

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 (contribuabil)	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	7
1.12.	Tipul raportului	9
1.13.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
1.14.	Declararea conformității cu SEV	9
2.	Prezentarea datelor	10
2.1.	Identificare și descriere	10
2.2.	Analiza pieței imobiliare	14
3.	Analiza datelor	20
3.1.	Analiza pentru cea mai bună utilizare	20
3.2.	Descrierea metodologiei de evaluare	22
3.3.	Aplicarea metodologiei de evaluare	24
3.4.	Analiza rezultatului	28
	Anexe	
	- Anexa nr. 1. Evaluarea terenului – metoda extracției de pe piață	
	- Anexa nr. 2. Evaluarea terenului – metoda comparațiilor relative	
	- Anexa nr. 3. Planșe foto	
	- Anexa nr. 4. Acte de proprietate	
	- Anexa nr. 5. Oferte	

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	Municipiul Târgu Mureș
Utilizator desemnat	Municipiul Târgu Mureș
Data evaluării	29.04.2022
Evaluator	ec. Kis Angela, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568
Compania de evaluare	EVEX CONSULT S.R.L.
Tip proprietate	Proprietate imobiliară tip teren arabil intravilan liber de construcții
Adresa proprietății	Târgu Mureș, str. Albinei, nr. 15., jud. Mureș
Cartier / amplasare	Zona periferică a municipiului Târgu Mureș, funcțiuni mixte, agricole, industriale
Suprafețe	Total - categoria de folosință arabil: 118.749 m ² , din care: • 102.232 m², înscris în CF 142863 • 16.517 m², înscris în CF 142864
Proprietar	Municipiul Târgu Mureș, domeniu privat
Utilizare existentă	Terenul cu suprafață de 118.749 m ² , având categoria de folosință arabil, fostele sere ale municipiului Târgu Mureș, este degradat (beton, cioburi sticlă, PVC, deșeuri menajere) nu este utilizabil în starea în care se află.

▪ **Valoarea de piață**

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 29.04.2022, este:

1.739.870 lei echivalent a 351.631 €

Nr. crt.	Denumire	Suprafață (m ²)	Valoarea de piață (lei)	Valoarea de piață (€)	Valoarea unitară (€/m ²)
1	Teren arabil intravilan CF 142863	102.232	1.497.870	302.722	2,96
2	Teren intravilan arabil CF 142864	16.517	242.000	48.909	2,96
	Total proprietate imobiliară	118.749	1.739.870	351.631	2,96

Cursul de referință B.N.R. utilizat este de 1 € = 4,9480 lei.

Raționamentul profesional care a stat la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii a avut în vedere caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății subiect.

Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă periferică, preponderent industrială, a municipiului Târgu Mureș, strada Albinei, cu acces la infrastructura tehnico-edilitară a orașului.

Terenul este amplasat în vecinătatea Aeroclubului Mureș Elie Carafoli, zonă considerată punct strategic, aici fiind și locul în care aterizează avioanele de la aviația utilitară, zonă în care există restricții urbanistice, conform P.U.G..

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că nu se va schimba destinația terenului (teren intravilan, categorie de folosință arabil) .

Conform Certificatelor de urbanism nr. 618 din 14.04.2022 și nr. 617 din 14.04.2022:

Terenul este amplasat în UTR AA1 subzona unităților agroindustriale

Utilizările admise sunt: activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor legate de activitățile agricole, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren.

Utilizările interzise sunt: în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei AI se interzice: amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate ; efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Având în vedere că terenul cu suprafață de 118.749 m², având categoria de folosință arabil, este degradat (beton, cioburi sticlă, PVC, deșeuri menajere), la data prezentei nu este utilizabil în starea în care se află, în estimarea valorii de piață am ținut cont de costurile ocazionate de repunerea terenului în circuitul agricol.

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 R014340550, telefon +40 265 250 021; e-mail: evex.consult@gmail.com, prin: ec. Kis Angéla, telefon +40 724 275 315, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568
- 1.2. Identificarea clientului** Municipiul Târgu Mureș, având sediul în Târgu Mureș, Piața Victoriei, nr. 3., jud. Mureș, tel. 0365 807 872; având cod unic de înregistrare 4322823.
- 1.3. Identificarea utilizatorului desemnat** Municipiul Târgu Mureș, având sediul în Târgu Mureș, Piața Victoriei, nr. 3., jud. Mureș, tel. 0365 807 872; având cod unic de înregistrare 4322823.
- 1.4. Activul subiect al evaluării** Proprietatea imobiliară situată în Târgu Mureș, str. Albinei, nr. 15., jud. Mureș: teren arabil intravilan cu suprafață totală de 118.749 m², din care: 102.232 m², înscris în CF 142863 și 16.517 m², înscris în CF 142864.
- 1.5. Moneda raportului.** Valoarea este exprimată în LEI și €. În estimarea valorii se ia în considerare plata integrală la data evaluării, fără condiții de plată.
- 1.6. Scopul evaluării** Concesionarea terenului ; stabilirea redevenței.
- 1.7. Tipul valorii utilizate** Tipul valorii utilizate este valoarea de piață.
" Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un *activ* sau o *datorie ar putea* fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

- 1.8. Data evaluării** Data de evaluării este 29.04.2022.
Cursul de schimb utilizat este 1 € = 4,9480 lei
- 1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora** Locul inspecției: Târgu Mureș, str. Albinei, nr. 15.
Modalitate inspecție: vizualizare
Limitări: nu sunt
- 1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul** Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite:
Informațiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de către proprietar:
- Extras de carte funciară nr. 142863 al localității Târgu Mureș;
 - Extras de carte funciară nr. 142864 al localității Târgu Mureș;
 - Extras de plan cadastral
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului
 - Certificat de urbanism nr. 618 din 14.04.2022 și nr. 617 din 14.04.2022
- Ofertă de preț nr. 531 din 26.10.2021 Compania de Demolări Industriale S.R.L. (din baza proprie de date)
- <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>
- Informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri imobiliare, presa locală, site-ul Direcției Agricole Mureș, etc.
- Informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, prețuri, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță.
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
- Standarde de evaluare a bunurilor :
- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

"Valoarea oriunde este ea" publicată de ANEVAR

Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL

P.U.G. Târgu Mureș

1.11. Ipoteze

**semnificative
și/sau ipoteze
speciale
semnificative**

Ipoteze:

Evaluarea noastră este raportată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării. În consecință, evaluarea noastră va fi tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal.

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă necertificată, așa cum acestea au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice disponibile, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

Alte date:

- prin "proprietate imobiliară", în cuprinsul prezentului raport, se înțelege imobilul descris mai sus, fără alte elemente care ar fi componente naturale ale terenului, cum ar fi recolte, copacii,

mineralele.

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- în conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate
- informația furnizată de către terți este considerată de încredere, evaluatorul neefectuând investigații pentru a stabili veridicitatea și acuratețea acestora.

Ipoteze speciale:

Valoarea de piață estimată este valabilă în ipoteza că terenul, având categoria de folosință arabil este teren agricol (și eventual cu potențial de teren pentru construcții destinate activităților productive agro-industriale nepoluante conform reglementărilor urbanistice).

1.12. Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare este de tip descriptiv, cuprinzător.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

1.14. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificare

▪ Descrierea situației juridice

și descriere

Imobilul este evidențiat în cartea funciară astfel:

Număr carte funciară 142863 a localității Târgu Mureș

Adresa Târgu Mureș, str. Albinei, nr. 15., județul Mureș

Nr cadastral 142863

Descrierea A1 teren cu suprafața de 125948 mp,

imobilului Teren imprevizibil;

din CF 660 Mureseni (nr. top. 340/a/2/1, 344, 345, A+3, A+4, A+5, A+26) categoria de folosință curți construcții 23.716 mp, arabil 102.232 mp

A1.1 nr. cadastral 142863-C1; Nr. niveluri 1

Suprafața construită la sol 4.947 mp; Suprafața construită desfășurată 4.947 mp: Drum platformă

A1.2 nr. cadastral 142863-C2; Nr. niveluri 1

Suprafața construită la sol 442 mp; Suprafața construită desfășurată 442 mp: Hala de sortare

A1.3 nr. cadastral 142863-C3; Nr. niveluri 2

Suprafața construită la sol 1.064 mp; Suprafața construită desfășurată 1.090 mp: Centrala termică

A1.4 nr. cadastral 142863-C4; Nr. niveluri 1

Suprafața construită la sol 51 mp; Suprafața construită desfășurată 51 mp: Stație reglare gaz

A1.5 nr. cadastral 142863-C5; Nr. niveluri 1

Suprafața construită la sol 374 mp; Suprafața construită desfășurată 374 mp: Șopron metallic

A1.6 nr. cadastral 142863-C6; Nr niveluri 1

Suprafața construită la sol 373 mp; Suprafața construită desfășurată 373 mp: Sediul brigade

A1.7 nr. cadastral 142863-C7; Nr. niveluri 1

Suprafața construită la sol 38 mp; Suprafața construită desfășurată 38 mp: Cabina pod basculă

A1.8 nr. cadastral 142863-C8; Nr. niveluri 1

Suprafața construită la sol 11 mp; Suprafața construită desfășurată 11 mp: Cabina poartă
A1.9 nr. cadastral 142863-C9; Nr. niveluri 1
Suprafața construită la sol 36 mp; Suprafața construită desfășurată 36 mp: Sector chimizare

Proprietar: Municipiul Târgu Mureș, asupra A1
ELPHIN NATURA S.R.L., asupra A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
Marian Liliana Felicia și Marian Virgil, asupra A1.6, A1.7, A1.8, A1.9

Drept de Încheiere nr. 56501 din 08.08.2019
proprietate Act administrativ nr. 80 din 16.02.2009, emis de Instituția
în baza: Prefectului – Județul Mureș, act notarial nr. 1315 din
22.07.2019, documentație cadastrală avizată de către OCPI
Mureș, act administrativ nr. 1431 din 06.08.2019, act
administrativ 5341 din 06.08.2019, act administrativ nr.
166014 din 03.09.2019
Încheiere nr. 84051 din 21.11.2019
Act administrativ nr. 1836 din 10.10.2019
Încheiere nr. 83226 din 06.10.2021
Act notarial nr. 2149 din 06.10.2021
Încheiere CF nr. 20679/09.03.2022
Act Notarial nr. 345, din 09.03.2022 emis de NP Onea
Gaspar Victor Dumitru; Act Administrativ nr. 17846, din
01.03.2022 emis de OCPI MUREȘ (referat de admitere)
prin care: se înființează cartea funciară 142863 a
imobilului cu numărul cadastral 142863 / UAT Târgu
Mureș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul
cadastral 140393 înscris în cartea funciară 140393;

Număr carte 142864 a localității Târgu Mureș
funciară

Adresa Târgu Mureș, str. Albinei, nr. 15., județul Mureș

Nr cadastral 142864

Descrierea A1 teren intravilan cu suprafața de 16.517 mp,
imobilului Teren împrejmuit; din CF 660 Mureșeni (nr. top.
340/a/2/1, 344, 345, A+3, A+4, A+5, A+26)

categoria de folosință arabil.

Proprietar: Municipiul Târgu Mureș

Drept de
proprietate Încheiere CF nr. 20679/09.03.2022

în baza: Act Notarial nr. 345, din 09.03.2022 emis de NP Onea
Gaspar Victor Dumitru; Act Administrativ nr. 17846, din
01.03.2022 emis de OCPI MUREȘ (referat de admitere)
prin care: se înființează cartea funciară 142864 a
imobilului cu numărul cadastral 142864 / UAT Târgu
Mureș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul
cadastral 140393 înscris în cartea funciară 140393;
Act administrativ nr. 1836 din 10.10.2019 prin care se
înscrie adresa administrativă ca fiind "str. Albinei nr.15"
(poziție transcrisă din CF 140393 Târgu Mureș prin
încheiere nr. 84051 din 21.11.2019)
Act administrativ nr. 80 din 16.02.2009, emis de Instituția
Prefectului – Județul Mureș, act notarial nr. 1315 din
22.07.2019, documentație cadastrală avizată de către OCPI
Mureș, act administrativ nr. 1431 din 06.08.2019 (poziție
transcrisă din CF 140393 Târgu Mureș prin încheiere nr.
56501 din 08.08.2019)

Prezenta evaluare are ca obiect dreptul de proprietate deplin asupra terenului arabil intravilan cu suprafață totală de 118.749 m², din care: 102.232 m², înscris în CF 142863 și 16.517 m², înscris în CF 142864, descrise mai sus.

Construcțiile și terenul intravilan având categoria de folosință curți-construcții, cu suprafață de 23.716 m², înscris în CF 142863, nu fac obiectul prezentei lucrări.

▪ Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară este amplasată într-o zonă periferică, preponderent industrială, a municipiului Târgu Mureș, strada Albinei.

Terenul este amplasat în vecinătatea Aeroclubului Mureș Elie Carafoli, zonă considerată punct strategic, aici fiind și locul în care aterizează avioanele

de la aviația utilitară, zonă unde există restricții urbanistice, conform P.U.G..

Zona este caracterizată printr-o densitate redusă a construcțiilor, cu destinație mixtă industrială – agricolă.

Accesul se realizează auto și pietonal din strada Albinei.

Zona, ca și infrastructură este amenajată, șosea asfaltată și racordată la rețelele de utilități edilitare ale localității, rețea de energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale.

Principalele caracteristici ale proprietății de evaluat se prezintă astfel:

Localizare:	Târgu Mureș, str. Albinei, nr. 15., județul Mureș
Suprafață:	118.749 m ²
Drum acces:	drumuri platformă betonată
Vecinătăți	terenul curți-construcții edificat cu clădiri agricole Aeroclubul Mureș Elie Carafoli drum de exploatare terenuri virane
Forma teren:	poligonală lățime 175 m, lungime 679 m
Înclinație teren:	nivelitic terenul este plat
Acces	auto și pietonal
Utilități edilitare	Acces la rețelele de utilități edilitare: rețele de energie electrică, apă-canalizare și gaze naturale
Utilizare actuală	teren având categoria de folosință arabil, fostele sere ale municipiului Târgu Mureș, degradat (beton, cioburi sticlă, PVC, deșeuri menajere) neutilizabil în starea în care se află
Destinație	agricolă, teren pentru culturi agricole (după realizarea lucrărilor de curățire, redare în circuitul agricol), teren pentru activități agro-industriale Conform Certificatelor de urbanism nr. 618 din 14.04.2022 și nr. 617 din 14.04.2022: Terenul este amplasat în UTR AA1 subzona unităților agroindustriale Utilizările admise sunt: activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor legate de activitățile agricole, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren.

Utilizările interzise sunt: în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei AI se interzice: amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate ; efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

2.2. Analiza pieței

Conform GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile:

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

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

Analiza pieței implică observarea reacțiilor pieței, însă această analiză devine mai complicată atunci când participanții la piață se confruntă cu incertitudini.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilelor au fost prezentate anterior. Proprietățile de evaluat sunt terenuri situate în teritoriul administrativ al municipiului Târgu Mureș, în intravilan zona Mureșeni, zona terenurilor agricole.

Din analiza trendului pieței am determinat că în zonă cererea existentă este pentru utilizare industrială și agricolă.

Pe piață sunt căutate terenuri virane pentru construcții, indiferent de regimul juridic.

În situația în care un teren, indiferent de regimul juridic sau categoria de folosință, are vocație de teren pentru construcții: are dispunere favorabilă, are acces (la data expunerii pe piață și/sau în perspectivă) la rețelele de utilități edilitare și infrastructură rutieră, piața imobiliară nu recunoaște diferență de preț pentru regimul juridic al terenului (intravilan sau extravilan).

Ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, de specificul zonei, dar mai ales de scopul evaluării putem afirma că piața specifică proprietăților subiect este cea a terenurilor intravilane și extravilane agricole.

Forțele ce constituie cererea pentru terenuri libere interacționează în general, întrucât există un interes comun. Succesul final al investitorului întreprinzător și al investitorului pe termen lung depinde de cererea cumpărătorilor finali.

Deși în teoria economică se sugerează că piețele terenurilor pe termen scurt sunt determinate de cererea reală a cumpărătorilor, în realitate lucrează alte forțe ale pieței. Fluctuațiile pieței pe termen scurt reflectă răspunsul pieței imobiliare la reglementările zonării și utilizării și tendința participanților pe piață de a lua decizii pe baza informațiilor imperfecte.

Activitatea speculatorilor pe termen scurt conduce la explozia prețurilor pe piață, deseori fiind atât de ridicate încât ele depășesc cu mult ceea ce se consideră a fi un cost economic rezonabil investitorilor-întreprinzători. Cu toate acestea, întreprinzătorii pot găsi justificate prețurile mari ale terenurilor cât timp presiunea crescută a cererii utilizatorilor face ca dezvoltarea să fie fezabilă economic. Pe de altă parte, dacă presiunea cererii nu e suficientă să contribuie la un nivel ridicat al prețurilor, speculatorii mai degrabă vor reduce prețurile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investițiile întreprinzătorilor. Vândătorii, cumpărătorii și mai ales consultanții acestora trebuie să înțeleagă nu numai caracterul pe termen scurt al pieței pentru parcela liberă, dar și cererea pe termen lung a utilizatorilor pentru lotul de teren.

Cererea a rămas consistentă din partea dezvoltatorilor din sectorul rezidențial, menținându-se interesul ridicat apărut încă de anul trecut. Totodată, în prima parte a anului 2021, a venit un plus consistent și, oarecum neașteptat, din zona de retail.

În primul semestru al anului 2021, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei. S-a observat interes din partea unei categorii largi de cumpărători, de la diverși operatori de retail (hipermarketuri / supermarketuri, magazine de bricolaj etc.) până la dezvoltatori de parcuri de retail - atât proiecte de mari dimensiuni, cât și centre comerciale de tip strip mall în orașe mici sau în zonele rezidențiale cu creștere rapidă din orașele mari.

Prețurile sunt în creștere, iar tendința de creștere s-ar putea menține, în condițiile în care cumpărătorii încep să liciteze între ei, pentru a pune mâna pe terenurile cele mai bune.

Creșterea prețurilor va fi temperată de presiunea pe marjele dezvoltatorilor, confrunțați cu creșterile importante ale costurilor de construcție din ultima perioadă.

Totuși, pentru cele mai bune terenuri, cu documentații de urbanism aprobate, s-ar putea obține prețuri cu 10-15% mai mari, sau chiar până la 20-30% mai mari, dacă există și o Autorizație de Construire.

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)

Potrivit Eurostat, prețul mediu al terenului arabil în România a depășit prețul de 7.000 de euro per hectar, o creștere destul de mare dacă ținem cont de faptul că, în 2016, prețul unui hectar era de aproximativ 1.600 de euro.

Cele mai mari prețuri la terenuri arabile în România sunt în regiunea București-Ilfov (11.615 euro pentru un hectar), iar cele mai mici în regiunea Nord-Vest (6.261 de euro pentru un hectar). Potențialul de creștere este încă mare, consultanții din domeniul imobiliar estimând că prețul unui hectar de teren arabil va crește până la 10.000 de euro. Creșterea prețului ar fi condiționată de investițiile în infrastructură și nu numai. De pildă, Eurostat subliniază că prețul terenului arabil depinde de

mai mulți factori precum legislația națională, clima, apropierea de rețelele de transport, calitatea solului, sistemele de irigații, precum și de forțele de piață ce țin de cerere și ofertă. În toate regiunile Uniunii Europene, terenul arabil este mai scump decât pajiștile. De asemenea, terenul arabil irigabil este mai scump decât terenul non-irigabil în aproape toate regiunile.

Potrivit datelor MADR, anul trecut, printre cele mai scumpe terenuri au fost vândute în județele Dolj și Timiș. În județul Dolj, cel mai scump teren s-a vândut cu 7.655 de euro hectarul, un alt teren fiind tranzacționat cu 5.500 de euro hectarul. În Timiș, s-au raportat două tranzacții la prețul de 34.000 de lei hectarul, adică aproape 7.000 de euro, cele două terenuri având 45 de hectare. Prețuri mari s-au înregistrat și în județul Teleorman, unde hectarul de teren arabil costă, în medie, aproximativ 6.100 de euro. Anul trecut, în Teleorman au fost tranzacționate trei terenuri cu prețuri între 5.000 și 7.000 de euro per hectar.

Potrivit datelor Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (MADR), până la jumătatea lunii decembrie a anului trecut au fost vândute șapte mari terenuri, cu suprafață totală de 287 de hectare, ce au avut o valoare de 7,6 milioane de lei (aproximativ 1,5 milioane de euro).

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

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.

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.

Astfel că în cazul terenurilor extravilane, situate la limita intravilanului și a terenurilor intravilane adiacente drumurilor din Târgu Mureș, cu potențial constructibil prețurile de ofertă sunt cuprinse între 8-70 €/m² și se tranzacționează cu prețuri cuprinse între 6-50 €/m², existând în piață o marjă de negociere consistentă. Prețuri de vânzare mai ridicate au

terenurile din zona centrului comercial Shopping City sau din proximitatea acestuia care la data evaluării se tranzacționează cu prețuri cuprinse între 70-150 €/m², deși prețurile de ofertă depășesc pe alocuri și 250 €/m².

Deși în ultimii ani piața imobiliară în general s-a dinamizat și a fost într-o evoluție pozitivă în privința prețurilor, cererea pentru terenuri de mari dimensiuni cu destinație nerezidențială nu este foarte mare. Mai mare este cererea pentru terenuri rezidențiale sau pentru terenuri cu suprafețe mai mari, parcelabile, în scop rezidențial.

O foarte mare importanță în negocierea prețurilor terenurilor 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.

Spre exemplificare redăm mai jos o sinteză privind terenurile oferite la vânzare

Nr. crt	Tip imobil	Amplasament	Suprafață (mp)	Preț ofertă (eur)	Preț ofertă (eur/mp)	Front stradal (m)	Utilități
1	intravilan arabil	zona sere, aeroport sportiv, str. Libertății	7.300	58.400	8,00	20,00	EE, apă-canal
2	extravilan agricol	Mureșeni, lângă Promenada	9.400	240.000	25,53		proximitate
3	intravilan construcții	Calea Sighișoarei, drumul gazului	6.400	245.000	38,28	26,00	la teren
4	intravilan construcții	Calea Sighișoarei	3.200	186.592	58,31	24,00	la teren
5	intravilan construcții	Calea Sighișoarei	1.500	37.500	25,00	12,50	la teren
6	intravilan construcții	Shopping City	5.500	385.000	70,00	20,00	la teren
7	intravilan construcții	E60 zona Corunca	2.502	112.600	45,00	20,00	la teren
8	intravilan construcții	Mestecănișului	4.200	147.000	35,00	40,00	nu
9	extravilan construcții	Mestecănișului	786	21.222	27,00	11,00	nu
10	intravilan construcții	Mestecănișului	7.300	146.000	20,00		în zonă
11	intravilan arabil	în spatele Metro acces din str 8 Martie	11.500	149.500	13,00		la 200 m
12	intravilan construcții	zona Belvedere Calea Sighișoarei	5.457	321.963	59,00	32,00	în zonă
13	extravilan fâneață	str. Budiului spre Crăciunești	576	9.100	15,80		în zonă

Nr. crt	Tip imobil	Amplasament	Suprafață (mp)	Preț ofertă (eur)	Preț ofertă (eur/mp)	Front stradal (m)	Utilități
14	extravilan agricol	str. Budiului, spre Crăciunești	1.405	13.100	9,32		în zonă
15	extravilan agricol	Mureșeni zona Metro	2.400	5.052	2,11		nu
16	extravilan agricol	Târgu Mureș	1.700	30.309	17,83		în zonă

În tabelul următor sunt prezentate sintetic informațiile de piață identificate pe portalul Direcției Agricole Mureș prețurile terenurilor agricole (similare ca atractivitate cu terenul subiect)

Nr. crt.	Amplasament	Destinație	Suprafață (mp)	Preț ofertă (lei)	Preț ofertă (eur/mp)
1	Târgu Mureș	arabil	12.358	60.000	0,98
2	Sângeorgiu de Mureș	arabil	2.480	78.000	6,36
3	Târgu Mureș	arabil	500	1.000	0,40
4	Târgu Mureș	arabil	4.000	25.000	1,26
5	Târgu Mureș	neproductiv arabil	1.800	6.000	0,67
6	Nazna	arabil	2.800	10.000	0,72
7	Sângeorgiu de Mureș	arabil	4.200	60.480	2,91
8	Bozeni, Corunca	arabil	5.800	178.160	6,21
9	Livezeni	arabil	6.500	125.000	3,89
10	Sântana de Mureș	arabil	491	10.000	4,12
11	Livezeni	livadă	9.533	50.000	1,06
12	Sângeorgiu de Mureș	arabil	682	29.892	8,86
13	Târgu Mureș	arabil	21.000	155.890	1,50
14	Sânișor	arabil	8.700	108.876	2,53
15	Târgu Mureș	arabil	1.000.000	8.908.020	1,80

După cum se poate observa mai sus prețurile de ofertă sunt foarte diversificate, fiecare ofertant dorind să obțină un preț cât mai bun pentru terenul oferit la vânzare.

3. ANALIZA DATELOR

**3.1. Analiza
pentru cea
mai bună
utilizare**

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

(a) să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,

(b) să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic,

(c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

Cea mai buna utilizare a terenului liber s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona de amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară. Se desprinde aspectul că utilizarea pentru scop agricol este probabil, în mod rezonabil. Observarea vecinătăților nu relevă alte aspecte care ar putea afecta legal utilizarea agricolă.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

Tipul imobilului	teren intravilan suprafață de 118.749 m ²
Amplasare	zonă periferică
Caracterul zonei	zonă preponderent agro-industrială
Utilizare actuală	teren arabil (conform extras CF), în realitate este degradat (beton, cioburi sticlă, PVC, deșeuri menajere) nu este utilizabil în starea în care se află

Utilizare posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață	teren pentru activități agro-industriale
Cerința de a fi permisă legal	Conform Certificatelor de urbanism nr. 618 din 14.04.2022 și nr. 617 din 14.04.2022: Terenul este amplasat în UTR AA1 subzona unităților agroindustriale Utilizările admise sunt: activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor legate de activitățile agricole, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren
Utilizare alternativă	nu este cazul
Analiza fezabilității financiare	nu este necesară

Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă că alternativa care îndeplinește toate testele este utilizarea agricolă : teren pentru pentru activități agro-industriale.

Aceasta este:

- permisă legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- fizic posibilă: în cazul utilizării agricole, posibilitatea fizică este evidentă.
- fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zonă există proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți agricole. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății, care să respecte definiția de mai sus, este utilizarea agricolă. Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale.

- 3.2.** Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode depinde de luarea în considerare a următoarelor:
- Descrierea metodologiei de evaluare**
- 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 sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

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 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.

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:

- comparație: s-a aplicat – informații de piață suficiente – tehnica comparațiilor relative
- extracția: s-a aplicat – există informații de piață cu terenuri edificate
- 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

Având în vedere informațiile de piață disponibile, a fost aplicată abordarea prin extracție.

Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect;

- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor

În cadrul acestei metode, valoarea terenului este estimată pornind de la prețul de vânzare al unei proprietăți construite, din care se deduce valoarea contribuției construcțiilor.

În cazul în care construcțiile adaugă valoare terenului, trebuie estimată valoarea de contribuție a acestora, care se va deduce apoi din prețul de vânzare al proprietății construite.

Valoarea construcțiilor se poate estima prin metoda costului de înlocuire net. Estimarea costului de înlocuire se face folosind sursele de astfel de costuri folosite uzual în abordarea prin cost. Estimarea deprecierii se poate face prin metodele cunoscute.

Având în vedere informațiile de piață disponibile, a fost aplicată și abordarea prin piață, tehnica comparațiilor relative.

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.

În cadrul tehnicii comparației relative se analizează vânzările de terenuri comparabile și se stabilește dacă caracteristicile acestora sunt inferioare, similare sau superioare cu cele ale proprietății subiect.

Comparabilele trebuie să aibă cea mai bună utilizare similară proprietății

subiect.

La finalul analizei proprietatea subiect este poziționată în raport cu proprietățile comparabile care îi sunt superioare și inferioare.

Astfel poziționarea terenului poate fi:

- între proprietățile comparabile superioare și cele inferioare
- toate proprietățile comparabile sunt superioare proprietății subiect
- toate proprietățile comparabile sunt inferioare proprietății subiect

În primul caz rezultă un interval probabil de valori pentru proprietatea subiect, interval în care se va situa opinia finală asupra valorii.

În celelalte două cazuri se poate trage doar concluzia că valoarea proprietății subiect este mai mică sau mai mare decât a comparabilelor. În aceste cazuri este inadecvată o opinie punctual asupra valorii. Este nevoie de analiza suplimentară a pieței și identificarea unor noi comparabile care să permit încadrarea proprietății subiect într-un interval probabil. Dacă nu pot fi identificate date suplimentare, analiza comparațiilor relative nu este suficientă pentru evaluarea terenului.

Tehnici combinate (cantitative și calitative) ar fi mai indicate, ajustările cantitative servind scopului de realizare a unui interval probabil al valorii (în cadrul tehnicii calitative).

Etapele parcurse:

- a) am cules informații privind vânzări/oferte de terenuri intravilane pentru construcții
- b) am analizat, clasificat informațiile funcție de diferite criterii
- c) am selectat comparabilele considerate adecvate și am efectuat o comparație relativă
- d) am analizat rezultatele și am propus valori unitare, aplicate la suprafețele evaluate

3.3. Aplicarea metodologiei de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

▪ **Evaluarea terenului – metoda extracției**

Etapele aplicării extracției de pe piață sunt următoarele:

- Verificarea informațiilor privind proprietățile construite comparabile și determinarea utilizării viitoare a construcțiilor (dacă adaugă valoare terenului, urmând a fi utilizate de cumpărător sau necesită demolarea);
- Estimarea costului de înlocuire net al construcțiilor, dacă acestea contribuie la valoarea proprietății și deducerea acestuia din prețul de vânzare;
- Estimarea costurilor de eliberare a terenului, dacă acestea nu contribuie la valoarea proprietății și însumarea acestuia cu prețul de vânzare;
- După caz, analizarea valorilor aferente terenurilor comparabile prin aplicarea unor tehnici specifice comparației directe.

În anexe 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.

Am selectat terenuri edificate cu construcții industriale, amplasate în zone similare ca atractivitate considerate adecvate din punctul de vedere a caracteristicilor fizice.

Am estimat costurile de înlocuire, deprecierile.

Costurile de înlocuire au fost estimate în baza cataloagelor: editate de IROVAL București, ținând cont de caracteristicile constructive ale fiecărei proprietăți comparabile. Ajustările pentru depreciere fizică s-au estimat în baza Normativului P 135/1999 aprobat prin Ordin MLPAT cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale.

În anexa nr. 1. este prezentată procedura de aplicare a metodei.

În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea unitară a terenului :

$$V_{\text{teren}} = 7,01 \text{ €/m}^2$$

Am analizat și câteva oferte de terenuri intravilane propuse spre vânzare, amplasate în aceeași zonă cu terenul subiect și zone similare ca atractivitate.

Ofertele identificate sunt la valori unitare cuprinse între 8 – 15 €/m². Prețurile de ofertă sunt negociabile, deci dacă deducem marja de negociere și am ajusta valorile unitare ale proprietăților comparabile pentru caracteristicile fizice, economice am obține valoarea unitară propusă mai sus.

Menționez că toate proprietățile comparabile sunt terenuri care pot fi edificate, sau au vocație de teren pentru construcții.

Având în vedere că terenul este degradat (beton, cioburi sticlă, PVC, deșeuri menajere), neutilizabil în starea în care se află (după cum se poate constata și din fotografiile anexate), se impune curățirea terenului.

Am avut la dispoziție o ofertă de preț (din baza proprie de date) pentru lucrările necesare repunerii în utilizare a terenului de la firma COMPANIA DE DEMOLĂRI INDUSTRIALE S.R.L..

Conform ofertei curățirea terenului (suprafață de 100.000 m²) se poate realiza astfel:

- curățarea terenului de gunoaie, încărcare, transport, depozitare la groapa de gunoi;
- scarificarea solului până la -40 cm;
- scoaterea fundațiilor din beton, transport local, depozitare în depozitul autorizat al executantului situat în Târgu Mureș, str. Mureșeni, nr. 50;
- excavarea solului vegetal, depozitarea în incintă ;
- solul vegetal se trece prin stație de sortare mobilă de mare capacitate (în acest fel se sortează; pietrișul, sticla și alte impurități din pământul vegetal;
- reașternerea solului curat în strat de 40 cm ;
- eliminarea fracțiilor mari rezultate în urma sortării pietrișului, cioburilor de sticlă etc.;
- transportul utilajelor pe amplasment tur/retur ;

Conform ofertei, costul lucrărilor este 340.000 € + T.V.A., adică 404.600 € inclusiv T.V.A., ceea ce reprezintă 4,05 €/m².

Pornind de la valoarea unitară de piață estimată mai sus (de 7,01 €/m²), am dedus din aceasta costul lucrărilor de curățire și a rezultat valoarea de piață a terenului arabil:

Costuri curățire teren (€, incl. T.V.A.)	404.600
Suprafață (m ²)	100.000
Costuri curățire teren (€/m ² , incl. T.V.A.)	4,05
Valoarea estimată (€/m ²)	7,01
Costuri curățire teren (€/m ² , incl. T.V.A.)	-4,05
Valoarea de piață (€/m ²)	2,96
Suprafață teren	118.749
Valoarea de piață (lei)	1.739.870
Valoarea de piață (eur)	351.631

În consecință, valoarea de piață a terenului cu suprafață de 118.749 m², categoria de folosință arabil este:

V_{teren} = 1.739.870 lei echivalent a 351.631 €

Valoarea unitară = 2,96 €/m²

În opinia mea, valoarea de piață a terenului este:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață (m ²)	Valoarea de piață (lei)	Valoarea de piață (€)	Valoarea unitară (€/m ²)
1	Teren arabil intravilan CF 142863	102.232	1.497.870	302.722	2,96
2	Teren intravilan arabil CF 142864	16.517	242.000	48.909	2,96
	Total proprietate imobiliară	118.749	1.739.870	351.631	2,96

Cursul de referință B.N.R. utilizat este de 1 € = 4,9480 lei.

În vederea confirmării rezultatului obținut am aplicat și abordarea prin piață pentru evaluarea terenului arabil.

Am efectuat evaluarea prin tehnica **comparațiilor relative**.

În anexa nr. 2. este prezentată procedura de aplicare a metodei.

În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea terenului cu suprafață de 118.749 m², categoria de folosință arabil, astfel:

V_{teren} = 1.678.000 lei echivalent a 339.300 €

Valoarea unitară = 2,86 €/m²

Nr. crt.	Denumire	Suprafață (m ²)	Valoarea de piață (lei)	Valoarea de piață (€)	Valoarea unitară (€/m ²)
1	Teren arabil intravilan CF 142863	102.232	1.445.000	292.100	2,86
2	Teren intravilan arabil CF 142864	16.517	233.000	47.200	2,86
	Total proprietate imobiliară	118.749	1.678.000	339.300	2,86

Diferența de până la 20% între două evaluări cu aceiași termeni de referință, precum și între rezultatul verificării cu obiectiv extins și rezultatul evaluării din raportul de evaluare verificat, indiferent de data la care rapoartele au fost întocmite, nu poate fi considerată a priori o nerespectare a standardelor de evaluare. Fără o argumentare, nici o diferență mai mare de 20% nu poate fi considerată o nerespectare a standardelor de evaluare.

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 extracție de pe piață. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

Procesul de evaluare este un sistem complex ce conține toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea de piață a imobilului, aceasta din urmă fiind definită în standardele de evaluare a bunurilor, ca fiind "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Prin urmare, valoarea de piață a imobilului se impune a fi determinată în raport de toate caracteristicile bunului, ajungându-se la cel mai bun preț ce se poate obține, în mod rezonabil, de către vânzător și cel mai avantajos preț ce se poate obține, în mod rezonabil, de către cumpărător.

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

1.739.870 lei echivalent a 351.631 €

Nr. crt.	Denumire	Suprafață (m ²)	Valoarea de piață (lei)	Valoarea de piață (€)	Valoarea unitară (€/m ²)
1	Teren arabil intravilan CF 142863	102.232	1.497.870	302.722	2,96
2	Teren intravilan arabil CF 142864	16.517	242.000	48.909	2,96
	Total proprietate imobiliară	118.749	1.739.870	351.631	2,96

Cursul de referință B.N.R. utilizat este de 1 € = 4,9480 lei.

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 este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului.

Anexa nr. 1. Abordarea prin extracție de pe piață – evaluarea terenului

În prima etapă am cules informații privind piața proprietăților similare. Am identificat câteva oferte de imobile cu caracteristici similare, amplasate în zone similare ca atractivitate, prezentate în anexe.

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

Am selectat proprietăți comparabile similare ca atractivitate.

Am estimat costurile de înlocuire, deprecierile.

Costurile de înlocuire au fost estimate în baza cataloagelor "Vol. 2. Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale și agrigole-construcții speciale" – Editura IROVAL București, ținând cont de caracteristicile constructive ale fiecărei proprietăți comparabile.

Ajustările pentru depreciere fizică s-au estimat în baza Normativului P 135/1999 aprobat prin Ordin MLPAT cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale.

Proprietățile construite considerate sunt :

Comparabila A

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-industriale/targu-mures/mureseni/spatiu-industrial-de-vanzare-X3VT0400S?lista=12511235&listing=1&imoidusr=315303>

Imobilstar vinde - hala ind. 4500 mp + platforma 18541 mp

Târgu-Mureș, zona Mureșeni

4.320 mp utili

Productie/Servicii

4320 mp total

Înălțime: 7 m

Actualizat în 17.06.2021

1.950.000 €

Comision: Nu se percepe comision de la cumparator!

Productie/Servicii

Teren 18541 mp

Imobilstar Agent imobiliar

Tip imobil:Productie/Servicii

Înălțime spațiu:7 m

Suprafață totală:4.320 mp

Suprafață teren:18541 mp

RECOMANDARE pentru utilizare proprie

De vanzare hala-productie /depozitare situat in Tg. Mures str. Depozitelor, vis-a-vis de Ambient(fostul depozit Arabesque),compusa din platforma betonata 18.541 mp, hala 4320 mp, birouri 700 mp, cu toate utilitatile pe teren, pod rulant 5 t, curent 700 kwa.+ hala confectii metalice 7000 mp , compusa din 50 mp birouri amenajate + hala inalta de 7 m impartita in 2 .

Pret: 1950000 Euro, negociabil.

Pret la inchiriat - 3.3 euro/ mp

Estimare cost de înlocuire și depreciere fizică:

	Cost unitar înlocuire	Suprafață (mp)	Cost de înlocuire (lei)
Hală de producție	1.789,90	5.020	8.086.768
Birouri	2.993,70	700	1.886.031
Platformă betonată	263,30	13.000	3.080.610
Total		5.720	13.053.409
Cost unitar de înlocuire (lei/mp)			2.282
Cost unitar de înlocuire (eur/mp)			461
Vârsta estimată			42
Depreciere fizică conf. anexa nr. 1., din P135			38,4%

Depreciere fizică:

	Vechime (ani)		Gradul de depreciere fizică normală	
	V2	V1	D2	D1
	45	40	42,00%	36,00%
D2-D1	5		6,00%	
Dfn /an			1,20%	
Vcp =	42			
Vcp -V1	2		2,40%	
Dfn =			38,40%	

Comparabila B

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-industriale/targu-mures/mureseni/spatiu-industrial-de-vanzare-X3VT04059?lista=12511235&listing=1&imoidusr=315303>

Imobilstar vinde spatiu productie+ depozitare , zona Azomures

Târgu-Mureș, zona Mureșeni - Vezi hartă

500 mp utili

Productie/Servicii

500 mp total

Actualizat în 17.06.2021

135.000 € + TVA

Comision 0% cumpărător

Productie/Servicii

Teren 1000 mp

Toth Sandor Broker imobiliar

IMOBILSTAR CONSULTING S.R.L. PRO

Tip imobil:Productie/Servicii

Suprafață totală:500 mp

Suprafață teren:1000 mp

RECOMANDARE pentru utilizare proprie

Spatiul este compus din P+E , suprafata 250 mp/nivel . Pretabil pentru hala productie confectii.

Are teren platforma betonata 1000 mp.

Pret vanzre 135000 euro

chirie 900 euro/ luna

Nu se percepe comision de la cumparator/ chirie

Estimare cost de înlocuire și depreciere fizică:

	Cost unitar înlocuire	Suprafață (mp)	Cost de înlocuire (lei)
Hală producție/depozitare	1.789,90	600	1.073.940
Total		600	1.073.940
Cost unitar de înlocuire (lei/mp)			1.790
Cost unitar de înlocuire (eur/mp)			362
Vârsta estimată			42
Depreciere fizică conf. anexa nr. 1., din P135			38,4%

Depreciere fizică:

	Vechime (ani)		Gradul de depreciere fizică normală	
	V2	V1	D2	D1
	45	40	42,00%	36,00%
D2-D1	5		6,00%	
Dfn /an			1,20%	
Vcp =	42			
Vcp -V1	2		2,40%	
Dfn =			38,40%	

Comparabila C

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-industriale/targu-mures/central/spatiu-industrial-de-vanzare-XB5A14021?lista=12511235&listing=1&imoidusr=315303>

Spatiu industrial de vanzare sau inchiriere in Targu Mures!

Târgu-Mureș, zona Central - Vezi hartă

14.000 mp utili

Depozitare

14000 mp total

Actualizat în 11.10.2021

3.000.000 €

Comision 0% cumpărător

14000 mp total

Depozitare

Tip imobil:Depozitare

An construcție:1970

Suprafață totală clădiri:14.000 mp

Suprafață totală:14.000 mp

Stadiu construcție:există

Comision 0% de la cumparator

De vanzare spatiu industrial (fosta fabrica de caramida) in Targu Mures, situat pe drumul european E60, aproape de autostrada.

Dispune de o suprafata de 30.000mp din care suprafata construita e de 14.000mp, cuprinzand diferite cladiri auxiliare printre care si o hala de 7.000 mp.

Spatiul are o deschidere la strada de 248ml si este ideal pentru investitie, fiind pretabil pentru proiecte imobiliare, activitati industriale, productie, spatii comerciale, avand toate utilitatile.

Spatiul se poate si inchiria la pretul de 4€/mp hala mare sau 5€/mp hala mai mica.

PRET: 3.000.000€ negociabil . (100€/mp)

VECINATATI: supermarket - 300m farmacie- 300m

scoala- 800m statie autobus/taxi - 200m

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)

Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)

pretvanzare:vezi numărul

Disponibilitate proprietate: imediat

Contact Madalina Man, consultant imobiliar

Estimare cost de înlocuire și depreciere fizică:

	Cost unitar înlocuire	Suprafață (mp)	Cost de înlocuire (lei)
Hală de producție	1.789,90	14000	25.058.600
Total		14.000	25.058.600
Cost unitar de înlocuire (lei/mp)			1.790
Cost unitar de înlocuire (eur/mp)			362
Vârsta estimată			52
Depreciere fizică conf. anexa nr. 1., din P135			55,4%

Depreciere fizică:

	Vechime (ani)		Gradul de depreciere fizică normală	
	V2	V1	D2	D1
	55	50	59,00%	53,00%
D2-D1	5		6,00%	
Dfn /an			1,20%	
Vcp =	52			
Vcp -V1	2		2,40%	
Dfn =			55,40%	

Estimare:

Element de comparație	Proprietățile imobiliare comparabile		
	A	B	C
Amplasare	Târgu Mureș, Depozitelor	Târgu Mureș, Azomureș	Târgu Mureș, Gh. Doja
Tipul proprietatii	industrială	industrială	industrială
Preț vânzare (€)	1.950.000	160.650	3.000.000
Preț vânzare ajustat cu marjă negociere (€)	1.755.000	144.585	2.700.000
Clădirea are valoare	da	da	da
Suprafața construită desfășurată a clădirii (m ²)	5.720	600	14.000
Cost unitar de înlocuire de nou al clădirii (€)	461	362	362
Cost de înlocuire de nou al clădirii (€)	2.638.118	217.045	5.064.390
An edificare	1.980	1.980	1.970
Vârsta efectivă estimată (ani)	42	42	52
Depreciere totală estimată (%)	38,4%	38,4%	55,4%
Cost de înlocuire net al clădirii (€)	1.625.081	133.700	2.258.718
Costuri de demolare, eliberare (€)	0	0	0
Indicație asupra valorii terenului (€)	129.919	10.885	441.282
Suprafață teren (m ²)	18.541	1.000	30.000
Indicație asupra valorii unitare a terenului (€/m ²)	7,01	10,89	14,71

După deducerea costului de înlocuire net al construcțiilor din prețul de vânzare a rezultat un interval de valori de 7,01-14,71 €/m².

Am efectuat o analiză comparativă a acestora în vederea formulării opiniei privind valoarea terenului analizat de prezenta.

Ținând cont de caracteristicile fizice ale proprietății subiect față de cele ale proprietăților subiect am aplicat ajustări pentru localizarea și dimensiunea terenului.

Având în vedere amplasarea proprietății subiect, valoarea comparabilelor C a fost ajustată negativ pentru amplasare (mai atractivă). În ceea ce privește mărimea, proprietatea B este mai atractivă, motiv pentru care necesită ajustări negative.

Element de comparație	Proprietățile imobiliare comparabile		
	A	B	C
Amplasare	Târgu Mureș, Depozitelor	Târgu Mureș, Azomureș	Târgu Mureș, Gh. Doja
Tipul proprietatii	industrială	industrială	industrială
Preț vânzare ajustat cu marjă negociere (€)	1.755.000	144.585	2.700.000
Suprafața construită desfășurată a clădirii (m ²)	5.720	600	14.000
Cost de înlocuire net al clădirii (€)	1.625.081	133.700	2.258.718
Indicație asupra valorii terenului (eur)	129.919	10.885	441.282
Suprafață teren (m ²)	18.541	1.000	30.000
Indicație asupra valorii unitare a terenului (€/m ²)	7,01	10,89	14,71
Ajustare pentru localizare	0,0%	0,0%	-52,4%
Ajustare (€/m ²)	0,00	0,00	-7,71
Valoarea ajustată (€/m ²)	7,01	10,89	7,00
Ajustare pentru suprafață	0,0%	-35,6%	0,0%
Ajustare (€/m ²)	0,00	-3,88	0,00
Valoarea ajustată (€/m ²)	7,01	7,01	7,00
Ajustare brută (€)	0,00	3,88	7,71
Ajustare brută (%)	0,00%	35,63%	52,41%
Valoarea estimată (€/m ²)	7,01		

În urma ajustărilor aplicate, în opinia mea valoarea de piață unitară a terenului subiect este valoarea unitară a proprietății comparabile A.

Valoarea terenului prin metoda extracției este:

Valoarea unitară = 7,01 €/m²

Menționez că toate proprietățile comparabile sunt terenuri care pot fi edificate, sau au vocație de teren pentru construcții.

Având în vedere că terenul este degradat (beton, cioburi sticlă, PVC, deșeuri menajere), neutilizabil în starea în care se află (după cum se poate constata și din fotografiile anexate), se impune curățirea terenului.

Am avut la dispoziție o ofertă de preț (baza proprie de date) pentru lucrările necesare repunerii în utilizare a terenului de la firma COMPANIA DE DEMOLĂRI INDUSTRIALE S.R.L..

Conform ofertei curățirea terenului (suprafață de 100.000 m²) se poate realiza astfel:

- curățarea terenului de gunoaie, încărcare, transport, depozitare la groapa de gunoi;
- scarificarea solului până la -40 cm;
- scoaterea fundațiilor din beton, transport local, depozitare în depozitul autorizat al executantului situat în Târgu Mureș, str. Mureșeni, nr. 50;
- excavarea solului vegetal, depozitarea în incintă ;
- solul vegetal se trece prin stație de sortare mobilă de mare capacitate (în acest fel se sortează; pietrișul, sticla și alte impurități din pământul vegetal;
- reăsternerea solului curat în strat de 40 cm ;
- eliminarea fracțiilor mari rezultate în urma sortării pietrișului, cioburilor de sticlă etc.;
- transportul utilajelor pe amplasment tur/retur ;

Conform ofertei, costul lucrărilor este 340.000 € + T.V.A., adică 404.600 € inclusiv T.V.A., ceea ce reprezintă 4,05 €/m².

Pornind de la valoarea unitară de piață estimată mai sus (de 7,01 €/m²), am dedus din aceasta costul lucrărilor de curățire și a rezultat valoarea de piață a terenului arabil:

Costuri curățire teren (€, incl. T.V.A.)	404.600
Suprafață (m ²)	100.000
Costuri curățire teren (€/m ² , incl. T.V.A.)	4,05
Valoarea estimată (€/m ²)	7,01
Costuri curățire teren (€/m ² , incl. T.V.A.)	-4,05
Valoarea de piață (€/m ²)	2,96
Suprafață teren	118.749
Valoarea de piață (lei)	1.739.870
Valoarea de piață (eur)	351.631

În consecință, valoarea de piață a terenului cu suprafață de 118.749 m², categoria de folosință arabil este:

V_{teren} = 1.739.870 lei echivalent a 351.631 €

Valoarea unitară = 2,96 €/m²

Anexa nr. 2. Abordarea prin piață – metoda comparațiilor relative

Etapele parcurse:

- am cules informații privind vânzări/oferte de terenuri agricole
- am analizat, clasificat informațiile funcție de diferite criterii
- am selectat comparabilele considerate adecvate și am efectuat o comparație relativă
- am analizat rezultatele și am propus valori unitare, aplicate la suprafețele evaluate

Am prezentat la cap. 2.2. informațiile de piață referitoare la terenuri similare oferite spre vânzare.

Ca sursă de informație am utilizat și anunțurile de vânzare publicate pagina de internet al Direcției Pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală Mureș, unde sunt afișate toate vânzările de terenuri extravilane, agricole, conform prevederilor legale (Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan).

În unele cazuri prețul cerut este mare datorită avantajului existenței unei infrastructuri în vecinătate (șosea, utilități edilitare) și faptului că terenul agricol este pretabil pentru construcții.

Proprietățile comparabile utilizate sunt :

Comp	Nr. crt.	Amplasament	Destinație	Suprafață (mp)	Preț ofertă (lei)	Preț ofertă (eur/mp)
A	1	Târgu Mureș	arabil	12.358	60.000	0,98
B	4	Târgu Mureș	arabil	4.000	25.000	1,26
C	7	Sângeorgiu de Mureș	arabil	4.200	60.480	2,91
D	9	Livezeni	arabil	6.500	125.000	3,89
E	11	Livezeni	livadă	9.533	50.000	1,06
F	13	Târgu Mureș	arabil	21.000	155.890	1,50
G	14	Sânișor	arabil	8.700	108.876	2,53
H	15	Târgu Mureș	arabil	1.000.000	8.908.020	1,80

Grila de comparații:

Proprietățile imobiliare comparabile		A	B	C	D
Ajustări specifice tranzacției					
Preț de ofertă/vânzare (€/mp)	?	0,98	1,26	2,91	3,89
Tipul comparabilei:		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Restricții legale:	fără	fără	fără	fără	fără
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar

Proprietățile imobiliare comparabile		A	B	C	D
Condiții de finanțare:	normale	normale	normale	normale	normale
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Condiții de vânzare:	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Condiții de piață:	curente	curente	curente	curente	curente
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
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
Ajustări specifice proprietății					
Localizare:		Târgu Mureș	Târgu Mureș	Sângeorgiu de Mureș	Livezeni
Comparabilitate		inferioară	inferioară	similară	similară
Suprafață	118.749	12.358	4.000	4.200	6.500
Comparabilitate		similară	superioară	superioară	superioară
Regim juridic	intravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Destinație	agricolă	agricolă	agricolă	agricolă, vocație pt. construcții	agricolă, vocație pt. construcții
Comparabilitate		similară	similară	superioară	superioară
Alți factori	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similară	similară	similară	similară
Comparabilitate totală					
Superioară		0	1	2	2
Similară		11	10	10	10
Inferioară		1	1	0	0

Proprietățile imobiliare comparabile		E	F	G	H
Ajustări specifice tranzacției					
Preț de ofertă/vânzare (€/mp)	1,06	1,50	2,53	1,80	3,89
Tipul comparabilei:	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Comparabilitate	similar	similar	similar	similar	similar
Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Comparabilitate	similar	similar	similar	similar	similar
Restricții legale:	fără	fără	fără	fără	fără
Comparabilitate	similar	similar	similar	similar	similar
Condiții de finanțare:	normale	normale	normale	normale	normale
Comparabilitate	similar	similar	similar	similar	similar
Condiții de vânzare:	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare

Proprietățile imobiliare comparabile		E	F	G	H
Comparabilitate	similar	similar	similar	similar	similar
Condiții de piață:	curente	curente	curente	curente	curente
Comparabilitate	similar	similar	similar	similar	similar
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	similar
Ajustări specifice proprietății					
Localizare:	Livezeni	Târgu Mureș	Sânișor	Târgu Mureș	Livezeni
Comparabilitate	inferioară	inferioară	inferioară	inferioară	similară
Suprafață	9.533	21.000	8.700	1.000.000	6.500
Comparabilitate	superioară	similară	superioară	similară	superioară
Regim juridic	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Comparabilitate	similar	similar	similar	similar	similar
Destinație	agricolă, vocație pt. construcții	agricolă	agricolă, vocație pt. construcții	agricolă	agricolă, vocație pt. construcții
Comparabilitate	superioară	similară	superioară	similară	superioară
Alți factori	livadă	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate	superioară	similară	similară	similară	similară
Comparabilitate totală					
Superioară	3	0	2	0	2
Similară	8	11	9	11	10
Inferioară	1	1	1	1	0

Poziționarea terenului subiect între comparabilele C și H adică între 2,91 și 1,80 €/m²

Având în vedere caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietăților comparabile utilizate consider că sunt necesare ajustări pentru localizare, mărime și destinație.

Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale ș.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Piața recunoaște diferențe de preț pentru mărime. Proprietatea comparabilă C are suprafață mai mică, consider mai atractivă, motiv pentru care necesită ajustare.

Proprietatea comparabilă H are suprafață mai mare, consider mai puțin atractivă, motiv pentru

care necesită ajustare.

Proprietate comparabilă	C	H
Preț de ofertă (€/mp)	2,91	1,80
Marjă negociere (10%)	-0,29	-0,18
Ajustare pentru localizare (€/m ²)	0,00	+0,49
Ajustare pentru destinație (€/m ²)	+0,24	+0,24
Preț ajustat (€/m²)	2,86	2,35

În opinia mea valoarea unitară a terenului analizat de prezenta este valoarea unitară ajustată a proprietății comparabile C, adică 2,86 €/m².

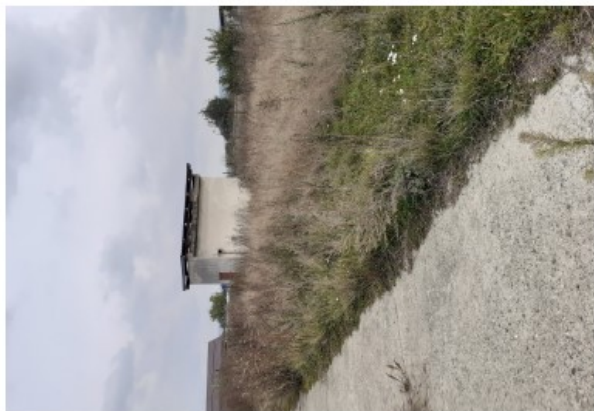
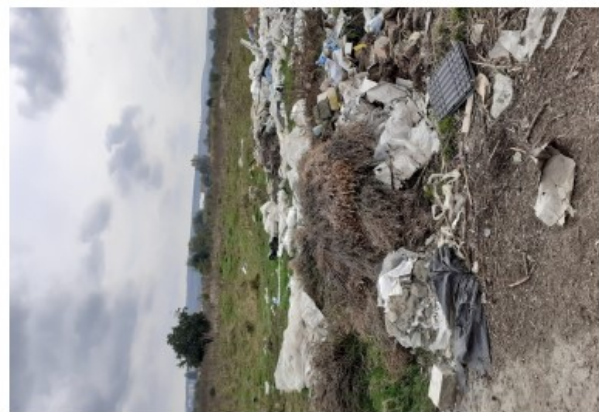
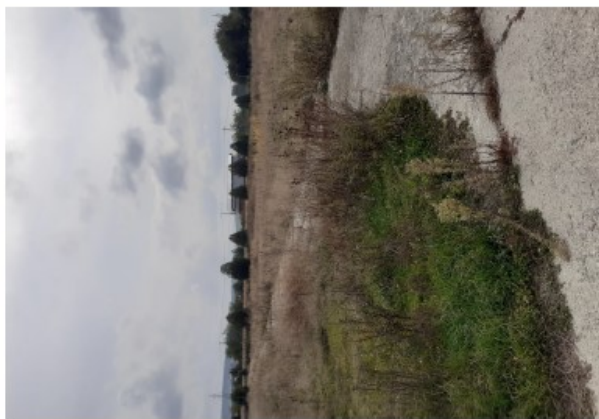
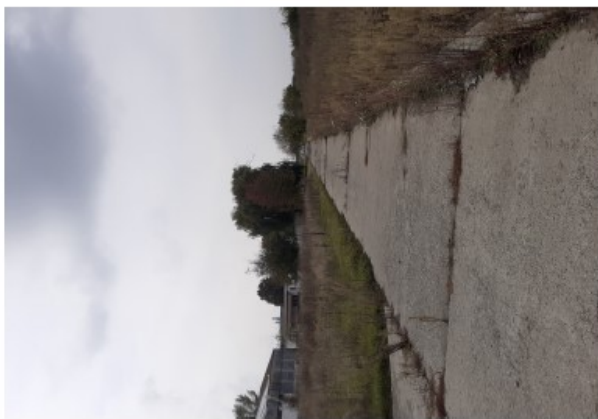
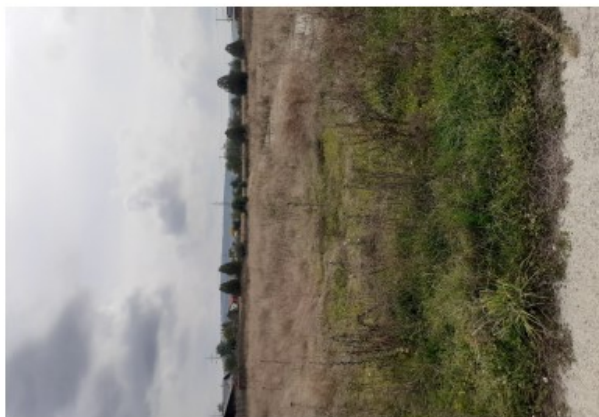
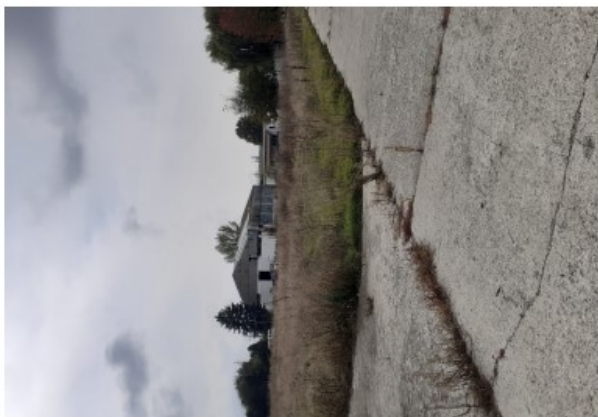
Nr. crt.	Denumire	Suprafață (m ²)	Valoarea de piață (lei)	Valoarea de piață (€)	Valoarea unitară (€/m ²)
1	Teren intravilan arabil	118.749	1.678.000	339.300	2,86

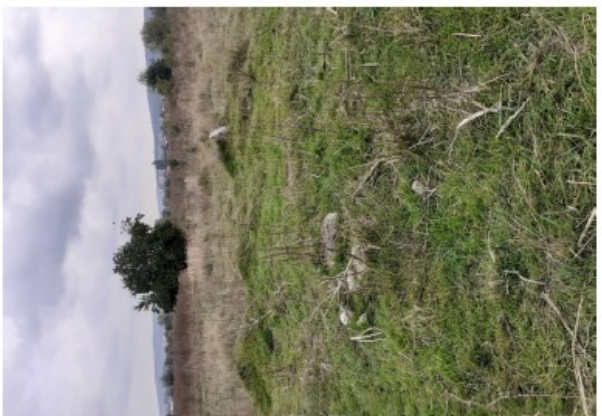
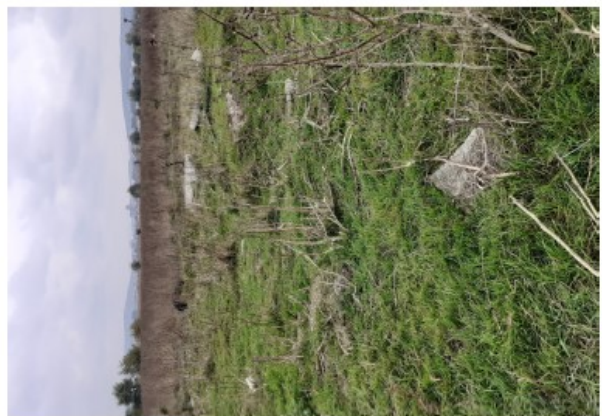
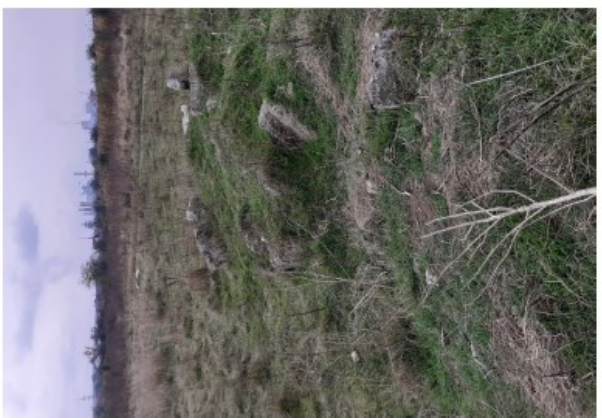
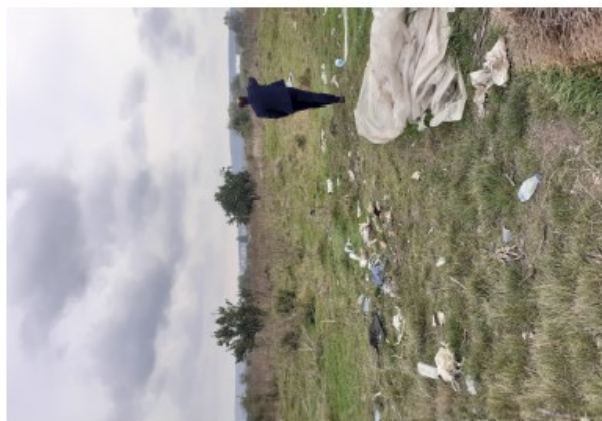
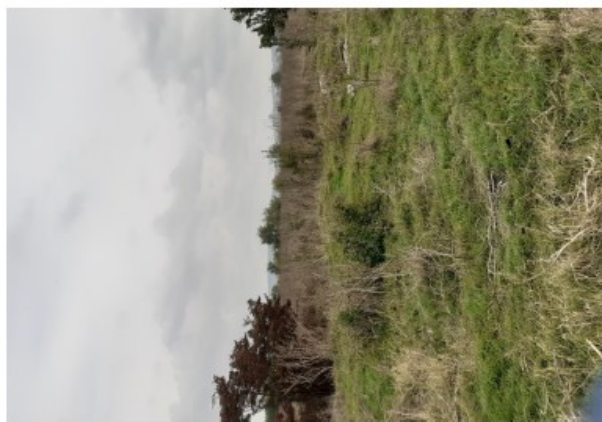
În consecință, valoarea de piață a terenului arabil analizat de prezenta este :

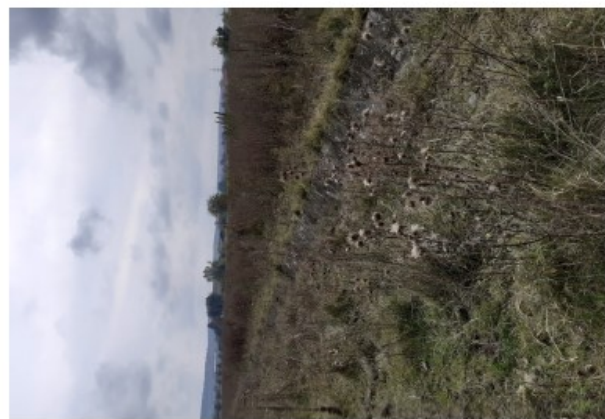
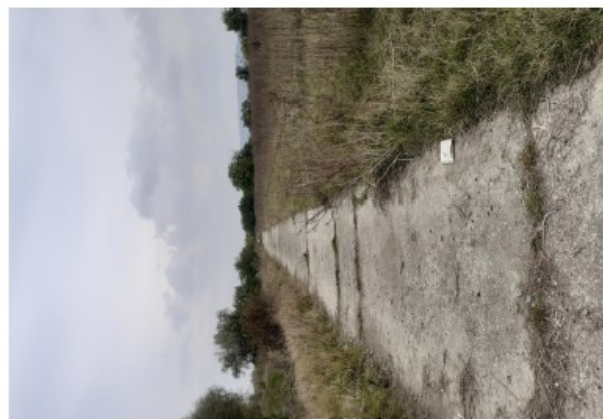
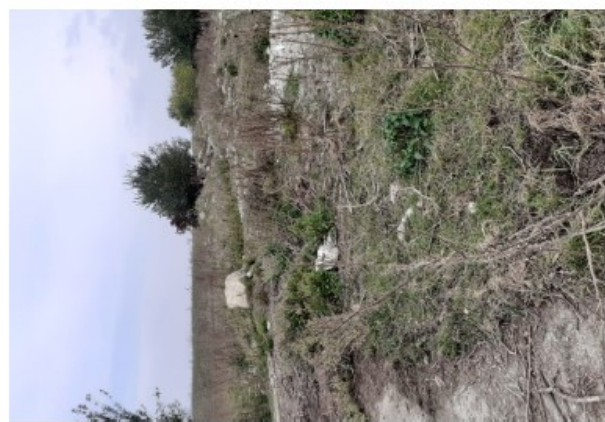
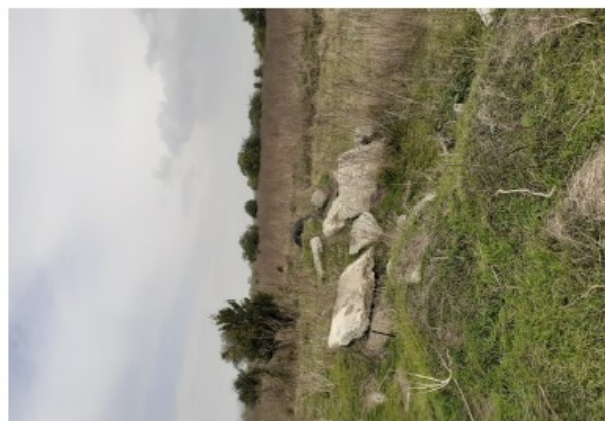
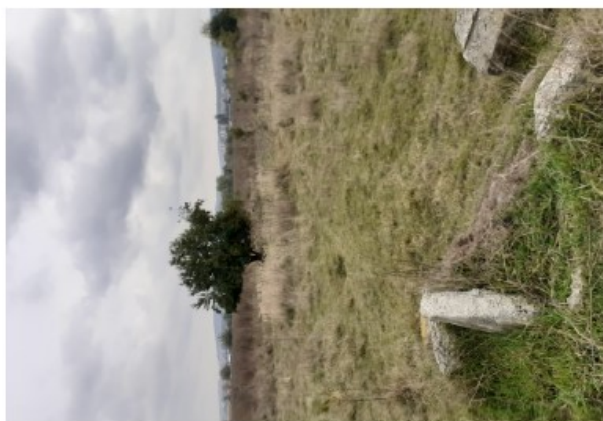
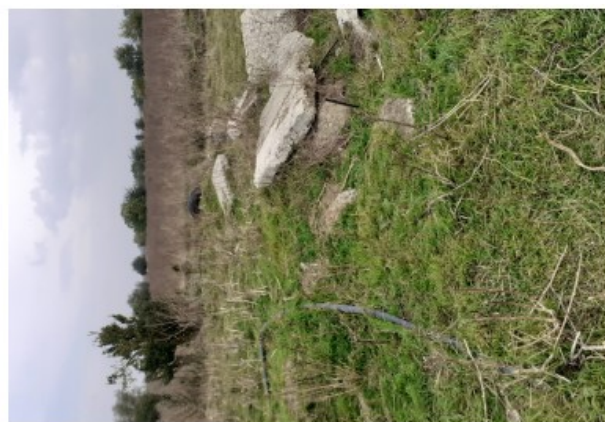
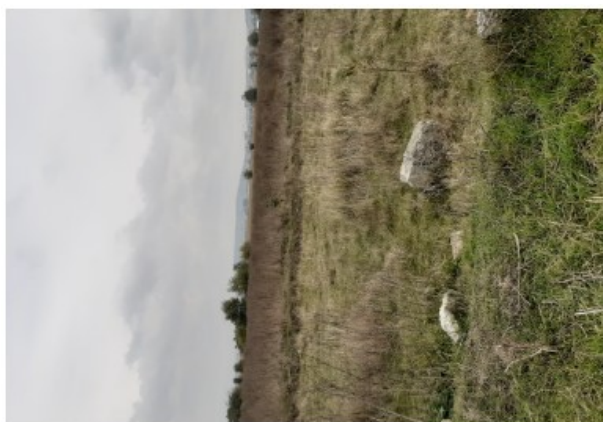
$V_{\text{teren}} = 1.678.000$ lei echivalent a 339.300 €

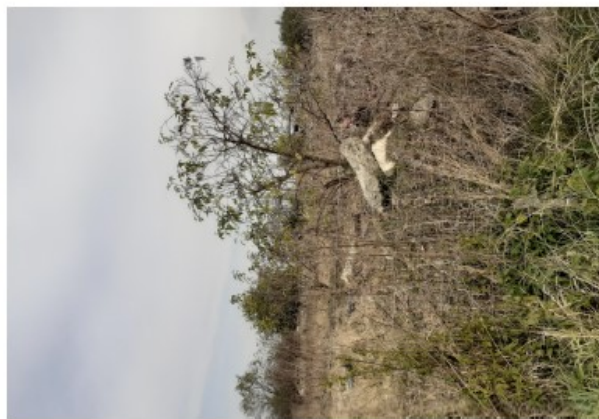
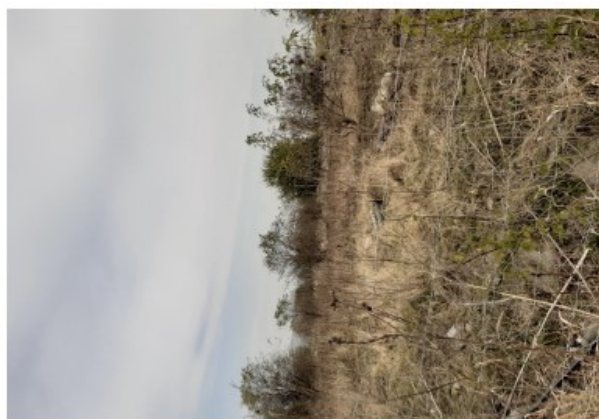
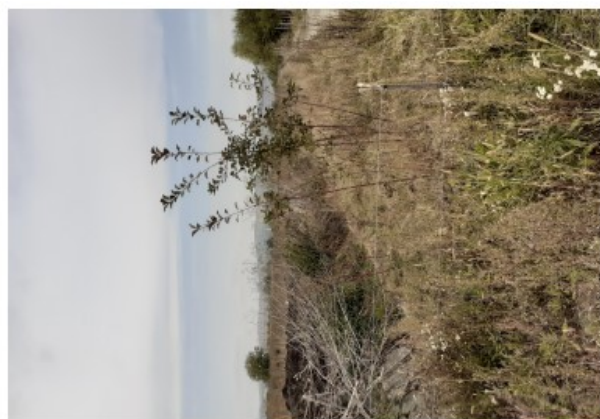
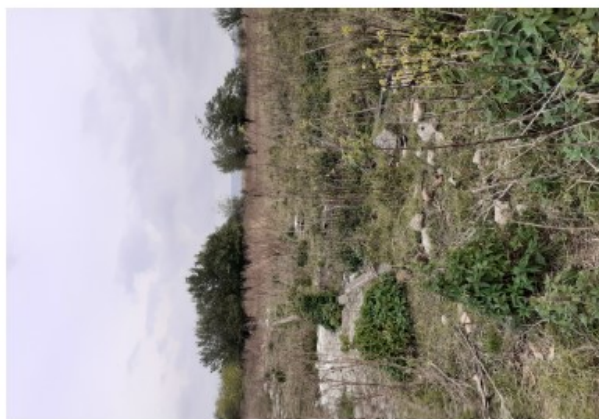
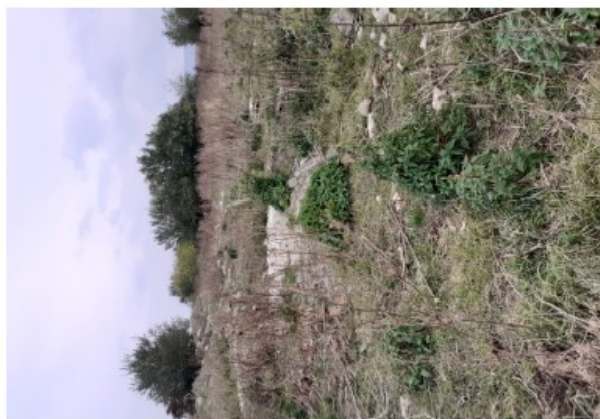
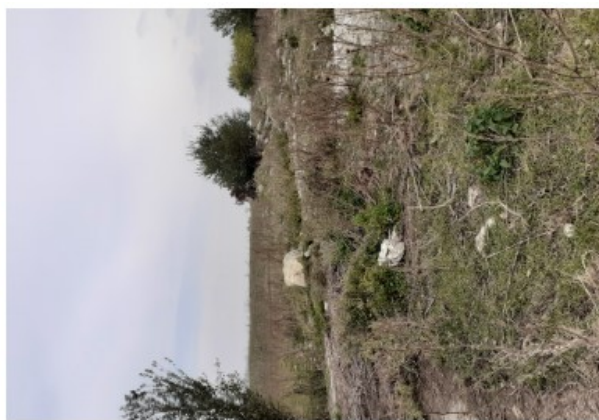
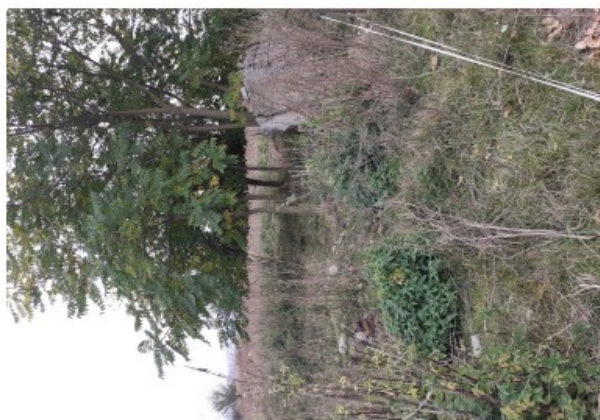
Valoarea unitară = 2,86 €/m²

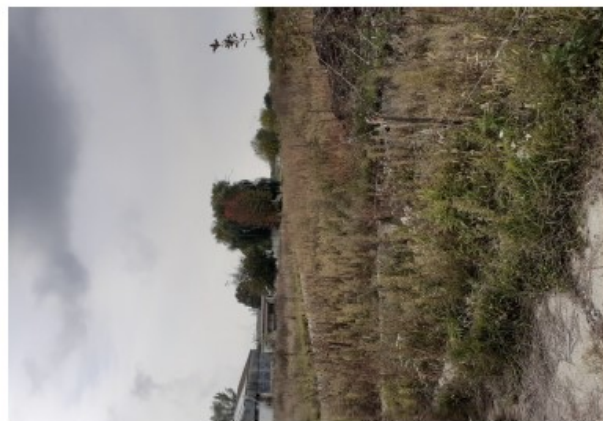
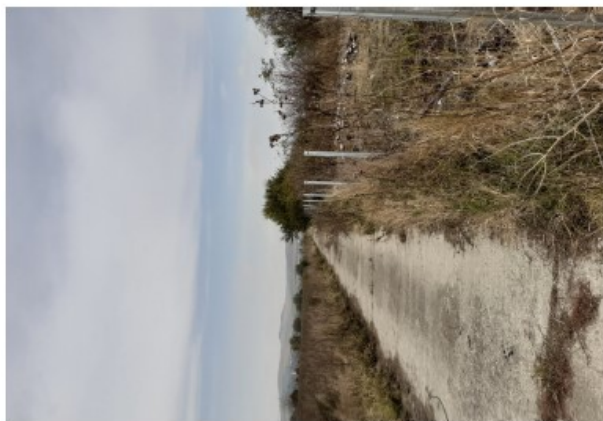
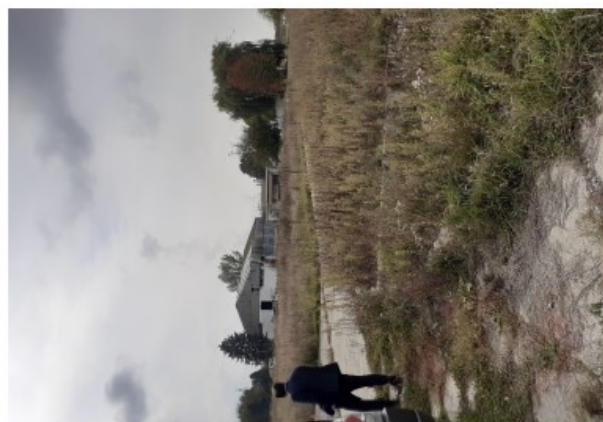
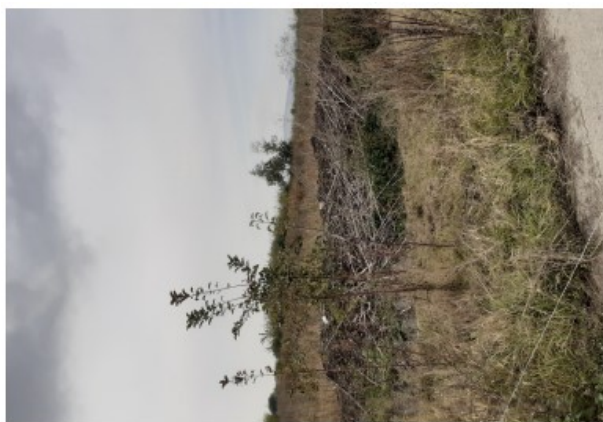
Anexa 3 Planșe foto











Anexa 4 Acte



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 142863 Târgu Mureș

Nr. cerere	20679
Ziua	09
Luna	03
Anul	2022



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Mureș, Str Albinei, Nr. 15, Jud. Mureș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	142863	125.948	Teren împrejmuit; din CF 660 Mureseni (nr. top. 340/a/2/1, 344, 345, A+3, A+4, A+5, A+26)

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	142863-C1	Loc. Târgu Mureș, Str Albinei, Nr. 15, Jud. Mureș	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4947 mp; S. construita desfasurata:4947 mp; Drum platforma
A1.2	142863-C2	Loc. Târgu Mureș, Str Albinei, Nr. 15, Jud. Mureș	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:442 mp; S. construita desfasurata:442 mp; Hala de sortare
A1.3	142863-C3	Loc. Târgu Mureș, Str Albinei, Nr. 15, Jud. Mureș	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:1064 mp; S. construita desfasurata:1090 mp; Centrala termica
A1.4	142863-C4	Loc. Târgu Mureș, Str Albinei, Nr. 15, Jud. Mureș	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; Statie reglare gaz
A1.5	142863-C5	Loc. Târgu Mureș, Str Albinei, Nr. 15, Jud. Mureș	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:374 mp; S. construita desfasurata:374 mp; Sopron Metalic
A1.6	142863-C6	Loc. Târgu Mureș, Str Albinei, Nr. 15, Jud. Mureș	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:373 mp; S. construita desfasurata:373 mp; Sediul brigada
A1.7	142863-C7	Loc. Târgu Mureș, Str Albinei, Nr. 15, Jud. Mureș	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:38 mp; S. construita desfasurata:38 mp; Cabina pod bascula
A1.8	142863-C8	Loc. Târgu Mureș, Str Albinei, Nr. 15, Jud. Mureș	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:11 mp; S. construita desfasurata:11 mp; Cabina poarta
A1.9	142863-C9	Loc. Târgu Mureș, Str Albinei, Nr. 15, Jud. Mureș	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:36 mp; S. construita desfasurata:36 mp; Sector chimizare

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20679 / 09/03/2022		
Act Notarial nr. 345, din 09/03/2022 emis de NP Onea Gaspar Victor Dumitru; Act Administrativ nr. 17846, din 01/03/2022 emis de OCPI MUREȘ (referat de admitere);		
B1	Se înființează cartea funciara 142863 a imobilului cu numărul cadastral 142863 / UAT Târgu Mureș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 140393 înscris în cartea funciara 140393;	A1
Act Administrativ nr. 80, din 16/02/2009 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETUL MUREȘ; Act Notarial nr. 1315, din 22/07/2019 emis de NP ONEA-GASPAR VICTOR-DUMITRU, documentatia cadastrala avizata de catre OCPI Mures.; Act Administrativ nr. 1431, din 06/08/2019 emis de MUNICIPIUL TARGU MURES;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TARGU MURES , CIF:4322823, (domeniu privat) OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 140393/Târgu Mures, inscrisa prin incheierea nr. 56501 din 08/08/2019;	A1
Act Administrativ nr. 163543, din 15/07/2019 emis de MUNICIPIUL TARGU MURES; Act Notarial nr. 1315, din 22/07/2019 emis de NP ONEA-GASPAR VICTOR-DUMITRU, documentatia cadastrala avizata de catre OCPI Mures.; Act Administrativ nr. 5341, din 06/08/2019 emis de MUNICIPIUL TARGU MURES; Act Administrativ nr. 166014, din 03/09/2019 emis de MUNICIPIUL TARGU MURES;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MARIAN LILIANA FELICIA , si 2) MARIAN VIRGIL OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 140393/Târgu Mures, inscrisa prin incheierea nr. 56501 din 08/08/2019;	A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
Act Administrativ nr. 1836, din 10/10/2019 emis de MUNICIPIUL TG. MURES;		

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. 142863 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B4	Se înscrie adresa administrativă ca fiind "str. Albinei nr.15"	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 140393/Târgu Mures, inscrisa prin incheierea nr. 84051 din 21/11/2019;		
Act Notarial nr. 2149, din 06/10/2021 emis de N.P. Danci Baziotis Petru Pavel;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
1) ELPHIN NATURA SRL , CIF:34603677		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 140393/Târgu Mures, inscrisa prin incheierea nr. 83226 din 06/10/2021;		

C. Partea III. SARCINI

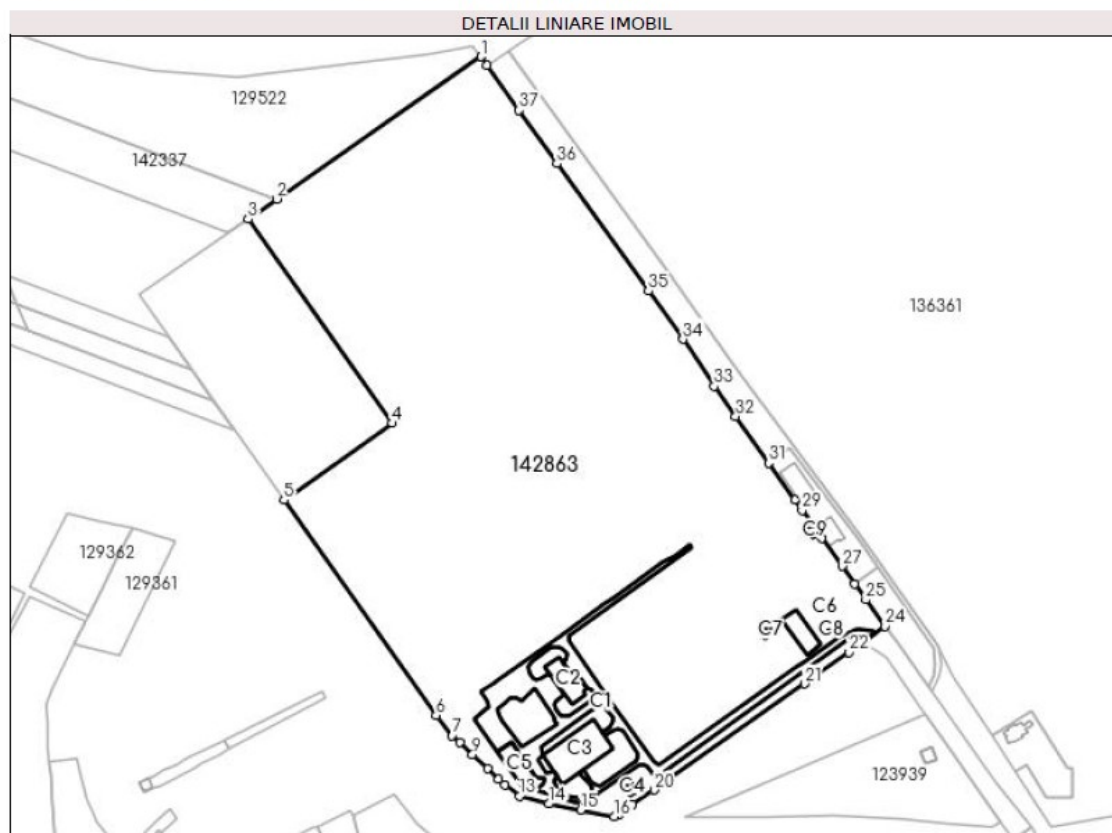
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
20679 / 09/03/2022		
Act Notarial nr. 2149, din 06/10/2021 emis de N.P. Danci Baziotis Petru Pavel;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:500000 EUR	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
1) PLANTIFIX SRL , CIF:44459693		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 140393/Târgu Mures, inscrisa prin incheierea nr. 83226 din 06/10/2021;		

Carte Funciară Nr. 142863 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
142863	125.948	din CF 660 Mureseni (nr. top. 340/a/2/1, 344, 345, A+3, A+4, A+5, A+26)

* 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	arabil	DA	10.494	-	-	-	
2	arabil	DA	91.738	-	-	-	
3	curți construcții	DA	23.716	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	142863-C1	construcții industriale și edilitare	4.947	Cu acte	S. construita la sol:4947 mp; S. construita desfasurata:4947 mp; Drum platforma
A1.2	142863-C2	construcții industriale și edilitare	442	Cu acte	S. construita la sol:442 mp; S. construita desfasurata:442 mp; Hala de sortare
A1.3	142863-C3	construcții industriale și edilitare	1.064	Cu acte	S. construita la sol:1064 mp; S. construita desfasurata:1090 mp; Centrala termica
A1.4	142863-C4	construcții industriale și edilitare	51	Cu acte	S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; Statie reglare gaz
A1.5	142863-C5	construcții anexa	374	Cu acte	S. construita la sol:374 mp; S. construita desfasurata:374 mp; Sopron Metalic

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

Pagina 3 din 4

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 142863 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	142863-C6	construcții industriale și edilitare	373	Cu acte	S. construită la sol:373 mp; S. construită desfasurata:373 mp; Sediul brigada
A1.7	142863-C7	construcții industriale și edilitare	38	Cu acte	S. construită la sol:38 mp; S. construită desfasurata:38 mp; Cabina pod bascula
A1.8	142863-C8	construcții industriale și edilitare	11	Cu acte	S. construită la sol:11 mp; S. construită desfasurata:11 mp; Cabina poarta
A1.9	142863-C9	construcții industriale și edilitare	36	Cu acte	S. construită la sol:36 mp; S. construită desfasurata:36 mp; Sector chimizare

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	175.24	2	3	24.679
3	4	176.254	4	5	93.552
5	6	185.542	6	7	18.142
7	8	7.428	8	9	12.247
9	10	14.574	10	11	10.713
11	12	5.907	12	13	13.163
13	14	21.252	14	15	22.88
15	16	23.867	16	17	3.89
17	18	7.314	18	19	4.637
19	20	18.673	20	21	129.67
21	22	38.3	22	23	10.735
23	24	20.653	24	25	23.23
25	26	13.647	26	27	15.203
27	28	24.499	28	29	23.986
29	30	8.762	30	31	31.97
31	32	40.167	32	33	26.148
33	34	39.623	34	35	41.894
35	36	110.455	36	37	45.919
37	38	39.04	38	1	7.35

** 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. 222.

Data soluționării,

10-03-2022

Data eliberării,

//_

Asistent Registrator,
DANIELA MARIA GASPARI

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 142864 Târgu Mureș

Nr. cerere	20679
Ziua	09
Luna	03
Anul	2022

Cod verificare
100113879696



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Mureș, Str Albinei, Nr. 15, Jud. Mureș

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	142864		16.517	Teren imprejmuit; din CF 660 Mureseni (nr. top. 340/a/2/1, 344, 345, A+3, A+4, A+5, A+26)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20679 / 09/03/2022		
Act Notarial nr. 345, din 09/03/2022 emis de NP Onea Gaspar Victor Dumitru; Act Administrativ nr. 17846, din 01/03/2022 emis de OCPI MUREȘ (referat de admitere);		
B1	Se înființeaza cartea funciara 142864 a imobilului cu numarul cadastral 142864 / UAT Târgu Mures, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 140393 inscris in cartea funciara 140393;	A1
Act Administrativ nr. 80, din 16/02/2009 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI-JUDETUL MURES; Act Notarial nr. 1315, din 22/07/2019 emis de NP ONEA-GASPAR VICTOR-DUMITRU, documentatia cadastrala avizata de catre OCPI Mures.; Act Administrativ nr. 1431, din 06/08/2019 emis de MUNICIPIUL TARGU MURES;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TARGU MURES , CIF:4322823, (domeniu privat) <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 140393/Târgu Mures, inscrisa prin incheierea nr. 56501 din 08/08/2019;</i>	A1
Act Administrativ nr. 1836, din 10/10/2019 emis de MUNICIPIUL TG. MURES;		
B3	Se inscrie adresa administrativa ca fiind "str. Albinei nr.15" <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 140393/Târgu Mures, inscrisa prin incheierea nr. 84051 din 21/11/2019;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

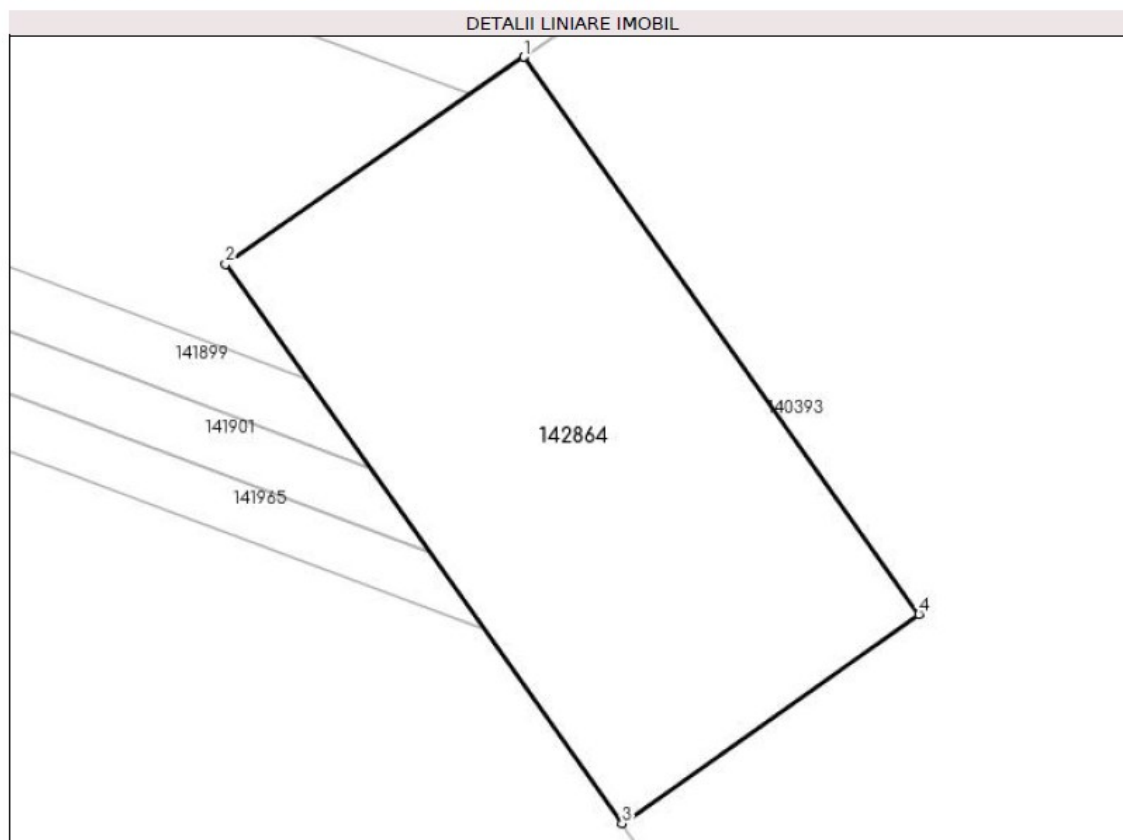
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 142864 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
142864	16.517	din CF 660 Mureseni (nr. top. 340/a/2/1, 344, 345, A+3, A+4, A+5, A+26)

* 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	arabil	DA	16.517	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	93.554
2	3	176.853
3	4	93.552
4	1	176.254

** 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.

Carte Funciară Nr. 142864 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

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. 222.

Data soluționării,

10-03-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DANIELA MARIA GASPARI

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

F.6
Pag. 1

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ
Nr. 1940 din 11/04/2022

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 618 din 14/04/2022

ÎN SCOPUL: Concesionare prin licitație publică a terenului în suprafață de 89.000 mp din 125.948 mp, str. Albinei nr. 15

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL TG. MUREȘ - BIROUL CONCESIUNI
cu sediul în județul Mureș, municipiul Târgu Mureș, cod poștal
Victoriei, nr. 15, bloc 1, ap. 1,
tel/fax -, e-mail - înregistrată la nr. 1940 din
11/04/2022

Pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul Mureș, municipiul
Târgu Mureș, cod poștal 410015, Strada
Albinei, nr. 15, bloc 1, ap. 1.
sau identificat prin CF/Fișa Cadastrală 142863 Târgu Mureș
Nr. topografic / Nr. cadastral 142863

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 142863 / 142863 faza P.U.G.,
aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Târgu Mureș nr. 257 / 19/12/2002.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil cu suprafața înscrisă în cartea funciara de 125.948 mp, situat în intravilanul Municipiului Târgu Mureș.
Proprietar: MUNICIPIUL TARGU MURES (domeniu privat) cu cota de 1/1 din teren, ELPHIN NATURA SRL cu cota de 1/1 din C1, C2, C3, C4, C5, Marian Liliana Felicia și Marian Virgil cu cota de 1/1 din C6, C7, C8, C9.

2. REGIMUL ECONOMIC

Zona C - conform HCL nr. 11/29.01.2015.

H.C.L. nr. 6/28.01.2021 - cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Târgu Mureș.

Categorie de folosință teren: curți-construcții și arabil - conform CF.

Destinația construcțiilor: construcții industriale și edilitare, construcții anexă.

AA - Zona de activități agro-industriale.

din 14/04/2022

3. REGIMUL TEHNIC

Imobil edificat cu 9 corpuri de construcții. UTR AAI - Subzona unităților agroindustriale. UTILIZĂRI ADMISE: Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități: în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfirmare zonă). Sunt admise: activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor legate de activitățile agricole; cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. UTILIZĂRI INTERZISE: conform P.U.Z. - în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei AI se interzice: amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CU Nr. 5. C^o CO^o DO a) b) c) d)

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru Concesionarea în condițiile legii a suprafeței de 89.000 mp din 125.948 mp teren arabil intravilan - liber de construcții, înscris în CF nr. 142863 Târgu Mureș.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - Str. Podeni, nr. 10, Tîrgu Mureș

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, **TITULARUL** are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

33

CU Nr. 618 din 14/04/2022

F.6
Pag. 3

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMATOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale): ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

Alte avize/acorduri:

- | | |
|--|--|
| ☐ alimentare cu apa | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare |
| ☐ alimentare cu energie electrica | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termica | ☐ transport urban |

d. 2. Avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu
☐ protecția civilă
☐ sănătatea populației

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: d.4. Studii de specialitate:

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie), nu este cazul;

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
SOÓS ZOLTÁN

L.S.

SECRETAR GENERAL,
Băta Anca Voichița

ARHITECT ȘEF,
Miheș Florina Daniela

Achitat taxa de SCUTIT lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de _____

F.6
Pag. 1

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ
Nr. 1939 din 11/04/2022

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 617 din 14/04/2022

ÎN SCOPUL: Concesionare prin licitație publică a terenului în suprafață de 16.517 mp, str. Albinei nr. 15

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL TG. MUREȘ - BIROUL CONCESIUNI
cu sediul în județul Mureș, municipiul Târgu Mureș, cod poștal
Victoriei, nr. 3, bloc ap.
tel/fax - e-mail - înregistrată la nr. 1939 din
11/04/2022

Pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul Mureș, municipiul
Târgu Mureș, cod poștal Albinei, nr. 15, bloc ap.
sau identificat prin CF/Fișa Cadastrală 142864 Târgu Mureș
Nr. topografic / Nr. cadastral /142864

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. / faza P.U.G.,
aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Târgu Mureș nr. 257 / 19/12/2002.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Imobil cu suprafața înscrisă în cartea funciară de 16.517 mp, situat în intravilanul Municipiului Târgu Mureș.
Proprietar: Municipiul Târgu Mureș (domeniu privat) cu cota de 1/1 teren.

2. REGIMUL ECONOMIC
Zona C - conform HCL nr. 11/29.01.2015.
H.C.L. nr. 6/28.01.2021 - cu privire la aprobarea regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice
în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Târgu Mureș.
Categorie de folosință teren: arabil - conform CF.
AA - Zona de activități agro-industriale.

CU Nr. 617 din 14/04/2022

3. REGIMUL TEHNIC

Teren fără construcții. UTR AAI - Subzona unităților agroindustriale. **UTILIZĂRI ADMISE:** Pentru toate UTR-urile admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care activitatea caracteristică nu permite dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.L.Z. (reparcelare / reconfigurare zonă). Sunt admise: activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor legate de activitățile agricole, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. **UTILIZĂRI INTERZISE** - conform P.L.Z. - în toate unitățile teritoriale de referință ale zonei AI se interzice: amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; efectuarea lucrărilor de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; efectuarea lucrărilor de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru
Concesionarea în condițiile legii a suprafeței de 16.517 mp teren arabil intravilan - liber de construcții, înscris în Cf nr. 142864 Târgu Mureș.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - Str.Podeni, nr. 10, Tîrgu Mureș

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

După primirea prezentului Certificat de urbanism, **TITULARUL** are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

CU Nr. 617 din 14/04/2022

F.6
Pag. 3

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMATOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale): ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

Alte avize/acorduri:

- | | |
|--|--|
| ☐ alimentare cu apa | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare |
| ☐ alimentare cu energie electrica | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termica | ☐ transport urban |

d.2. Avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu
- ☐ protecția civilă
- ☐ sănătatea populației

d.3. Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie), nu este cazul;

f) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
SOÓS ZOLTÁN

L.S.

SECRETAR GENERAL,
Băta Anca Voichița

ARHITECT ȘEF,
Miheș Florina Daniela

Achitat taxa de SCUTIT lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de _____

58

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:2000

Nr. Cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa Imobilului
160393	142465	Mun. Targu Mures, Str. Albinei, Intravilan
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	23716	Imprejmuit partial cu gard de plasa
2	A	10494	Neimprejmuit
3	A	108255	Imprejmuit partial cu gard de plasa
Total		142465	-

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CIE	4947	Nr. niv. 1, Scd= 4947 mp.
C2	CIE	442	Nr. niv. 1 Scd= 442 mp.
C3	CIE	1064	Nr. niv. 2, Scd= 1090 mp.
C4	CIE	51	Nr. niv. 1, Scd= 51 mp.
C5	CA	374	Nr. niv. 1, Scd= 374 mp.
C6	CIE	373	Nr. niv. 1, Scd= 373 mp.
C7	CIE	38	Nr. niv. 1, Scd= 38 mp.
C8	CIE	11	Nr. niv. 1, Scd= 11 mp.
C9	CIE	36	Nr. niv. 1, Scd= 36 mp.
Total		7336	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 142465 mp
Suprafața din act = 142465 mp

Executanți: S.C. TEAMON SRL

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila

Data : 19.06.2019

Inspector 56501/08.08.2019

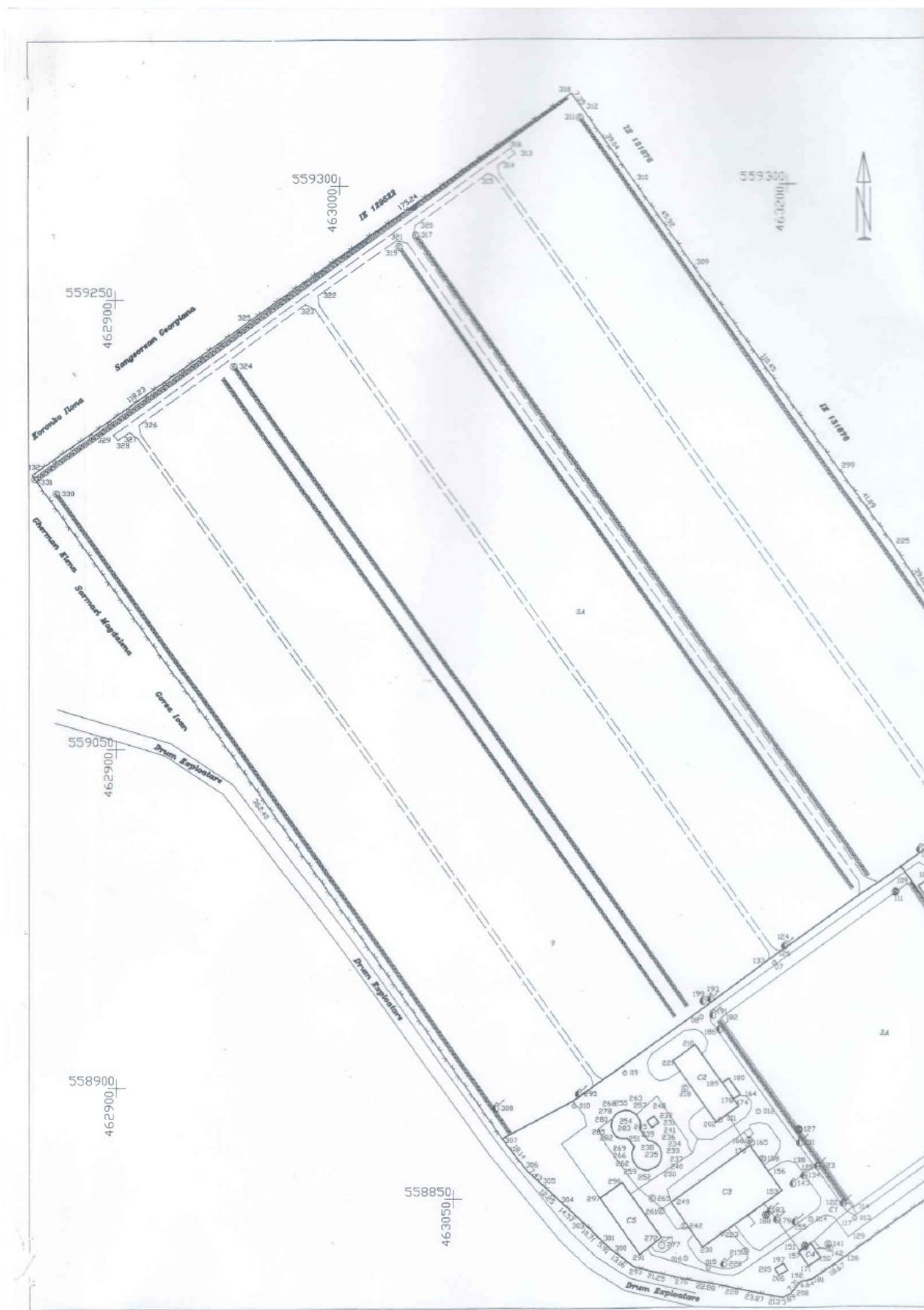
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa

Data consilier cadastral.....

Ștampila BCPI

06 SEP. 2019



Anexa nr. 5. Oferte

ANEXA Nr. 1B
la contract nr. 6/17.03.2021

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata U. N. S. C. A. E. P. E. P. A. D. CNP 1000000000000000000 având adresa de domiciliu în localitatea T. G. MUREȘ, str. ALBINEI, nr. 15, județul/sectorul MUREȘ, codul poștal 540000, e-mail u.n.s.c.a.e.p.e.p.a.d., tel. 0366 100000, vand teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1,2350 (ha), la preț de 100000 (lei).

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele: PENTRU CONFORMITATE

Date privind identificarea terenului

Specificație	Informații privind amplasamentul terenului					Categorie de folosință ³⁾	Observații
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafață (ha) (*)	Număr cadastral ⁴⁾	Număr de carte funciară ⁵⁾	Număr parț./lotparțea ⁶⁾		
Se completează de către vânzător.	T. G. MUREȘ	1,2350	11030	11030	11030	11030	
Verificat primar ⁷⁾	X	X	X	X	X	X	

¹⁾ Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
²⁾ Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.
 Cunoșcând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Impunemtic,
U. N. S. C. A. E. P. E. P. A. D.
 (numele și prenumele în clar)
 Semnatura
[Semnătură]



ANEXA Nr. 1B
la contract nr. 8/14.03.2021

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata KALMAN LAJOS CNP 1000000000000000000 având adresa de domiciliu în localitatea T. G. MUREȘ, str. ALBINEI, nr. 15, județul/sectorul MUREȘ, codul poștal 540000, e-mail kalman.lajos@tgmures.ro, tel. 0366 100000, vand teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,0000 (ha), la preț de 100000 (lei).

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele: PENTRU CONFORMITATE

Date privind identificarea terenului

Specificație	Informații privind amplasamentul terenului					Categorie de folosință ³⁾	Observații
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafață (ha) (*)	Număr cadastral ⁴⁾	Număr de carte funciară ⁵⁾	Număr parț./lotparțea ⁶⁾		
Se completează de către vânzător.	T. G. MUREȘ	0,0000	11030	11030	5	11030	
Verificat primar ⁷⁾	X	X	X	X	X	X	

¹⁾ Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
²⁾ Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.
 Cunoșcând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Impunemtic,
KALMAN LAJOS
 (numele și prenumele în clar)
 Semnatura
[Semnătură]



ANEXA Nr. 1B

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata V. N. S. C. A. E. P. E. P. A. D. CNP 1000000000000000000 având adresa de domiciliu în localitatea T. G. MUREȘ, str. ALBINEI, nr. 15, județul/sectorul MUREȘ, codul poștal 540000, e-mail v.n.s.c.a.e.p.e.p.a.d., tel. 0366 100000, vand teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1,2350 (ha), la preț de 100000 (lei).

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele: CONFORM, CU ORIGINAL

Date privind identificarea terenului

Specificație	Informații privind amplasamentul terenului					Categorie de folosință ³⁾	Observații
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafață (ha) (*)	Număr cadastral ⁴⁾	Număr de carte funciară ⁵⁾	Număr parț./lotparțea ⁶⁾		
Se completează de către vânzător.	T. G. MUREȘ	1,2350	11030	11030	11030	11030	
Verificat primar ⁷⁾	X	X	X	X	X	X	

¹⁾ Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
²⁾ Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.
 Cunoșcând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Impunemtic,
V. N. S. C. A. E. P. E. P. A. D.
 (numele și prenumele în clar)
 Semnatura
[Semnătură]

Data 03.03.2021

NOTE:
 - Câmpurile notate cu (*) sunt obligatorii de completat.
 - Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

ANEXA Nr. 1B
la contract nr. 10/14.03.2021

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata KALMAN LAJOS CNP 1000000000000000000 având adresa de domiciliu în localitatea T. G. MUREȘ, str. ALBINEI, nr. 15, județul/sectorul MUREȘ, codul poștal 540000, e-mail kalman.lajos@tgmures.ro, tel. 0366 100000, vand teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,0000 (ha), la preț de 100000 (lei).

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele: PENTRU CONFORMITATE

Date privind identificarea terenului

Specificație	Informații privind amplasamentul terenului					Categorie de folosință ³⁾	Observații
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafață (ha) (*)	Număr cadastral ⁴⁾	Număr de carte funciară ⁵⁾	Număr parț./lotparțea ⁶⁾		
Se completează de către vânzător.	T. G. MUREȘ	0,0000	11030	11030	5	11030	
Verificat primar ⁷⁾	X	X	X	X	X	X	

¹⁾ Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
²⁾ Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.
 Cunoșcând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Impunemtic,
KALMAN LAJOS
 (numele și prenumele în clar)
 Semnatura
[Semnătură]



ANEXA Nr. 1B
la contract nr. 1/2021

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata, **KALMAN LAYOS**, CNP. **196.16.19.196**, având adresa de comunicare în localitatea **MUREȘ**, județul **MUREȘ**, codul postal **540010**, e-mail **layos.kalman@yandex.ro**, în calitate de **proprietar**, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **0,4200** ha, la preț de **60480** lei, în preț de **1** lei.

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificație	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință	Observații
	Orasul/Comuna/Județul (*)	Suprafață (ha) (*)	Număr cadastral (**) (*)	Număr de carte funciară (**) (*)	Număr tarla/lot/parcelă (**) (*)	Număr parcelă (**) (*)		
Se completează de către vânzător	MUREȘ	0,4200	55669	55669	16	194	ARABIL	CAD.
Verificat primar	X	X	X	X	X	X	X	X

¹⁾ Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
²⁾ Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Impuțat, **KALMAN LAYOS**
(numele și prenumele în clar)
Semnatura



ANEXA 1B
la contract nr. 1/2021

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata, **SOFALVI GYORGY-ZSOLT**, CNP. **745.09.19.745**, având adresa de comunicare în localitatea **Sîngeorgiu de Mureș**, str. **SF. IOSIF**, nr. **4**, telefon **0745391763**, e-mail **sofalvi.gyorgy@yandex.ro**, în calitate de **proprietar**, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **0,4200** ha, la preț de **60480** lei (șasezeci mii patru sute optzeci lei și zero bani) *2).

Condițiile de vânzare sunt următoarele: PLATA INTEGRALĂ

Date privind identificarea terenului

Specificație	Informații privind terenul						Categorie de folosință	Observații
	Comuna/Orasul/Județul	Suprafață - HA -	Număr Cadastral	Număr Carte Funciară	Număr Tarla/lot	Număr Parcelă		
Se completează de către vânzător	SANGEORGIU DE MUREȘ	0,4200	55669	55669	16	194	ARABIL	
Verificat primar	X	X	X	X	X	X	X	X

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Impuțat, **SOFALVI GYORGY-ZSOLT**
(numele și prenumele în clar)
Semnatura

SOFALVI Tunde-Zsuzsanna
(numele și prenumele în clar)
Semnatura



ANEXA Nr. 1B
la contract nr. 1/2021

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata, **HAGANES RADICU LUCIA**, CNP. **745.09.19.745**, având adresa de comunicare în localitatea **Sîngeorgiu de Mureș**, str. **SF. IOSIF**, nr. **4**, telefon **0745391763**, e-mail **haganes.radicu@yandex.ro**, în calitate de **proprietar**, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **0,4200** ha, la preț de **60480** lei, în preț de **1** lei.

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificație	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință	Observații
	Orasul/Comuna/Județul (*)	Suprafață (ha) (*)	Număr cadastral (**) (*)	Număr de carte funciară (**) (*)	Număr tarla/lot/parcelă (**) (*)	Număr parcelă (**) (*)		
Se completează de către vânzător	HAGANES	0,4200	55669	55669	16	194	ARABIL	CAD.
Verificat primar	X	X	X	X	X	X	X	X

¹⁾ Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
²⁾ Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Impuțat, **HAGANES RADICU LUCIA**
(numele și prenumele în clar)
Semnatura



2 / 25.02.2021

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata, **ROTH ARISTIDA BRIGITTA**, CNP. **745.09.19.745**, având adresa de comunicare în localitatea **Sîngeorgiu de Mureș**, str. **SF. IOSIF**, nr. **4**, telefon **0745391763**, e-mail **roth.aristida@yandex.ro**, în calitate de **proprietar**, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **0,4200** ha, la preț de **60480** lei, în preț de **1** lei.

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificație	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință	Observații
	Orasul/Comuna/Județul (*)	Suprafață (ha) (*)	Număr cadastral (**) (*)	Număr de carte funciară (**) (*)	Număr tarla/lot/parcelă (**) (*)	Număr parcelă (**) (*)		
Se completează de către vânzător	SANGEORGIU DE MUREȘ	0,4200	55669	55669	16	194	ARABIL	
Verificat primar	X	X	X	X	X	X	X	X

¹⁾ Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
²⁾ Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Impuțat, **ROTH ARISTIDA BRIGITTA**
(numele și prenumele în clar)
Semnatura



<https://www.olx.ro/d/oferta/vf-vand-teren-pamant-agricol-arabil-2-1ha-compact-cf-langa-te-mures-IDeN0Gq3hml8h4C24a12P>

Postat 09 octombrie 2021

PF vand teren/pamant agricol/arabil 2,1ha compact, CF, langa TG. MURES



15 000 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 21 000 m²

Descriere

PF Vand teren agricol extravilan 2 ha (21.000MP), compact, cu CF, langa Targu Mures,

- cu 2 cai de acces, teren plan, drept

- terenul este lucrat de ani de zile

- are situatia juridica clara, CF

- se pretaaza pentru agricultura,

- terenul este ideal pentru investitii

Rog seriozitate.

Pret 15.000 euro/ HA

ID: 218739364Vizualizări: 1278

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenui-agricole/mures/sanisor/teren-agricol-de-vanzare-X6Q1130417?nta=4083161&listing=1&imoidun=315303>

Teren extravilan 8700 mp Sanisor

Sanisor -

8700 mp

fs. 100 m

Extravilan

Agricol

Actualizat în 21.10.2021

22.000 €



Teren 8700 mp

fs. 100 m

Agricol

Alexandru Lupoianu

Program: L-V 09.00-18.00

Descriere

Imobil - teren extravilan în suprafața totală de 8700 mp situat în Sanisor - 547371, jud Mures, înscris în CF

51028 Livezeni, nr. cad.2015;

Se vinde la licitație publică.

Specificajii

Tip teren:agricol

Clasificare teren:extravilan

Construcție pe teren:Nu

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-100-ha-compact-pentru-zona-de-agrement-lang-un-lac-IDdhE.html>

Teren de Vanzare

Mures

Targu Mures (comuna)

Targu Mures

Vând 100 ha compact, pentru zona de agrement, lângă un lac.



Vând 100 ha compact, pentru zona de agrement, lângă un lac.

1 800 000 €

Mures (judet), Targu Mures

2 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1 000 000 m²

Tip proprietate: teren agricol

Inclinatie: slab (10° to 20°)

De vânzare teren extravilan în suprafață totală de 100 ha, compact, lângă un lac, ideal pentru zona de agrement,

hotel, resort turistic, parc fotovoltaic, etc.

Localizare zone verzi

Infrastructura electricitate

Tip oferta negociabil

Vezi alte oferte imobiliare de la Heron Imobiliare

ID anunț Stória: 4848378

Data publicării: acum un an

Data modificării: acum 2 zile

Biro Robert

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-8193-mp-depozitelor-birouri-constructii-IDoXIK.html>

Targu Mures Mureseni

Teren intravilan 8193 mp Depozitelor + birouri + constructii



Teren intravilan 8193 mp Depozitelor + birouri + constructii

1 200 000 €

Mures (judet), Mureseni

146 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 8 193 m²

Tip proprietate: teren intravilan

De vanzare teren intravilan cu o suprafata de 8193 mp situat pe Strada Depozitelor

Pe teren sunt amplasate diferite cladiri care pot fi folosite ca si depozitare sau atelier de lucru sau birouri.

Una dintre cladiri este destinata exclusiv pt birouri (cea cu etaj - CORP B)

In momentul de fata se pot si inchiria saastfel :

Corp A - 160 mp - atelier la pretul de 600 euro

Corp B - 200 mp - spatiu de birou format din 2 nivele, la parter 2 birouri 1 bucatarie si 2 bai total 100mp, iar la etaj 3 birouri 1 bucatarie 2 bai, - totul la 1000 euro

Corp C - 3 birouri sau loc de depozitare cu 200 euro

Detalii:

- curent, apa caz, canalizare
- curent trifazic 500kW
- acces tir
- cantar tir

Pretul de vanzare al terenului + cladirile aferente este de 1.200.000 Euro negociabil. Cumparatorul nu are nici un comision.

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

Compania Zap Imobiliare vă pune la dispoziție toate informațiile, actele și documentele necesare alături de asistență și consiliere permanentă până la finalizarea achiziției imobiliare. Ne dorim să îți oferim cea mai plăcută experiență.

Mai puțin

Siguranta gard

Localizare transport public

Particularitati acces - drum asfaltat

Comoditati conducta de gaze naturale

Infrastructura electricitate canalizare apa curenta

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-industriale/targu-mures/mureseni/spatiu-industrial-de-vanzare-X3VT0400S?lista=12511235&listing=1&imoidusr=315303>

Imobilstar vinde - hala ind. 4500 mp + platforma 18541 mp

Târgu-Mureș, zona Mureșeni

4.320 mp utili

Productie/Servicii

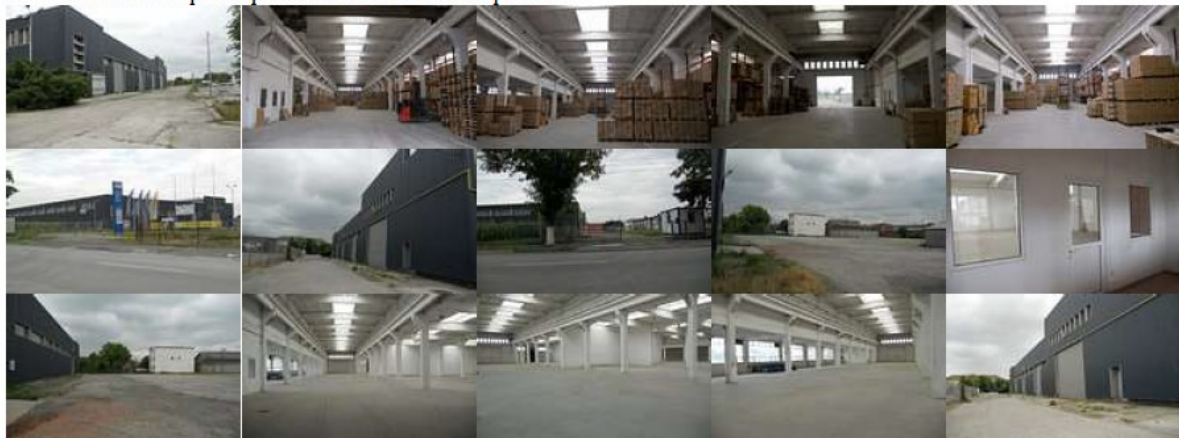
4320 mp total

Înălțime: 7 m

Actualizat în 17.06.2021

1.950.000 €

Comision: Nu se percepe comision de la cumparator!



Productie/Servicii

Teren 18541 mp

Imobilstar Agent imobiliar

Tip imobil:Productie/Servicii

Înălțime spațiu:7 m

Suprafață totală:4.320 mp

Suprafață teren:18541 mp

RECOMANDARE pentru utilizare proprie

De vanzare hala-productie /depozitare situat in Tg. Mures str. Depozitelor, vis-a-vis de Ambient(fostul depozit Arabesque),compusa din platforma betonata 18.541 mp, hala 4320 mp, birouri 700 mp, cu toate utilitatile pe teren, pod rulant 5 t, curent 700 kwa.+ hala confectionii metalice 700 mp , compusa din 50 mp birouri amenajate + hala inalta de 7 m impartita in 2 .

Pret: 1950000 Euro, negociabil.

Pret la inchiriat - 3.3 euro/ mp

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-industriale/targu-mures/mureseni/spatiu-industrial-de-vanzare-X3VT04059?lista=12511235&listing=1&imoidusr=315303>

Imobilstar vinde spatiu productie+ depozitare , zona Azomures

Târgu-Mureș, zona Mureșeni - Vezi hartă

500 mp utili

Productie/Servicii

500 mp total

Actualizat în 17.06.2021

135.000 € + TVA

Comision 0% cumpărător



Productie/Servicii

Teren 1000 mp

Toth Sandor Broker imobiliar

IMOBILSTAR CONSULTING S.R.L. **PRO**

Tip imobil:Productie/Servicii

Suprafata totala:500 mp

Suprafata teren:1000 mp

RECOMANDARE pentru utilizare proprie

Spatiul este compus din P+E , suprafata 250 mp/nivel . Pretabil pentru hala productie confectionii. Are teren platforma betonata 1000 mp.

Pret vanzare 135000 euro

chirie 900 euro/ luna

Nu se percepe comision de la cumparator/ chiriass

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-industriale/targu-mures/central/spatiu-industrial-de-vanzare-XB5A14021?lista=12511235&listing=1&imoidusr=315303>

Spatiu industrial de vanzare sau inchiriere in Targu Mures!

Târgu-Mureș, zona Central - Vezi hartă

14.000 mp utili

Depozitare

14000 mp total

Actualizat în 11.10.2021

3.000.000 €

Comision 0% cumpărător



14000 mp total

Depozitare

Tip imobil: Depozitare

An construcție: 1970

Suprafață totală clădiri: 14.000 mp

Suprafață totală: 14.000 mp

Stadiu construcție: există

Comision 0% de la cumparator

De vanzare spatiu industrial (fosta fabrica de caramida) in Targu Mures, situat pe drumul european E60, aproape de autostrada.

Dispune de o suprafata de 30.000mp din care suprafata construita e de 14.000mp, cuprinzand diferite cladiri auxiliare printre care si o hala de 7.000 mp.

Spatiul are o deschidere la strada de 248ml si este ideal pentru investitie, fiind pretabil pentru proiecte imobiliare, activitati industriale, productie, spatii comerciale, avand toate utilitatile.

Spatiul se poate si inchiria la pretul de 4€/mp hala mare sau 5€/mp hala mai mica.

PRET: 3.000.000€ negociabil . (100€/mp)

VECINATATI:

supermarket - 300m

farmacie- 300m

scoala- 800m

statie autobus/taxi - 200m

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)

Utilitati - Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

pret vanzare: vezi numărul

Disponibilitate proprietate: imediat

Contact Madalina Man, consultant imobiliar



Postat 19 octombrie 2021

Teren construibil 22.300mp-70.000mp langa Targu-Mures-Zona Metropolitana
8,50 €

Prețul e negociabil

Suprafata utila: 22 300 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Proprietar, vand teren construibil cu suprafata 22.300 mp, posibilitatea extinderii suprafetei pana la 70.000 mp, situat in Zona Metropolitana Targu-Mures, intre localitatile Voiniceni si Ceusau de Campie pe partea dreapta, intravilan, acces direct la DN 15E Tirgu-Mures - Cluj-Napoca, acces suplimentar pe drum de

exploatare, utilitati gaz, curent electric, alimentare cu apa, canalizare in apropiere, expunere Sud - Vest, inscriere in CF efectuata, destinatii posibile: rezidentiale, industriale, zootehnice, agricole, etc

Pret 8,5 Euro/mp.

ID: 99376822Vizualizări: 2231

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-tg-mures-str-libertatii-IDbYb6g.html#6fb0bfd9bb>



Postat 02 noiembrie 2021

Teren intravilan, Tg-Mures, str. Libertatii

58 400 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 7 300 m²

Teren arabil in intravilanul Municipiului Tg-Mures, limitat de fostele Sere ale Combinatului chimic Azomures, Aeroportul sportiv Tg-Mures si raul Mures. Partea din fata are o deschidere spre str. Libertatii (strada de intrare spre poarta Sere Azomures), pe drum betonat de cca 60 ml, retea de apa, canalizare si electrica in acest drum. Latime medie a terenului 19- 20 ml, lungime (spre raul Mures) de 380 ml. Pret negociabil: 8EUR/mp.

ID: 176882048Vizualizări: 2165

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-ungheni-17400-mp-IDm0FW.html>

Teren de Vanzare

Targu Mures

Teren intravilan Ungheni 17400 mp



Teren intravilan Ungheni 17400 mp

226 000 €

Mures (judet), Targu Mures

13 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 17 400 m²

Tip proprietate: teren intravilan

Inclinatie: plat

De vanzare teren intravilan, la iesirea din Ungheni spre Iernut.

Suprafata 17400 mp.

Deschidere la E60 de 72 ml.

Terenul este strabatut de doua tevi de gaz.

Luand in considerare zona de protectie de 25 ml de o parte si de alta a tevilor de gaz, suprafata construabila fara restrictii este de aproximativ 9000 mp.

Pretul solicitat este de 13 euro/mp.

Particularitati acces - drum asfaltat

Comoditati conducta de gaze naturale

Infrastructura electricitate

Tip Oferta negociabil