

# **RAPORT DE EVALUARE**

## **NR. 2400/09.10.2023**

**TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI**  
**TÂRGU MUREȘ, JUD. MUREȘ**

**FUNCȚIE DE ZONELE DE INTERES URBAN STABILITE**  
**PRIN H.C.L. NR. 11/2015**

# CUPRINS

	<b>Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>4</b>
1.1.	Identificarea evaluatorului	4
1.2.	Identificarea clientului	4
1.3.	Identificarea utilizatorului desemnat	4
1.4.	Activul subiect al evaluării	4
1.5.	Moneda evaluării	4
1.6.	Scopul evaluării	4
1.7.	Tipul valorii utilizate	5
1.8.	Data evaluării	5
1.9.	Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	5
1.10.	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	5
1.11.	Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	6
1.12.	Tipul raportului	9
1.13.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
1.14.	Declararea conformității	9
<b>2.</b>	<b>Prezentarea datelor</b>	<b>10</b>
2.1.	Generalități	10
2.2.	Analiza pieței imobiliare	12
<b>3.</b>	<b>Analiza datelor</b>	<b>16</b>
3.1.	Descrierea metodologiei de evaluare	16
3.2.	Aplicarea metodologiei de evaluare	20
3.3.	Analiza rezultatului	32
	<b>Anexe</b>	
	- Anexa nr. 1. Informații privind piața specifică	

## Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	Municipiul Târgu Mureș
Utilizator desemnat	Municipiul Târgu Mureș
Data evaluării	09.10.2023
Evaluator	ec. Kis Angela, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568
Activul subiect al evaluării	Terenurile din intravilanul municipiului Târgu Mureș funcție de zonele de interes urban (stabilite prin Hotărârea Consiliului Local Municipal nr. 11 din 29 ianuarie 2015 privind modificarea și completarea anexei Hotărârii Consiliului local municipal nr. 369 din 27.11.2014 referitoare la încadrarea străzilor din intravilanul Municipiului Târgu Mureș în zone de interes urban, în vederea stabilirii impozitelor pe clădiri și terenuri).
Proprietar	Municipiul Târgu Mureș
Scopul evaluării	Evaluarea s-a realizat în vederea utilizării acesteia la calculul redevențelor aferente actelor adiționale/contractelor de concesiune ce urmează a fi încheiate în cursul anului 2024.
Tipul valorii utilizate	Valoarea de piață

### Valoarea de piață

Zona de interes urban	Valoare unitară de piață eur/m <sup>2</sup>
A	200
B	90
C	45
D	20

**ec. Kis Angela**

**Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR**

**Specializarea EPI, EI, EBM**

**Legitimație nr. 13568**

## 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Identificarea evaluatorului** EVEX CONSULT S.R.L., având sediul în Târgu Mureș, str. Bogdan Petriceicu Hașdeu, nr. 44., ap. II., jud. Mureș înregistrată la O.R.C. sub nr. J26/888/2001, având cod de înregistrare fiscală RO14340550, telefon +40 265 250 021; e-mail: evex.consult@gmail.com, prin: ec. Kis Angéla, telefon +40 724 275 315, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568
- 1.2. Identificarea clientului** Municipiul Târgu Mureș, având sediul în Târgu Mureș, Piața Victoriei, nr. 3., jud. Mureș, tel. 0365 807 872; având cod unic de înregistrare 4322823.
- 1.3. Identificarea utilizatorului desemnat** Municipiul Târgu Mureș, având sediul în Târgu Mureș, Piața Victoriei, nr. 3., jud. Mureș, tel. 0365 807 872; având cod unic de înregistrare 4322823.
- 1.4. Activul subiect al evaluării** Terenurile din intravilanul municipiului Târgu Mureș funcție de zonele de interes urban (stabilite prin Hotărârea Consiliului Local Municipal nr. 11 din 29 ianuarie 2015 privind modificarea și completarea anexei Hotărârii Consiliului local municipal nr. 369 din 27.11.2014 referitoare la încadrarea străzilor din intravilanul Municipiului Târgu Mureș în zone de interes urban, în vederea stabilirii impozitelor pe clădiri și terenuri).
- 1.5. Moneda raportului.** Valoarea este exprimată în €. Valoarea nu include T.V.A.
- 1.6. Scopul evaluării** Evaluarea se realizează la nivel general al piețelor imobiliare specifice și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru calculul redevențelor aferente actelor adiționale, contractelor de concesiune ce urmează a fi încheiate în cursul anului 2024 de către Municipiul Târgu Mureș, deci a unei valori pentru orice proprietate imobiliară din aria studiată.

- 1.7. Tipul valorii utilizate** Tipul valorii utilizate este valoarea de piață.  
” Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un *activ* sau o *datorie ar putea* fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
- 1.8. Data evaluării** Data evaluării este 09.10.2023.  
Valorile cuprinse în lucrare, vor fi utilizate începând cu data de 01 ianuarie 2024, în urma aprobării acesteia de către Consiliul Local al Municipiului Târgu Mureș.
- 1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora** Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la activele subiect al evaluării.  
Având în vedere obiectul evaluării, nu s-au făcut identificări pe teren, doar analiza datelor în baza informațiilor disponibile.  
Nu sunt limitări sau restricții privind investigațiile și/sau analizele din cadrul misiunii de evaluare.
- 1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul** Obiectul și scopul evaluării sunt prevăzute în comanda nr. 63903/ 12892 din 29.09.2023 emisă de Municipiul Târgu Mureș, Administrația Domeniului Public.  
În elaborarea lucrării a fost utilizată Hotărârea Consiliului Local Municipal nr. 11 din 29 ianuarie 2015 privind modificarea și completarea anexei Hotărârii Consiliului local municipal nr. 369 din 27.11.2014 referitoare la încadrarea străzilor din intravilanul Municipiului Târgu Mureș în zone de interes urban, în vederea stabilirii impozitelor pe clădiri și terenuri.  
În elaborarea lucrării pot fi folosite orice surse care includ prețuri din tranzacțiile înregistrate, de exemplu: datele/informațiile din documentele de transfer de drept de proprietate înregistrate în evidențele unității administrativ teritoriale și la ANCPI/OCPI în a cărei arie geografică se află proprietățile imobiliare care fac obiectul lucrării, informații colectate de la executori judecătorești, instanțe judecătorești, lichidatori, birouri notariale, etc. Dacă nu există informații din sursele anterioare, se pot

utiliza și oferte.

Informațiile de piață, care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare au fost obținute din diferite surse:

- notari publici;
- persoane implicate direct în tranzacții (agenți imobiliari, dezvoltatori)
- surse disponibile public: site-uri specializate în anunțuri imobiliare, reviste de specialitate .

Totodată a fost analizată Studiul de piață pentru anul 2023 întocmit de Camera Notarilor Publici Târgu Mureș.

#### 1.11. Ipoteze

Ipoteze semnificative:

**semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative** Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile culese de către evaluator și urmează a fi folosit la calculul redevențelor aferente actelor adiționale/contractelor de concesiune ce urmează a fi încheiate în cursul anului 2024.

Având în vedere obiectul evaluării "terenurile din intravilanul municipiului Târgu Mureș funcție de zonele de interes urban" nu au fost puse la dispoziția evaluatorului informații tehnico-economice, documentații cadastrale, sau alte asemenea.

Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor factorii externi care ar putea influența în vreun fel valorile estimate.

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

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

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

expertiză judiciară.

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

Ipoteze speciale semnificative:

În prezentul raport se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate este valid și marketabil, fără restricții.

Imobilele se evaluează în ipoteza că sunt libere de sarcini, nu sunt supuse unor restricții sau limitări deosebite, care ar putea influența sau îngrădi dreptul de proprietate.

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, evaluatorul neefectuând investigații pentru a stabili veridicitatea și acuratețea acestora.

Având în vedere diversitatea și complexitatea obiectului evaluării (terenuri intravilane, situate în toate zonele municipiului Târgu Mureș) valorile prezentate au caracter general.

Activitatea efectuată de evaluatorul autorizat în scopul elaborării studiului nu poate acoperi toate elementele care influențează decisiv valoarea de piață individuală a unui bun imobil pe parcursul unui proces de evaluare, cum ar fi, dar fără a se limita la:

- Detalii rezultate din analiza documentelor;
- Elemente necesare pentru analiza celei mai bune utilizări;
- Detalii care pot rezulta în urma unei eventuale inspecții (cum ar fi diferențe între documente și situația de fapt);
- Situații atipice ale stării tehnice, deficiențe și neadecvări;
- Analiza factorilor de mediu.

Având în vedere paragrafele anterioare, tipul valorii prezentat este doar asimilat cu „valoarea de piață” definită ca tip al valorii în Standardele de evaluare a bunurilor în vigoare.

Având în vedere obiectivele la care trebuie să răspundă prezenta lucrare, date prin temă: propunerea de valori de piață, valabile pentru toate cazurile, toate terenurile din municipiul Târgu Mureș; valabilitatea de-a lungul unui an calendaristic; putem spune că practic se va efectua o lucrare care are la bază elemente statistice.

Lucrarea va prezenta valori de piață de referință, valori orientative ale terenurilor intravilane care vor fi utilizate la calculul redevențelor

aferente actelor adiționale/contractelor de concesiune ce urmează a fi încheiate în cursul anului 2024.

Deși am prevăzut ca valorile de piață estimate să satisfacă majoritatea situațiilor, există posibilitatea să existe cazuri în care valoarea reală a unei tranzacții să fie diferită celei prezentate în lucrare .

Datorită temei nu s-au permis plaje de valori și nici nu sunt posibile criteriile de apreciere sau depreciere a imobilelor funcție de caracteristici fizice, poziție, configurația terenului.

Valorile propuse în lucrare sunt diferențiate doar zonal, pot spune arbitrar, nu țin cont de nici o influență exterioară obiectivă, care s-ar impune.

În concluzie se poate spune că între valorile de piață propuse printr-o apreciere generală pe zonă a imobilelor, și prețul unui imobil specific, bine definit este o plajă de valori mare, permis și impus de condițiile date prin temă .

S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

Valoarea estimată este o opinie, este obiectivă prin prisma raționamentului profesional al evaluatorului și nu poate fi confundată cu prețul, ea este valabilă un timp limitat de la data estimării acesteia,.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina datelor și informațiilor pe piața imobiliară specifică ce sunt disponibile la data evaluării;

În estimarea valorii evaluatorul a utilizat date și informații culese de la participanții pe piața imobiliară specifică, respectiv agenți imobiliari, cumpărători și vânzători de proprietăți, intermediari, date pe care le consideră adevărate dar nu le garantează.

Valoarea estimată în euro este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.), nu se modifică semnificativ. Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul de schimb nu este liniară.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură, care pot apărea ulterior evaluării și care pot



modifica valorile bunurilor și implicit opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.

**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. Declarație de conformitate**

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor și solicitarea expresă a clientului. Responsabilitatea stabilirii valorilor individuale aparține utilizatorilor datorită faptului că diversitatea terenurilor din punct de vedere al suprafețelor, al dreptului de proprietate și al condițiilor de finanțare, de vânzare și de piață, este mai mare decât tipurile și subtipurile de proprietăți pentru care pot fi estimate valorile de către evaluator.

## 2. PREZENTAREA DATELOR

**2.1. Generalități** Evaluarea se realizează la nivel general al piețelor imobiliare specifice și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru calculul redevențelor aferente actelor adiționale, contractelor de concesiune ce urmează a fi încheiate în cursul anului 2024, de către Municipiul Târgu Mureș, deci a unei valori pentru orice proprietate imobiliară din aria studiată.

Având în vedere că prezentul raport va reprezenta baza de lucru în anul 2024, trebuie să corespundă nevoilor clientului, utilizator al lucrării și solicitărilor acestuia, în cele ce urmează vom prezenta câteva aspecte referitoare la tipul de proprietate enunțat mai sus.

Conform Ordinului nr. 263 din 16 februarie 2017 privind modificarea art. 382 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, "Art. 382. - (1) Destinațiile terenurilor și codurile acestora sunt următoarele:

- a) terenuri cu destinație agricolă TDA;
- b) terenuri cu destinație forestieră TDF;
- c) terenuri aflate permanent sub ape TDH;
- d) terenuri aflate în intravilan TDI;
- e) terenuri cu destinație specială TDS.

(2) Categoriile de folosință a terenurilor și codurile corespunzătoare sunt următoarele:

- a) arabil - A;
- b) vii - V;
- c) livezi - L;
- d) pășuni - P;
- e) fânețe - F;
- f) păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră - PD;
- g) ape curgătoare - HR;
- h) ape stătătoare - HB;
- i) căi de comunicații rutiere - DR;
- j) căi ferate - CF;
- k) curți și curți cu construcții - CC;
- l) construcții - C;

m) terenuri neproductive și degradate - N.

Proprietățile imobiliare tip "Terenuri situate în intravilanul localităților" sunt înscrise în evidențele de cadastru și carte funciară sub codul "TDI" În majoritatea cazurilor categoria de folosință a terenului intravilan aferent clădirilor, construcțiilor este "CC-curți și construcții" (simbol - cod cadastral). Se întâlnesc situații în care terenul intravilan aferent clădirilor, construcțiilor este evidențiat în cartea funciară la diverse categorii de folosință.

- Definiții, termeni, expresii, noțiuni

În accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea "teren intravilan" se înțelege terenul situat în intravilanul localității, conform definiției date de Legea fondului funciar și Codul Silvic.

Intravilanul localității este teritoriul care constituie o localitate determinat prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii.

Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe bază de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității.

- Aspecte referitoare la destinație și caracteristici geometrice

Destinația terenurilor și categoria de folosință sunt înscrise în cărțile funciare la Partea I. "Descrierea imobilului" și Anexa nr. 1. la Partea I. (Date referitoare la teren).

Destinația terenurilor și categoria de folosință este, de asemenea, evidențiată în documentația cadastrală, titlul de proprietate, după caz.

- Caracteristici geometrice:

Suprafețele terenurilor sunt prevăzute în înscrisuri doveditoare: documentație cadastrală, extras de carte funciară, certificat de atestare fiscală emisă de autoritatea locală, etc.

Terenurile care fac obiectul prezentului raport sunt structurate în cadrul lucrării funcție de zonele de interes urban stabilite prin Hotărârea Consiliului Local Municipal nr. 11 din 29 ianuarie 2015 privind modificarea și completarea anexei Hotărârii Consiliului local municipal nr. 369 din 27.11.2014 referitoare la încadrarea străzilor din intravilanul Municipiului Târgu Mureș în zone de interes urban, în vederea stabilirii impozitelor pe clădiri și terenuri.

Valorile terenurilor cuprinse în lucrare, sunt exprimate în euro pentru un metru pătrat (€/m<sup>2</sup>), funcție de zonele de interes urban.

## **2.2. Analiza pieței**

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

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

Ținând cont de aspectele prezentate anterior, putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a proprietăților tip terenuri din intravilanul municipiului Târgu Mureș.

Piața specifică a terenurilor:

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

În funcție de localizarea terenului în cadrul localității:

- terenuri intravilane situate în zone construite: atunci când terenurile sunt situate între proprietăți construite deja, cu drumuri de acces amenajate și funcționale și mai ales dacă beneficiază total sau parțial de rețele de utilități adiacent, caz în care prețurile de vânzare sunt ceva mai mari decât în cazul terenurilor situate în zone în dezvoltare;
- terenuri intravilane situate în zone în dezvoltare: atunci când terenurile se situează de regulă în zona de extravilan extins a localității, zonă aflată în dezvoltare imobiliară, cu acces pe drumuri de exploatare,

și/sau drumuri neamenejate sau în curs de amenajare, cu rețele de utilități în extindere sau fără utilități;

- terenuri situate în extravilanul localității: atunci când terenurile se situează în zona de extravilan a localității și care la rândul lor pot fi terenuri cu potențial de construire, terenuri cu destinație agricolă etc;

În funcție de destinația terenurilor:

- terenuri rezidențiale: terenuri cu potențial de transformare în amplasament rezidențial, situate în zone construite sau în dezvoltare rezidențială, cu suprafețe de până la 1.000 mp în zona urbană și până la 2.000 – 3.000 mp în zona rurală, sau cu suprafețe mai mari dar cu potențial (posibilitate) de parcelare;
- terenuri nerezidențiale: terenuri cu potențial de transformare în amplasament nerezidențial, respectiv industrial, comercial și/sau administrativ, terenuri situate, de regulă, de-a lungul unei artere de circulație asfaltate, intens circulată de importanță națională, cu suprafețe cuprinse între 4.000 – 10.000 mp, terenuri cu potențial industrial, situate, de regulă, fie în parcuri industriale, fie în zonele declarate în reglementările urbanistice ale localităților ca zone industriale și care au suprafețe de cele mai multe ori > de 10.000 mp;
- terenuri în tranziție: terenuri intravilane și/sau extravilane cu potențial constructibil, care d.p.d.v. al localizării se pretează pentru dezvoltări imobiliare, dar d.p.d.v. urbanistic nu este foarte clară situația și pentru care, de regulă, mai trebuie documentații de PUZ și PUD, pentru a putea fi emisă autorizația de construire. Tot în această categorie de terenuri se află și parcelele aflate în rândul 2 sau 3 de imobile în zona arterelor importante de circulație, care deocamdată nu sunt atractive pentru dezvoltări imobiliare, dar care odată cu dezvoltarea zonei, într-un viitor previzibil, vor putea fi terenuri în dezvoltare.

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

Piața specifică a terenului subiect:

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

Deși în ultimi ani piața imobiliară în general s-a dinamizat și a fost într-o evoluție pozitivă d.p.d.v. al 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.

Sinteza informațiilor de piață colectate, analizate, clasificate, vor fi prezentate tabelar în cele ce urmează:

Nr. crt.	Zona /strada	Zona fiscală	Preț (€)	Suprafață (m <sup>2</sup> )	Front (m)	Utilități	Preț unitar (€/m <sup>2</sup> )	Mențiuni
1	Mureșeni	C	132.000	4.400			30,00	
2	Mureșeni	C	66.000	2.036	18	da	32,42	
3	Deasupra drumului ocolitor, str. Mestecănișului	D	20.000	800			25,00	
4	Posada	C	130.000	2.000			65,00	
5	Unirii	B	60.000	1.280			46,88	cu cabană
6	Gh. Doja	B	578.350	2.690	6	da	215,00	betonat
7	Pomilor	C	87.500	1.133		da	77,23	parcelabil
8	Aluniș	A	129.000	783	13	da	164,75	
9	Posada	C	99.000	1.100		da	90,00	cu proiect
10	Libertății	B	71.500	831	13	da	86,04	
11	Zeno Vancea	C	50.000	500		da	100,00	autorizație, cu fundație
12	Vlădeasa	C	100.000	4.000	39	da	25,00	
13	Posada	C	77.000	770	22	în zonă	100,00	
14	Boli Infecțioase	B	150.000	828	15	da	181,16	betonat
15	Shopping City	B	3.450.000	15.000			230,00	
16	Calea Sighișoarei	B	146.800	3.200	24	da	45,88	
17	Zeno Vancea	C	40.000	470		da	85,11	proiect
18	Remetea	C	29.500	919	26	în zonă	32,10	
19	Voinicenilor	B	30.000	600		da	50,00	
20	Vasile Lupu	C	30.000	440		da	68,18	cu cabană
21	Pomilor	C	720.405	16.009	61	da	45,00	
22	Mărului	C	56.000	800		da	70,00	

Nr. crt.	Zona /strada	Zona fiscală	Preț (€)	Suprafață (m <sup>2</sup> )	Front (m)	Utilități	Preț unitar (€/m <sup>2</sup> )	Mențiuni
23	Viile Budiului	D	54.000	4.500		da	12,00	
24	Gara CFR	B	1.400.000	8.165		da	171,46	proiect comercial
25	Cornișa	A	979.000	4.450	18	în zonă	220,00	
26	Pădurii	A	220.800	1.380	14	da	160,00	
27	Drumul gazului Calea Sighișoarei	D	189.000	6.400	26	da	29,53	
28	Negoiului	B	142.000	2.036	21	da	69,74	
29	Bălcescu	B	63.500	321		da	197,82	
30	Rămurele	B	110.000	1.000		da	110,00	
31	Tudor	B	99.480	829		în zonă	120,00	
32	Calea Sighișoarei	B	270.000	2.000	91	în zonă	135,00	cu PUZ comercial
33	Dealul Viilor	C	89.000	2.500	12	da	35,60	
34	Tudor	B	285.000	7.000	30	da	40,71	
35	Vlădeasa	C	193.000	6.991	50	da	27,61	
36	Remetea	C	28.000	1.750	42	în zonă	16,00	
37	Pomilor	C	59.000	600	22	da	98,33	
38	Remetea	C	27.500	900	41	în zonă	30,56	
39	Mureșeni	C	80.000	4.000	13	în zonă	20,00	industrial
40	Vlădeasa	C	31.000	2.900	15		10,69	
41	Tudor	B	131.000	1.600	27	în zonă	81,88	
42	Depozitelor	B	590.000	7.893		da	74,75	betonat

### 3. ANALIZA DATELOR

#### 3.1. Descrierea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:

- comparația
- 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.

Metoda extracției de pe piață 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.

Etapile 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 procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății. Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic,

juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Consider că extracția de pe piață corespunde cerințelor de comparabilitate, relevanță și credibilitate a informațiilor, implicit a rezultatului, concluziilor.

Procesul de evaluare globală trebuie să se bazeze pe principiul nivelului și uniformității valorilor estimate. Nivelul valorilor estimate se referă la apropierea dintre valorile obținute în urma aplicării modelului și prețurile (sau chiriile) curente de pe piață, măsurându-se prin indicatori statistici, precum indicatorii medii de poziție: media aritmetică, mediana, media ponderată. Uniformitatea valorilor estimate trebuie respectată atât în cadrul grupului de proprietăți cât și între grupurile de proprietăți, fiind o măsură a consecvenței mărimilor erorilor. Uniformitatea între grupuri se măsoară prin compararea nivelelor valorilor estimate ale fiecărui grup, utilizând indicatori ai dispersiei: amplitudinea variației, abaterea medie absolută, abaterea standard, coeficienți de dispersie și coeficienți de variație.

În esență, evaluarea proprietăților imobiliare prin metode statistice constă în realizarea unor inferențe despre o populație de proprietăți imobiliare în baza informațiilor extrase dintr-un eșantion al acestei populații, selectat corespunzător. În limbajul statistic, populația reprezintă totalitatea elementelor dintr-o anumită categorie, în cazul acesta, totalitatea proprietăților imobiliare dintr-o anumită arie de piață. Însă în majoritatea cazurilor informațiile referitoare la o întreagă populație nu sunt disponibile și atunci concluziile trebuie extrase adesea în baza unei părți bine selecționate din informațiile existente pe piață, parte denumită eșantion. Eșantionul reprezintă un segment reprezentativ al populației, un grup de proprietăți imobiliare extras în urma aplicării unor criterii de selecție din populație, ale căror caracteristici vor fi efectiv analizate și prelucrate. Reprezentativitatea eșantionului este calitatea eșantionului de a permite extrapolarea concluziilor obținute în urma analizei sale, la întreaga populație din care a fost extras. Calitatea concluziilor bazate pe eșantion poate varia în funcție de calitatea și mărimea eșantionului utilizat.

Metodologia de evaluare globală constă dintr-un ansamblu de

proceduri standard de colectare a datelor și de evaluare unui grup de proprietăți, la o anumită dată, folosind tehnici statistice. În urma aplicării acestuia, toate proprietățile din aria de piață vizată sunt evaluate echitabil și uniform.

Acest proces cuprinde mai multe etape:

- identificarea proprietăților subiect,
- definirea ariei de piață
- identificarea caracteristicilor ofertei și cererii care influențează valoarea (identificarea variabilelor),
- crearea unei structuri a modelului de evaluare care să reflecte relația dintre caracteristicile ce influențează valoarea și aceasta (modelul statistic),
- calibrarea modelului de evaluare în vederea determinării contribuției caracteristicilor individuale ale proprietății care influențează valoarea,
- aplicarea concluziilor evidențiate de modelul de evaluare la proprietățile ce urmează a fi evaluate,
- validarea procesului de evaluare globală, a modelului utilizat și a altor rezultate, incluzând indicatorii de performanță pe bază de continuitate,
- verificarea și reconcilierea rezultatelor evaluării globale.

Având în vedere tema, obiectul evaluării, informațiile disponibile am aplicat:

- Metoda extracției de pe piață, în cazul terenurilor situate în zona A (motivată de faptul că în această zonă există un număr foarte redus de terenuri de vânzare) combinată cu abordarea prin piață
- Metodologia de evaluare globală - în cazul terenurilor situate în zonele B, C și D.

Prezentul raport nu conține valori de piață individuale ale fiecărui teren din aria geografică intravilanul municipiului Târgu Mureș, deoarece aceasta ar presupune evaluarea fiecărei proprietăți conform Standardelor de evaluare a bunurilor.

Activitatea efectuată de evaluator în scopul elaborării prezentului raport nu poate acoperi toate elementele care influențează decisiv valoarea de piață individuală a unui bun imobil pe parcursul unui proces de evaluare.

**3.2. Aplicarea metodologiei de evaluare** Informațiile colectate au fost analizate, clasificate funcție de zonele de interes urban stabilite prin Hotărârea Consiliului Local Municipal nr. 11 din 29 ianuarie 2015 privind modificarea și completarea anexei Hotărârii Consiliului local municipal nr. 369 din 27.11.2014 referitoare la încadrarea străzilor din intravilanul Municipiului Târgu Mureș în zone de interes urban, în vederea stabilirii impozitelor pe clădiri și terenuri.

În cazul informațiilor de piață colectate din surse publice (oferte), funcție de specificul fiecărui tip de proprietate, sumele solicitate în ofertele de vânzare au fost diminuate. Acest lucru s-a dovedit necesar deoarece s-a observat o diferență între prețul solicitat inițial și valoarea la care s-a efectuat tranzacția, obținută în urma negocierii.

Nu au fost luate în calcul acele valori minime accidentale sau cu o frecvență redusă de apariție pe piață, autorul considerând că acele valori pot fi eronate sau pot reprezenta proprietăți având particularități speciale, neputând astfel a fi luate ca referință pentru alte proprietăți.

## **Analiza datelor – zona A**

**Zona "A"** cuprinde **145 străzi** (17 străzi parțial), conform Hotărârii Consiliului Local Municipal nr. 11 din 29 ianuarie 2015 privind modificarea și completarea anexei Hotărârii Consiliului local municipal nr. 369 din 27.11.2014 referitoare la încadrarea străzilor din intravilanul Municipiului Târgu Mureș în zone de interes urban, în vederea stabilirii impozitelor pe clădiri și terenuri.

### **Metoda extracției de pe piață**

Am selectat proprietăți considerate adecvate în privința caracteristicilor fizice, juridice și economice.

Am estimat costurile de înlocuire, deprecierea.

Costurile de înlocuire au fost estimate în baza cataloagelor Catalogele de reevaluare a clădirilor și construcțiilor speciale, elaborate de Comisia Centrală pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe ediția 1964; indicilor de actualizare din Buletinul de Expertiză Tehnică nr. 164/2023, editat de Corpul Experților Tehnici din România, 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-comerciale/targu-mures/central/birou-de-vanzare-X4MH04002?lista=12508865&listing=1&pagina=lista&exprec=recomandate&sursa\\_rec=concordanta\\_lista&rec\\_ref=12508865&imoidusr=315303](https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/targu-mures/central/birou-de-vanzare-X4MH04002?lista=12508865&listing=1&pagina=lista&exprec=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=12508865&imoidusr=315303)

Birou de vânzare Târgu-Mureș, zona Central  
530.000 €

ID Anunț: X4MH04002Actualizat în 11.09.2023

- Tip imobil:Cladire de birouri
- Denumire imobil:Birou/Spatiu comercial
- Suprafață:526 mp
- Regim înălțime:P+Mz+2E
- Stadiu construcție:exista
- Suprafață teren:359 mp

RECOMANDARE pentru investitie

Spatiu situat ultracentral ce poate fi utilizat atat cu destinatia de birou cat si cu destinatie comerciala.Distribuit pe parter si etaj . La parter 8 birouri , la etaj 4 birouri . Parcarea publica zona .

Clasa energetică: C

Estimare cost de înlocuire și depreciere fizică:

	Cost unitar înlocuire (lei/mp)	Suprafață (mp)	Cost de înlocuire (lei)
Construcții	845,0	526	444.470
Instalații electrice	130,00	526	68.380
Instalații sanitare	80,00	526	42.080
Instalații încălzire	85,00	526	44.710
Ajustări	282,0	526	148.332
Total			747.972
Indice actualizare			45.677,26
Cost de înlocuire (lei vechi)			28.710.347.069
Cost de înlocuire (lei)			2.871.035
Cost unitar de înlocuire (lei/mp)			5.458
Cost unitar de înlocuire (eur/mp)			1.098
Vârsta efectivă estimată			43
Depreciere fizică conf. P135			34,6%

### Comparabila B

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/targu-mures/ultracentral/spatiu-comercial-de-vanzare-X63M14033?lista=12508865&listing=1&pagina=lista&imoidusr=315303>

Vanzare imobil de 600 mp utili, teren 850 mp, situat in zona centrala

Târgu-Mureș, zona Ultracentral - Vezi hartă

610.000 €

ID Anunț: X63M14033Actualizat în 07.09.2023

Zona str. Revoluției

- Tip imobil:Casa/Vila
- Suprafață totală:718 mp

- Vitrină:12 m
- Suprafață totală proprietate:718 mp
- Nr. locuri parcare:4
- Stadiu construcție:exista
- An construcție:1910
- Suprafață teren:850 mp

GLX9290MS1028. Galaxy Imobiliare vinde imobil cu destinatie de spatiu comercial aflat in zona centrala.

Acesta are o suprafata utila de 600 mp, are un regim de inaltime S+P, iar in spatele curtii se mai afla 2 constructii cu un regim de inaltime P, respectiv o magazie de 42 mp utili si un sopron de 38 mp utili.

Imobilul este amplasat pe un teren de 850 mp si a fost renovat aproape in totalitate in anul 2006.

Pretul proprietatii este de 610000 Euro, usor negociabil!

Comision 0% pentru cumparator.

Pentru mai multe detalii va rog sa ma contactati!

Structura rezistenta: caramida

Nr terase: 2

Nr grupuri sanitare: 5

Suprafata terase: 40 mp

Nr incaperi: 10

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate,Betonate); Mijloace de transport; Iluminat stradal

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie,Calorifere); Acces internet (Cablu,Fibra optica,Wireless); Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV)

Finisaje - Podele (Gresie,Parquet); Stare interior (Buna)

Dotari - Dotari imobil (Acoperis,Curte); Diverse (Sistem de alarma)

pretvanzare: 610000

monedavanzare: EUR

pretvanzaremp: 849.58

monedavanzaremp: EUR

Disponibilitate proprietate: Oricand

Estimare cost de înlocuire și depreciere fizică:

	Cost unitar înlocuire (lei/mp)	Suprafață (mp)	Cost de înlocuire (lei)
Construcții	760,0	718	545.680
Instalații electrice	30,00	718	21.540
Instalații sanitare	50,00	718	35.900
Instalații încălzire	60,00	718	43.080
Anexe	245,00	80	19.600
Total			665.800
Indice actualizare			45.677,26
Cost de înlocuire (lei vechi)			25.556.236.168
Cost de înlocuire (lei)			2.555.624
Cost unitar de înlocuire (lei/mp)			3.559
Cost unitar de înlocuire (eur/mp)			716
Vârsta estimată			113
Depreciere fizică conf. P135			43,8%

**Comparabila C**

<https://www.storia.ro/ro/oferta/showroom-de-vanzare-87mp-semicentral-zona-gheorghe-doja-IDqrYm.html>

Showroom De Vanzare, 87MP, Semicentral, Zona Gheorghe-Doja

139 000 €

Suprafață 87 m<sup>2</sup>

Vă oferim spre vânzare un Showroom, la parterul unei clădiri construcție nouă, situat într-un Ansamblu Rezidențial Nou, în zona Semicentrală a orașului.

Aproape de stațiile de transport în comun, de Kaufland , LIDL , Selgros clădirea Mult Invest și foarte aproape de centrul orașului. De asemenea în imediata apropiere a primului proiect, Private Residence D+P+5 situat pe strada Gheorghe Doja nr 78.

Imobilul va fi tip P+2 ,

Showroomul va avea o suprafață totală de 87MP, existând posibilitatea de a se compartimenta în două spații, unul la stradă, respectiv unul în spate. Acesta se va preda în stadiul Semifinisat.

Mai aveți la dispoziție și locuri de parcare în curtea proprie, contracost.

Structura imobilului va fi realizată din beton și fier de calitate superioară , pereți din cărămidă , Geamurile tip termopan cu tâmplărie din PVC și trei straturi de sticlă.

În prețul afișat este inclus și un loc de parcare lângă spațiul comercial cu front stradal.

Cei interesați pot achiziționa imobilul la prețul de 139.000 Euro+TVA

Anul construcției 2021

Informații suplimentare vitrină

**Estimare cost de înlocuire și depreciere fizică**

An construcție	2022
Suprafața construită la sol (mp)	107,00
Suprafața construită desfășurată (mp)	107,00

**I. Cost de înlocuire conform catalogului Editura IROVAL Bucuresti:**

"Vol. 2. Costuri de reconstrucție- costuri de inlocuire cladiri industriale comerciale si agrigole- constructii speciale"

"Vol. 4. Costuri de reconstrucție- costuri de inlocuire clădiri de birouri și clădiri comerciale"

Calcul cost de înlocuire brut

Tabel centralizator pentru calcularea costurilor de înlocuire

Denumire	Simbol	Suprafață (mp)	Cost unitar lei/mp	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat (lei)
Structură	7CLBTIPB	107,00	1.941,7	1,003	1,036	215.891
Învelitoare	INVTL	50,70	764,1	1,003	1,036	40.256
Finisaje	FINMAGBSC	107,00	868,9	1,003	1,036	96.608
Instalații electrice	EL220CARR	107,00	118,2	1,003	1,036	13.144
Instalații sanitare	ISANIFEE	107,00	119,4	1,003	1,036	13.270
Instalații de încălzire	IVACFEE	107,00	139,9	1,003	1,036	15.550
Total cost de înlocuire			3.688,97 lei /mp			394.720 lei
Cost de înlocuire fără TVA			3.099,98 lei /mp			331.698 lei
curs de schimb EUR/RON			4,9474			4,9474
Cost de înlocuire fără TVA			626,59 € /mp			67.045 €

Cost de înlocuire (lei vechi)				331.698
Cost de înlocuire (lei)				67.045
Cost unitar de înlocuire (lei/mp)				3.099,98
Cost unitar de înlocuire (eur/mp)				626,59
Vârsta estimată				2
Depreciere fizică conf. P135				0,0%

## Fișă de evaluare:

Elemente de comparație	Proprietățile imobiliare comparabile		
	A	B	C
Amplasare	Târgu Mureș, P-ța Teatrului	Târgu Mureș, zona Revoluției	Târgu Mureș, Gh. Doja
Tipul proprietatii	comercial	comercial AP	mixt
Preț vânzare (€)	530.000	610.000	139.000
Preț vânzare ajustat cu marjă negociere (€)	480.000	540.000	130.000
Clădirea are valoare	da	da	da
Suprafața construită desfășurată a clădirii (mp)	526	718	107
Cost unitar de înlocuire de nou al clădirii (€)	1.098	716	923
Cost de înlocuire de nou al clădirii (€)	577.778	514.303	98.770
An edificare	1.980	1.910	2.021
Vârsta efectivă estimată (ani)	43	113	2
Depreciere totală estimată (%)	34,6%	43,8%	0,0%
Cost de înlocuire net al clădirii (€)	377.867	289.090	98.770
Costuri de demolare, eliberare (€)	0	0	0
Indicație asupra valorii terenului (€)	102.133	250.910	31.230
Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	359	850	118
Indicație asupra valorii unitare a terenului (€/m <sup>2</sup> )	284,5	295,2	264,7

După deducerea costului de înlocuire net al construcțiilor din prețul de vânzare a rezultat un interval de valori de 265 – 295 €/m<sup>2</sup>.

Am efectuat o analiză comparativă a acestora în vederea formulării opiniei privind valoarea terenurilor din zona de interes urban "A" analizate de prezenta.

Am constatat că există o diversitate mare a prețurilor (plajă mare de valori), chiar în același zonă, tip proprietate, tip tranzacție. În această zonă și proximitate nu există terenuri libere, zona fiind caracterizată de o densitate mare a construcțiilor

Datorită lipsei de transparență a pieței, inexistența unui indice imobiliar oficial, precum și absenței multor informații statistice, diversitatea și complexitatea obiectului studiului (terenuri situate în intravilan) valorile estimate au caracter general.

Conform informațiilor de piață identificate (Anexă) prețurile solicitate pentru terenuri amplasate în zona A sunt:

Nr. crt.	Zona /strada	Zona fiscală	Preț (€)	Suprafață (m <sup>2</sup> )	Front (m)	Utilități	Preț unitar (€/m <sup>2</sup> )
8	Aluniș	A	129.000	783	13	da	164,75
25	Cornișa	A	979.000	4.450	18	în zonă	220,00
26	Pădurii	A	220.800	1.380	14	da	160,00



În concluzie terenurile din zona A sunt ofertate cu valorile unitare cuprinse între 160 - 220 €/m<sup>2</sup>.

Dacă ajustăm valorile de ofertare cu o marjă de negociere de cca. 10% considerată rezonabilă apreciem că valoarea unui teren intravilan din zona A trebuie să se situeze în intervalul 150 – 200 €/m<sup>2</sup>.

Coroborând informațiile de piață identificate și rezultatele metodei extracției de pe piață se poate spune că valoarea unui teren intravilan pentru construcții din zona A se situează în intervalul 150 – 295 €/m<sup>2</sup>.

Intervalul de valori este explicabil, 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.

Conform Studiului de piață privind valorile minime ale bunurilor imobile pentru Județul Mureș, pentru anul 2023, întocmit de Camera Notarilor Publici Târgu Mureș, valorile de referință ale terenurilor intravilane din zona A se situează la 130 €/m<sup>2</sup>

Ținând cont de caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile, caracteristicile fizice și economice ale acestora, elementele luate în calculul aprecierii, prezentat mai sus, în opinia mea valoarea unitară a terenurilor din zona A, analizate de prezenta, este:

**Valoarea unitară = 200 €/m<sup>2</sup>**

Consider această valoare rezonabilă, valoare având caracter general, valabilă pentru terenurile intravilane situate în zona "A".

## **Analiza datelor – zonele de interes urban "B,, "C,, și "D,,**

### **Tehnici statistice**

Metodologia de evaluare globală constă dintr-un ansamblu de proceduri standard de colectare a datelor și de evaluare unui grup de proprietăți, la o anumită dată, folosind tehnici statistice. În urma aplicării acestuia, toate proprietățile din aria de piață vizată sunt evaluate echitabil și uniform.

Am parcurs următoarele etape:

Identificarea proprietăților subiect:

Proprietățile subiect sunt terenuri situate în intravilanul municipiului Târgu Mureș, funcție zonele de interes urban ("B", "C" și "D"), stabilite prin Hotărârea Consiliului Local Municipal nr. 11 din 29 ianuarie 2015 privind modificarea și completarea anexei Hotărârii Consiliului local municipal nr. 369 din 27.11.2014 referitoare la încadrarea străzilor din intravilanul Municipiului Târgu Mureș în zone de interes urban, în vederea stabilirii impozitelor pe clădiri și terenuri.

Definirea ariei de piață

Aria de piață analizată este intravilanul municipiului Târgu Mureș, zonele de interes urban "B", "C" și "D".

Identificarea caracteristicilor ofertei și cererii care influențează valoarea (identificarea variabilelor):

În tot primetrul intravilanului există puține terenuri libere, zona fiind caracterizată de o densitate mare a construcțiilor.

Cererea: este axată în principal pe terenuri cu destinație rezidențială, dar cu un trend descendent la ora actuală (comparativ cu un an în urmă).

Perioada de expunere pe piață este foarte mare (multe proprietăți sunt expuse pe piață de mai mult de 2 ani).

Marja de negociere este substanțială.

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

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

În cazul terenurilor principalele informații considerate a fi relevante de către participanții de

pe piață sunt: localizarea, accesul, tipul drumului de acces, frontul la stradă, raportul laturilor, destinația terenului – regim tehnic în documentele urbanistice, dotarea cu utilități.

În continuare s-au parcurs următoarele etape:

- Crearea unei structuri a modelului de evaluare care să reflecte relația dintre caracteristicile ce influențează valoarea și aceasta (modelul statistic);
- Calibrarea modelului de evaluare în vederea determinării contribuției caracteristicilor individuale ale proprietății care influențează valoarea,
- Aplicarea concluziilor evidențiate de modelul de evaluare la proprietățile ce urmează a fi evaluate,
- Validarea procesului de evaluare globală, a modelului utilizat și a altor rezultate, incluzând indicatorii de performanță pe bază de continuitate,
- Verificarea și reconcilierea rezultatelor evaluării globale

Contractele de vânzare-cumpărare au un caracter secret, nu s-au putut obține și utiliza în cadrul raportului, cu mici excepții, numite în lucrare informații din baza proprie de date.

Ponderea informațiilor de peste 90% o constituie sursele din ofertele prezentate în reviste de specialitate și pagini web, prezentate în anexă.

Facem precizarea că informațiile din revistele de specialitate și paginile web adoptate în cadrul studiului au un grad de subiectivitate, noi le-am utilizat în analiză însă nu ni le putem asuma.

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

### **Analiza terenurilor amplasate în Zona B**

**Zona "B"** cuprinde **252 străzi** (24 străzi parțial), conform Hotărârii Consiliului Local Municipal nr. 11 din 29 ianuarie 2015 privind modificarea și completarea anexei Hotărârii Consiliului local municipal nr. 369 din 27.11.2014 referitoare la încadrarea străzilor din intravilanul Municipiului Târgu Mureș în zone de interes urban, în vederea stabilirii impozitelor pe clădiri și terenuri.

Conform informațiilor de piață identificate (Anexă) prețurile solicitate pentru terenuri amplasate în zona B sunt:

Nr. crt.	Zona /strada	Zona fiscală	Preț (€)	Suprafață (m <sup>2</sup> )	Front (m)	Utilități	Preț unitar (€/m <sup>2</sup> )	Mențiuni
34	Tudor	B	285.000	7.000	30	da	40,71	
16	Calea Sighișoarei	B	146.800	3.200	24	da	45,88	
5	Unirii	B	60.000	1.280			46,88	cabană

Nr. crt.	Zona /strada	Zona fiscală	Preț (€)	Suprafață (m <sup>2</sup> )	Front (m)	Utilități	Preț unitar (€/m <sup>2</sup> )	Mențiuni
19	Voinicenilor	B	30.000	600		da	50,00	
28	Negoiului	B	142.000	2.036	21	da	69,74	
42	Depozitelor	B	590.000	7.893		da	74,75	betonat
41	Tudor	B	131.000	1.600	27	în zonă	81,88	
10	Libertății	B	71.500	831	13	da	86,04	
30	Rămurele	B	110.000	1.000		da	110,00	
31	Tudor	B	99.480	829		în zonă	120,00	
32	Calea Sighișoarei	B	270.000	2.000	91	în zonă	135,00	cu PUZ comercial
24	Gara CFR	B	1.400.000	8.165		da	171,46	proiect comercial
14	Boli Infecțioase	B	150.000	828	15	da	181,16	betonat
29	Bălcescu	B	63.500	321		da	197,82	
6	Gh. Doja	B	578.350	2.690	6	da	215,00	betonat
15	Shopping City	B	3.450.000	15.000			230,00	

▪ Constatări

În cazul terenurilor amplasate în zona B am identificat și analizat 16 oferte, cu valori cuprinse între 40 – 230 €/m<sup>2</sup>, în următoarea distribuție:

- 4 oferte cu valori unitare în intervalul 40 – 50 €/m<sup>2</sup>;
- 4 oferte cu valori unitare în intervalul 60 – 90 €/m<sup>2</sup>;
- 3 oferte cu valori unitare în intervalul 110 – 135 €/m<sup>2</sup>;
- 3 oferte cu valori unitare în intervalul 170 – 200 €/m<sup>2</sup>;
- 2 oferte cu valori unitare în intervalul 215 – 230 €/m<sup>2</sup>;

Constatăm o plajă foarte largă de valori, dar și de suprafețe, acestea fiind cuprinse între 321 – 15.000 m<sup>2</sup>.

Am restrâns analiza la terenurile cu suprafață de până la 2.000 m<sup>2</sup>, un număr de 10 oferte cu valori cuprinse între 47 – 197 €/m<sup>2</sup>.

Conform uzanțelor din aprecierile statistice am eliminat ofertele marginale, cu valori unitare în intervalul 47 – 50 €/m<sup>2</sup> și în intervalul 181 – 197 €/m<sup>2</sup>, considerându-le excepții.

În concluzie se poate spune că terenurile din zona B cu cea mai mare frecvență de ofertare sunt cele cu valorile unitare cuprinse între 82 – 120 €/m<sup>2</sup>.

Dacă ajustăm valorile de ofertare cu o marjă de negociere de cca. 15% considerată rezonabilă apreciem că valoarea unui teren intravilan din zona B trebuie să se situeze în intervalul 70 – 100 €/m<sup>2</sup>.

Conform Studiului de piață privind valorile minime ale bunurilor imobile pentru Județul Mureș, pentru anul 2023, întocmit de Camera Notarilor Publici Târgu Mureș, valorile de referință ale terenurilor intravilane din zona B se situează la 65 €/m<sup>2</sup>.

Ținând cont de caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile, caracteristicile fizice și economice ale acestora, elementele luate în calculul aprecierii, prezentat mai sus, în opinia mea valoarea unitară a terenurilor din zona B, analizate de prezenta, este:

**Valoarea unitară = 90 €/m<sup>2</sup>**

Consider această valoare rezonabilă, valoare având caracter general, valabilă pentru terenurile intravilane situate în zona "B".

### **Analiza terenurilor amplasate în Zona C**

**Zona "C"** cuprinde **74 străzi** (9 străzi parțial), conform Hotărârii Consiliului Local Municipal nr. 11 din 29 ianuarie 2015 privind modificarea și completarea anexei Hotărârii Consiliului local municipal nr. 369 din 27.11.2014 referitoare la încadrarea străzilor din intravilanul Municipiului Târgu Mureș în zone de interes urban, în vederea stabilirii impozitelor pe clădiri și terenuri.

Conform informațiilor de piață identificate (Anexă) prețurile solicitate pentru terenuri amplasate în zona C sunt:

Nr. crt.	Zona /strada	Zona fiscală	Preț (€)	Suprafață (m <sup>2</sup> )	Front (m)	Utilități	Preț unitar (€/m <sup>2</sup> )	Mențiuni
40	Vlădeasa	C	31.000	2.900	15		10,69	
36	Remetea	C	28.000	1.750	42	în zonă	16,00	
39	Mureșeni	C	80.000	4.000	13	în zonă	20,00	industrial
12	Vlădeasa	C	100.000	4.000	39	da	25,00	
35	Vlădeasa	C	193.000	6.991	50	da	27,61	
1	Mureșeni	C	132.000	4.400			30,00	
38	Remetea	C	27.500	900	41	în zonă	30,56	
18	Remetea	C	29.500	919	26	în zonă	32,10	
2	Mureșeni	C	66.000	2.036	18	da	32,42	
33	Dealul Viilor	C	89.000	2.500	12	da	35,60	
21	Pomilor	C	720.405	16.009	61	da	45,00	
4	Posada	C	130.000	2.000			65,00	
20	Vasile Lupu	C	30.000	440		da	68,18	cu cabană

Nr. crt.	Zona /strada	Zona fiscală	Preț (€)	Suprafață (m <sup>2</sup> )	Front (m)	Utilități	Preț unitar (€/m <sup>2</sup> )	Mențiuni
22	Mărului	C	56.000	800		da	70,00	
7	Pomilor	C	87.500	1.133		da	77,23	parcelabil
17	Zeno Vancea	C	40.000	470		da	85,11	proiect
9	Posada	C	99.000	1.100		da	90,00	cu proiect
37	Pomilor	C	59.000	600	22	da	98,33	
13	Posada	C	77.000	770	22	în zonă	100,00	
11	Zeno Vancea	C	50.000	500		da	100,00	autorizație, fundație

▪ Constatări

În cazul terenurilor amplasate în zona C am identificat și analizat 20 oferte, cu valori cuprinse între 10 – 100 €/m<sup>2</sup>, în următoarea distribuție:

- 3 oferte cu valori unitare în intervalul 10 – 20 €/m<sup>2</sup>;
- 4 oferte cu valori unitare în intervalul 25 – 30 €/m<sup>2</sup>;
- 4 oferte cu valori unitare în intervalul 32 – 45 €/m<sup>2</sup>;
- 3 oferte cu valori unitare în intervalul 65 – 70 €/m<sup>2</sup>;
- 3 oferte cu valori unitare în intervalul 77 – 90 €/m<sup>2</sup>;
- 3 oferte cu valori unitare în intervalul 98 – 100 €/m<sup>2</sup>;

Constatăm o plajă foarte largă de valori, dar și de suprafețe, acestea fiind cuprinse între 440 – 16.009 m<sup>2</sup>.

Am restrâns analiza la terenurile cu suprafață de până la 2.000 m<sup>2</sup>, un număr de 13 oferte cu valori cuprinse între 16 – 100 €/m<sup>2</sup>.

Conform uzanțelor din aprecierile statistice am eliminat ofertele marginale, cu valori unitare în intervalul 16 – 30 €/m<sup>2</sup> și în intervalul 85 – 100 €/m<sup>2</sup>, considerându-le excepții.

În concluzie se poate spune că terenurile din zona B cu cea mai mare frecvență de ofertare sunt cele cu valorile unitare cuprinse între 32 – 77 €/m<sup>2</sup>.

Dacă ajustăm valorile de ofertare cu o marjă de negociere de cca. 15% considerată rezonabilă apreciem că valoarea unui teren intravilan din zona C trebuie să se situeze în intervalul 27 – 65 €/m<sup>2</sup>.

Conform Studiului de piață privind valorile minime ale bunurilor imobile pentru Județul Mureș, pentru anul 2023, întocmit de Camera Notarilor Publici Târgu Mureș, valorile de referință ale terenurilor intravilane din zona C se situează la 40 €/m<sup>2</sup>.

Ținând cont de caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile, caracteristicile fizice și economice ale acestora, elementele luate în calculul aprecierii, prezentat mai sus, în opinia mea valoarea unitară a terenurilor din zona C, analizate de prezenta, este:

**Valoarea unitară = 45 €/m<sup>2</sup>**

Consider această valoare rezonabilă, valoare având caracter general, valabilă pentru terenurile intravilane situate în zona "C".

### Analiza terenurilor amplasate în Zona D

**Zona "D"** cuprinde **19 străzi** (din care 3 străzi parțial), conform Hotărârii Consiliului Local Municipal nr. 11 din 29 ianuarie 2015 privind modificarea și completarea anexei Hotărârii Consiliului local municipal nr. 369 din 27.11.2014 referitoare la încadrarea străzilor din intravilanul Municipiului Târgu Mureș în zone de interes urban, în vederea stabilirii impozitelor pe clădiri și terenuri.

Conform informațiilor de piață identificate (Anexă) prețurile solicitate pentru terenuri amplasate în zona D sunt:

Nr. crt.	Zona /strada	Zona fiscală	Preț (€)	Suprafață (m <sup>2</sup> )	Front (m)	Utilități	Preț unitar (€/m <sup>2</sup> )
23	Viile Budiului	D	54.000	4.500		da	12,00
3	Deasupra drumului ocolitor, str. Mestecănișului	D	20.000	800			25,00
27	Drumul gazului Calea Sighișoarei	D	189.000	6.400	26	da	29,53

#### ▪ Constatări

În cazul terenurilor amplasate în zona D am identificat și analizat doar 3 oferte, cu valori cuprinse între 12 – 30 €/m<sup>2</sup>.

Aceste terenuri prezintă, la data prezentei, atractivitate redusă, datorită localizării la periferia municipiului Târgu Mureș, zone izolate, echipare tehnico-edilitară slabă.

Constatăm o plajă largă de valori, dar și de suprafețe, acestea fiind cuprinse între 800 – 6.400 m<sup>2</sup>.

Oferta cu suprafață de 800 m<sup>2</sup>, cu prețul solicitat de 25 €/m<sup>2</sup> este cea mai reprezentativă.

Dacă ajustăm valorile de ofertare cu o marjă de negociere de cca. 15% considerată rezonabilă apreciem că valoarea unui teren intravilan din zona D trebuie să se situeze în jurul valorii de 20 €/m<sup>2</sup>.

Conform Studiului de piață privind valorile minime ale bunurilor imobile pentru Județul Mureș, pentru anul 2023, întocmit de Camera Notarilor Publici Târgu Mureș, valorile de referință ale terenurilor intravilane din zona D se situează la 17 €/m<sup>2</sup>.

Ținând cont de caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile, caracteristicile fizice și economice ale acestora, elementele luate în calculul aprecierii, prezentat mai sus, în opinia mea valoarea unitară a terenurilor din zona D, analizate de prezenta, este:

**Valoarea unitară = 20 €/m<sup>2</sup>**

Consider această valoare rezonabilă, valoare având caracter general, valabilă pentru terenurile intravilane situate în zona "D".

### 3.3. Analiza rezultatului

Vom prezenta tabelar sinteza analizei efectuate, funcție de zona de amplasare a terenurilor, astfel:

În primul tabel prezentăm informațiile analizate pe fiecare zonă, elementele din tabel având următoarele semnificații:

- Eșantionul analizat reprezintă numărul total al ofertelor de vânzare analizate;
- Valoarea unitară minimă/maximă reprezintă nivelul minim, respectiv maxim al ofertelor de vânzare identificate și analizate, exprimate în €/m<sup>2</sup>;

Zona de interes urban	Eșantion analizat	Valoare unitară €/m <sup>2</sup>	
		Minimă	Maximă
A	3	160	220
B	16	40	230
C	20	10	100
D	3	12	30

Sintetizând datele de intrare, putem afirma că cele mai multe oferte au fost identificate în zona C, însă și cel mai mare interval de valori.



În cel de-al doilea tabel prezentăm rezultatele, opinia noastră pe fiecare zonă, elementele din tabel având următoarele semnificații:

- Eșantionul reprezentativ reprezintă numărul ofertelor de vânzare considerate omogene, luate în considerare în exprimarea opiniei privind nivelul valorii terenurilor;
- Valoarea unitară reprezentativă reprezintă intervalul de valoare unitară, exprimată în €/m<sup>2</sup> luate în considerare în exprimarea opiniei privind nivelul valorii terenurilor;
- Valoarea unitară de piață, exprimată în €/m<sup>2</sup>, reprezintă opinia evaluatorului care poate sta la baza calculului redevențelor aferente actelor adiționale/contractelor de concesiune ce urmează a fi încheiate în cursul anului 2024;

Zona de interes urban	Eșantion reprezentativ	Valoare unitară reprezentativă €/m <sup>2</sup>		Valoare unitară de piață €/m <sup>2</sup>
		Minimă	Maximă	
A	3	160	220	200
B	10	47	197	90
C	13	16	100	45
D	3	12	30	20

Sintetizând rezultatele, putem afirma că :

- valorile sunt influențate de calitatea și de transparența informațiilor de piață;
- număr foarte redus de oferte pentru zona A, explicabil prin faptul că aproape nu există terenuri libere în zonă.
- număr foarte redus de oferte pentru zona D, ceea ce înseamnă că această zonă nu prezintă atractivitate pe piață;
- cele mai ridicate valori se constată la zona A;
- intervalele de valori considerate reprezentative sunt prezentate tabelar, pe fiecare zonă în parte;
- opinia consultantului privind nivelul la care se situează valorile de piață a fost formulată în baza eșantioanelor reprezentative, relativ omogene, care la toate zonele reprezintă peste 50% din eșantioanele analizate.

## Anexa nr. 1. Informații privind piața specific

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-tg-mures-sub-pretul-pietei/41g72f6i40g17h6dd054h6i56276gd43.html>

Vand teren intravilan in Tg Mures sub pretul pietei

132 000 EUR negociabil

Valabil din 02.10.2023 22:05:49

Respect-Imob are onoarea sa va faca o oferta unica, in Exclusivitate !

Teren intravilan de vanzare in Tg Mures,sub pretul pietei ! Terenul,situat in zona Mureseni in suprafata de 4400 mp este,utilitati la teren.

Terenul are actele in regula, CF-curat.

Pret de vanzare -132.000 de euro negociabil.( 30 euro/mp). Reducere 2000 de euro pina la data de 20.08.2023

Comision de intermediere pentru intermediari si cumparator-1%.

Lucreaza cu un profesionist pentru o tranzactie de success!

Ofertele de cumparare se fac exclusiv pe email.(.)

Programează o vizionare la 0749621403.

CEO-Respectimob-Jrs-Pataki Marius

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-2036mp-intravilan-mureseni-18ml-front-stradal-asfalt-utilitati-propietar/970773h2i8177g40e0h588283e234f0f.html>

Teren 2036mp, intravilan,Mureseni,18ml front stradal,asfalt, utilitati,proprietar

66 000 EUR negociabil

Valabil din 04.10.2023 14:42:44

Teren intravilan, planul B al Orasului

18ml deschidere la str

2036 mp,

Mureseni,peste drum de Indlacta

In realitate 2300 mp din masuratori 2036mp

In grila notarilor este situat in plan B cu o valoare min de 130,000 ( se poate verifica la orice notariat)

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-intravilan-42-arii-pe-str-mestecanisului-din-tg-mures/7g71h24707727degdhg81105eh73ed63.html>

Vand teren intravilan 42 arii pe str Mestecanisului din Tg Mures

2 500 EUR negociabil

Valabil din 09.10.2023 10:53:1

Vand 4 parcele de teren INTRAVILAN, una de 8 ari, doua de 10 arii si una de 14 arii, pe str Mestecanisului din Tg Mures, deasupra viitoarei centuri a orasului. Acte in regula, are CF nou si este inscris in E-Terra. Pret, de la 2500 eu/ar, negociabil.

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2000-mp-platoul-cornesti/7b0066747e696655.html>

Teren intravilan, 2000 mp, Platoul Cornesti

65 EUR negociabil

Valabil din 09.10.2023 08:39:28

Vand teren intravilan, Targu Mures, Platoul Cornesti, Str. Posada. Suprafata 2000 mp

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/046213ideggf73161i7ig1123dhfdg3h.html>

Teren de vanzare

60 000 EUR negociabil

Valabil din 09.10.2023 07:29:13

Vand teren intravilan în Tg.Mures ,zona Unirii, 1280m c u cabana din lemn,pomi fructiferi, zona foarte liniștită

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-targu-mures/2207690g77ii7616dd6i4126gf67i4i3.html>

Vând teren intravilan în Târgu Mureș

578 350 EUR

Mures, Targu Mures Gheorghe Doja Vezi pe hartă

Valabil din 08.10.2023 10:01:21

Suprafata terenului 2690,0 m<sup>2</sup>

Front stradal 6

Latime drum acces 6

Alte detalii pret 215 EUR/MP

Destinatie Rezidential

Amenajare strazi Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

Utilitati generale Canalizare, Curent

Alte caracteristici Acces auto, Oportunitati de investitie, Teren imprejmuit

Vând teren intravilan 2690 mp în Municipiul Târgu Mures, curte betonată, canalizare, curent trifazic, apă și gazul la poartă la intrare.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/unirii-teren-intravilan-str-pomilor/597g7e34614g764hd87dhe907g950g94.html>

Unirii - Teren intravilan - str. Pomilor

87 500 EUR

Valabil din 08.10.2023 05:16:14

Suprafata terenului 1133 m<sup>2</sup>

Amenajare strazi Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

V/2983. Va oferim spre vanzare teren intravilan situat in Unirii, strada Pomilor.

Terenul are o suprafata de 1133 mp, teren intravilan ingradit, parcelabil, PUZ, PUD, acte la zi, toate utilitatile, apa, gaz, canalizare si curent la poarta.

Cei interesati pot achizitiona terenul la pretul de 87.500 Euro. Pentru mai multe informatii ne puteti contacta la numerele de telefon: 0752 611 311 Ramona sau 0745 326 416 Horatiu. Cu stima, echipa Mao Imobiliare!

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/platou-cornesti-teren-intravilan-strada-alunis/9g10i2ff73i57h792403d763423e4d12.html>

Platou Cornesti - Teren intravilan - Strada Alunis

129 000 EUR

Valabil din 08.10.2023 05:16:11

Suprafata terenului 783,0 m<sup>2</sup>

Amenajare strazi Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

Alte caracteristici Acces auto

V/3316H Va oferim spre vanzare teren intravilan, intr-o zona linistita, situat la Platoul Cornesti, pe strada Alunis. Suprafata terenului este de 783 mp, cu o deschidere stradala la 13 m. Detine certificat de urbanism obtinut recent, cu posibilitate de constructie.

Terenul se afla intr-o zona cu iluminat public, strada asfaltata si toate utilitatile alaturate terenului.

Pretul de vanzare al terenului este de 129.000 Euro. Pentru mai multe detalii si informatii, ne puteti apela la numarul de telefon 0745326416 Horatiu sau 0752611311 Ramona. Cu stima, echipa Mao Imobiliare.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-1-100-mp-cu-proiect-autorizat-str-posada-zona-platou/08fdfd55ig5i77i5ddgh999h55die68d.html>

Teren 1 100 Mp Cu Proiect Autorizat, Str Posada, Zona Platou

99 000 EUR

Valabil din 08.10.2023 01:17:44

Suprafata terenului 1100,0 m<sup>2</sup>

Front stradal 6

Numar fronturi 1

Amenajare strazi Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

Vă oferim spre vânzare un teren intravilan cu Proiect Autorizat (se poate începe construcția) situat pe Strada Posada, Zona Platou Cornești, cu vedere SPECTACULOASĂ înspre oraș.

Aceasta are o suprafață utilă de 1 100 Mp.

Proiectul Autorizat este pentru o casă cu piscină (conform pozelor afișate) cu o suprafață de 220 Mp. Fiind dispusă pe P+D, la parter regăsim living+bucătărie, 2 dormitoare, 2 băi, dressing, birou, balcon mare, iar în partea de sus sunt 2 locuri de parcare. La demisol 2 dormitoare, o baie și o cameră tehnică. Curtea este în partea de jos a terenului.

Cei interesați pot achiziționa Terenul cu Proiect și toate autorizațiile la prețul de 99 000 Euro.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-830mp-de-vanzare-zona-libertatii/d3h317gg9fg37856ee15di2f078hh091.html>

Teren Intravilan, 830MP, De Vanzare, Zona Libertății

71 500 EUR

Valabil din 08.10.2023 01:17:

Suprafata terenului 831,0 m<sup>2</sup>

Front stradal 13

Amenajare strazilluminat stradal, Mijloace de transport in comun

Vă oferim spre vânzare un teren intravilan situat în Tg-Mureș, pe Strada Libertății, o zonă în plină dezvoltare, cu toate utilitățile, în fața terenului.

Acesta are o suprafață de 831 mp cu o deschidere de 13,4 m direct de la strada principală. Toate utilitățile se află în fața terenului.

Actele terenului sunt în regulă. Există Certificat de Urbanism și posibilitatea de a se construi Casă/Hală. Cei interesați pot achiziționa acest teren la prețul de 71 500 Euro plus TVA.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/parcele-de-teren-de-vanzare-cu-autoriizatie-zona-unirii/2d4358h9f2d17856e47h76d1d17d2dg4.html>

Parcele De Teren, De Vanzare, Cu Autorizație, Zona Unirii

50 000 EUR

Valabil din 08.10.2023 01:17:33

Suprafata terenului 500,0 m<sup>2</sup>

Amenajare strazilluminat stradal, Mijloace de transport in comun

Vă oferim spre vânzare 10 parcele un teren intravilan, acestea sunt situate pe Strada Zeno Vancea din Cartierul Unirii, aflat într-o zonă rezidențială.

Fiecare parcelă are suprafața de 500 mp. Acestea beneficiază de Autorizație de construcție, au fundația turnată, terenul nivelat și dispun de utilități (gaz) plus drum de acces.

Cei interesați pot achiziționa Terenul la prețul de 50.000 Euro /parcelă.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-de-vanzare-cu-asezare-rustica-si-totusi-langa-oras/4052dh4h7hf97f5h254d367f4511e337.html>

Teren de vânzare cu așezare rustică și totuși lângă oraș.

25 EUR

Valabil din 06.10.2023 17:08:54

Suprafata terenului 4000,0 m<sup>2</sup>

Front stradal 39

Accept schimburi

Alte detalii pret 25 euro/mp

Destinație Comercial, Rezidențial

Terenul de 4000 mp se află situat în Mureșeni, Târgu Mureș, în spatele fabricii de lapte IndLacta.

Până acum s-a folosit pentru agricultură, dar vecinii sunt pe de o parte case proprietate privată și pe de altă parte este teren agricol și fabrica de lapte. Deci terenului îi poate fi atribuită orice destinație, adică rezidențială, agricolă, comercială sau industrială. Utilitățile sunt până la limita terenului. Deschiderea este de 39,81 m. Pretul este de 25 euro/mp. Terenul are Carte Funciară.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-tg-mures-platoul-cornesti-770-mp-front-22m-gaz-la-200-m-curent-in-fata/73f01619639f7656d80h125205efe869.html>

Teren de vanzare Tg Mures, Platoul Cornesti, 770 mp, front 22m, gaz la 200 m, curent in fata  
100 EUR

Valabil din 05.10.2023 11:53:02

Teren de vanzare, Platoul Cornesti, Targu Mures, str Posada, front stradal 22 m, curent in fata, gaz la 200 m, drum de acces, priveliste deosebita. Telefon

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/platforma-betonata-zona-semicentrala-in-tg-mures/d854d8h55gf079ieed103307g20d9f6d.html>

Platforma betonata, zona semicentrala, in Tg. Mures

150 000 EUR negociabil

Valabil din 04.10.2023 12:07:46

Suprafata terenului 828,0 m<sup>2</sup>

Front stradal 15

Accept schimburi

Numar fronturi 1

Latime drum acces 6 m

Alte detalii pret Pentru inchiriere, pret 0,8 E/mp

Destinatie Birouri, Comercial

Amenajare strazi Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

Utilitati generale Apa, Canalizare, Curent, Gaz

Alte caracteristici Acces auto, Oportunitati de investitie, Teren imprejmuit

Vand sau inchiriez in Tg. Mures, teren cu platforma betonata, suprafata S= 828 mp, avand toate actele in regula, inclusiv numar ad-tiv. Proprietatea este situata in zona semicentrala, in spatele Clinicii de Boli Infectioase II, in imediata apropiere a Garii CFR, Kaufland, Lidl, Raiffeisen, etc. si dispune de utilitati in vecinatate : apa, canalizare, gaz, curent mono si trifazic. Terenul se preteaza la diverse utilizari, inclusiv constructii P+2, conform certificatului de urbanism, astfel putand fi construite 8-9 apartamente cu doua camere cu suprafata medie de cca 65 mp fiecare apartament ,cu parcare auto aferenta, avand si curte interioara, inclusiv spatiu verde.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-15000-mp-targu-mures/556376gh88917h181i2h68357i269i60.html>

Teren 15000 mp, Târgu Mureș

230 EUR negociabil

Mures, Targu Mures Tudor Vladimirescu Vezi pe hartă

Valabil din 03.10.2023 14:28:53

Vindem Teren 15000 mp, intravilan, în vecinătatea NEPI mall, pretabil construire blocuri

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-vanzare-teren-intravilan-cu-puz-pe-calea-sighisoarei-in-tg-mures/166e5fi7e4i67hggd1i08i335fe6f6h7.html>

De vanzare teren intravilan cu PUZ pe Calea Sighisoarei In Tg Mures

146 800 EUR negociabil

Valabil din 02.10.2023 22:13:56

Teren intravilan de vanzare in Tg Mures ! Terenul, situat pe strada Calea Sighisoarei in suprafata de 3200 mp este intravilan cu o deschidere la drumul principal de 24 m, utilitati la teren si proiect cu PUZ pentru spalatorie auto si construire case familiare.

Terenul are actele in regula, CF-curat.

Pret de vanzare -146.800 de euro negociabil. ( 45 euro/mp).

Comision de intermediere negociabil pentru intermediari si cumparator.

Lucreaza cu un profesionist pentru o tranzactie de success!

Ofertele de cumparare se fac exclusiv pe email.

Programează o vizionare la 0749621403. CEO-Respectimob-Jrs-Pataki Marius

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-teren-10-parcele-cu-autorizatie-de-constructie/d2e74e6958027f4724f2e94249f8d405.html>

De vânzare teren (10 parcele) cu autorizație de construcție

40 000 EUR

Valabil din 02.10.2023 11:20:35

De vânzare 10 parcele (vindem și separat) 470 mp/ parcelă, după proiect de casă 150 mp construit pe un singur nivel, conform planului, cu autorizație de construcție.  
Un cartier rezidențial pentru pretențioși, cu toate utilitățile la poartă, panoramă, soare, pădure, liniște, aer curat în Târgu Mureș Str. Zeno Vancea.  
Prețul este 40.000 / pe parcelă. Pentru persoanele fizice +TVA.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-9ari-tg-mures-zona-remetea-cu-puz-certificat-de-urbanim-cod-67f/eg40ih7g34eg73382h996g243g03e95f.html>

Vand teren intravilan, 9ari, Tg Mures, zona Remetea, cu Puz, Certificat de Urbanim. Cod 67F.  
29 500 EUR

Valabil din 01.10.2023 11:56:19

De vânzare în Tg Mures, teren intravilan, 919 mp, cu drum privat, zona Remetea, deschidere teren 16m. Pret 32 eu/mp. Cod 67F. Detalii la

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-pe-str-voinicenilor/e176gf1gfh697i20146h58ei78i849d3.html>

Vand teren pe str Voinicenilor

30 000 EUR negociabil

Valabil din 23.09.2023 13:39:25

Vand teren pe str. Voinicenilor, în suprafață utilă de 600 mp, este perfect pentru construcție casa, intravilan, utilități

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-impreamuit-tg-mures-zona-mureseni-4-4-arii/22g4f2fid9hf7dd2201dd5e9hg5df134.html>

Vanzare teren intravilan impreamuit Tg-Mures, zona Mureseni, 4.4 Aarii

30 000 EUR

Valabil din 07.09.2023 11:10:41

Vânzare teren 4.4 aarii intravilan

Zona Mureseni, strada Vasile Lupu, Targu-Mures

Impreamuit cu o mica casuta

Se poate construi gaz curent apa canalizare la poarta

Preț 30 mii de euro discutabil la telefon.

Se poate vizita insa pentru detalii va rog la telefon.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-teren-de-16009-mp-unirii-strada-pomilor/87ih6e70i5g27dd7dhgh1579f6d3i0hi.html>

De vanzare teren de 16009 mp, Unirii, strada Pomilor

45 EUR

Valabil din 06.09.2023 13:46:59

De vanzare teren de 16009 mp in Cartierul Unirii, zona strazii Pomilor.

Terenul are o suprafata de 16009 mp cu o latime de 61 m si o lungime de 240 m.

Se afla la 5 minute de magazinul Penny

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-teren-pentru-construcție-unirii-zona-marului/0hhghdid237f78g21d7070780e79379h.html>

De vanzare teren pentru construcție, Unirii, zona Marului

70 EUR

Valabil din 06.09.2023 13:46:52

De vanzare teren pentru construcție de casa, in cartierul Unirii, zona strazii Marului.

Se poate cumpara intre 800 si 2000 mp.

Terenul se afla intre case, cu toate utilitatile langa, la 5 minute de Penny.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-45-ari-de-teren-intravilan-la-viile-budiului-tg-mures/hfh332ff08g7g32117i01e328hi76i2.html>

Vand 45 ari de teren intravilan la Viile Budiului - Tg.Mures

12 EUR negociabil

Valabil din 04.09.2023 23:26:07

terenul este la Viile Budiului, apartine de Tg.Mures, are utilitati la poarta,  
Panta nu este mare. Priveliste frumoasa si liniste .  
pret 12 euro/ mp negociabil

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/vanzare-teren-intravilan-cu-proiect-autorizat-suprafata-8165-mp/012d74f1eg437562e96dg42ed017f826.html>

Vanzare teren intravilan cu proiect autorizat, suprafata 8165 mp  
1 400 000 EUR

Valabil din 04.08.2021 16:19:01

Galaxy Imobiliare vinde teren intravilan cu o suprafata de 8165 mp aflat in spatele Garii.  
Acesta se vinde impreuna cu un proiect autorizat intocmit pentru constructia a 4 hale, fiecare dintre ele avand prevazute in proiect spatii administrative.

Toate utilitatile sunt pe teren:

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Electricitate

Pretul este de 1400000 euro, negociabil.

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/platou/teren-constructii-de-vanzare-X3VT03023?lista=2505371&listing=1&pagina=lista&imoidviz=793751014>

Imobilstar vinde teren zona Platou-Cornisa pentru 3-4 proprietari

220 € / mp

979.000 €

Terenul se afla deasupra ORL , zona caselor noi , in suprafata de 4450 mp . Se vinde intr-o singura bucata cu posibilitatea de impartire la 3-4 proprietari care accepta sa faca PUZ impreuna , sau minicartier . Pretul cerut : 220 euro/ mp - pret usor negociabil

ID Anunț: X3VT03023 Actualizat în 11.05.2022

- Suprafață teren:4450 mp
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan
- Front stradal:18 m

#### UTILITĂȚI

- Utilitati in zona

#### ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: asfaltate

#### DESTINAȚIE

- rezidential

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/platou/teren-constructii-de-vanzare-X3VT0302M?lista=2505371&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=793751014>

Imobilstar vinde teren cu proiect pentru casa

Târgu Mureș, zona Platou - Vezi hartă

160 € / mp

220.800 €

ID Anunț: X3VT0302MA actualizat în 20.06.2023

- Suprafață teren:1380 mp
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan
- Front stradal:14 m

- Nr. fronturi:1

#### UTILITĂȚI

- Apa
- Canalizare
- Gaz

- Curent
- ALTE DETALII ZONĂ**
- Iluminat stradal
- DESTINAȚIE**
- rezidențial

Terenul se afla pe str. Padurii , zona Platou, cu priveliste panoramica , in suprafata de 1380mp, are acces prin drum de servitute. Dispune de toate utilitatile - trase pe pozitie, drumul va fi asfaltat. Pret 160 euro - negociabil , cu proiect inclus in curs de autorizare .

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/calea-sighisoarei/teren-constructii-de-vanzare->

X3SH13164?lista=2505371&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=793751014

Teren intravilan de 6400 mp pe Calea Sighisoarei in Targu Mures

Târgu-Mureș, zona Calea Sighisoarei - Vezi hartă

29,53 € / mp

189.000 €

Teren intravilan de 6400 mp cu acces din strada Calea Sighisoarei si drumul gazului.

Are deschidere de 26 ml de pe centura si 32 ml de pe drumul Gazului. Conform noului PUD al orasului, parcela este impartita in zona construabila, zona de agrement, zona cu amenajari recreative: gen parc de copii, livada, spatiu verde.

Terenul se afla in vecinatatea constructiilor avand utilitatile in imediata vecinatate.

Nu se parceleaza, se vinde doar parcela intrega.

BLITZ 79477TV

ID Anunț: X3SH13164Actualizat în 11.07.2023

- Suprafață teren:6400 mp
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/tudor/teren-constructii-de-vanzare-XDK513004?lista=2505371&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=793751014>

Teren intravilan, 2036 mp, zona Tudor, Targu Mures

Târgu-Mureș, zona Tudor - Vezi hartă

69,74 € / mp

142.000 €

De vanzare teren intravilan 2036 mp, situat pe Strada Negoifului, Targu Mures

- Drum asfaltat.

- Curent, apa, gaz, canalizare.

-priveliste panoramica.

-deschidere drum 21m.

-aprox. 100m lungime.

ID Anunț: XDK513004Actualizat în 06.06.2023

- Suprafață teren:2036 mp
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan
- Front stradal:21 m
- Nr. fronturi:1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/central/teren-constructii-de-vanzare->

X3SH13293?lista=2505371&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=793751014

Teren 321 mp, Central

Târgu-Mureș, zona Central - Vezi hartă

197,82 € / mp

63.500 €

Blitz propune spre vanzare teren cu suprafata utila de 321 mp, in scris in CF cu casa ( care s-a demolat ) suprafata sol 85 mp cu demararea actelor pentru autorizatie constructii! Terenul se afla intr-o zona cu un confort deosebit, datorita amplasarii va pune la dispozitie facilitati usor accesibile



cum ar fi: accesul catre transportul in comun, supermarket, scoli, farmacii, banci si multe altele.

BLITZ 102970TV

ID Anunț: X3SH13293Actualizat în 11.07.2023

- Suprafață teren:321 mp
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/tudor/teren-constructii-de-vanzare-X3VT0302K?lista=2505371&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=793751014>

De vanzare teren intravilan in Tg. Mures

Târgu-Mureș, zona Tudor - Vezi hartă

110 € / mp

110.000 €

Imobilstar vinde o parcela de teren constructibil in suprafata de 1000 mp, situat in cart. Tudor, str. Ramurelecu acces pe drum privat . Terenul are expunere sudica si vedere panoramica . Ulilitatile sunt la capatul parcelei.

Pret 110 euro / mp

ID Anunț: X3VT0302KActualizat în 23.09.2022

- Suprafață teren:1000 mp
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan
- Front stradal:1 m
- Înclinație teren:15.6° (28%)

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/tudor/teren-constructii-de-vanzare-X41G0300A?lista=2505371&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=793751014>

Teren pentru constructii in regim D+P+1E/M

Târgu-Mureș, zona Tudor - Vezi hartă

120 € / mp

99.480 €

ID Anunț: X41G0300AActualizat în 08.08.2023

- Suprafață teren:829 mp
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan

#### **DESTINAȚIE**

- rezidential

ALTE DETALII Teren pentru constructie 3 case de locuit, existand demersuri facute in acest sens, certificat urbanism.

ACTE, AVIZE certificat urbanism

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/tudor/teren-constructii-de-vanzare-X41G03003?lista=2505371&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=793751014>

Teren pt. BENZINARIE, spalatorie auto-pe Calea Sighisoarei-Tg.Mures-PUZ aprobat

Târgu Mureș, zona Tudor - Vezi hartă

135 € / mp

270.000 €

ID Anunț: X41G03003Actualizat în 26.05.2021

- Suprafață teren:2000 mp
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan
- Front stradal:91 m

#### **ALTE DETALII ZONĂ**

- Amenajare strazi: asfaltate
- Iluminat stradal

#### **ALTE CARACTERISTICI**

- Oportunitate de investitite
- La sosea

### **DESTINAȚIE**

- comercial

Terenul are deschidere la Calea Sighisoarei 91 ML, are forma aproape dreptunghiulara. Exista avize si aprobari pentru constructie statie distributie carburanti(BENZINARIE), PUZ apobat. Pretabil si pentru alte investitii (spalatorie auto, magazin piese auto, show-room, etc.). Exista posibilitate extindere suprafata pana la 2590 mp.

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/dambu-pietros/teren-constructii-de-vanzare-](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/dambu-pietros/teren-constructii-de-vanzare-X0D60300E?lista=2505371&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=793751014)

X0D60300E?lista=2505371&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=793751014

Teren intravila, cu constructie

Târgu-Mureș, zona Dâmbu Pietros - Vezi hartă

89.000 €

Teren intravilan 2500mp, cu constructie si utilitati in zona Dealul Viilor(Damb)

ID Anunț: X0D60300EActualizat în 13.07.2023

- Suprafață teren:2500 mp
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan
- Front stradal:12 m
- Nr. fronturi:1

### **UTILITĂȚI**

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

### **ALTE DETALII ZONĂ**

- Amenajare strazi: asfaltate

### **ALTE CARACTERISTICI**

- Oportunitate de investitite
- Constructie demolabila
- Teren imprejmui

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/tudor/teren-constructii-de-vanzare-](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/tudor/teren-constructii-de-vanzare-X5940304M?lista=2505371&listing=1&pagina=lista&imoidviz=793751014)

X5940304M?lista=2505371&listing=1&pagina=lista&imoidviz=793751014

Vand teren intravilan cu toate utilitatile S=6400 mp.

Târgu-Mureș, zona Tudor - Vezi hartă

29 € / mp

285.000 €

ID Anunț: X5940304MActualizat în 18.07.2023

- Suprafață teren:7000 mp
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan
- Front stradal:30 m
- Nr. fronturi:2
- P.O.T.:35%
- Înclinație teren:1.7° (3%)
- Sursă coef. urbanistici:P.U.G.

### **UTILITĂȚI**

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

### **ALTE DETALII ZONĂ**

- Amenajare strazi: asfaltate

### **ALTE CARACTERISTICI**

- Oportunitate de investitite
- La sosea

- Acces auto

**DESTINAȚIE**

- rezidențial
- industrial

**VECINĂȚĂȚI** cart. Tudor

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/central/teren-constructii-de-vanzare->

[XB5A1303I?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm\\_term=193000-0-6991](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-targu-mures&utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm_term=193000-0-6991)

Teren intravilan de vanzare, 70 ari cu utilitati la poarta

Târgu-Mureș, zona Central - Vezi hartă

27,61 € / mp

193.000 €

ID Anunț: XB5A1303I Actualizat în 17.05.2023

- Suprafață teren: 6991 mp
- Tip teren: constructii
- Clasificare teren: intravilan
- Front stradal: 50 m
- Nr. fronturi: 20

**DESTINAȚIE**

- agricol

**ALTE DETALII**

TITLU: De vanzare, teren 6991 mp strada Vladeasa, Targu Mures

Terenul este intravilan conform CF are o suprafata de 6991 metri patrati, cu un front deschis de 50 metri , linga drum asfaltat, deschidere la 2 drumuri Terenul este drept. Cea mai apropiata locuinta invecinata se afla la 10 metri, toate utilitatile la strada principala, perfect pentru casa viselor talesau dezvoltare imobiliara.

Terenul are toate actele in regula, CF curat si Certificat de Urbanism informative.

Preț: 193000 € puțin negociabil

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/central/teren-constructii-de-vanzare->

[XB5A13017?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm\\_term=28000-0-1750](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-targu-mures&utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm_term=28000-0-1750)

De vanzare, teren 1750 mp Remetea/Mures

Târgu Mureș, zona Central - Vezi hartă

16 € / mp

28.000 €

ID Anunț: XB5A13017 Actualizat în 22.03.2023

- Suprafață teren: 1750 mp
- Tip teren: constructii
- Clasificare teren: intravilan
- Front stradal: 42 m
- Nr. fronturi: 33

De vanzare, teren 1750 mp, strada Remetea, Targu Mures

Terenul este intravilan conform CF are o suprafata de 1750 metri patrati, cu un front deschis de 44 metri. Terenul este in panta usoara (1350 intravilan si 400 extravilan ). Cea mai apropiata locuinta invecinata se afla la 50 metri. Terenul are toate actele in regula,PUZ, CF curat si Certificat de Urbanism informative.

Preț: 28000 € sau 16 euro/mp- negociabil.ID intern: 555.

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/unirii/teren-constructii-de-vanzare-X6R01302D?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm\\_term=59000-0-600](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/unirii/teren-constructii-de-vanzare-X6R01302D?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm_term=59000-0-600)

Teren 600 Mp Intravilan De Vanzare, Str Pomilor, Zona Unirii

Târgu-Mureș, zona Unirii - Vezi hartă

98,33 € / mp

59.000 €

Va oferim spre vanzare un Teren intravilan situat pe strada Pomilor, in zona Unirii, Terenul fiind intre case, cu drum asfaltat.

Acesta are o suprafata de 600 Mp cu o deschidere de 22 m.

Terenul beneficiaza de gaz, curent, apa si drum asfaltat.

Ideal pentru constructia unei case, fiind intre case, zona doar de case noi.

Cei interesati pot achizitiona Terenul la pretul de 59 000 Euro.

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/unirii/teren-constructii-de-vanzare-X5940305E?imoradar=2baf085e86b70a6251cd7ff41735ae97&utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm\\_term=27500-0-0](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/unirii/teren-constructii-de-vanzare-X5940305E?imoradar=2baf085e86b70a6251cd7ff41735ae97&utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm_term=27500-0-0)  
Vand teren intravilan ,zona Remetea,pe un drum privat,langa case noi ,cu PUZ,CU.

Târgu-Mureș, zona Unirii - Vezi hartă

27.500 €

Vand teren intravilan ,zona Remetea,9 ari,cu o panorama frumoasa,zona linistita,langa cateva case noi,teren cu Plan Urbanistic Zonal,Certificat Urbanism,Proiect de casa l optional ,cu deschidere de 41m la un drum privat,toate utilitatile la prima casa(50m).Pret 30 E/mp.Lotul 8 din desen.

ID Anunț: X5940305EActualizat în 25.09.2023

- Suprafață teren:919 mp
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan
- Front stradal:41 m
- Nr. fronturi:1

#### UTILITĂȚI

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

#### ALTE CARACTERISTICI

- Acces auto

#### DESTINAȚIE

- rezidential

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/mureseni/teren-constructii-de-vanzare-X0D60300A?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm\\_term=80000-0-4000](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/mureseni/teren-constructii-de-vanzare-X0D60300A?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm_term=80000-0-4000)

teren intravilan

Târgu-Mureș, zona Mureșeni - Vezi hartă

25 € / mp

80.000 €

teren intravilan in zona industrială, recomandată zona pentru hale industriale, garaje

ID Anunț: X0D60300AActualizat în 25.09.2023

- Suprafață teren:4000 mp
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan
- Front stradal:13 m
- Nr. fronturi:1

#### UTILITĂȚI

- Utilitati in zona

#### ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: asfaltate, pietruite

#### ALTE CARACTERISTICI

- Acces auto

#### DESTINAȚIE

- industrial
- comercial

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/central/teren-constructii-de-vanzare-XB5A1303R?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm\\_term=31000-0-2900](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/central/teren-constructii-de-vanzare-XB5A1303R?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm_term=31000-0-2900)  
Teren de 29 arii de vanzare pe strada Vladeasa, Targu Mures  
Târgu Mureș, zona Central - Vezi hartă  
10,69 € / mp  
31.000 €

ID Anunț: XB5A1303RActualizat în 21.09.2023

- Suprafață teren:2900 mp
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan
- Front stradal:15 m
- Nr. fronturi:15

Va propunem, spre vanzare un teren intravilan de 2900 mp intr-o zona linistita ferita de agitatie orasului dar totusi in oras.

Terenul este intravilan conform CF/PUG si are deschiderea de 15 m,  
Terenul este pretabil, pentru o casa cu gradina , sau depozit, sere ,etc  
Preț: 31000 € ușor negociabil

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/tudor/teren-constructii-de-vanzare-XC0D03016?imoradar=840853288cf8a0b2913b77ca92bd766d&utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm\\_term=131000-0-0](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/tudor/teren-constructii-de-vanzare-XC0D03016?imoradar=840853288cf8a0b2913b77ca92bd766d&utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm_term=131000-0-0)  
De vanzare teren intravilan in Tg Mures, cartier Tudor  
Târgu Mureș, zona Tudor - Vezi hartă  
81,87 € / mp  
131.000 €

GDN Imobiliare are plăcerea de a vă prezenta , în vederea vânzării, un teren intravilan de construcții de 1600 mp cu un front stradal de 27m și o lungime de 70 m, situat în Targu Mures, cartierul Tudor.  
Accesul la proprietate este facil, realizându-se pe un drum asfaltat.

Terenul dispune de:

-extras CF.

-certificat de urbanism.

ID Anunț: XC0D03016Actualizat în 04.04.2022

- Suprafață teren:1600 mp
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan
- Front stradal:27 m

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/depozite/teren-constructii-de-vanzare-XDK51300M?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm\\_term=590000-0-7893](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/depozite/teren-constructii-de-vanzare-XDK51300M?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-targu-mures&utm_term=590000-0-7893)  
Teren 7893 mp - 75 Euro/mp Strada Depozitelor  
Târgu-Mureș, zona Depozite - Vezi hartă  
74,75 € / mp  
590.000 €

De vanzare teren intravilan 7893 mp situat în Targu Mures - Strada Depozitelor

Dispune de toate utilitatile gaz, curent, apa, canalizare

Ideal pentru investitie si constructie.

Pretul de vanzare este de 590000 Euro pentru teren iar impreuna cu constructile aferente si preluare afacere 990.000 Euro negociabil