

NR. 2762/20.12.2024

RAPORT DE EVALUARE

BUNURI IMOBILE TIP "TEREN"

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	6
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
2.	Prezentarea datelor	9
2.1.	Identificare și descriere	9
2.2.	Analiza pieței imobiliare	51
3.	Analiza datelor	55
3.1.	Analiza pentru cea mai bună utilizare	55
3.2.	Descrierea metodologiei de evaluare	56
3.3.	Aplicarea metodologiei de evaluare	59
3.4.	Analiza rezultatului	61
	Anexe	
	- Anexa nr. 1. Evaluare terenuri situate în zona centrală	
	- Anexa nr. 2. Evaluare terenuri situate în zona Tudor	
	- Anexa nr. 3. Evaluare terenuri situate în zona Turbinei	
	- Anexa nr. 4. Evaluare terenuri situate în zona Unirii	
	- Anexa nr. 5. Evaluare terenuri situate în zona Dâmbul Pietros și Valea Rece	

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client/ utilizator desemnat	Municipiul Târgu Mureș
Data evaluării	20.12.2024
Evaluator	ec. Kis Angela, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568
Tip proprietate	Bunuri imobile: terenuri și construcții situate pe teritoriul administrativ al municipiului Târgu Mureș, jud. Mureș
Proprietar	Municipiul Târgu Mureș
Scopul evaluării	Înscriere în evidența contabilă a Municipiului Târgu Mureș
Tipul valorii utilizate	Valoarea justă
Curs de schimb	4,9743 lei/€

Valoarea justă

Ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietăților imobiliare, în baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea justă a bunurilor imobile este:

Terenuri

Nr. crt.	Adresa	Număr CF	Nr. cad/top	S (m ²)	Valoarea justă (lei)	Valoarea justă (€)	Valoarea unitară (€/m ²)
1	Târgu Mureș, str. Aurel Filimon, jud. Mureș	146018	146018	599	467.727	94.029	157,0
2	Târgu Mureș, str. Moldovei, nr. 11C., jud. Mureș	144825	144825	114	87.110	17.512	153,6
3	Târgu Mureș, Aleea Covasna, nr. 1., jud. Mureș	125359	125359	495	378.243	76.039	153,6
4	Târgu Mureș, str. Călărașilor, jud. Mureș	146013	146013	638	135.830	27.306	42,8
5	Târgu Mureș, str. Furnicilor, jud. Mureș	146022	146022	314	66.851	13.439	42,8
6	Târgu Mureș, str. Zăgazului, jud. Mureș	146023	146023	324	68.980	13.867	42,8

Nr. crt.	Adresa	Număr CF	Nr. cad/top	S (m ²)	Valoarea justă (lei)	Valoarea justă (€)	Valoarea unitară (€/m ²)
7	Târgu Mureș, str. Szotyori Jozsef, jud. Mureș	145913	145913	2.650	499.594	100.435	37,9
8	Târgu Mureș, str. Mureșului, jud. Mureș	145918	145918	1.680	316.724	63.672	37,9
9	Târgu Mureș, Bdul 1848, jud. Mureș	139025	139025	65	19.076	3.835	59,0
10	Târgu Mureș, str. Valea Rece, jud. Mureș	146006	146006	8.424	1.701.282	342.014	40,6
	Total			15.303	3.741.417	752.148	

Valorile nu includ T.V.A.

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. 18., 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. 18., jud. Mureș, tel. 0365 807 872; având cod unic de înregistrare 4322823.

1.4. Activul subiect al evaluării

Bunuri imobile: terenuri situate pe teritoriul administrativ al municipiului Târgu Mureș, jud. Mureș, conform Adreselor nr. 40189/9153 din 23.07.2024 și nr. 46898/10801 din 04.09.2024.

1.5. Moneda raportului.

Valoarea este exprimată în LEI și €.

Valoarea nu include T.V.A.

1.6. Scopul evaluării

Înscriere în evidența contabilă a Municipiului Târgu Mureș.

1.7. Tipul valorii utilizate

Tipul valorii utilizate este valoarea justă.

Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată

între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de *valoare de piață*, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104.

Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform SEV 104, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.

1.8. Data evaluării

Data evaluării este 20.12.2024.

Cursul de schimb utilizat este 1 € = 4,9743 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 activele subiect al evaluării.

Nu sunt limitări sau restricții 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 înscrierii în contabilitatea Municipiului Târgu Mureș.

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.

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: nu este cazul.

1.12. Tipul raportului

Prezentul raportul de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respectă cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

În conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare, 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 evaluate necesită semnătura electronică sau originală a evaluatorului.

1.14. Declararea conformității cu SEV

În conformitate cu regulamentele și obligațiile membrilor ANEVAR, raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Nu au fost făcute devieri de la standardele menționate mai sus.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificare și descriere

Administrația Domeniului Public, Municipiul Târgu Mureș, a solicitat evaluarea de bunuri imobile constând din terenuri (10 parcele), în vederea înscrierii în contabilitatea instituției.

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

- Extrase de carte funciară
- Planuri de amplasament și delimitare a imobilelor
- Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Târgu Mureș privind înscrierea imobilelor în patrimoniul Municipiului Târgu Mureș
- Hărțile cadastrale de pe site-ul <https://geoportal.ancpi.ro/>

Principalele caracteristici juridice ale bunurilor imobile se prezintă astfel:

Nr. crt.	Denumire imobil	Adresa	Număr CF	Nr. cad/top	Referințe	Categorie de folosință / destinație		S (m ²)	Observații	Act administrativ	
1	Teren intravilan	Târgu Mureș, str. Aurel Filimon, jud. Mureș	146018	146018	neîmprejmuit	neproductiv	domeniu public	599	CF vechi 91426	436	24-11-22
2	Teren intravilan	Târgu Mureș, str. Moldovei, nr. 11C., jud. Mureș	144825	144825	împrejmuit cu laturile construcțiilor din CF 27021	curți-construcții	domeniu privat	114	edificat cu spațiu comercial s.c. 114 m ² alt proprietar, concesiune teren 25 ani din 2022	234	29-06-23
3	Teren intravilan	Târgu Mureș, Aleea Covasna, nr. 1., jud. Mureș	125359	125359	delimitat de clădiri	curți-construcții	domeniu privat	495	CF vechi 94795/N edificat cu clădire CT s.c. 455 m ² alt proprietar	116	06-04-17
4	Teren intravilan	Târgu Mureș, str. Călărașilor, jud. Mureș	146013	146013	neîmprejmuit	drum	domeniu public	638	CF vechi 3/a A+1843 pod str. Călărașilor	218	29-08-24
5	Teren intravilan	Târgu Mureș, str. Furnicilor, jud. Mureș	146022	146022	neîmprejmuit	drum	domeniu public	314	pod str. Furnicii	218	29-08-24
6	Teren intravilan	Târgu Mureș, str. Zăgazului, jud. Mureș	146023	146023	neîmprejmuit	drum	domeniu public	324	CF vechi 3/a A+1843 pod str. Zăgazului	218	29-08-24
7	Teren intravilan	Târgu Mureș, str. Szotyori Jozsef, jud. Mureș	145913	145913	CF vechi 3/A	drum	domeniu public	2.650	A+1190	203	25-07-24
8	Teren intravilan	Târgu Mureș, str. Mureșului, jud. Mureș	145918	145918	neîmprejmuit	drum	domeniu public	1.680	CF vechi 3/a A+1811	203	25-07-24
9	Teren intravilan	Târgu Mureș, Bdul 1848, jud. Mureș	139025	139025	neîmprejmuit	curți-construcții	domeniu privat	65		964	17-02-02
10	Teren intravilan	Târgu Mureș, str. Valea Rece, jud. Mureș	146006	146006	neîmprejmuit	curți-construcții	domeniu public	8.424	edificat cu rezervoare de apă	216	29-08-24

Vom prezenta în cele ce urmează principalele caracteristici fizice și economice ale bunurilor imobile de evaluat.

1. Târgu Mureș, str. Aurel Filimon, jud. Mureș



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 146018 Târgu Mureș

Nr. cerere	97172
Ziua	06
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100182136447



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Mureș, Str. AUREL FILIMON, Jud. Mureș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	146018	599	Teren neîmprejmuit. din CF 91426 Tg. Mureș

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
97172 / 06/11/2024		
Act Administrativ nr. 436, din 24/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ; Act Administrativ nr. 57727/13303, din 31/10/2024 emis de MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ, documentația cadastrală avizată de către OCPI Mureș;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ, CIF:4322823, (domeniu public)		

C. Partea III. SARCINI .

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

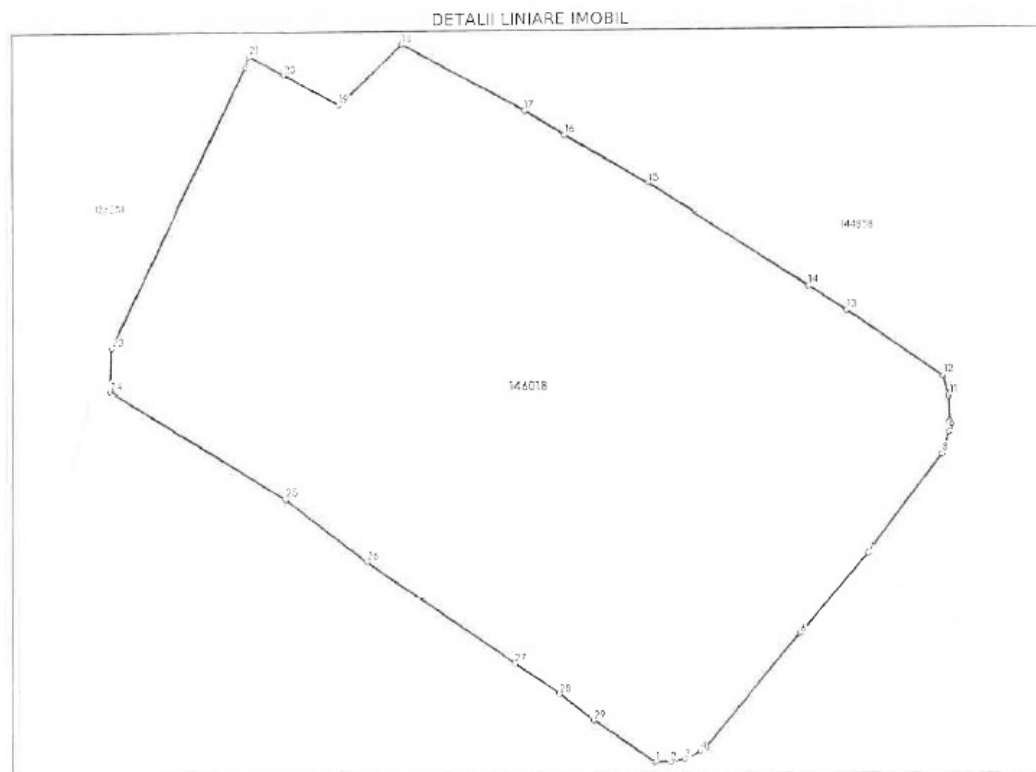
Carte Funciară Nr. 146018 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
146018	599	din CF 91426 Tg. Mureș

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	599	-	-	-	PARC - SPATIU VERDE

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.621
3	4	0.735
5	6	6.144
7	8	5.225
9	10	0.469
11	12	0.91

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	0.587
4	5	0.315
6	7	4.388
8	9	0.927
10	11	1.06
12	13	4.89

Carte Funciară Nr. 146018 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	1.9	14	15	7.913
15	16	4.028	16	17	1.949
17	18	5.853	18	19	3.626
19	20	2.609	20	21	1.636
21	22	0.475	22	23	12.971
23	24	1.796	24	25	8.594
25	26	4.294	26	27	7.532
27	28	2.257	28	29	1.82
29	1	3.104			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,

12-11-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ROXANA VALENTINA TODORAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Amplasarea poate fi vizualizată pe hartă:



Caracteristici teren

Adresa	Târgu Mureș, str. Aurel Filimon, jud. Mureș
Regim juridic	intravilan, domeniu public
Categ de folosință	neproductiv
Suprafață (m ²)	practic, parțial teren sub clădire, parțial zonă verde 599
Front stradal	pe str. Aurel Filimon
Formă	regulată

2. Târgu Mureș, str. Moldovei, nr. 11C., jud. Mureș



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 144825 Târgu Mureș

Nr. cerere	46665
Ziua	30
Luna	05
Anul	2024
Cod verificare 100168614848	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Mureș, Str. MOLDOVEI, Nr. 11C, Jud. Mureș

Nr. topografic: 3732/1/1/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	144825	114	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu laturile construcțiilor, din CF nr. 27021 (A+35) Târgu Mureș

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	144825-C1	Loc. Târgu Mureș, Str. MOLDOVEI, Nr. 11C, Jud. Mureș	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 114 mp; S. construită desfasurată: 114 mp; C1-CAS, construcție - spațiu comercial, cu regim de înălțime P, executată pe fundație din beton simplu, cu zidărie din cărămidă, acoperis șarpantă din lemn, învelitoare din tablă cutată, edificată între anii 2007-2008, compusă din: La parter: 1 spațiu comercial, 1 magazie, 3 grupuri sanitare, 1 bar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
67413 / 03/08/2023 Act Administrativ nr. 234, din 29/06/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Târgu Mureș și documentație cadastrală avizată de către OCPI - Mureș; Act Administrativ nr. 309, din 23/02/2023 emis de Primarul Municipiului Târgu Mureș;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ , CIF:4322823, (domeniu privat)	A1
Act Administrativ nr. 764, din 23/02/2023 emis de Municipiul Târgu Mureș și documentație cadastrală avizată de către OCPI - Mureș; Act Administrativ nr. 236865, din 31/07/2023 emis de Municipiul Târgu Mureș;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ROBLANK COM SRL , CIF:2525848	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
67413 / 03/08/2023 Act Administrativ nr. 203, din 15/11/2022 emis de Municipiul Târgu Mureș; Act Administrativ nr. 1/203, din 07/02/2023 emis de Municipiul Târgu Mureș;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o perioadă de 25 ani, începând cu data de 15.11.2022 1) ROBLANK COM SRL , CIF:2525848	A1

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

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

Pagina 1 din 3

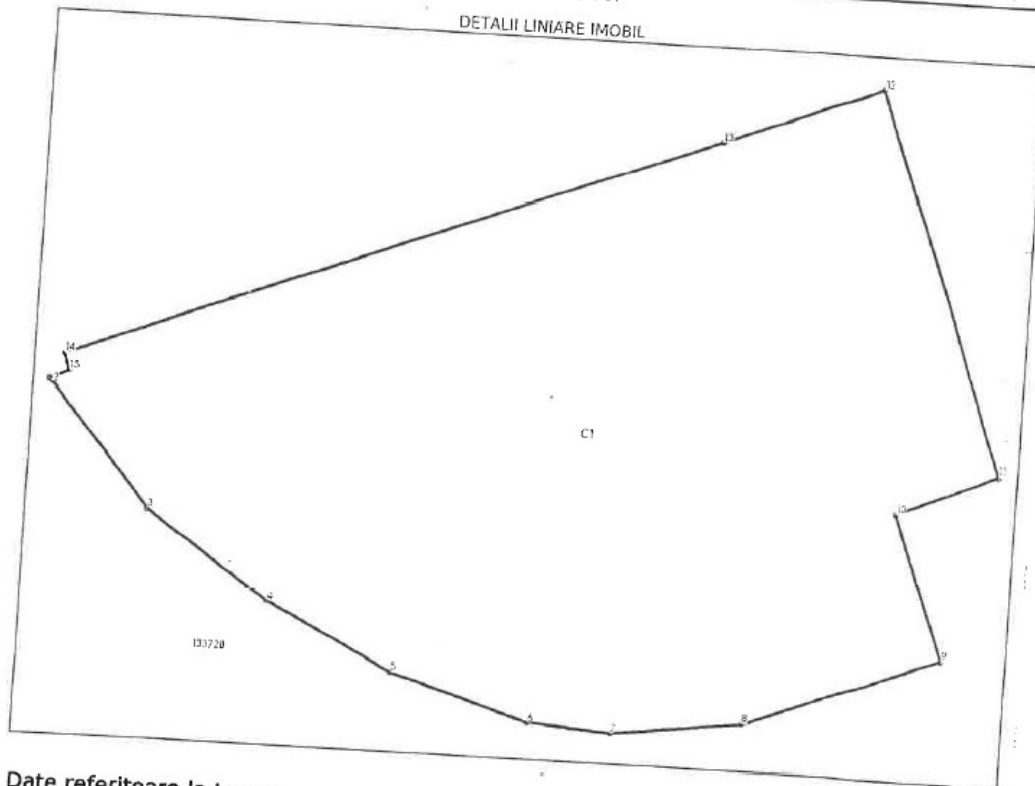
Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 144825 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
144825	114	Teren împrejmuit cu laturile construcțiilor, din CF nr. 27021 (A+35) Târgu Mureș

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	114	-	-	3732/1/1/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	144825-C1	construcții administrative și social culturale	114	Cu acte	S. construită la sol: 114 mp; S. construită desfășurată: 114 mp; C1-CAS, construcție - spațiu comercial, cu regim de înălțime P, executată pe fundație din beton simplu, cu zidărie din cărămidă, acoperis șarpantă din lemn, învelitoare din tablă cutată, edificată între anii 2007-2008, compusă din: La parter: 1 spațiu comercial, 1 magazie, 3 grupuri sanitare, 1 bar

Lungime Segmente

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

Carte Funciară Nr. 144825 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.09
2	3	2.722
3	4	2.614
4	5	2.475
5	6	2.544
6	7	1.444
7	8	2.265
8	9	3.603
9	10	2.66
10	11	1.912
11	12	6.981
12	13	2.893
13	14	11.932
14	15	0.301
15	1	0.37

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.7/29-05-2024 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
 27-06-2024

Data eliberării,
 27/06/2024

Asistent Registrator,
 ROXANA VALENTINA TODORAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Amplasarea poate fi vizualizată pe hartă:



Caracteristici teren

Adresa	Târgu Mureș, str. Moldovei, nr. 11C., jud. Mureș
Regim juridic	intravilan, domeniu privat
Categ de folosință	curți-construcții
Suprafață (m ²)	114
Front	strada Moldovei împrejmuit cu laturile construcțiilor din CF 27021
Mențiuni	Terenul este edificat, conform extrasului de carte funciară, cu spațiu comercial s.c. 114 m ² alt proprietar, concesiune teren 25 ani, din 2022 Precizez că, construcțiile nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

3. Târgu Mureș, Aleea Covasna, nr. 1., jud. Mureș



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 125359 Târgu Mureș

Nr. cerere	47264
Ziua	03
Luna	06
Anul	2024
Cod verificare 100168951947	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 94795/N

Nr. cadastral vechi: (2739)

Nr. topografic: 3755/39; 3755/40/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Mureș, Al COVASNA, Nr. 1, Jud. Mureș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	125359	495	Teren împrejmuit; teren delimitat de clădiri

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	125359-C1	Loc. Târgu Mureș, Al COVASNA, Nr. 1, Jud. Mureș	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 455 mp; Centrala termică nr. 9 Tudor Vladimirescu - cu S.c.=455 mp, D+P, construita din caramida pe structura de rezistență în stalpi din beton armat, planșeu din panouri prefabricate, învelitoare tip terasă cu hidroizolație, compusa din: - la demisol: 1 spațiu tehnologic, 1 atelier, 1 grup sanitar, 1 birou, 1 casa scării, S.u=174.84 mp; - la parter: 1 spațiu tehnologic, 1 casa scării, S.u=398.54 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
70494 / 27/10/2017	
Act Notarial nr. 2565, din 26/10/2017 emis de NP Suceava Corina; Act Notarial nr. 204, din 01/11/2017 emis de NP Suceava Corina;	
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MASTER CLASS DANCE CENTER SRL, CIF:36750720	A1.1
Act Notarial nr. 2566, din 26/10/2017 emis de NP Suceava Corina;	
B12 Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchinare, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare 1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:7828710	A1.1
43971 / 20/06/2019	
Act Administrativ nr. 116, din 06/04/2017 emis de CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL TIRGU MURES;	
B14 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TIRGU MURES, CIF:4322823, (domeniul privat)	A1
67059 / 21/09/2020	
Act Administrativ nr. 67059, din 21/09/2020 emis de OCPI Mures (documentatie cadastrala);	
B17 Se inscrie operatiunea tehnica de repositionare a imobilului in planul cadastral.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
70494 / 27/10/2017	
Act Notarial nr. 2566, din 26/10/2017 emis de NP Suceava Corina;	
C7 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 456000 LEI, si celelalte obligatii aferente creditului	A1.1

Document care conține 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. 125359 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:7828710	

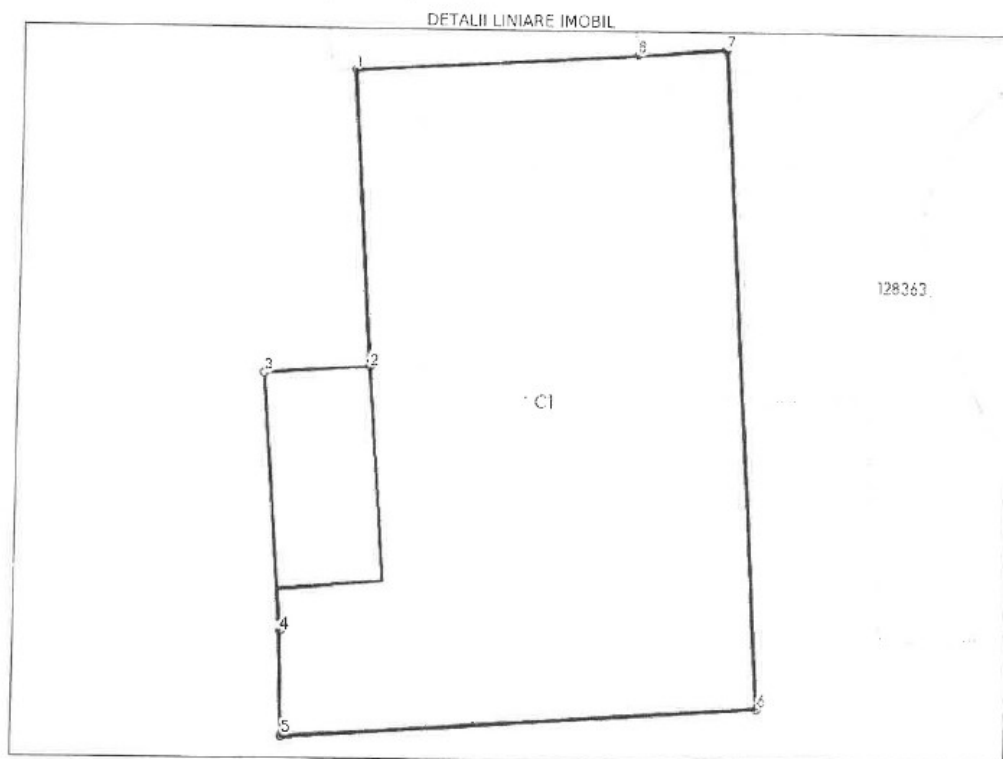
Carte Funciară Nr. 125359 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
125359	495	teren delimitat de cladiri

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	495	-	-	3755/39, 3755/40/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	125359-C1	construcții industriale și edilitare	455	Cu acte	S. construita la sol: 455 mp; Centrala termica nr. 9 Tudor Vladimirescu - cu S.c=455 mp, D+P. construita din caramida pe structura de rezistenta in stalpi din beton armat, planseu din panouri prefabricate, invelitoare tip terasa cu hidroizolatie, compusa din: - la demisol: 1 spatiu tehnologic, 1 atelier, 1 grup sanitar, 1 birou, 1 casa scariilor, S.u=174,84 mp; - la parter: 1 spatiu tehnologic, 1 casa scariilor, S.u=398,54 mp.

Carte Funciară Nr. 125359 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.339
2	3	4.474
3	4	10.752
4	5	4.296
5	6	20.068
6	7	27.504
7	8	3.714
8	1	11.956

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța 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 ANCPI 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,

03/06/2024, 09:05

Amplasarea poate fi vizualizată pe hartă:



Caracteristici teren

Adresa	Târgu Mureș, Aleea Covasna, nr. 1., jud. Mureș
Regim juridic	intravilan, domeniu privat
Categ de folosință	curți-construcții
Suprafață (m ²)	495
Front stradal	formă regulată, între blocuri
Mențiuni	Precizez că terenul este edificat cu clădire (fost) CT, cu s.c. 455 m ² alt proprietar. Construcțiile nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

4. Târgu Mureș, str. Călărașilor, jud. Mureș



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 146013 Târgu Mureș

Nr. cerere	97189
Ziua	06
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100182139210



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Mureș, Str. Calarasilor, Jud. Mureș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	146013	638	Teren neîmprejmuit; din cf 3/A (A+1843)

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	146013-C1	Loc. Târgu Mureș, Str. Calarasilor, Jud. Mureș	Nr. niveluri:1; An construire:1969; S. construita la sol: 607.5 mp; S. construita desfasurata:608 mp; "POD" (STR. CALARASILOR, CANAL TURBINA: LATIME 14,00; TROTUAR 2X6,70; LUMINA (DESCHIDEREA) 15,60)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
97189 / 06/11/2024		
Act Administrativ nr. 218, din 29/08/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TARGU MUREȘ și documentație cadastrală avizată de OCPI Mureș; Act Administrativ nr. 721, din 24/09/2024 emis de PRIMARUL MUNICIPIULUI TARGU MUREȘ; Act Administrativ nr. 60071/14008, din 14/11/2024 emis de MUNICIPIUL TARGU MUREȘ (ADP);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TARGU MUREȘ , CIF:4322823, (domeniu public)	A1
Act Administrativ nr. 964, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Administrativ nr. 60071/14008, din 14/11/2024 emis de MUNICIPIUL TARGU MUREȘ (ADP); Act Administrativ nr. 4960, din 18/09/2024 emis de MUNICIPIUL TARGU MUREȘ și documentație cadastrală avizată de OCPI Mureș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TARGU MUREȘ , CIF:4322823, (domeniu public)	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

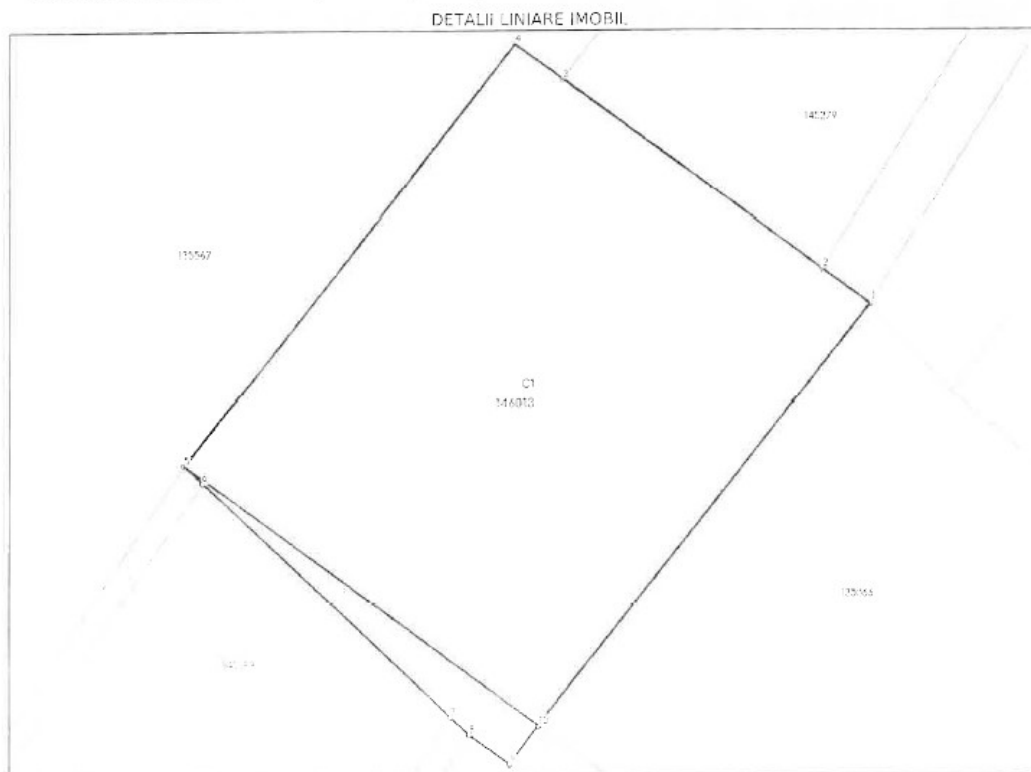
Carte Funciară Nr. 146013 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
146013	638	din cf 3/A (A+1843)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	638	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	146013-C1	construcții industriale și edilitare	Din acte: 608 Măsurată: 607,5	Cu acte	An construire: 1969; S. construită la sol: 607,5 mp; S. construită desfasurată: 608 mp; "POD" (STR. CALARASILOR, CANAL TURBINA: LATIME 14,00; TROTUAR 2X6,70; LUMINA (DESCHIDERE) 15,60)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3,002
2	3	16,316

Carte Funciară Nr. 146013 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
3	4	3.0
4	5	27.17
5	6	1.3
6	7	17.354
7	8	1.299
8	9	2.532
9	10	2.425
10	1	27.258

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,
14-11-2024

Asistent Registrator,
ANCA NEMEȘ-RUS

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Amplasarea poate fi vizualizată pe hartă:



Caracteristici teren

Adresa	Târgu Mureș, str. Călărașilor, jud. Mureș
Regim juridic	intravilan, domeniu public
Categ de folosință	drum
Suprafață (m²)	638
Mențiuni	terenul este amenajat, pod str. Călărașilor.

5. Târgu Mureș, str. Furnicilor, jud. Mureș



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 146022 Târgu Mureș

Nr. cerere	97228
Ziua	06
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100182143079



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Mureș, Str. Furnicilor, Jud. Mureș

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	146022	314	Teren neîmprejmuit; din CF nr. 3/A Tg. Mureș (A+1843)

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	146022-C1	Loc. Târgu Mureș, Str. Furnicilor, Jud. Mureș	Nr. niveluri:1; An. construire:1966; S. construita la sol: 194.3 mp; S. construita desfasurata:194 mp; "POD" (SIR, FURNICII, CANAL TURBINA; LATIME 11,50; TROTUAR 2X2,50; LUMINA (DESCHIDERE) 8,50)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
97228 / 06/11/2024		
Act Administrativ nr. 218, din 29/08/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ, documentația cadastrală avizată de OCPI Mureș; Act Administrativ nr. 57725/13300, din 31/10/2024 emis de MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ (ADP);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ , CIF:4322823, domeniul public		
Act Administrativ nr. 964, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI, documentația cadastrală avizată de OCPI Mureș; Act Administrativ nr. 57725/13300, din 31/10/2024 emis de MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ (ADP); Act Administrativ nr. 4959, din 18/09/2024 emis de MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
1) MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ , CIF:4322823, domeniul public		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembreările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

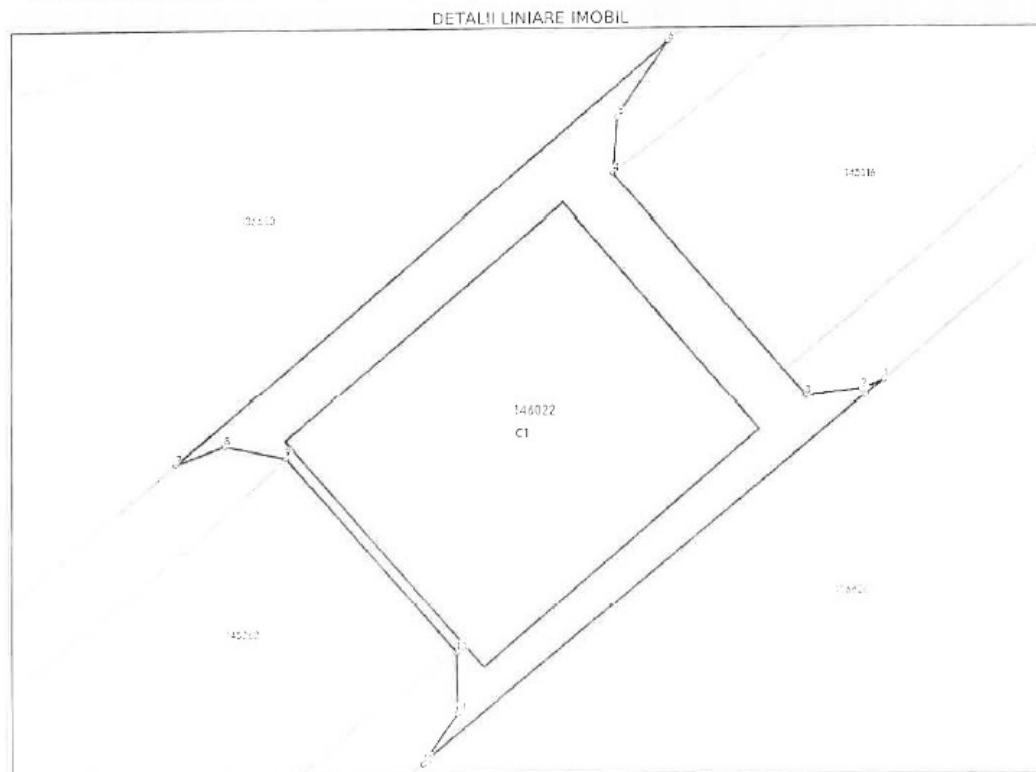
Carte Funciară Nr. 146022 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
146022	314	din CF nr. 3/A Tg. Mureș (A+1843)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	314	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	146022-C1	construcții industriale și edilitare	194,3	Cu acte	An construire: 1966; S. construită la sol: 194,3 mp; S. construită deslășurată: 194 mp; "POD" (STR. FURNICII, CANAL TURBINA; LATIME 11,50; TROTUAR 2X2,50; LUMINA (DEȘCHIDAREA) 8,50)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.052
2	3	2.327

Carte Funciară Nr. 146022 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m (m))
3	4	12.415
4	5	2.327
5	6	3.862
6	7	27.214
7	8	2.192
8	9	2.576
9	10	10.953
10	11	2.576
11	12	2.589
12	13	24.197
13	1	0.994

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,

11-11-2024

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,

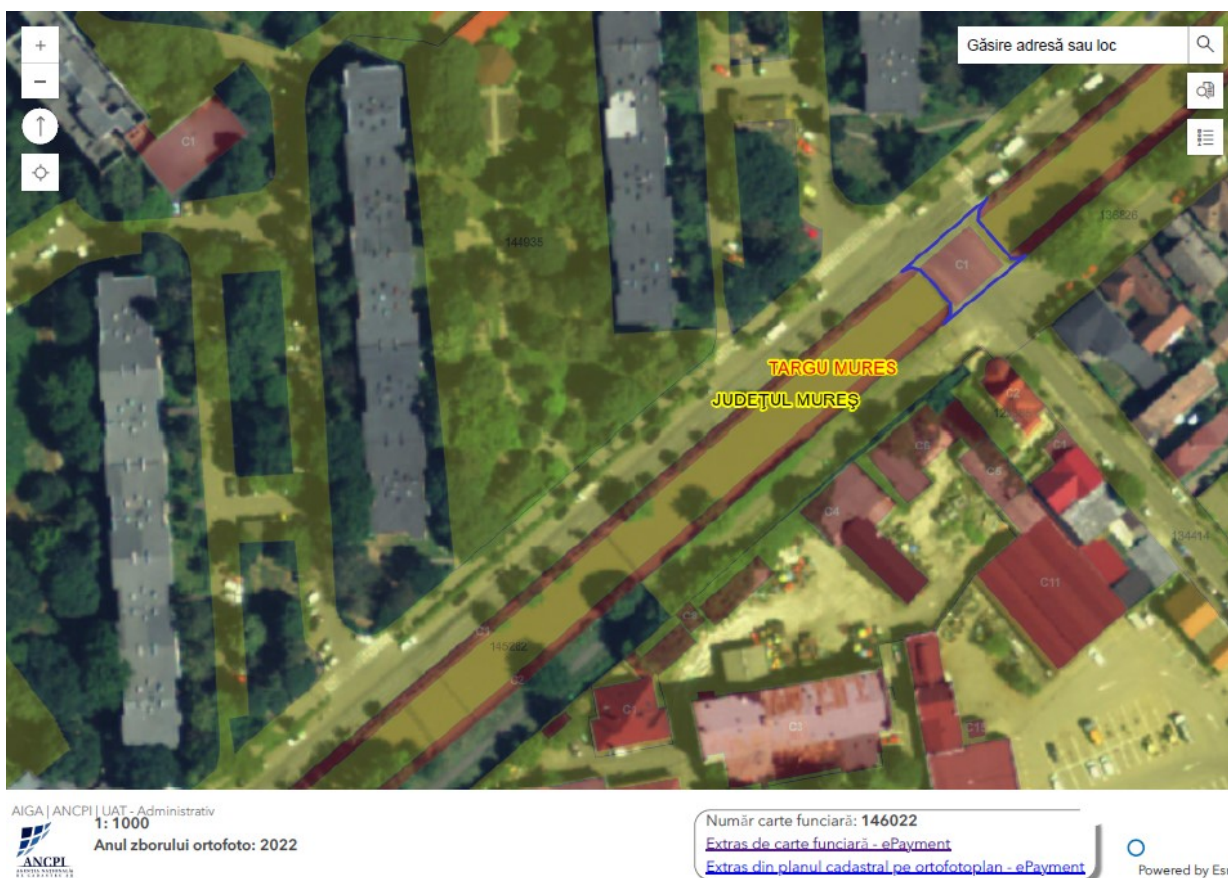
DIANA POP

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Amplasarea poate fi vizualizată pe hartă:



Caracteristici teren

Adresa	Târgu Mureș, str. Furnicilor, jud. Mureș
Regim juridic	intravilan, domeniu public
Categ de folosință	drum
Suprafață (m²)	314
Mențiuni	terenul este amenajat, pod str. Furnicii.

6. Târgu Mureș, str. Zăgazului, jud. Mureș



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 146023 Târgu Mureș

Nr. cerere	97235
Ziua	06
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare

100182143919



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Mureș, Str. ZAGAZULUI, Jud. Mureș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	146023	324	Teren neîmprejmuit; din c.f. nr. 3/a Tg. Mureș (A+1843)

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	146023-C1	Loc. Târgu Mureș, Str. ZAGAZULUI, Jud. Mureș	Nr. niveluri:1; An. construire:1960; S. construita la sol: 105.1 mp; S. construita desfasurata:105 mp; "POD" (STR. ZAGAZULUI, CANAL TURBINA; LATIME 9.00; TROTUAR 2X2,50; LUMINA (DESCHIDEREA) 8,00)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
97235 / 06/11/2024		
Act Administrativ nr. 218, din 29/08/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ, documentație cadastrală avizată de OCPI Mureș; Act Administrativ nr. 57726/13301, din 31/10/2024 emis de MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ (ADP);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ, CIF:4322823, (domeniul public)	A1
Act Administrativ nr. 964, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI, documentație cadastrală avizată de OCPI Mureș; Act Administrativ nr. 57726/13301, din 31/10/2024 emis de MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ (ADP); Act Administrativ nr. 4958, din 18/09/2024 emis de MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TARGU MUREȘ, CIF:4322823, (domeniul public)	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

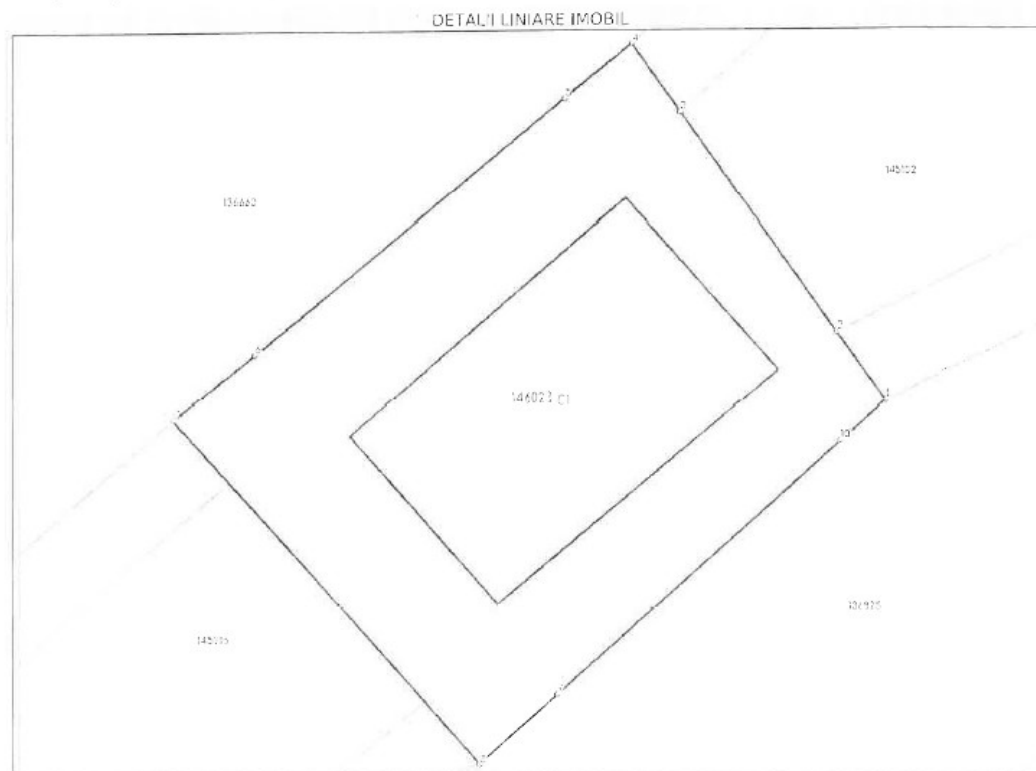
Carte Funciară Nr. 146023 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
146023	324	din c.f. nr. 3/a Tg. Mureș (A+1843)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	324	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	146023-C1	construcții industriale și edilitare	105,1	Cu acte	An. construire: 1960; S. construită la sol: 105,1 mp; S. construită desfășurată: 105 mp; "POD" (STR. ZAGAZULUI, CANAL TURBINA; LATIME 9,00; TROTUAR 2X2,50; LUMINA (DEȘCHIDERE) 8,00)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3,001
2	3	9,611

Carte Funciară Nr. 146023 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	3.001
4	5	3.069
5	6	14.304
6	7	3.708
7	8	16.481
8	9	3.736
9	10	13.532
10	1	2.158

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,
12-11-2024

Asistent Registrator,
Claudia-Maria Călugăr

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Amplasarea poate fi vizualizată pe hartă:



Caracteristici teren

Adresa	Târgu Mureș, str. Zăgazului, jud. Mureș
Regim juridic	intravilan, domeniu public
Categ de folosință	drum
Suprafață (m ²)	324
Mențiuni	terenul este amenajat, pod str. Zăgazului.
Amenajări	neîmprejmuit

7. Târgu Mureș, str. Szotyori Jozsef, jud. Mureș

	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MUREȘ Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Mureș	<table border="1"> <tr><td>Nr. cerere</td><td>78806</td></tr> <tr><td>Ziua</td><td>17</td></tr> <tr><td>Luna</td><td>09</td></tr> <tr><td>Anul</td><td>2024</td></tr> </table>	Nr. cerere	78806	Ziua	17	Luna	09	Anul	2024
	Nr. cerere	78806								
	Ziua	17								
	Luna	09								
Anul	2024									
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE	Cod verificare 100177127506									
Carte Funciară Nr. 145913 Târgu Mureș										

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Mureș, Str Szotyori Jozsef, Jud. Mureș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	145913	2.650	Teren neimprejmuit; din c.f. 3/a Tg. Mureș (A+1190)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
78806 / 17/09/2024		
Act Administrativ nr. 203, din 25/07/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ, documentație cadastrală avizată de OCPI Mureș; Act Administrativ nr. 48701/11170, din 16/09/2024 emis de MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ (ADP);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TARGU MUREȘ, CIF:4322823, (domeniul public)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 145913 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

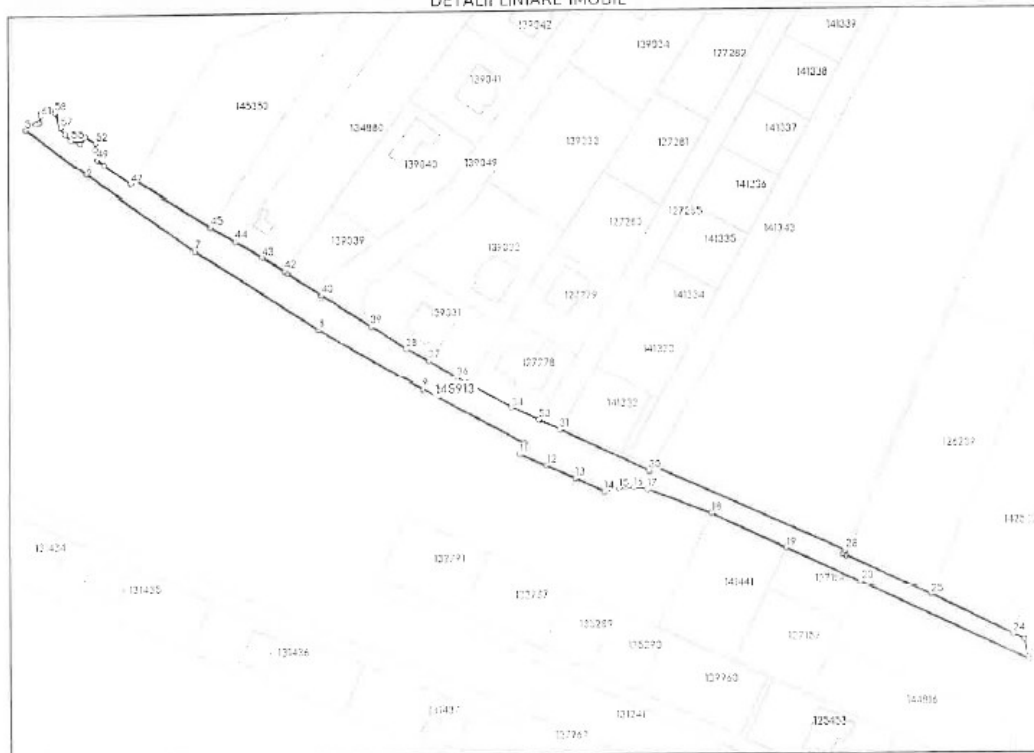
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
145913	2.650	din c.f. 3/a Tg. Mures (A+1190)

* 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	drum	DA	2.650	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	0.424
4	5	2.117
7	8	44.786
10	11	3.79
13	14	9.854
16	17	4.216
19	20	25.169
22	23	0.034

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	1.052
5	6	22.888
8	9	36.818
11	12	8.949
14	15	4.336
17	18	20.691
20	21	57.154
23	24	3.751

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	2.044
6	7	40.598
9	10	35.606
12	13	9.683
15	16	4.605
18	19	25.11
21	22	6.394
24	25	27.938

Carte Funciară Nr. 145913 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	28.93	26	27	0.992	27	28	1.265
28	29	64.294	29	30	1.821	30	31	30.032
31	32	6.674	32	33	0.34	33	34	9.171
34	35	15.798	35	36	3.426	36	37	10.226
37	38	7.812	38	39	12.853	39	40	18.177
40	41	12.396	41	42	1.12	42	43	8.0
43	44	9.609	44	45	8.521	45	46	27.465
46	47	1.273	47	48	9.977	48	49	2.674
49	50	2.608	50	51	1.193	51	52	2.14
52	53	3.619	53	54	2.575	54	55	2.611
55	56	2.555	56	57	2.391	57	58	5.004
58	59	1.589	59	60	3.114	60	61	0.769
61	1	2.093						

** Lungimile segmentelor sunt determinate în plan de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,
16-10-2024

Data eliberării,
//_/

Asistent Registrator,
Claudia-Maria Călugăr

(parafa și semnătură)

Referent,

(parafa și semnătură)

Amplasarea poate fi vizualizată pe hartă:



Caracteristici teren

Adresa	Târgu Mureș, str. Szotyori Jozsef, jud. Mureș
Regim juridic	intravilan, domeniu public
Categ de folosință	drum
Suprafață (m ²)	2.650

8. Târgu Mureș, str. Mureșului, jud. Mureș



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 145918 Târgu Mureș

Nr. cerere	78935
Ziua	17
Lună	09
Anul	2024

Cod verificare
100177138993



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Mureș, Str Muresului, Jud. Mureș

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	145918		1.680	Teren neîmprejmuit; din cf 3/a Tg. Mureș A+1811

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
78935 / 17/09/2024			
Act Administrativ nr. 203, din 25/07/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ și documentație cadastrală avizată de către OCPI Mureș; Act Administrativ nr. 602, din 07/08/2024 emis de MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ; Act Administrativ nr. 48700/11169, din 16/09/2024 emis de MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ (ADP);			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	1/1	A1
1) MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ, CIF:4322823, domeniu public			

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 145918 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	12.386	14	15	21.468
15	16	8.42	16	17	6.617
17	18	2.723	18	19	7.544
19	20	12.962	20	21	9.421
21	22	12.926	22	23	5.763
23	24	6.528	24	25	25.331
25	26	16.093	26	27	10.799
27	28	17.934	28	29	13.725
29	30	15.151	30	31	17.473
31	32	9.937	32	33	17.048
33	34	5.193	34	35	3.085
35	36	3.313	36	37	2.824
37	38	1.964	38	1	4.386

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,

20-09-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MELANIA-DELIA FRANDEȘ-COTĂRLICI

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Amplasarea poate fi vizualizată pe hartă:



Caracteristici teren

Adresa	Târgu Mureș, str. Mureșului, jud. Mureș
Regim juridic	intravilan, domeniu public
Categ de folosință	drum
Suprafață (m ²)	1.680

9. Târgu Mureș, str. Predeal, nr. 27.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 139025 Târgu Mureș

Nr. cerere	101543
Ziua	18
Luna	11
Anul	2024
Cod verificare 100182982809	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Mureș, Bdul 1848, Jud. Mureș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	139025	65	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
70015 / 15/10/2018		
Act Notarial nr. 2271, din 15/10/2018 emis de NP Logigan Maria; documentatie cadastrala avizata cu nr. 31553/17.05.2018 de OCPI Mures;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 139025 a imobilului cu numarul cadastral 139025/Târgu Mures, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 134953 inscris in cartea funciara 134953;	A1
Act Normativ nr. 964, din 17/02/2002 emis de Guvernul Romaniei;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TG.MURES, (domeniul privat)		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 134953/Târgu Mures, inscrisa prin incheierea nr. 5548 din 28/01/2015;		
48161 / 22/07/2020		
Act Administrativ nr. 965, din 10/07/2020 emis de Municipiul Tg. Mures, documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures;		
B7	Se inscrie schimbarea categoriei de folosinta a terenului din "drum" in "curti constructii"	A1
C. Partea III. SARCINI .		
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Carte Funciară Nr. 139025 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

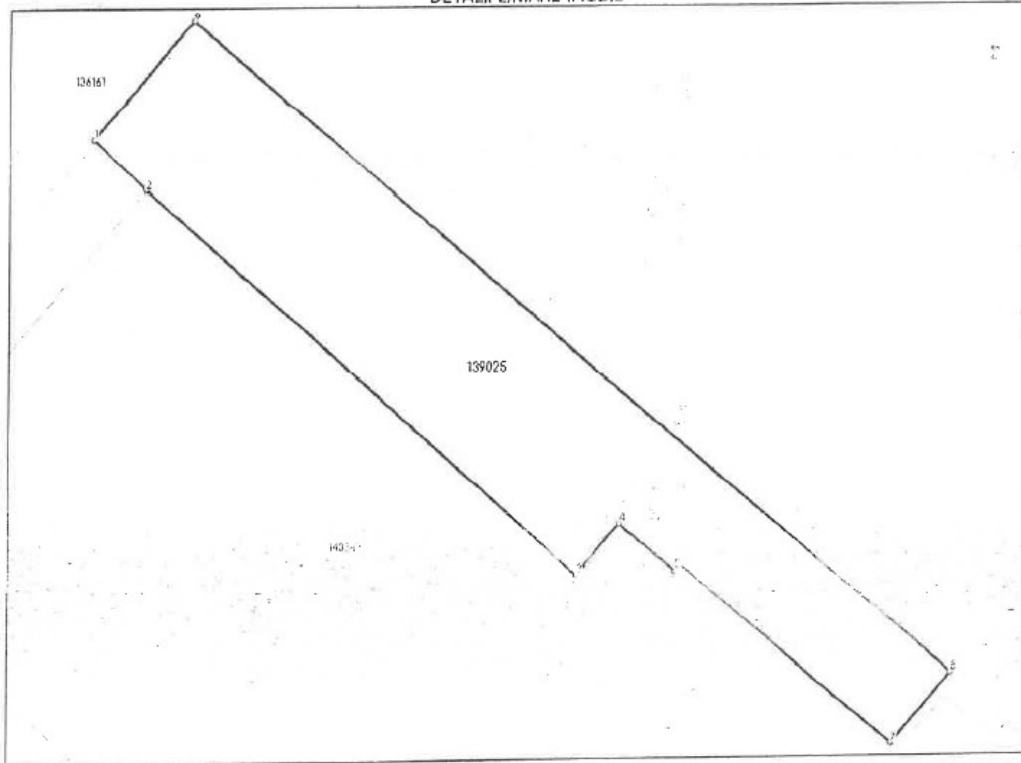
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
139025	65	

* 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 constructii	DA	65	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.571
2	3	12.55
3	4	1.423
4	5	1.59
5	6	0.166
6	7	6.006

Carte Funciară Nr. 139025 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.017
8	9	21.688
9	1	3.315

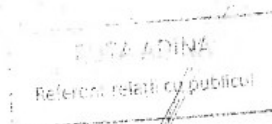
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța 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 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,
18/11/2024, 09:10



Amplasarea poate fi vizualizată pe hartă:



Terenul este amplasat în zona mediană a municipiului Târgu Mureș, în cartierul Dâmbul Pietros, pe Bulevardul 1848.

Parcela se află în vecinătatea unor terenuri edificate cu construcții nerezidențiale, amplasate de-a lungul B-dului 1848.

Zona se caracterizează printr-o densitate mare a construcțiilor. Este un cartier de blocuri de locuințe al cărui edificare a început în jurul anilor 1975 - 1978.

Zona, ca și infrastructură, este amenajată (șosea asfaltată cu două sensuri) și dispune de toate utilitățile edilitare: rețea de energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale.

În zonă există stație de autobuze și maxi taxi, spații comerciale suficiente, sedii de bănci, unități de învățământ, instituții de cult.

Inițial proprietatea a avut destinație de "drum" schimbată în categorie de folosință "curți-construcții".

Caracteristici teren

Adresa	Târgu Mureș, Bdul 1848, jud. Mureș
Regim juridic	intravilan, domeniu privat
Categ de folosință	curți-construcții
Suprafață:	65 m ²

Infrastructură rutieră:	străzi asfaltate domeniu public trotuare
Acces	terenul are acces la B-dul 1848
Vecinătăți	B-dul 1848 Proprietate imobiliară comercială (magazin Orange, Café-bar) Drum
Forma teren:	poligonală
Dimensiuni:	lungime laturi: laturile mici : 3,44 m ; 2 m laturile mari: 21,89 m; 14,15 m
Înclinație teren:	terenul este plat, fără denivelări
Restricții	fără pericol de alunecări; nu este inundabil;
Utilități edilitare	terenul are acces la toate utilitățile edilitare
Utilizare actuală	teren betonat categorie de folosință curți-construcții
Reglementări urbanistice	conform certificatului de urbanism terenul poate fi utilizat pentru construcții rezidențiale, comerciale, administrative dimensiune minimă: 500 m2 front la stradă minim 15 m acces dintr-o cale publică minim 4 m P.O.T. max. 80% C.U.T. max. 2,2

În aceste condiții atractivitatea terenului este extrem de redusă, participanții pe piață fiind interesați de terenuri cu dimensiune, dispunere mai favorabile, ce permit exploatarea în condiții avantajoase

10. Târgu Mureș, str. Valea Rece, jud. Mureș



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 146006 Târgu Mureș

Nr. cerere	91791
Ziua	22
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare

100180773861



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. topografic: 3867/a/2, 3867/3/2, 3869/2,
3869/a/2, 3870/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Mureș, Str. VALEA RECE, Jud. Mureș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	146006	8.424	Teren neîmprejmuit; din CFE 143821, 124918, 143820 Tg. Mureș

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	146006-C1	Loc. Târgu Mureș, Str. VALEA RECE, Jud. Mureș	Nr. niveluri: 1; An. construire: 1979; S. construită la sol: 630.4 mp; S. construită desfasurată: 630.4 mp; Rezervor de apă.
A1.2	146006-C2	Loc. Târgu Mureș, Str. VALEA RECE, Jud. Mureș	Nr. niveluri: 1; An. construire: 1981; S. construită la sol: 616.8 mp; S. construită desfasurată: 616.8 mp; Rezervor de apă.
A1.3	146006-C3	Loc. Târgu Mureș, Str. VALEA RECE, Jud. Mureș	Nr. niveluri: 1; An. construire: 1981; S. construită la sol: 31.1 mp; S. construită desfasurată: 31.1 mp; Anexă.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
91791 / 22/10/2024		
Act Administrativ nr. 216, din 29/08/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ, documentație cadastrală avizată de OCPI Mureș;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ , CIF: 4322823, (domeniul public)	A1
Act Administrativ nr. 5224, din 08/10/2024 emis de MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ, documentație cadastrală avizată de OCPI Mureș; Act Administrativ nr. 964, din 05/09/2002 emis de Guvernul României;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ , CIF: 4322823, (domeniul public)	A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

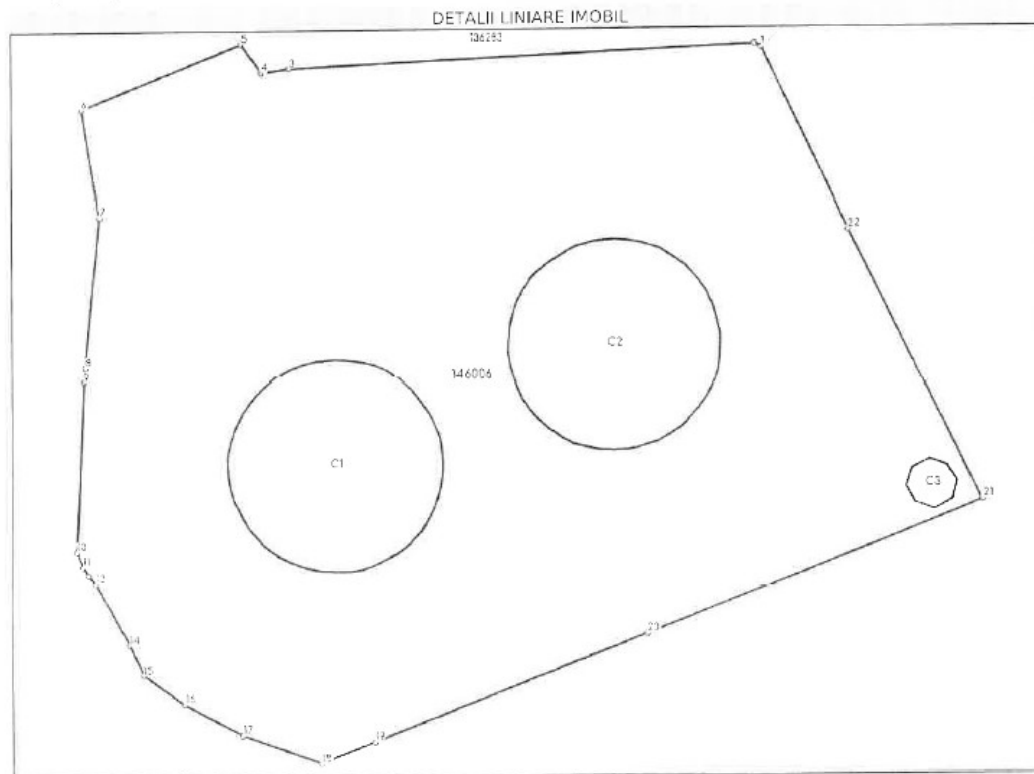
Carte Funciară Nr. 146006 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
146006	8.424	din CFE 143821, 124918, 143820 Tg. Mureș

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	8.424	-	-	3867/a/2, 3867/3/2, 3869/2, 3869/a/2, 3870/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	146006 C1	construcții industriale si edilitare	630,4	Cu acte	An construire:1979; S. construita la sol:630.4 mp; S. construita desfasurata:630.4 mp; Rezervor de apă.
A1.2	146006-C2	construcții industriale si edilitare	616,8	Cu acte	An construire:1981; S. construita la sol:616.8 mp; S. construita desfasurata:616.8 mp; Rezervor de apă.
A1.3	146006-C3	construcții anexa	31,1	Cu acte	An construire:1981; S. construita la sol:31.1 mp; S. construita desfasurata:31.1 mp; Anexă.

Carte Funciară Nr. 146006 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.982	2	3	61.641
3	4	3.71	4	5	4.691
5	6	22.789	6	7	14.513
7	8	19.991	8	9	1.908
9	10	22.743	10	11	2.13
11	12	1.362	12	13	1.412
13	14	9.259	14	15	4.408
15	16	6.748	16	17	8.674
17	18	10.989	18	19	7.592
19	20	39.029	20	21	47.742
21	22	40.114	22	1	26.733

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,

07-11-2024

Data eliberării,

//____

Asistent Registrator,

Claudia-Maria Călugăr

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Amplasarea poate fi vizualizată pe hartă:



Caracteristici teren

Adresa	Târgu Mureș, str. Valea Rece, jud. Mureș
Regim juridic	intravilan, domeniu public
Categ de folosință	curți-construcții, neîmprejmuit, edificat cu rezervoare de apă
Suprafață (m ²)	8.424
Mențiune	construcțiile nu fac obiectul raportului de evaluare

În vederea analizei, evaluării, imobilele au fost clasificate, grupate, prezentate funcție de zona de amplasare.

Astfel am propus grupe de imobile, amplasate în: zona Centru, zona Tudor, zona Turbinei; zona Unirii și zona Dâmbul Pietros-Valea Rece.

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.

Ținând cont de aspectele prezentate anterior, putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a proprietăților tip terenuri din extravilanul și intravilanul municipiului Târgu Mureș și cea a clădirilor pentru prestări servicii (str. Depozitelor și strada Muncii).

Piața specifică a terenurilor: Din punct de vedere imobiliar, piața terenurilor se poate împărți după mai multe criterii.

În funcție de localizarea terenului în cadrul localității:

- terenuri intravilane situate în zone construite: atunci când terenurile sunt situate între proprietăți construite deja, cu drumuri de acces amenajate și funcționale și mai ales dacă beneficiază total sau parțial de rețele de utilități adiacent, caz în care prețurile de vânzare sunt ceva mai mari decât în cazul terenurilor situate în zone în dezvoltare;
- terenuri intravilane situate în zone în dezvoltare: atunci când terenurile se situează de regulă în zona de extravilan extins a localității, zonă aflată în dezvoltare imobiliară, cu acces pe drumuri de exploatare, și/sau drumuri neamenajate sau în curs de amenajare, cu rețele de utilități în extindere sau fără utilități;
- terenuri situate în extravilanul localității: atunci când terenurile se situează în zona de extravilan a localității și care la rândul lor pot fi terenuri cu potențial de construire, terenuri cu destinație agricolă etc;

În funcție de destinația terenurilor:

- terenuri rezidențiale: terenuri cu potențial de transformare în amplasament rezidențial, situate în zone construite sau în dezvoltare rezidențială, cu suprafețe de până la 1.000 mp în zona urbană și până la 2.000 – 3.000 mp în zona rurală, sau cu suprafețe mai mari dar cu potențial (posibilitate) de parcelare;
- terenuri nerezidențiale: terenuri cu potențial de transformare în amplasament nerezidențial, respectiv industrial, comercial și/sau administrativ, terenuri situate, de regulă, de-a lungul

unei artere de circulație asfaltate, intens circulate de importanță națională, cu suprafețe cuprinse între 4.000–10.000 mp, terenuri cu potențial industrial, situate, de regulă, fie în parcuri industriale, fie în zonele declarate în reglementările urbanistice ale localităților ca zone industriale și care au suprafețe de cele mai multe ori > de 10.000 mp;

- terenuri în tranziție: terenuri intravilane și/sau extravilane cu potențial constructibil, care d.p.d.v. al localizării se pretează pentru dezvoltări imobiliare, dar d.p.d.v. urbanistic nu este foarte clară situația și pentru care, de regulă, mai trebuie documentații de PUZ și PUD, pentru a putea fi emisă autorizația de construire. Tot în această categorie de terenuri se află și parcelele aflate în rândul 2 sau 3 de imobile în zona arterelor importante de circulație, care deocamdată nu sunt atractive pentru dezvoltări imobiliare, dar care odată cu dezvoltarea zonei, într-un viitor previzibil, vor putea fi terenuri în dezvoltare.

În aria de piață a proprietăților analizate se regăsesc toate tipurile de proprietăți prezentate mai sus.

Piața specifică a imobilelor subiect:

Prețurile de vânzare a terenurilor construibile, fără restricții (intravilane și extravilane), depind în principal de următorii factori: localizare, raportul laturilor, caracteristicile topografice (planeitate, formă și dimensiune), existența utilităților.

Din analiza pieței am concluzionat că cererea existentă este cu preponderență pentru: apartamente (în blocuri noi) și terenuri cu utilizare rezidențială (mai puțin nerezidențială).

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea a rămas consistentă din partea dezvoltatorilor din sectorul rezidențial, menținându-se interesul ridicat apărut încă de acum doi ani.

Se caută o gamă largă de terenuri, de la parcele mai mici în zonele centrale (pentru proiecte pe segmentele superioare de preț), la foste platforme industriale (pentru proiecte de mari dimensiuni și funcțiuni mixte) sau parcele mari aflate la marginea sau în afara orașului, în zona metropolitană (în special pentru proiecte de cartiere de case cu facilitățile necesare)

Conform studiilor de piață ale specialiștilor din domeniu creșterea prețurilor va fi temperată de presiunea pe marjele dezvoltatorilor, confrunțați cu creșterile importante ale costurilor de construcție din ultima perioadă.

Deși în ultimii ani piața imobiliară în general s-a dinamizat și a fost într-o evoluție pozitivă în privința prețurilor, cererea s-a redus în cursul anului curent .

Comparând prețurile de ofertă cu cele de tranzacționare am concluzionat că există o marjă de negociere consistentă.

În ceea ce privește piața imobiliară din municipiul Târgu Mureș, remarcăm următoarele:

Piața rezidențială, în speță cea a apartamentelor din blocuri este cea mai activă și se înregistrează cele mai ridicate prețuri.

Piața terenurilor nu poate fi numită activă având în vedere că în perimetrul constructibil există extrem de puține terenuri libere de vânzare.

Analiza cererii

În general, nivelul cererii solvabile a crescut ușor în cursul anului precedent, creșterea fiind antrenată de creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării.

Tendința generală este trecerea terenurilor extravilane în intravilan, extinderea perimetrului intravilanului și utilizarea acestor terenuri în scop rezidențial, dovadă fiind hărțile prezentate pe site-ul ANCP, unde se vede că multe parcele din extravilan sunt deja construite.

Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței).

În ceea ce privește oferta competitivă pentru imobilele subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- oferta de vânzare în stagnare fără semne care să aducă schimbare
- perioada de expunere pe piață este mare
- prețuri solicitate cuprinse între 12 și 400 €/m² pentru terenuri
- prețuri solicitate cuprinse între 350 și 2.500 €/m² pentru construcții nerezidențiale

Oferta redusă ne indică teoretic o piață a vânzătorilor, însă practic și cererea este redusă, numărul tranzacțiilor este redus, nu putem vorbi de o piață activă, deci avem de-a face cu o piață a cumpărătorilor.

În baza observațiilor mele, analiza efectuată pot afirma că piața, în general, este a cumpărătorilor.

În cazul terenurilor principalele informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață sunt: localizarea, accesul, tipul drumului de acces, frontul la stradă, raportul laturilor, destinația terenului – regim tehnic în documentele urbanistice, dotarea cu utilități.

Pentru o vizualizare mai facilă am introdus toate ofertele într-un tabel ce furnizează informațiile din oferte:

Nr. crt.	Zona /strada	Preț (€)	Suprafață (m ²)	Front (m)	Utilități	Preț unitar (€/m ²)	Mențiuni
1	Mureșeni	132.000	4.400			30,00	
2	Mureșeni	66.000	2.036	18	da	32,42	
3	Deasupra drumului ocolitor Mestecănișului	20.000	800			25,00	
4	Posada	130.000	2.000			65,00	
5	Unirii	60.000	1.280			46,88	cu cabană
6	Gh. Doja	578.350	2.690	6	da	215,00	betonat
7	Pomilor	87.500	1.133		da	77,23	parcelabil

Nr. crt.	Zona /strada	Preț (€)	Suprafață (m ²)	Front (m)	Utilități	Preț unitar (€/m ²)	Mențiuni
8	Aluniș	129.000	783	13	da	164,75	
9	Posada	99.000	1.100		da	90,00	cu proiect
10	Libertății	71.500	831	13	da	86,04	
11	Zeno Vancea	50.000	500		da	100,00	autorizație, cu fundație
12	Vlădeasa	100.000	4.000	39	da	25,00	
13	Posada	77.000	770	22	în zonă	100,00	
14	Boli Infecțioase	150.000	828	15	da	181,16	betonat
15	Shopping City	3.450.000	15.000			230,00	
16	Calea Sighișoarei	146.800	3.200	24	da	45,88	
17	Zeno Vancea	40.000	470		da	85,11	proiect
18	Remetea	29.500	919	26	în zonă	32,10	
19	Voinicenilor	30.000	600		da	50,00	
20	Vasile Lupu	30.000	440		da	68,18	cu cabană
21	Pomilor	720.405	16.009	61	da	45,00	
22	Mărului	56.000	800		da	70,00	
23	Viile Budiului	54.000	4.500		da	12,00	
24	Gara CFR	1.400.000	8.165		da	171,46	proiect comercial
25	Cornișa	979.000	4.450	18	în zonă	220,00	
26	Pădurii	220.800	1.380	14	da	160,00	
27	Drumul gazului Calea Sighișoarei	189.000	6.400	26	da	29,53	
28	Negoiului	142.000	2.036	21	da	69,74	
29	Bălcescu	63.500	321		da	197,82	
30	Rămurele	110.000	1.000		da	110,00	
31	Tudor	99.480	829		în zonă	120,00	
32	Calea Sighișoarei	270.000	2.000	91	în zonă	135,00	cu PUZ comercial
33	Dealul Viilor	89.000	2.500	12	da	35,60	
34	Tudor	285.000	7.000	30	da	40,71	
35	Vlădeasa	193.000	6.991	50	da	27,61	
36	Remetea	28.000	1.750	42	în zonă	16,00	
37	Pomilor	59.000	600	22	da	98,33	
38	Remetea	27.500	900	41	în zonă	30,56	
39	Mureșeni	80.000	4.000	13	în zonă	20,00	industrial
40	Vlădeasa	31.000	2.900	15		10,69	
41	Tudor	131.000	1.600	27	în zonă	81,88	
42	Depozitelor	590.000	7.893		da	74,75	betonat

Am constatat că există o diversitate mare a prețurilor (plajă mare de valori), chiar în același zonă, tip proprietate, tip tranzacție.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. Analiza pentru cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii, paragrafele 140.1 – 140.2 este: „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 trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.”

Ca și valoarea de piață, cea mai buna utilizare este un concept de piață. Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului de evaluare.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Conceptul se bazează pe următoarele patru criterii din definiția CMBU, condiții care trebuie îndeplinite de imobilele analizate, criterii ce trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare

Orice variantă alternativă de utilizare trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Având în vedere cele prezentate mai sus, caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietăților imobiliare și scopul lucrării, cea mai bună utilizare a proprietăților este cea prevăzută în cărțile funciare.

3.2. Descrierea metodologiei de evaluare

Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode depinde de luarea în considerare a următoarelor:

- tipul valorii adoptat, determinat de scopul evaluării;
- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;
- abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparația directă), abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Acestea sunt:

Metoda comparației directe

Metode alternative:

Extracția de pe piață

Alocarea (proporția)

Metode de capitalizare a venitului:

Capitalizarea directă: Metoda reziduală

Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare

Metoda actualizării: Analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării

Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente date, se pot utiliza metodele alternative enumerate mai sus. Atunci când se aplică metoda comparației directe, sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect și se iau în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Acestea includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Totodată GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, indică aplicarea metodelor alternative după cum urmează:

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului subiect este extrasă din prețul (prețurile de ofertă/de tranzacționare ale bunurilor) de vânzare al unor proprietăți

construite prin scăderea valorii contribuției construcțiilor acestora, valoare estimată prin metoda costului de înlocuire net (GEV 630 par.91).

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări (GEV 630 par.92).

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului) (GEV 630 par.94).

Metoda reziduală, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții (GEV 630 par.96).:

valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;

venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;

pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate; d) există autorizație de construire.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune (GEV 630 par.98).

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF) (GEV 630 par.100).

Dintre metodele de evaluare a terenului:

- comparație: s-a aplicat – există informații de piață
- extracția: nu s-a aplicat – nu este adecvată
- alocarea: nu s-a aplicat – informații de piață insuficiente
- metoda reziduală: nu s-a aplicat – informații de piață insuficiente
- capitalizarea rentei funciare: nu s-a aplicat – nu este adecvată
- analiza parcelării și dezvoltării: nu s-a aplicat – nu este adecvată

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

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.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specific sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind activele identice sau similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu Standardele de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- a) tehnicile cantitative: analiza pe perechi de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor;
- b) tehnicile calitative: analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului; interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra proprietății imobiliare, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent,

rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

- ☐ intervalul de valori rezultate,
- ☐ numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile,
- ☐ totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual),
- ☐ totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual),
- ☐ orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Consider că, comparația directă corespunde cerințelor de comparabilitate, relevanță și credibilitate a informațiilor, implicit a rezultatului, concluziilor.

3.3. Aplicarea metodologiei de evaluare

Având în vedere numărul parcelelor de evaluat, caracteristicile fizice și economice ale acestora, le-am clasificat funcție de destinație și zona de amplasare, astfel :

- Anexa nr. 1. Evaluare terenuri situate în zona centrală
- Anexa nr. 2. Evaluare terenuri situate în zona Tudor, străzile Moldovei și Aleea Covasna.
- Anexa nr. 3. Evaluare terenuri situate în zona Turbinei

- Anexa nr. 4. Evaluare terenuri situate în zona Unirii
- Anexa nr. 5. Evaluare terenuri situate în zona Dâmbul Pietros și Valea Rece

Am estimat valorile unitare ale terenurilor pe fiecare zonă enunțată mai sus.

Am aplicat valorile unitare la suprafețele parcelelor în discuție.

Valorile juste rezultate în urma evaluării sunt :

Nr. crt.	Adresa	Număr CF	Nr. cad/top	S (m ²)	Valoarea justă (lei)	Valoarea justă (€)	Valoarea unitară (€/m ²)
1	Târgu Mureș, str. Aurel Filimon, jud. Mureș	146018	146018	599	467.727	94.029	157,0
2	Târgu Mureș, str. Moldovei, nr. 11C., jud. Mureș	144825	144825	114	87.110	17.512	153,6
3	Târgu Mureș, Aleea Covasna, nr. 1., jud. Mureș	125359	125359	495	378.243	76.039	153,6
4	Târgu Mureș, str. Călărașilor, jud. Mureș	146013	146013	638	135.830	27.306	42,8
5	Târgu Mureș, str. Furnicilor, jud. Mureș	146022	146022	314	66.851	13.439	42,8
6	Târgu Mureș, str. Zăgazului, jud. Mureș	146023	146023	324	68.980	13.867	42,8
7	Târgu Mureș, str. Szotyori Jozsef, jud. Mureș	145913	145913	2.650	499.594	100.435	37,9
8	Târgu Mureș, str. Mureșului, jud. Mureș	145918	145918	1.680	316.724	63.672	37,9
9	Târgu Mureș, Bdul 1848, jud. Mureș	139025	139025	65	19.076	3.835	59,0
10	Târgu Mureș, str. Valea Rece, jud. Mureș	146006	146006	8.424	1.701.282	342.014	40,6
	Total			15.303	3.741.417	752.148	

Valorile nu includ T.V.A.

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 vânzare 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*.

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 imobilelor, condițiile actuale de piață.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii justă a fost rotunjită la un euro întreagă. S-a făcut și conversia valorii în lei, rezultatul fiind rotunjit, la zece de lei întreagă.

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

Nr. crt.	Adresa	Număr CF	Nr. cad/top	S (m ²)	Valoarea justă (lei)	Valoarea justă (€)	Valoarea unitară (€/m ²)
1	Târgu Mureș, str. Aurel Filimon, jud. Mureș	146018	146018	599	467.727	94.029	157,0
2	Târgu Mureș, str. Moldovei, nr. 11C., jud. Mureș	144825	144825	114	87.110	17.512	153,6
3	Târgu Mureș, Aleea Covasna, nr. 1., jud. Mureș	125359	125359	495	378.243	76.039	153,6
4	Târgu Mureș, str. Călărașilor, jud. Mureș	146013	146013	638	135.830	27.306	42,8
5	Târgu Mureș, str. Furnicilor, jud. Mureș	146022	146022	314	66.851	13.439	42,8
6	Târgu Mureș, str. Zăgazului, jud. Mureș	146023	146023	324	68.980	13.867	42,8
7	Târgu Mureș, str. Szotyori Jozsef, jud. Mureș	145913	145913	2.650	499.594	100.435	37,9
8	Târgu Mureș, str. Mureșului, jud. Mureș	145918	145918	1.680	316.724	63.672	37,9
9	Târgu Mureș, Bdul 1848, jud. Mureș	139025	139025	65	19.076	3.835	59,0
10	Târgu Mureș, str. Valea Rece, jud. Mureș	146006	146006	8.424	1.701.282	342.014	40,6
	Total			15.303	3.741.417	752.148	

Valorile nu includ T.V.A.

Anexa nr. 1. Evaluarea terenurilor situate în zona centrală

Având în vedere caracteristicile fizice, destinația imobilului, informațiile disponibile am aplicat abordarea prin piață.

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

Pentru estimarea valorii unitare a terenului (€/m²) s-a folosit metoda comparației directe utilizând ca și criteriu de comparație prețul/m², iar ca și proprietăți comparabile s-au folosit proprietăți imobiliare formate din terenuri libere situate în intravilan, în zone comparabile terenului analizat.

Am utilizat ca surse de informații oferte extrase din paginile de internet de specialitate cu ofertele agențiilor imobiliare, persoanelor particulare.

Prețurile de vânzare a terenurilor construibile, fără restricții (intravilane și extravilane), depind în principal de următorii factori: localizare, raportul laturilor, caracteristicile topografice (planeitate, forma și dimensiune), existența utilităților.

În ultimii ani piața imobiliară în general s-a dinamizat și a fost într-o evoluție pozitivă în privința prețurilor, există cerere pentru terenuri cu destinație rezidențială și nerezidențială.

O foarte mare importanță în negocierea prețurilor terenurilor, mai ales a terenurilor nerezidențiale, o au reglementările de urbanism care li se aplică și în special indicatorii urbanistici POT (procentul de ocupare a terenului) și CUT (coeficientul de utilizare a terenului). Astfel sunt unele zone în care prețurile terenurilor sunt exprimate funcție de POT, CUT și nu de mărimea acestora.

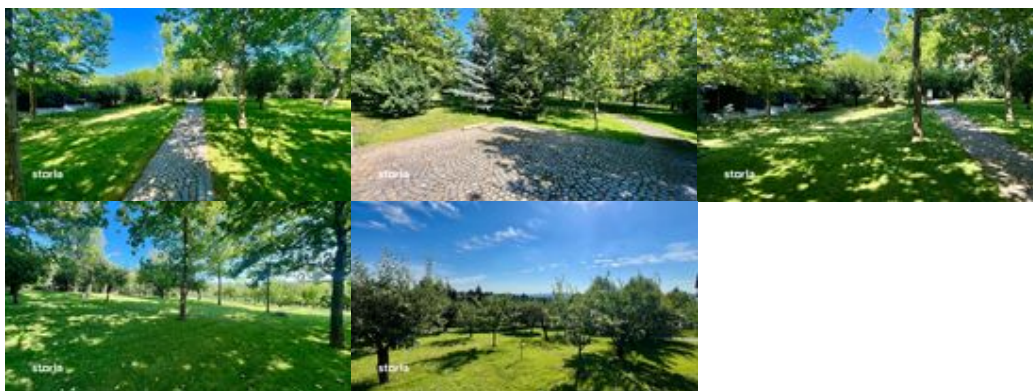
Prețurile de ofertă sunt foarte diversificate, fiecare ofertant dorind să obțină un preț cât mai bun pentru terenul oferit la vânzare.

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

https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-la-platoul-cornesti-cu-suprafata-2500mp-si-deschidere-40-mp-IDB78W.html?_gl=1*vn4c6o*_gcl_au*R0NMLjE3MjA2OTQ5NDMuQ2owS0NRandoYjYwQmhDbEFSSXNBQkdHdHctYkZzc08wQ0ducIZKb0FkaTZ4SW9TdFpjTFRvY1ZvNFduV29Ym3VaVGJTnUInc2JuNzhUd2FBcVI0RUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTAzMzM3MTYwMS4xNzI0MTQyMDE2*_ga*MTk0MjI4Njk2My4xNTQ0MDg5NTk1*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNjEzODIxNC40OC4wLjE3MjYxMzgyMTQuMC4wLjA



Vand teren la Platoul Cornesti cu suprafata 2500mp si deschidere 40 mp

750 000 €

300 €/m²

Centru, Targu Mures, Mures

Teren de vânzare 2500m²

Tip teren: de construit

Locație: urbana

Suprafață utilă: 2.500 m²

Dimensiuni: 40X62,5 m

Tip acces: asfaltatpavat

Media: electricitategazcanalizareapă curentă

Tip vânzător: agenție

Star Galaxy Imobiliare va ofera in Exclusivitate o oportunitate rara: un teren de 2500 mp pe Platoul Cornesti.

Acest teren exceptional, cu o deschidere de 40 m, este o adevarata oaza de liniste si intimitate, fiind acoperit de arbori maturi si pomi fructiferi care creeaza un ambient natural perfect pentru relaxare. Cu o vedere panoramica superba asupra orasului, acest teren este ideal pentru a construi casa de vis sau un refugiu de vacanta. Se vinde doar integral, asigurand astfel un spatiu amplu si privat.

Pret: 750.000 euro

Comision 0 pentru cumparator!

Actualizat: 11.09.2024

Publicat: 12.08.2024

ID: 8845597

Comparabila B

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-targu-mures-platou-889mp-205801109>

Teren 889 Mp Intravilan Deschidere 27 Mp,De Vanzare, Str Verii, Platou

236 € / mp 210.000 €



Teren 889 Mp Intravilan Deschidere 27 Mp, De Vanzare, Str Verii, Platou
Va oferim spre vanzare un teren intravilan situat pe Strada Verii, Zona Platou, fiind pozitionat ideal, intre case, vis-a-vis de parc. Acesta are o suprafata de 889 Mp cu o deschidere de 27 Mp, la Strada Verii. Terenul are o forma dreptunghiulara, fiind ideal pentru constructia unei case. Cei interesati pot achizitiona terenul la pretul de 210 000 Euro/negociabil. Pentru clientii cumparatori, comisionul este 0%.

ID anunț: X6R01302K

Actualizat în: 18.06.2024

Suprafață teren: 889 mp

Tip teren: Construcții

Clasificare teren: Intravilan

Front stradal: 27 m

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport in comun

Iluminat stradal

Comparabila C

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-targu-mures-central-745mp-238067603>

0% comision! Teren si constructie demolabila, zona LL, necesita PUZ.

Central, Județul Mureș- Vezi Hartă

402 € / mp 300.000 €



0% comision! Teren si constructie demolabila, zona LL, necesita PUZ.

Contactati-ne acum pentru mai multe detalii! 0% comision cumparator. Aceasta proprietate este situata la o distanta de 800 de metri fata de Primaria Targu Mures - aprox. 11 minute de mers pe jos si 1.2 km fata de Piata Libertatii - aprox. 17 minute de mers pe jos.

Imobilul este compus din doua proprietati distincte - case - casa cu 2 camere inspre strada si casa cu 2 camere lipita la calcan, ce impart acelasi teren, in suprafata totala de 745 mp. Prin incadrarea in Planul Urbanistic General, proprietatea permite construirea a 7 apartamente. Prin pozitionarea sa centrala si deschiderea ampla la strada, aceasta proprietate poate fi subiect pentru o viitoare dezvoltare de locuinte multifamiliale sau cu destinatie comerciala sau mixta. Proprietatea se afla in zona LL - zona locuintelor individuale si colective mici, in regim de construire izolat si grupat, cu regim de inaltime P si P+1, realizate pe baza unei lotizari prestabilite, situate in Zona Construita Protejata. Pentru reglementarea detaliata se va elabora PUZ, proprietatea facand parte din cat. *4 - cladiri neutre pentru care e acceptabila restructurarea totala sau partiala. In lipsa unui PUZ, reglementarile generale prevad urmatoarele posibilitati de constructie: locuinte individuale mici cu maxim P+1 niveluri in regim de construire izolat și grupat și anexele acestora, locuinte colective mici cu P, P+1 niveluri, care vor conține maximum 6 apartamente pentru fiecare cladire propusa (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0

mp de teren din operațiunea urbanistica propusa. Pentru mai multe detalii si stabilirea unei vizionari, va invitam sa ne contactati la numarul de telefon

ID anunț: X59G13001

Actualizat în: 11.09.2024

Suprafață teren: 745 mp

Tip teren: Construcții

Clasificare teren: Intravilan

Front stradal: 12 m

Nr fronturi stradale: 1

Utilități generale: apa Canalizare Gaz Curent

Amenajare strazi:Asfaltate

Mijloace de transport in comun

Iluminat stradal

Construcție demolabilă

La șosea

Acces auto

Teren împrejmuit

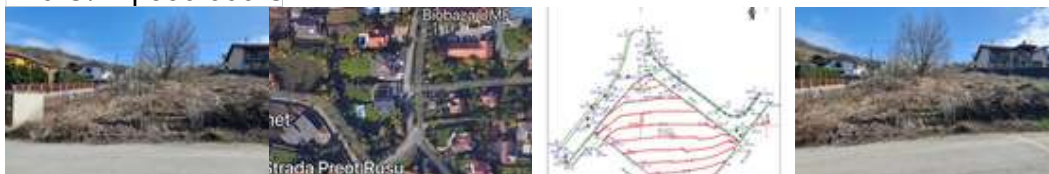
Comparabila D

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-targu-mures-cornisa-1500mp-206856413>

Teren 1 500 Mp Deschidere la 2 Strazi, Str Rasaritului, Zona Cornisa

Cornișă, Județul Mureș- Vezi Hartă

220 € / mp330.000 €



Teren 1 500 Mp Deschidere la 2 Strazi, Str Rasaritului, Zona Cornisa

Va oferim spre vanzare un teren intravilan cu o priveliste superba asupra orasului, situat pe Strada Preot Stefan Rusu, Zona Cornisa, ceea mai frumoasa si cautata Zona a orasului.

Acesta are deschidere la 2 strazi, la Strada Rasaritului de 40 m si la Strada Preot Stefan Rusu de 30 m. Acesta are o suprafata de 1 500 Mp. Conform Certificatului de Urbanism CUT-ul este de 0.3 iar POT-ul este 15%. Se poate construi o casa individuala P+E, fara PUZ. Acesta beneficiaza de toate utilitatile la baza Terenului. Cei interesati pot achizitiona terenul la pretul de 330 000 Euro, pretul fiind negociabil.

ID anunț: X6R01302M

Actualizat în: 11.06.2024

Suprafață teren: 1500 mp

Tip teren: Construcții

Clasificare teren: Intravilan

Nr fronturi stradale: 2

Amenajare strazi: Asfaltate

Mijloace de transport in comun

Iluminat stradal

Teren situat în Târgu Mureș, str. Aurel Filimon, jud. Mureș

Proprietățile comparabile selectate, utilizate în grila comparațiilor sunt:

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație:			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei:		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Drept proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale:	fără	fără	fără	fără	fără
3	Condiții de vânzare:	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
4	Condiții de finanțare:	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
7	Localizare:	str. Aurel Filimon	Platoul Cornești	Platoul Cornești, str. Verii	Central	str. Răsăritului/ Preot Ștefan Rusu
8	Acces	stradă	stradă	stradă	stradă	2 străzi
9	Suprafață	599	2.500	889	745	1500
10	Topografie:	plat	plat	plat	plat	plat
11	Forma; raport L/I:	regulată, 18 m x 33 m	regulată, front 40 m	regulată, front 27 m	regulată, front 12 m	regulată, front 40 m; 30 m
12	Utilități:	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent
13	Destinație; utilizare	zonă verde, teren sub clădire	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
14	Alte aspecte	categ. folosință neconstruibil	se vinde întreg	nu este cazul	2 case demolabile, pretabil pt 7 ap necesită PUZ	pretabil casă (nu trebuie PUZ)
	Preț total (Euro):		750.000	210.000	300.000	330.000
	Preț unitar (€/mp):		300,00	236,22	402,68	220,00

Principalele elemente de comparație și analiza datelor de piață sunt prezentate sub formă tabelară.

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Ajustări specifice tranzacției					
Preț de ofertă/vânzare (€/mp)	?	300,00	236,22	402,68	220,00
Tipul tranzacției		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare (€)		-15,00	-11,81	-20,13	-11,00
Preț ajustat (€/mp)		285,00	224,41	382,55	209,00

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		285,00	224,41	382,55	209,00
Restricții legale:	fără	fără	fără	fără	fără
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		285,00	224,41	382,55	209,00
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		285,00	224,41	382,55	209,00
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		285,00	224,41	382,55	209,00
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		285,00	224,41	382,55	209,00
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		285,00	224,41	382,55	209,00
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	str. Aurel Filimon	Platoul Cornești	Platoul Cornești, str. Verii	Central	str. Răsăritului/ Preot Ștefan Rusu
Comparabilitate		inferioară	inferioară	similar	inferioară
Ajustare (%)		25,50%	25,50%	0,00%	25,50%

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Ajustare (€)		72,68	57,22	0,00	53,30
Preț ajustat (€/mp)		357,68	281,63	382,55	262,30
Acces	stradă	stradă	stradă	stradă	2 străzi
Comparabilitate		similară	similară	similară	similară
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		357,68	281,63	382,55	262,30
Suprafața (mp)	599	2.500	889	745	1.500
Comparabilitate		superioară	similară	similară	superioară
Ajustare (%)		-12,36%	0,00%	0,00%	-5,86%
Ajustare (€)		-44,21	0,00	0,00	-15,37
Preț ajustat (€/mp)		313,46	281,63	382,55	246,93
Forma; raport L/I	regulată, 18 m x 33 m	regulată, front 40 m	regulată, front 27 m	regulată, front 12 m	regulată, front 40 m; 30 m
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		313,46	281,63	382,55	246,93
Utilități	toate adiacent	toate adiacent	toate adiacent	toate adiacent	toate adiacent
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€/mp)		313,46	281,63	382,55	246,93
Destinație / Utilizare	zonă verde, teren sub clădire	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Comparabilitate		superioară	superioară	superioară	superioară
Ajustare (%)		-30,00%	-30,00%	-30,00%	-30,00%
Ajustare (€)		-94,04	-84,49	-114,77	-74,08
Preț ajustat (€/mp)		219,42	197,14	267,79	172,85
Alte aspecte	categ. folosință neconstruibil	se vinde întreg	nu este cazul	2 case demolabile, pretabil pt 7 ap necesită PUZ	pretabil casă (nu trebuie PUZ)
Comparabilitate		superioară	superioară	superioară	superioară
Ajustare(%)		-20,00%	-20,00%	-41,38%	-20,00%
Ajustare (€)		-43,88	-39,43	-110,81	-34,57
Preț ajustat (€/mp)		175,54	157,71	156,98	138,28
Ajustare totală netă (€)		-109,46	-66,69	-225,57	-70,72

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Ajustare totală netă (%)		-38,41%	-29,72%	-58,97%	-33,84%
Ajustare totală brută (€)		254,81	181,14	225,57	177,31
Ajustare totală brută (%)		89,41%	80,72%	58,97%	84,84%
Valoare de piață unitară (€/m²)		156,98			

Cea mai mică ajustare brută este realizată pentru proprietatea comparabilă C, ceea ce înseamnă că aceasta are asemănarea cea mai mare cu proprietatea subiect motiv pentru care vom utiliza în evaluarea terenului proprietății subiect valoarea unitară ajustată a acestei comparabile.

În consecință, în opinia mea valoarea justă a terenului este :

Nr. crt.	Adresa	Număr CF	Nr. cad/top	Suprafață (m ²)	Valoarea unitară (€/m ²)	Valoarea justă (lei)	Valoarea justă (€)
1	Târgu Mureș, str. Aurel Filimon, jud. Mureș	146018	146018	599	156,98	467.727	94.029

Anexa nr. 2. Evaluarea terenurilor situate în zona Tudor

Având în vedere caracteristicile fizice, destinația imobilelor, informațiile disponibile am aplicat abordarea prin piață.

Pentru estimarea valorii unitare a terenului (€/m²) s-a folosit metoda comparației directe utilizând ca și criteriu de comparație prețul/m², iar ca și proprietăți comparabile s-au folosit proprietăți imobiliare formate din terenuri libere situate în intravilan, în zone comparabile terenului analizat.

Am utilizat ca surse de informații tranzacții, oferte extrase din paginile de internet de specialitate cu ofertele agenților imobiliare, persoanelor particulare.

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

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/tudor-vladimirescu/teren-constructii-de-vanzare-](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/tudor-vladimirescu/teren-constructii-de-vanzare-X5940305D?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm_term=272415)

[X5940305D?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm_term=272415](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/tudor-vladimirescu/teren-constructii-de-vanzare-X5940305D?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm_term=272415)

De vanzare teren intravilan pe str Negoilului cu suprafata de 1651 mp

Târgu-Mureș, zona Tudor Vladimirescu - Vezi hartă

165 €/ mp

272.415 €

ID Anunț: X5940305D Actualizat în 18.08.2023

Suprafață teren: 1651 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Suprafață construită: 70 mp

Front stradal: 11.63 m

Nr. fronturi: 1

Înclinație teren: 4.6° (8%)

Sursă coef. urbanistici: Certificat Urbanism

Regim înălțime: 15 m

UTILITĂȚI Apa Canalizare Gaz Curent

ALTE DETALII ZONĂ Amenajare strazi: asfaltate Mijloace de transport Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI Oportunitate de investitite Constructie demolabila La sosea Acces auto

Teren imprejmuit

DESTINAȚIE rezidential

De vanzare teren intravilan in Targu Mures str. Negoilului cu suprafata de 1651mp ,teren in panta,este o casa contruita pe teren de calitate slaba de 65.78 mp ,cu toate utilitatile:gaz,curent ,apa,canalizare.Se vinde la pretul de 165 Euro/mp negociabil.Inf tel vezi numărul (cod 69 F)

Comparabila B

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/platou/teren-constructii-de-vanzare-](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/platou/teren-constructii-de-vanzare-X59403056?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm_term=210000-0-1177)

X59403056?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm_term=210000-0-1177

Vand teren intravilan la Platoul-Cornesti

Târgu Mureș, zona Platou - Vezi hartă

199 € / mp

210.000 €

ID Anunț: X59403056 Actualizat în 18.07.2023

Suprafață teren: 1177 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 20 m

Nr. fronturi: 1

UTILITĂȚI Apa Canalizare Gaz Curent

ALTE DETALII ZONĂ Amenajare strazi: asfaltate Mijloace de transport Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI La sosea Teren împrejmuit

DESTINAȚIE residential industrial comercial

Terenul se afla pe str. Cornesti cu toate utilitatile , intre case. Pt. inf. suplimentare tel. vezi numărul COD25F

Comparabila C

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/platou/teren-constructii-de-vanzare-](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/platou/teren-constructii-de-vanzare-X3VT0302M?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm_term=220800-0-1380)

X3VT0302M?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm_term=220800-0-1380

Imobilstar vinde teren cu proiect pentru casa

Târgu-Mureș, zona Platou - Vezi hartă

160 € / mp

220.800 €

ID Anunț: X3VT0302M Actualizat în 20.06.2023

Suprafață teren: 1380 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 14 m

Nr. fronturi: 1

UTILITĂȚI Apa Canalizare Gaz Curent

ALTE DETALII ZONĂ Iluminat stradal

DESTINAȚIE rezidential

Terenul se afla pe str. Padurii , zona Platou, cu priveliste panoramica , in suprafata de 1380mp, are acces prin drum de servitute. Dispune de toate utilitatile - trase pe pozitie, drumul va fi asfaltat.

Pret 160 euro - negociabil , cu proiect inclus in curs de autorizare .

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație:		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei:		ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin	deplin

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație:		
			A	B	C
2	Restricții legale:	fără	fără	fără	fără
3	Condiții de vânzare:	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de finanțare:	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
7	Localizare:	Tudor, Aleea Covasna	str. Negoilui	str. Cornești	str. Pădurii
8	Acces	șosea asfaltată	șosea asfaltată	șosea asfaltată	drum de servitute
9	Suprafață	495	1.651	1.177	1.380
10	Topografie:	plat	plat	plat	plat
11	Forma; raport L/I:	front la stradă, drum amenajat	front 11,63 m	front 20 m	front 14 m
12	Utilități:	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent
13	Destinație; utilizare	comercială	comercială, rezidențială	comercială, rezidențială	comercială, rezidențială
14	Alte aspecte	nu este cazul	clădire 70 m ² de demolat	nu este cazul	nu este cazul
	Preț total (Euro):		272.415	210.000	220.800
	Preț unitar (€/mp):		165,00	178,42	160,00

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

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile		
		A	B	C
Preț de ofertă/vânzare (€/mp)	?	165,0	178,4	160,0
Tipul tranzacției		ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Ajustare (€)		-8,3	-8,9	-8,0
Preț ajustat (€/mp)		156,8	169,5	152,0
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		156,8	169,5	152,0
Restricții legale:	fără	fără	fără	fără
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		156,8	169,5	152,0

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile		
		A	B	C
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		156,8	169,5	152,0
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		156,8	169,5	152,0
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		156,8	169,5	152,0
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		156,8	169,5	152,0
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Tudor, Aleea Covasna	str. Negoiului	str. Cornești	str. Pădurii
Comparabilitate		similar	superioară	superioară
Ajustare (%)		0,0%	-8,1%	-8,1%
Ajustare (€)		0,0	-13,8	-12,4
Preț ajustat (€/mp)		156,8	155,7	139,6
Acces	șosea asfaltată	șosea asfaltată	șosea asfaltată	drum de servitute
Comparabilitate		similar	similar	inferior
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	11,5%
Ajustare (€)		0,0	0,0	16,1
Preț ajustat (€/mp)		156,8	155,7	155,7
Suprafața (mp)	495	1.651	1.177	1.380
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		156,8	155,7	155,7

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile		
		A	B	C
Topografie	plat	plat	plat	plat
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		156,8	155,7	155,7
Forma; raport L/I	front la stradă, drum amenajat	front 11,63 m	front 20 m	front 14 m
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		156,8	155,7	155,7
Utilități	toate adiacent	toate adiacent	toate adiacent	toate adiacent
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		156,8	155,7	155,7
Destinație / Utilizare	comercială	comercială, rezidențială	comercială, rezidențială	comercială, rezidențială
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		156,8	155,7	155,7
Alte aspecte / construcție demolabilă pe teren	nu este cazul	clădire 70 m ² de demolat	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare(%)		-2,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		-3,1	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		153,6	155,7	155,7
Ajustare totală netă (€)		-3,1	-13,8	3,7
Ajustare totală netă (%)		-2,0%	-8,1%	2,4%
Ajustare totală brută (€)		3,1	13,8	28,4
Ajustare totală brută (%)		2,0%	8,1%	18,7%
Valoare de piață unitară (€/mp)		153,6		

Cea mai mică ajustare brută este realizată pentru proprietatea comparabilă A, ceea ce înseamnă că aceasta are asemănarea cea mai mare cu proprietatea subiect motiv pentru care vom utiliza în evaluarea terenului proprietății subiect valoarea unitară ajustată a acestei comparabile.

În consecință, în opinia mea valoarea justă a terenurilor analizate de prezenta este :

Nr. crt.	Adresa	Număr CF	Nr. cad/top	Suprafață (m ²)	Valoarea unitară (€/m ²)	Valoarea justă (lei)	Valoarea justă (€)
1	Târgu Mureș, str. Moldovei, nr. 11C., jud. Mureș	144825	144825	114	153,6	87.110	17.512
2	Târgu Mureș, Aleea Covasna, nr. 1., jud. Mureș	125359	125359	495	153,6	378.243	76.039

Anexa nr. 3. Evaluarea terenurilor situate în Târgu Mureș, zona Turbina

Având în vedere caracteristicile juridice, fizice ale terenurilor în cauză, am considerat în evaluare destinație industrială.

Pentru estimarea valorii unitare a terenului (€/m²) s-a folosit abordarea prin piață.

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

Pentru estimarea valorii unitare a terenului (€/m²) s-a folosit metoda comparației directe utilizând ca și criteriu de comparație prețul/m², iar ca și proprietăți comparabile s-au folosit proprietăți imobiliare formate din terenuri libere situate în intravilan, în zone comparabile terenului analizat.

Am utilizat ca surse de informații oferte extrase din paginile de internet de specialitate cu ofertele agențiilor imobiliare, persoanelor particulare.

Prețurile de vânzare a terenurilor construibile, fără restricții (intravilane și extravilane), depind în principal de următorii factori: localizare, raportul laturilor, caracteristicile topografice (planeitate, forma și dimensiune), existența utilităților.

În ultimii ani piața imobiliară în general s-a dinamizat și a fost într-o evoluție pozitivă în privința prețurilor, există cerere pentru terenuri cu destinație rezidențială și nerezidențială.

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

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-17900-mp-rezidential-sau-industrial-IDt1D8.html?_gl=1*dpx99s*_ga*MTk0MjI4Njk2My4xNTQ0MDg5NTk1*_ga_NK3K3T1FT5*M TcxMzQ0MTE3Ny4xNy4wLjE3MTM0NDExNzcuMC4wLjA.

Teren intravilan 17900 mp rezidential sau industrial



Teren intravilan 17900 mp rezidential sau industrial

999 000 €

56 €/m²

Suprafață utilă 17.900 m²

Vindem teren intravilan in suprafata de 17.900 mp situat pe strada Barajului, Tg. Mureș. Terenul este situat pe malul Mureșului intr-o zona care se preteaza pentru toate tipurile de constructii(blocuri, case, hale. Etc) Pe teren se află conductele de apa, gaz , canalizare, trafo de mare putere la 50 m. Pe lînga teren o sa treaca șoseaua care va face legatura intre strada Insulei și autostrada Transilvania, conform schitei anexate. Pretul este de 56 euro / mp.

electricitate, canalizare, apă curentă

Tip acces asfaltat

Comparabila B

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-10-000-mp-39-euro-spate-la-auchan-gh-doja-IDz28t>

Teren 10.000 mp 39 euro spate la Auchan Gh. Doja



Teren 10.000 mp 39 euro spate la Auchan Gh. Doja

Propune un preț

390 000 €

Suprafată utilă 10.000 m²

Tip teren intravilan

De vânzare 10.000 mp.teren intravilan spate la Auchan Gh. Doja cu deschidere la Autostradă

Contact 0774048706 Bogdan

Terenul de 10.000 mp.se vinde la prețul de 390.000 Euro 39 euro mp.negociabil Comisionul este ZERO!

Contact 0774048706 Bogdan

Comparabila C

<https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-targu-mures-688874.html>

De vanzare teren intravilan clasa B ,14600 mp, Targu Mures

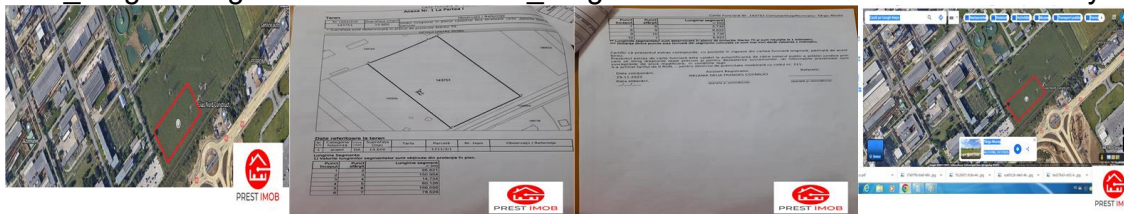
location_onTargu Mures - vezi locația pe hartă

452.600 EUR

31 EUR / mp

ID: VDI273.688874COMISION 0COMISION: 0%

date_rangeAdăugat: 13 Iunie 2023date_rangeActualizat: 31 Octombrie 2023visibility177



Tip oferta:teren

Tip operatiune:de vanzare

Pret Vanzare:452.600 EUR

Judet:Mures

Localitate:Targu Mures

Suprafata teren:14600 mp

Tip Teren:intravilan

Deschidere:100

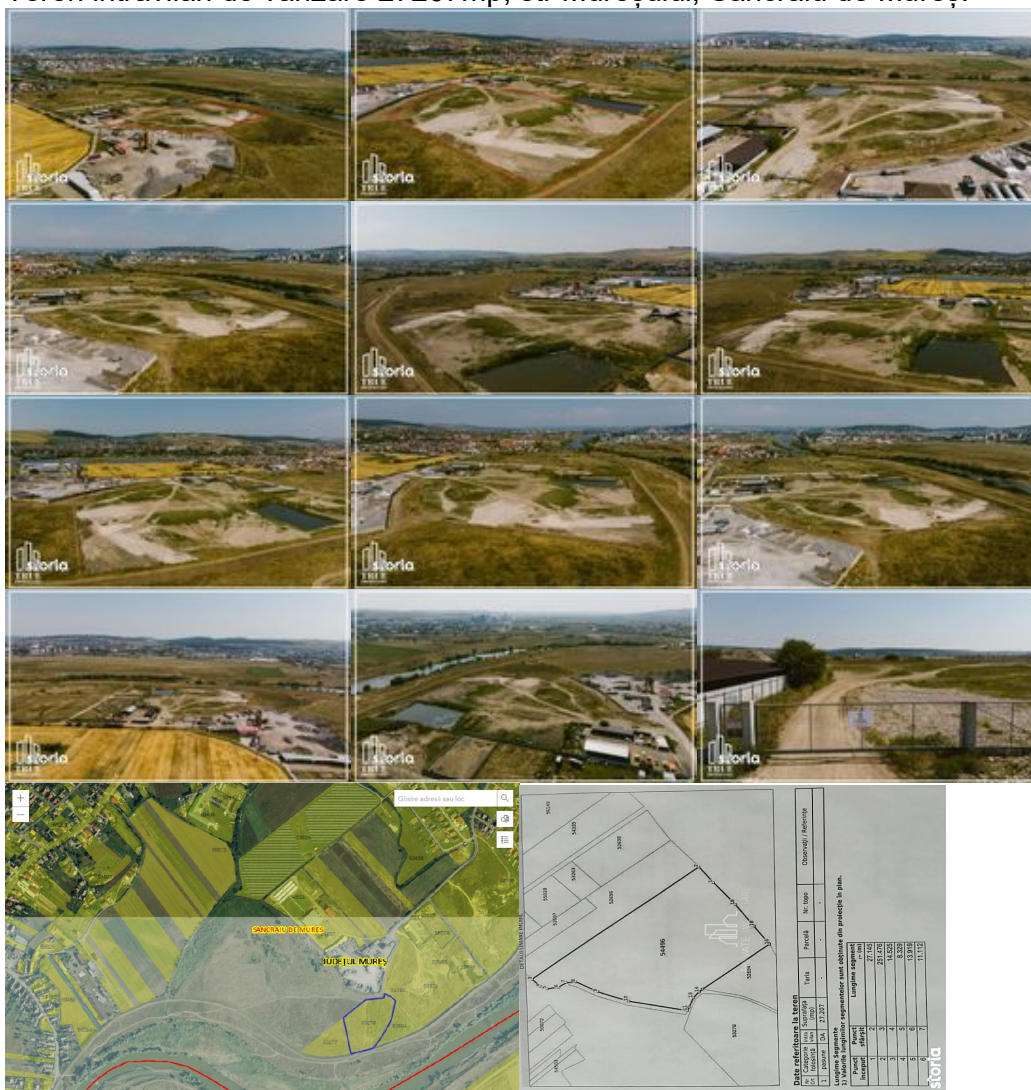
Numar Fronturi:4

De vanzare un teren intravilan de 14600 mp intr-o zona perfecta pentru dezvoltare unui bussines pentru viitor,Terenul este intravilan conform CF/PUG si are deschiderea de 100 m,Terenul este pretabil pentru dezvoltare imobiliare sau chiar logistica , depozit, sere , etcPre#539;: 452600 euro; , sau 31 euro per mp, usor negociabil Contact Adriana Pinca, consultant imobiliarprogrameaza o vizionare la tel. 0771645378
Vezi mai pu#539;in

Comparabila D

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vnzare-27207mp-str-mureului-sncraiu-de-mure-IDrssF.html>

Teren intravilan de vânzare 27207mp, str Mureșului, Sâncraiu de Mureș!



Teren intravilan de vânzare 27207mp, str Mureșului, Sâncraiu de Mureș!

Propune un pret

870 624 €

Strada Crizantemelor, Sancaiu De Mures, Sancaiu De Mures, Mures

32 €/m²

Suprafață 27.207 m²

#exclusivitate #trueimobiliare #realestatemures

True Imobiliare îți prezintă în exclusivitate un teren intravilan de 27207mp, loc. Sâncraiu de Mureș, acesta se află la o distanță de 4km față de centru Târgu Mureș!

Vezi VIDEO: truetravel.eu/Teren-intravilan-27207mp-Sancraiu-de-Mures

Terenul este pretabil atât pentru construcții industriale cat și pentru zone rezidențiale.

Acte în regulă!

Un singur proprietar pe CF.

Utilități: curent - pe teren, apă,gaz,canalizare - 10m distanță.

Facilități în imediata apropiere:

- Darina Supermarket - 1.2km
- Școala Generală I-VIII Sâncraiu De Mureș - 1.5km
- Brutăria Kovacs, Timko - 1.5km
- Car Wash Aroma Cafe - 1.6km
- Farmacie - Dumacom Farm - 1.7km
- Centru Targu Mures -4km

Preț: 32€/mp - negociabil

Comision 0 la vânzare!

Programează o vizită acum - (folosesti formularul de contact)

Adresa agentie: str.Bolyai, nr.27. Targu Mures.

ID: 1194, Inf.str.Bolyai nr.27. tel. 0749 865 598, .trueimobiliare.ro

Gard nu

Compania Private Imobiliare

Teren 27,207 Mp Intravilan De vanzare In Sancraiu De Mures

Propune un pret

952 245 €

Targu Mures, Mures

35 €/m²

Vă oferim spre vânzare un Teren intravilan situat în Sâncraiu de Mureș, o zona industrială a comunei, în vecinătatea terenului fiind mai multe fabrici.

Acesta are o suprafață de 27 207 Mp cu o deschidere de 135 Mp.

La limita terenului sunt toate utilitățile necesare unei fabrici.

Locația fiind ideala pentru o fabrică, având un acces ușor din Strada Barajului.

Cei interesați pot achiziționa Terenul la prețul 952.245 Euro, prețul fiind negociabil.

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație:			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei:		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale:	urbanistice	fără	fără	fără	fără
3	Condiții de vânzare:	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
4	Condiții de finanțare:	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
7	Localizare:	intravilan zona Turbina Târgu Mureș	intravilan Barajului Târgu Mureș	intravilan Târgu Mureș, spatele Auchan Gh Doja	intravilan Târgu Mureș zona Azomureș	intravilan Sâncraiu de Mureș, zona str. Mureșului

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație:			
			A	B	C	D
8	Acces	stradă asfaltată	drum de piatră, șosea asfaltată	drum asfaltat, acces autostradă	acces la drum secundar	drum secundar asfaltat
9	Suprafață	638	17.900	10.000	14.600	27.207
10	Topografie:	plat	plat	plat	plat	plat
11	Forma; raport L/I:	regulată	regulată	regulată	regulată, front 100 m	neregulată, front 135 m
12	Utilități:	adiacent	adiacent	EE adiacent	adiacent	adiacent
13	Destinație; utilizare	funcțiuni nerezidențiale, pod	funcțiuni nerezidențiale, rezidențiale	funcțiuni nerezidențiale	funcțiuni nerezidențiale, arabil	funcțiuni nerezidențiale, rezidențiale
14	Alte aspecte	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Preț total (Euro):		999.000	390.000	452.600	870.624
	Preț unitar (€/mp):		55,81	39,00	31,00	32,00

Grila, analiza datelor de piață sunt prezentate sub formă tabelară.

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Ajustări specifice tranzacției					
Preț (€/mp)	?	55,8	39,0	31,0	32,0
Tipul tranzacției		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Ajustare (€)		-2,8	-2,0	-1,6	-1,6
Preț ajustat (€/mp)		53,0	37,1	29,5	30,4
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		53,0	37,1	29,5	30,4
Restricții legale:	restricții urbanistice	fără	fără	fără	fără
Comparabilitate		superioară	superioară	superioară	superioară
Ajustare (%)		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Ajustare (€)		-10,6	-7,4	-5,9	-6,1
Preț ajustat (€/mp)		42,4	29,6	23,6	24,3
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		42,4	29,6	23,6	24,3
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		42,4	29,6	23,6	24,3
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		42,4	29,6	23,6	24,3
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		42,4	29,6	23,6	24,3
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	intravilan zona Turbina Târgu Mureș	intravilan Barajului Târgu Mureș	intravilan Târgu Mureș, spatele Auchan Doja	intravilan Târgu Mureș zona Azomureș	intravilan Sâncraiu de Mureș, zona str. Mureșului
Comparabilitate		similară	inferioară	inferioară	inferioară
Ajustare (%)		0,0%	18,0%	30,1%	30,1%
Ajustare (€)		0,0	5,3	7,1	7,3
Preț ajustat (€/mp)		42,4	35,0	30,7	31,6
Acces	stradă asfaltată	drum de piatră, șosea asfaltată	drum asfaltat, acces autostradă	acces la drum secundar	drum secundar asfaltat
Comparabilitate		similar	similar	Inferior	inferior
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	12,3%	12,3%
Ajustare (€)		0,0	0,0	3,8	3,9
Preț ajustat (€/mp)		42,4	35,0	34,4	35,5
Suprafața (mp)	638	17.900	10.000	14.600	27.207
Comparabilitate		inferior	inferior	inferior	inferior
Ajustare (%)		20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Ajustare (€)		8,5	7,0	6,9	7,1
Preț ajustat (€/mp)		50,9	42,0	41,3	42,6
Topografie	plat	plat	plat	plat	plat
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		50,9	42,0	41,3	42,6

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Forma; raport L/I	regulată	regulată	regulată	regulată, front 100 m	neregulată, front 135 m
Comparabilitate		similară	similară	similară	similară
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		50,9	42,0	41,3	42,6
Utilități	adiacent	adiacent	EE adiacent	adiacent	adiacent
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		50,9	42,0	41,3	42,6
Destinație / Utilizare	funcțiuni nerezidențiale pod	funcțiuni nerezidențiale, rezidențiale	funcțiuni nerezidențiale	funcțiuni nerezidențiale arabil	funcțiuni nerezidențiale rezidențiale
Comparabilitate		superior	superior	similar	superior
Ajustare (%)		-15,8%	-18,8%	0,0%	-18,8%
Ajustare (€)		-8,1	-7,9	0,0	-8,0
Preț ajustat (€/mp)		42,8	34,1	41,3	34,6
Alte aspecte / construcție demolabilă pe teren	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		42,8	34,1	41,3	34,6
Ajustare tot netă (€)		-10,2	-3,0	11,9	4,2
Ajustare tot netă (%)		-19,2%	-8,1%	40,3%	13,9%
Ajustare tot brută (€)		27,1	27,6	23,6	32,4
Ajustare tot brută (%)		51,2%	74,6%	80,3%	106,7%
Valoare justă unitară (€/mp)		42,8			

Cea mai mică ajustare brută este realizată pentru proprietatea comparabilă A, ceea ce înseamnă că aceasta are asemănarea cea mai mare cu proprietatea subiect motiv pentru care vom utiliza în evaluarea terenului proprietății subiect valoarea unitară ajustată a acestei comparabile.

În consecință, valoarea justă a terenurilor analizate de prezenta este :

Nr. crt.	Adresa	Număr CF	Nr. cad/top	Suprafață (m ²)	Valoarea unitară (€/m ²)	Valoarea justă (lei)	Valoarea justă (€)
1	Târgu Mureș, str. Călărașilor, jud. Mureș	146013	146013	638	42,8	135.830	27.306
2	Târgu Mureș, str. Furnicilor, jud. Mureș	146022	146022	314	42,8	66.851	13.439
3	Târgu Mureș, str. Zăgazului, jud. Mureș	146023	146023	324	42,8	68.980	13.867

Anexa nr. 4. Evaluarea terenurilor situate în zona Unirii

Pentru estimarea valorii unitare a terenului (€/m²) s-a folosit metoda comparației directe utilizând ca și criteriu de comparație prețul/m², iar ca și proprietăți comparabile s-au folosit proprietăți imobiliare formate din terenuri libere situate în intravilan, în zone comparabile terenului analizat.

Am utilizat ca surse de informații paginile de internet de specialitate cu ofertele agențiilor imobiliare, persoanelor particulare.

În urma analizei de piață putem concluziona:

Prețurile de vânzare a terenurilor construibile, fără restricții (intravilane și extravilane), depind în principal de următorii factori: localizare, raportul laturilor, caracteristicile topografice (planeitate, forma și dimensiune), existența utilităților.

Pentru terenurile extravilane situate la limita intravilanului cu drum de acces reglementat, de regulă drum public și cu rețele de utilități urbane (totale sau parțiale) adiacent, prețurile de echilibru sunt cuprinse între 80-90% din prețurile de tranzacționare ale terenurilor intravilane din proximitatea acestora.

În ultimii ani piața imobiliară în general s-a dinamizat și a fost într-o evoluție pozitivă în privința prețurilor, cererea pentru terenuri cu destinație rezidențială sau pentru terenuri cu suprafețe mai mari, parcelabile, în scop rezidențial este mare.

Prețurile de ofertă sunt foarte diversificate, fiecare ofertant dorind să obțină un preț cât mai bun pentru terenul oferit la vânzare.

Comparabilele selectate, utilizate în calcule sunt prezentate în continuare.

Comparabila A

[https://www.storia.ro/ro/oferta/unirii-594-mp-in-spate-la-penny-IDzloD.html?_gl=1*t4obo6*_ga*MTk0Mjl4Njk2My4xNTQ0MDg5NTk1*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMjlzMTY5Ni4xNC4wLjE3MTIyMzE2OTYuMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/unirii-594-mp-in-spate-la-penny-IDzloD.html?_gl=1*t4obo6*_ga*MTk0Mjl4Njk2My4xNTQ0MDg5NTk1*_ga_NK3K3T1FT5*M TcxMjlzMTY5Ni4xNC4wLjE3MTIyMzE2OTYuMC4wLjA).

Unirii - 594 mp - in spate la Penny





Unirii - 594 mp - în spate la Penny

Propune un preț

42 000 €

Suprafață utilă 594 m²

Tip teren intravilan

ID proprietate: CP1988423

Vă oferim spre vânzare un teren intravilan situat în cartierul Unirii în zona Penny având o suprafață de 594 mp cu deschidere de 15.83 m la d un drum de acces de 7m oferit de Zap Imobiliare, comision ZERO.

Descriere:

- zona de case
- Certificat de urbanism
- lățime drum acces 7 m
- teren drept
- 4 km distanță de centrul Târgu Mureșului

Cei interesați pot achiziționa terenul la prețul de 42000 Euro

Comparabila B

https://velaimobiliare.ro/estate_property/teren-tg-mures-str-eden-750-mp/

Teren Tg. Mureș, Str. Eden, 750 mp

40,320 €

Moldovan Mihai – Agenția “VELA Imobiliare”

De vânzare teren intravilan, situat în Tg. Mureș, la capătul străzii Eden.

Suprafața 672 mp + 78 mp cota din drumul privat.

Toate utilitățile se află la casa alăturată.

Este ultima parcelă de teren de pe strada privată.

Pretul solicitat este de 60 euro/mp, cota de drum nu se calculează la pret.

Terenul este plat, forma bună, dimensiunile se vad în poza cartii funciare.

Carte funciara actualizată, limite de proprietate certe, evidențiat în Etera.

Acest anunț este postat de Agenția “VELA Imobiliare”.

ID proprietate : 30467

Price: 40,320 €

Marime proprietate: 750 m²

Marime teren: 750 m²

Structura: Indisponibil

Etaje: Indisponibil

Facilități și caracteristici

Alte caracteristici

Apa

Canalizare

Drum asfaltat

Electricitate

Gaz

Toate utilitățile

Comparabila C

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-unirii-IDhIWlz.html>



Postat 18 martie 2024

Teren Intravilan Unirii

43 000 €

Persoana fizica

Suprafata utila: 580 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Vand teren Intravilan 580 m.p.,Pe str.ARINULUI.cu PUZ SI PUD, Autorizatie de constructie casa P+E +M și cu C.F. Apa este trasa pe teren,curent ,gaz,canalizare situate in fata terenului.Acces de pe str.Voinicenilor.Unirii.Front 29 metri.Parcela se afla intro zona linistita de case .Negociabil.Tel. 07*****82

ID: 256423045Vizualizări: 2749

Comparabila D

<https://www.prestimob.ro/teren-de-vanzare-remetea-targu-mures-429.html>

De vanzare teren intravilan

Remetea, Targu Mures

ID:429

51.000 €





Teren Intravilan arabil de vanzare in Targu Mures, Zona Unirii- Remetea, avand o suprafata de 1280 mp (12,80 ari) cu deschiderea de 13,76 ml la strada, utilitatile (gaz, apa, electricitate, canalizare) in imeditata vecinatate. Terenul detine o constructie din lemn tip cabana, fanatana si o livada cu pomi fructiferi. Pretul de vanzare este de 51000 Euro negociabil.

Zona: Remetea

Suprafata: 1280 mp

Reper: Unirii

Fronturi: 13,76

Localizare: Intravilan

Deschidere: 61,95 ml

Acces teren: Auto

Strazi: In lucru

Pretabil: Case / vile

Caracteristici generale teren

Acces Teren: Auto

Alte Caracteristici Teren: Oportunitate de investitie Teren imprejmuit Iluminat stradal

Strazi Teren: In lucru

Teren Pretabil: Case / vile

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație:			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei:		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Drept proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale:	fără	fără	fără	fără	fără
3	Condiții de vânzare:	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
4	Condiții de finanțare:	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
7	Localizare:	Târgu Mureș, Unirii	Târgu Mureș, Unirii, în spatele Penny	Târgu Mureș, Unirii, str. Eden	Târgu Mureș, Unirii, str. Arinului	Târgu Mureș, Unirii, str. Remetea

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație:			
			A	B	C	D
8	Acces	drum de acces	drum de acces 7 m	drum de acces stradă privată	drum de acces	drum neamenajat
9	Suprafață	1	594	750	580	1280
10	Topografie:	plat	plat	plat	plat	plat
11	Forma; raport L/I:	îngust	front 15,83 m	front 36 m	front 29 m	front 13,76 m
12	Utilități:	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent
13	Destinație; utilizare	drum, zonă verde	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
14	Alte aspecte	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Preț total (Euro):		42.000	40.320	43.000	51.000
	Preț unitar (€/mp):		70,71	53,76	74,14	39,84

Principalele elemente de comparație și analiza datelor de piață sunt prezentate sub formă tabelară.

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Ajustări specifice tranzacției					
Preț de ofertă (€/mp)	?	70,7	53,8	74,1	39,8
Tipul tranzacției		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Ajustare (€)		-3,5	-2,7	-3,7	-2,0
Preț ajustat (€/mp)		67,2	51,1	70,4	37,9
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		67,2	51,1	70,4	37,9
Restricții legale:	fără	fără	fără	fără	fără
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		67,2	51,1	70,4	37,9
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		67,2	51,1	70,4	37,9
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		67,2	51,1	70,4	37,9
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		67,2	51,1	70,4	37,9
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		67,2	51,1	70,4	37,9
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Târgu Mureș, Unirii	Târgu Mureș, Unirii, în spatele Penny	Târgu Mureș, Unirii, str. Eden	Târgu Mureș, Unirii, str. Arinului	Târgu Mureș, Unirii, str. Remetea
Comparabilitate		superior	similar	superior	similar
Ajustare (%)		-12,9%	0,0%	-12,9%	0,0%
Ajustare (€)		-8,7	0,0	-9,1	0,0
Preț ajustat (€/mp)		58,5	51,1	61,3	37,9
Acces	drum de acces	drum de acces 7 m	drum de acces stradă privată	drum de acces	drum neamenajat
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		58,5	51,1	61,3	37,9
Suprafața (mp)	1	594	750	580	1.280
Comparabilitate		superior	superior	superior	superior
Ajustare (%)		-5,8%	-7,3%	-5,7%	-12,5%
Ajustare (€)		-3,4	-3,7	-3,5	-4,7
Preț ajustat (€/mp)		55,1	47,3	57,8	33,1
Topografie	plat	plat	plat	plat	plat
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		55,1	47,3	57,8	33,1
Forma; raport L/I	îngust	front 15,83 m	front 36 m	front 29 m	front 13,76 m
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		55,1	47,3	57,8	33,1
Utilități	toate adiacent	toate adiacent	toate adiacent	toate adiacent	toate adiacent
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		55,1	47,3	57,8	33,1
Destinație / Utilizare	drum, zonă verde	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Comparabilitate		superior	superior	superior	superior
Ajustare (%)		-20,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Ajustare (€)		-11,0	-9,5	-11,6	-6,6
Preț ajustat (€/mp)		44,1	37,9	46,3	26,5
Alte aspecte	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		44,1	37,9	46,3	26,5
Ajustare totală netă (€)		-23,1	-13,2	-24,2	-11,4
Ajustare totală netă (%)		-34,4%	-25,9%	-34,3%	-30,0%
Ajustare totală brută (€)		23,1	13,2	24,2	11,4
Ajustare totală brută (%)		34,4%	25,9%	34,3%	30,0%
Valoare unitară (€/m²)		37,9			

Cea mai mică ajustare brută este realizată pentru proprietatea comparabilă B, ceea ce înseamnă că aceasta are asemănarea cea mai mare cu proprietatea subiect motiv pentru care vom utiliza în evaluarea terenului proprietății subiect valoarea unitară ajustată a acestei comparabile.

În consecință, în opinia mea valoarea justă a terenurilor analizate de prezenta este :

Nr. crt.	Adresa	Număr CF	Nr. cad/top	Suprafață (m²)	Valoarea unitară (€/m²)	Valoarea justă (lei)	Valoarea justă (€)
1	Târgu Mureș, str. Szotyori Jozsef, jud. Mureș	145913	145913	2.650	37,9	499.594	100.435
2	Târgu Mureș, str. Mureșului, jud. Mureș	145918	145918	1.680	37,9	316.724	63.672

Anexa nr. 7. Evaluarea terenurilor situate în zona Dâmbul Pietros – Valea Rece

Având în vedere caracteristicile fizice, destinația imobilului, informațiile disponibile am aplicat abordarea prin piață.

Pentru estimarea valorii unitare a terenului (€/m²) s-a folosit metoda comparației directe utilizând ca și criteriu de comparație prețul/m², iar ca și proprietăți comparabile s-au folosit proprietăți imobiliare formate din terenuri libere situate în intravilan, în zone comparabile terenului analizat.

Am utilizat ca surse de informații tranzacții, oferte extrase din paginile de internet de specialitate cu ofertele agenților imobiliare, persoanelor particulare.

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

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/dambu-pietros/teren-constructii-de-vanzare-](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/dambu-pietros/teren-constructii-de-vanzare-X63M13013?lista=328450427&listing=1&pagina=lista&imoidviz=793751014)

X63M13013?lista=328450427&listing=1&pagina=lista&imoidviz=793751014

Vand teren cu suprafata de 835 mp str Viile Dealului Mic

Târgu-Mureș, zona Dâmbu Pietros - Vezi hartă

95 € / mp

79.325 €



GLX309TGM0446. Galaxy Imobiliare Vinde in Exclusivitate 5 parcele de teren cu suprafata cuprinsa intre 835 si 853 mp pe strada Viile Dealului Mic.

Terenul este perfect pentru constructii deoarece utilitatile sunt langa teren si sunt si alte case construite sau in curs.

Terenul are toate utilitatile: - Curent, gaz, apa si canalizare.

Pretul este 95 euro/mp

Comisionul este 0 pentru cumparator !

Exclus orice negociere !

ID Anunț: X63M13013 Actualizat în 17.11.2023

- Suprafață teren: 835 mp
- Tip teren: construcții
- Clasificare teren: intravilan
- Suprafață construită: 835 mp

- Front stradal:30 m
- Nr. fronturi:2

Comparabila B

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/dambu-pietros/teren-constructii-de-vanzare-](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/dambu-pietros/teren-constructii-de-vanzare-X0D60300F?lista=328450427&listing=1&pagina=lista&imoidviz=793751014)

X0D60300F?lista=328450427&listing=1&pagina=lista&imoidviz=793751014

Teren intravilan pentru constructie casa

Târgu-Mureș, zona Dâmbu Pietros - Vezi hartă

90.000 €



Teren imprejmuit, situat in intravilanul municipiului Tg-Mures, subzona locuintelor individuale situat pe str. Dealul Viilor. Utilitatile in fata portii

ID Anunț: X0D60300F Actualizat în 25.09.2023

- Suprafață teren:1048 mp
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan
- Front stradal:36.9 m
- Nr. fronturi:1

UTILITĂȚI

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: asfaltate
- Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

- Acces auto
- Teren imprejmuit

DESTINAȚIE

- rezidential

ALTE DETALII PREȚ

negociabil

Comparabila C

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/mures/budiu-mic/teren-constructii-de-vanzare-X6R013021?lista=328450427&listing=1&pagina=lista&imoidviz=793751014>

Teren Intravilan 789 Mp De Vanzare, Budiu Mic

Budiu-Mic - Vezi hartă

50,7 € / mp

40.000 €





Va oferim spre vanzare un teren intravilan situat in Budiu Mic, intr-o zona doar cu case noi, acesta se afla langa padure.

Terenul are o suprafata totala de 789 Mp.

Acesta beneficiaza de gaz, curent, apa iar drumul de acces o mica portiune este drum de pamant.

Cei interesati pot achizitiona terenul la pretul de 40.000 Euro.

Pentru clientii cumparatori, comisionul este 0%.

ID Anunț: X6R013021 Actualizat în 08.09.2023

- Suprafață teren: 789 mp
- Tip teren: construcții
- Clasificare teren: intravilan
- Front stradal: 16 m
- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Comision: standard

Comparabila D

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/mures/budiu-mic/teren-construcții-de-vanzare-X3SH13290?lista=328450427&listing=1&pagina=lista&imoidviz=793751014>

Teren intravilan in Budiu Mic

81,06 € / mp

53.500 €



Teren intravilan 660 mp in Budiu Mic cu toate utilitatile, autorizatie de constructie, proiect de casa.

Teren plat cu o deschidere de 23m

BLITZ 110918TV

ID Anunț: X3SH13290 Actualizat în 11.07.2023

- Suprafață teren: 660 mp
- Tip teren: construcții
- Clasificare teren: intravilan

Teren situat în Târgu Mureș, Bdul 1848, jud. Mureș

Proprietățile comparabile selectate, utilizate în grila comparațiilor sunt:

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație:			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei:		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație:			
			A	B	C	D
2	Restricții legale:	fără	fără	fără	fără	fără
3	Condiții de vânzare:	normale	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de finanțare:	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
7	Localizare:	Târgu Mureș, Dâmbul Pietros	Târgu Mureș, str Viile Dealului Mic	Târgu Mureș, str Viile Dealului Mic	Târgu Mureș, Budiu Mic	Târgu Mureș, Budiu Mic
8	Acces	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit	drum asfaltat și de pământ	drum asfaltat
9	Suprafață	65	835	1.048	789	660
10	Topografie:	plat	pantă	pantă	pantă	plat
11	Forma; raport L/l:	laturile mici : 3,44 m ; 2 m laturile mari: 21,89 m; 14,15 m	regulată, front 30 m	regulată, front 36,9 m	regulată, front 16 m	regulată, front 23 m
12	Utilități:	adiacent	adiacent	adiacent	în apropiere	adiacent
13	Destinație; utilizare	construcții	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială, proiect casă, AC
14	Alte aspecte	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Preț total (Euro):		79.325	90.000	40.000	53.500
	Preț unitar (€/mp):		95,00	85,88	50,70	81,06

Principalele elemente de comparație și analiza datelor de piață sunt prezentate sub formă tabelară.

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Ajustări specifice tranzacției					
Preț de ofertă/vânzare (€/mp)	?	95,0	85,9	50,7	81,1
Tipul tranzacției		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		-15,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Ajustare (€)		-14,3	-9,4	-5,6	-8,9
Preț ajustat (€/mp)		80,8	76,4	45,1	72,1
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		80,8	76,4	45,1	72,1

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Restricții legale:	fără	fără	fără	fără	fără
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		80,8	76,4	45,1	72,1
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		80,8	76,4	45,1	72,1
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		80,8	76,4	45,1	72,1
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		80,8	76,4	45,1	72,1
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		80,8	76,4	45,1	72,1
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Târgu Mureș, Dâmbul Pietros	Târgu Mureș, str Viile Dealului Mic	Târgu Mureș, str Viile Dealului Mic	Târgu Mureș, Budiu Mic	Târgu Mureș, Budiu Mic
Comparabilitate		inferior	inferior	inferior	inferior
Ajustare (%)		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Ajustare (€)		8,1	7,6	4,5	7,2
Preț ajustat (€/mp)		88,8	84,1	49,6	79,4
Acces	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit	drum asfaltat și de pământ	drum asfaltat
Comparabilitate		similar	similar	inferior	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	10,0%	0,0%

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Ajustare (€)		0,0	0,0	5,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		88,8	84,1	54,6	79,4
Suprafața (mp)	65	835	1.048	789	660
Comparabilitate		superior	superior	superior	superior
Ajustare (%)		-10,6%	-13,5%	-10,0%	-8,2%
Ajustare (€)		-9,4	-11,4	-5,4	-6,5
Preț ajustat (€/mp)		79,4	72,7	49,1	72,8
Topografie	plat	pantă	pantă	pantă	plat
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		79,4	72,7	49,1	72,8
Forma; raport L/I	laturile mici : 3,44 m ; 2 m laturile mari 21,89, 14,15 m	regulată, front 30 m	regulată, front 36,9 m	regulată, front 16 m	regulată, front 23 m
Comparabilitate		superior	superior	superior	superior
Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Ajustare (€)		-7,9	-7,3	-4,9	-7,3
Preț ajustat (€/mp)		71,5	65,4	44,2	65,6
Utilități	adiacent	adiacent	adiacent	în apropiere	adiacent
Comparabilitate		similar	similar	inferior	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	32,4%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	14,3	0,0
Preț ajustat (€/mp)		71,5	65,4	58,6	65,6
Destinație / Utilizare	construcții	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială, proiect casă, AC
Comparabilitate		superior	superior	superior	superior
Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Ajustare (€)		-7,1	-6,5	-5,9	-6,6
Preț ajustat (€/mp)		64,3	58,9	52,7	59,0
Alte aspecte	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		64,3	58,9	52,7	59,0
Ajustare totală netă (€)		-16,4	-17,6	7,6	-13,1
Ajustare totală netă (%)		-20,4%	-23,0%	16,8%	-18,2%

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Ajustare totală brută (€)		32,6	32,8	40,0	27,6
Ajustare totală brută (%)		40,4%	43,0%	88,7%	38,2%
Valoare de piață unitară (€/mp)		59,0			

Cea mai mică ajustare brută este realizată pentru proprietatea comparabilă D, ceea ce înseamnă că aceasta are asemănarea cea mai mare cu proprietatea subiect motiv pentru care vom utiliza în evaluarea terenului proprietății subiect valoarea unitară ajustată a acestei comparabile.

În consecință, în opinia mea valoarea justă este :

Nr. crt.	Adresa	Număr CF	Nr. cad/top	Suprafață (m ²)	Valoarea unitară (€/m ²)	Valoarea justă (lei)	Valoarea justă (€)
1	Târgu Mureș, Bdul 1848, jud. Mureș	139025	139025	65	59,0	19.076	3.835

Teren situat în Târgu Mureș, str. Valea Rece, jud. Mureș

Proprietățile comparabile selectate, utilizate în grila comparațiilor sunt:

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație:			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei:		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale:	fără	fără	fără	fără	fără
3	Condiții de vânzare:	normale	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de finanțare:	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
7	Localizare:	Târgu Mureș, zona Valea Rece	Târgu Mureș, str. Viile Dealului Mic	Târgu Mureș, str. Viile Dealului Mic	Târgu Mureș, Budiu Mic	Târgu Mureș, Budiu Mic
8	Acces	drum neamenajat	drum pietruit	drum pietruit	drum asfaltat și de pământ	drum asfaltat
9	Suprafață	8.424	835	1.048	789	660
10	Topografie:	pantă	pantă	pantă	pantă	plat
11	Forma; raport L/I:	neregulată	regulată, front 30 m	regulată, front 36,9 m	regulată, front 16 m	regulată, front 23 m
12	Utilități:	în apropiere	adiacent	adiacent	în apropiere	adiacent

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație:			
			A	B	C	D
13	Destinație; utilizare	construcții edilitare	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială, proiect casă, AC
14	Alte aspecte	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Preț total (Euro):		79.325	90.000	40.000	53.500
	Preț unitar (€/mp):		95,00	85,88	50,70	81,06

Principalele elemente de comparație și analiza datelor de piață sunt prezentate sub formă tabelară.

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Ajustări specifice tranzacției					
Preț de ofertă (€/mp)	?	95,0	85,9	50,7	81,1
Tipul tranzacției		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		-15,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Ajustare (€)		-14,3	-9,4	-5,6	-8,9
Preț ajustat (€/mp)		80,8	76,4	45,1	72,1
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		80,8	76,4	45,1	72,1
Restricții legale:	fără	fără	fără	fără	fără
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		80,8	76,4	45,1	72,1
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		80,8	76,4	45,1	72,1
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		80,8	76,4	45,1	72,1

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		80,8	76,4	45,1	72,1
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		80,8	76,4	45,1	72,1
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Târgu Mureș zona Valea Rece	Târgu Mureș, str Viile Dealului Mic	Târgu Mureș, str Viile Dealului Mic	Târgu Mureș, Budiu Mic	Târgu Mureș, Budiu Mic
Comparabilitate		superior	superior	similar	similar
Ajustare (%)		-11,9%	-11,9%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		-9,6	-9,1	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		71,1	67,3	45,1	72,1
Acces	drum neamenajat	drum pietruit	drum pietruit	drum asfaltat și de pământ	drum asfaltat
Comparabilitate		similar	similar	similar	superior
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	-10,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	-7,2
Preț ajustat (€/mp)		71,1	67,3	45,1	64,9
Suprafața (mp)	8.424	835	1.048	789	660
Comparabilitate		superior	similar	similar	superior
Ajustare (%)		-5,9%	0,0%	0,0%	-16,4%
Ajustare (€)		-4,2	0,0	0,0	-10,7
Preț ajustat (€/mp)		67,0	67,3	45,1	54,3
Topografie	pantă	pantă	pantă	pantă	plat
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		67,0	67,3	45,1	54,3
Forma; raport L/I	neregulată	regulată, front 30 m	regulată, front 36,9 m	regulată, front 16 m	regulată, front 23 m
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		67,0	67,3	45,1	54,3

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Utilități	în apropiere	adiacent	adiacent	în apropiere	adiacent
Comparabilitate		superior	superior	similar	superior
Ajustare (%)		-19,4%	-19,4%	0,0%	-19,4%
Ajustare (€)		-13,0	-13,0	0,0	-10,5
Preț ajustat (€/mp)		54,0	54,3	45,1	43,7
Destinație / Utilizare	construcții edilitare	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială, proiect casă, AC
Comparabilitate		superior	superior	superior	superior
Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Ajustare (€)		-5,4	-5,4	-4,5	-4,4
Preț ajustat (€/mp)		48,6	48,8	40,6	39,4
Alte aspecte	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		48,6	48,8	40,6	39,4
Ajustare totală netă (€)		-32,2	-27,6	-4,5	-32,8
Ajustare totală netă (%)		-39,8%	-36,1%	-10,0%	-45,4%
Ajustare totală brută (€)		32,2	27,6	4,5	32,8
Ajustare totală brută (%)		39,8%	36,1%	10,0%	45,4%
Valoare de piață unitară (€/mp)		40,6			

Cea mai mică ajustare brută este realizată pentru proprietatea comparabilă C, ceea ce înseamnă că aceasta are asemănarea cea mai mare cu proprietatea subiect motiv pentru care vom utiliza în evaluarea terenului proprietății subiect valoarea unitară ajustată a acestei comparabile.

În consecință, în opinia mea valoarea justă este :

Nr. crt.	Adresa	Număr CF	Nr. cad/top	Suprafață (m ²)	Valoarea unitară (€/m ²)	Valoarea justă (lei)	Valoarea justă (€)
2	Târgu Mureș, str. Valea Rece, jud. Mureș	146006	146006	8.424	40,6	1.701.282	342.014