

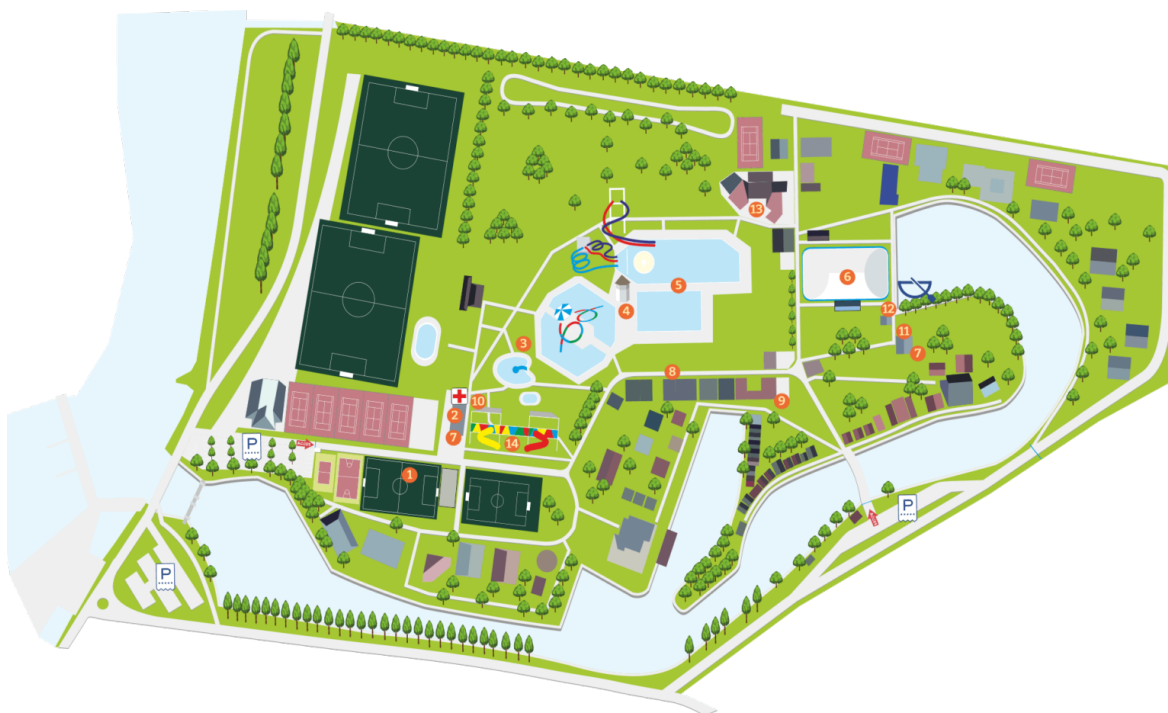
NR. EVX_3036/06.11.2025

RAPORT DE EVALUARE

**Terenuri ocupate cu construcții, situate în Târgu Mureș,
str. Plutelor, nr. 2, jud. Mureș (CF nr. 129039)**

Funcție de destinația construcțiilor:

- **pentru activități de comerț și alimentație publică;**
- **pentru servicii culturale, sportive și de agrement și**
- **pentru căsuțe de vacanță/odihnă**



CUPRINS

	Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	3
1.	Termenii de referință ai evaluării	5
1.1.	Identificarea evaluatorului	5
1.2.	Identificarea clientului	5
1.3.	Identificarea utilizatorului desemnat	5
1.4.	Activul subiect al evaluării	5
1.5.	Moneda evaluării	5
1.6.	Scopul evaluării	5
1.7.	Tipul valorii utilizate	5
1.8.	Data evaluării	6
1.9.	Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	6
1.10.	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	6
1.11.	Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	10
1.12.	Tipul raportului	11
1.13.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
1.14.	Declararea conformității cu SEV	11
1.15.	Specialiști	11
1.16.	Factori de mediu, sociali și de guvernanță	11
2.	Prezentarea datelor	12
2.1.	Identificare și descriere	12
2.2.	Analiza pieței imobiliare	21
3.	Analiza datelor	28
3.1.	Analiza pentru cea mai bună utilizare	28
3.2.	Estimarea valorii de piață - generalități	29
3.3.	Estimarea valorii de piață	31
3.4.	Analiza rezultatului	41
	Anexe	
	- Anexa nr. 1. Acte	
	- Anexa nr. 2 Informații de piață	

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	Centrul de Cultură, Artă și Agrement Târgu Mureș
Utilizator desemnat	Centrul de Cultură, Artă și Agrement Târgu Mureș Consiliul Local al Municipiului Târgu Mureș
Data evaluării	05.11.2025
Evaluator	ec. Kis Angela, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568
Adresa proprietății	Târgu Mureș, str. Plutelor nr. 2, jud. Mureș, cod postal 540314.
Activul subiect al evaluării	Terenuri (ocupate cu construcții) din incinta Complexului de Agrement și Sport "Mureșul" din Târgu Mureș, str. Plutelor, nr. 2, jud. Mureș, înscris în CF nr. 129039 a localității Târgu Mureș, funcție de destinația construcțiilor: pentru activități de comerț și alimentație publică; pentru servicii culturale, sportive și de agrement și pentru căsuțe de vacanță/odihnă.
Suprafață	Amplasamentul din Târgu Mureș, str. Plutelor, nr. 2, jud. Mureș, înscris în CF nr. 129039 a localității Târgu Mureș are suprafață totală de 222.625 m ² . Terenurile evaluate (ocupate de construcții) sunt de diverse mărimi, funcție de dimensiunea construcțiilor (proprietate privată – deținute de persoane fizice și/sau persoane juridice).
Utilizare existentă	Incinta din Târgu Mureș, str. Plutelor, nr. 2, jud. Mureș (Complexul Weekend) este edificată, amenajată cu construcții având funcțiuni de agrement și sport: spații de alimentație publică, piscine, tobogane, bazine de înot, terenuri de sport, cabane de odihnă, locuri de joacă pentru copii, lac de canotaj. Terenurile evaluate sunt cele ocupate de construcții (proprietate privată – deținute de persoane fizice și/sau persoane juridice) ce găzduiesc: - activități de comerț și alimentație publică; - servicii culturale, sportive și de agrement și - căsuțe de vacanță/odihnă

Proprietar	Proprietarul terenului este Municipiul Târgu Mureș (domeniu public). Imobilul este în administrarea Centrului de Cultură, Artă și Agrement Târgu Mureș.
Scopul evaluării	Evaluarea s-a realizat în vederea utilizării acesteia la calculul redevențelor aferente contractelor de concesiune ce urmează a fi încheiate (concesionarea directă a terenurilor ocupate cu construcții).
Tipul valorii utilizate	Valoarea de piață
Curs de schimb	5,0851 lei/€

Valoarea de piață

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

Destinație	Valoare unitară de piață eur/m ²
Terenuri ocupate de construcții pentru activități de comerț și alimentație publică	284
Terenuri ocupate de construcții pentru servicii culturale, sportive și de agrement	146
Terenuri ocupate de construcții pentru căsuțe de vacanță/odihnă	108

ec. Kis Angela

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

Specializarea EPI, EI, EBM

Legitimatie 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** Centrul de Cultură, Artă și Agrement Târgu Mureș, str. Avram Iancu nr. 2., cod poștal 540088, Târgu Mureș, jud. Mureș, CUI 47113359; telefon 0265.250.337; e-mail: cetatems@yahoo.com
- 1.3. Identificarea utilizatorului desemnat** Centrul de Cultură, Artă și Agrement Târgu Mureș, str. Avram Iancu nr. 2., cod poștal 540088, Târgu Mureș, jud. Mureș, CUI 47113359; telefon 0265.250.337; e-mail: cetatems@yahoo.com
- 1.4. Activul subiect al evaluării** Terenuri (ocupate cu construcții) din incinta Complexului de Agrement și Sport "Mureșul" din Târgu Mureș, str. Plutelor, nr. 2, jud. Mureș, înscris în CF nr. 129039 a localității Târgu Mureș, funcție de destinația construcțiilor: pentru activități de comerț și alimentație publică; pentru servicii culturale, sportive și de agrement și pentru căsuțe de vacanță/odihnă.
- 1.5. Moneda raportului.** Valoarea este exprimată în €. Valoarea nu include T.V.A.
- 1.6. Scopul evaluării** Evaluarea s-a realizat în vederea utilizării acesteia la calculul redevențelor aferente contractelor de concesiune ce urmează a fi încheiate (concesionarea directă a terenurilor ocupate cu construcții din incinta Complexului de Agrement și Sport "Mureșul").
- 1.7. Tipul valorii utilizate** Tipul valorii utilizate este valoarea de piață. "Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un

cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

- 1.8. Data evaluării** Data evaluării este 05.11.2025.
Valorile cuprinse în lucrare, vor fi utilizate începând cu data de 01 ianuarie 2026, în urma aprobării acesteia de către Consiliul Local al Municipiului Târgu Mureș.
Cursul de schimb utilizat este 1 € = 5,0851 lei.
- 1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora** Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la activele subiect al evaluării.
Având în vedere obiectivul 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.
Proprietatea a fost identificată cu ajutorul mijloacelor electronice.
- 1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul** Obiectul și scopul evaluării sunt prevăzute în Contractul de prestări servicii nr. 5558 din 09.10.2025, caietul de sarcini și oferta.
În elaborarea lucrării au fost utilizate:
Contractele de concesiune în vigoare
Hotărârea Consiliului Local Municipal nr. 411 din 21 decembrie 2021 privind aprobarea Regulamentului privind regimul construcțiilor din incinta Complexului de Agrement și Sport «Mureșul» și stabilirea perioadei de concesiune și a redevenței pentru terenurile ocupate cu construcții
Hotărârea Consiliului Local Municipal nr. 116 din 29 aprilie 2022 privind aprobarea modificării și completării Hotărârii Consiliului Local Municipal nr. 411/21.12.2021 privind aprobarea Regulamentului privind regimul construcțiilor din incinta Complexului de Agrement și Sport «Mureșul» și stabilirea perioadei de concesiune și a redevenței pentru terenurile ocupate cu construcții
Regulament privind regimul construcțiilor din incinta C.A.S.M.
În elaborarea lucrării au fost folosite surse care includ prețuri din

tranzacțiile înregistrate (din documentele de transfer de drept de proprietate), informații colectate de la executori judecătorești, instanțe judecătorești, lichidatori, birouri notariale, etc..

Sursele de informare specifice sunt menționate în cadrul raportului în capitolul destinat acestora, dar și în cadrul explicațiilor, atunci când sunt necesar a fi evidențiate.

1.11. Ipoteze

Ipoteze semnificative:

semnificative

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, majoritatea tipurilor

și/sau ipoteze

valorii reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ fără a

speciale

include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile

semnificative

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 contractelor de concesiune ce urmează a fi încheiate (concesionarea directă a terenurilor ocupate cu construcții din incinta Complexului de Agreement și Sport "Mureșul").

Având în vedere obiectul evaluării "terenurile ocupate cu construcții din incinta Complexului de Agreement și Sport "Mureșul", funcție de destinația construcțiilor: pentru activități de comerț și alimentație publică; pentru servicii culturale, sportive și de agreement și pentru căsuțe de vacanță/odihnă nu au fost puse la dispoziția evaluatorului informații tehnico-economice, documentații cadastrale, sau alte asemenea, doar contractele de concesiune în vigoare până la 31.12.2025.

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 (teoretic, pentru că terenul face parte din domeniul public, deci în situația actuală nu poate fi înstrăinată).

Imobilele se evaluează în ipoteza că sunt libere de sarcini, nu sunt supuse unor restricții sau limitări deosebite, care ar putea influența sau îngreuna 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 ocupate cu construcții din incinta Complexului de Agrement și Sport "Mureșul", funcție de destinația construcțiilor: pentru activități de comerț și alimentație publică; pentru servicii culturale, sportive și de agrement și pentru căsuțe de vacanță/odihnă) valorile prezentate au caracter general.

Activitatea efectuată de evaluatorul autorizat în scopul elaborării lucrării 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 care pot rezulta din analiza documentelor;
- 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

terenurile ocupate cu construcții (construcții deținute de persoane fizice și persoane juridice) din incinta Complexului de Agrement și Sport "Mureșul", funcție de destinația construcțiilor: pentru activități de comerț și alimentație publică; pentru servicii culturale, sportive și de agrement și pentru căsuțe de vacanță/odihnă; valabilitatea nedefinită; 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 funcție de destinația construcțiilor, care vor fi utilizate la calculul redevențelor aferente contractelor de concesiune (concesionare directă) ce urmează a fi încheiate cu valabilitate din ianuarie 2026.

Evaluarea se realizează în următoarele ipoteze semnificative speciale referitoare la caracteristicile juridice, fizice și economice ale terenurilor, pe fiecare destinație în parte:

- regim juridic: intravilan;
- categorie de folosință: curți-construcții
- localizare: complexul de agrement și sport Mureșul – complexul Weekend
- destinație – funcțiune: trei ipoteze, funcție de destinația construcțiilor: pentru activități de comerț și alimentație publică; pentru servicii culturale, sportive și de agrement și pentru căsuțe de vacanță/odihnă
- nu există restricții de ordin tehnic, urbanistic în privința funcțiunii analizate: toate construcțiile, terenurile sunt edificate, utilizate conform reglementărilor legale naționale și locale, în speță hotărârile Consiliului Local Municipal nr. 411 din 21 decembrie 2021 și nr. 116 din 29 aprilie 2022.
- suprafață – conform Regulamentului privind regimul construcțiilor din incinta C.A.S.M. și contractelor de concesiune, mai precis, suprafețe adecvate pentru funcțiunile în cauză
- există acces la drum public și deschidere corespunzătoare utilizării, destinației presupuse
- forma terenului: regulată

- topografie: plat, fără denivelări, fără riscuri de alunecări, inundații
- există acces la toate rețelele de utilități tehnico-edilitare, la limita terenului, fără restricții

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, doar pentru destinațiile, funcțiunile analizate.

În concluzie se poate spune că între valorile de piață propuse printr-o apreciere generală pe destinațiile, funcțiunile analizate 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 subiectivă 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 devizelor 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 raportul de evaluare are o formă completă si este de tip explicativ (narativ) care respectă cerințele de raportare ale SEV 106 – Documentare și raportare.
- 1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare** În conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor, acest raport de evaluare nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea sa apară. Utilizarea lui cu alt scop decât cel declarat anterior, de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat sau de către oricare altă persoană, este interzisă.
- Publicarea și/sau utilizarea parțială sau integrală a raportului, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul/utilizatorul desemnat al raportului, atrage după sine încetarea obligațiilor și a responsabilității evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru posibilele efecte juridice sau financiare ce pot decurge din nerespectarea utilizării și difuzării a prezentului raport.
- Pentru a produce efecte și a fi valid, prezentul raport de evaluate necesită semnătura electronică sau originală a evaluatorului.
- 1.14. Declararea conformității cu SEV** Raportul de evaluare a fost realizat având în vedere cerințele, clientului, Centrul de Cultură, Artă și Agrement Târgu Mureș, conform Contractului de prestări servicii nr. 5558 din 09.10.2025.
- Având în vedere calitatea evaluatorului de membru ANEVAR și în conformitate cu regulamentele și obligațiile membrilor ANEVAR, raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.
- 1.15. Specialiști** Nu este cazul să se consulte specialiști.
- 1.16. Factori de mediu, sociali și de guvernare** Nu există cerințe speciale luate în considerare privind factorii de mediu, sociali și de guvernare.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificare și descriere

În conformitate cu prevederile din caietul de sarcini, oferta și contractul de prestări servicii nr. 5558 din 09.10.2025, prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietăți imobiliare tip teren intravilan, în speță terenurile ocupate cu construcții (construcții deținute de persoane fizice și persoane juridice) din incinta Complexului de Agrement și Sport "Mureșul", complexul Weekend, funcție de destinația construcțiilor: pentru activități de comerț și alimentație publică; pentru servicii culturale, sportive și de agrement și pentru căsuțe de vacanță/odihnă;

Pe teren sunt edificate mai multe construcții aflate în proprietatea unor persoane fizice și persoane juridice.

Terenurile de sub aceste construcții sunt utilizate de proprietarii clădirilor în baza contractelor de concesiune a terenurilor ocupate de construcții.

Modalitățile de concesiune a terenurilor ocupate cu construcții în incinta Complexului de Agrement și Sport „Mureșul” sunt stabilite prin Hotărârea Consiliului Local Municipal Târgu Mureș nr. 411 din 21 decembrie 2021, cu modificările și completările aduse prin Hotărârea Consiliului Local Municipal nr. 116 din 29 aprilie 2022.

În sinteză, principalele prevederi relevante sunt următoarele:

Regimul juridic și cadrul general:

A fost instituit un Regulament privind regimul construcțiilor amplasate în incinta Complexului „Mureșul”, stabilind cadrul procedural și administrativ pentru concesiunea terenurilor aferente construcțiilor existente sau propuse.

Stabilirea redevenței

Redevența anuală este stabilită în quantum unitar pe metru pătrat pe an, conform prevederilor hotărârilor menționate.

Modalități de concesiune

Concesiune directă: aplicabilă în situația construcțiilor existente sau a lucrărilor de extindere a acestora, pe baza documentațiilor urbanistice avizate și aprobate.

Concesiune prin licitație publică: aplicabilă pentru construcții noi, inclusiv provizorii, în condițiile unei documentații complete (CU pentru concesiune, avize și aprobări conform legislației în vigoare).

La ora actuală din suprafața totală de 222.625 m² al Complexului Weekend, suprafețele ocupate de construcțiile deținute de persoane fizice și persoane juridice, conform contractelor de concesiune la dispoziție, sunt de aproximativ 6.505,88 m².

Terenurile ocupate de construcții, funcție de destinația acestora sunt:

- pentru activități de comerț și alimentație publică: 2.462 m² (14 contracte, în medie 175 m²)
- pentru servicii culturale, sportive și de agrement: 2.091 m² (4 contracte, în medie 522 m²)
- pentru căsuțe de vacanță/odihnă: 1.953 m² (40 contracte, în medie 49 m²)

Contractele de concesiune a terenurilor ocupate de construcții sunt valabile până la data de 31.12.2025.

Evaluarea se realizează în vederea utilizării acestora la calculul redevențelor aferente contractelor de concesiune ce urmează a fi încheiate (concesionarea directă a terenurilor ocupate cu construcții din incinta Complexului de Agrement și Sport "Mureșul").

Aspecte juridice:

Imobilul situat în Târgu Mureș, str. Plutelor, nr. 2 este evidențiat în cartea funciară astfel:

Nr carte funciară	129039 Târgu Mureș
Nr. cad	129039
Teren	Intravilan cu suprafața de 222.625 m ²
Adresa	Jud. Mureș, Târgu Mureș, str. Plutelor, nr. 2
Număr cadastral	129039
Observații	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 129039-C1; Constructia C2 inscrisa in CF 129039-C2; Constructia C3 inscrisa in CF 129039-C3; Constructia C4 inscrisa in CF 129039-C4; Constructia C5 inscrisa in CF 129039-C5; Constructia C6 inscrisa in CF 129039-C6; Constructia C7 inscrisa in CF 129039-C7; Constructia C8 inscrisa in CF 129039-C8; Constructia C9 inscrisa in CF 129039-C9;

Constructia C10 inregistrata in CF 129039-C10;
Constructia C11 inregistrata in CF 129039-C11;
Constructia C12 inregistrata in CF 129039-C12;
Constructia C13 inregistrata in CF 129039-C13;
Constructia C14 inregistrata in CF 129039-C14;
Constructia C15 inregistrata in CF 129039-C15
(radiata); Constructia C16 inregistrata in CF 129039-
C16; Constructia C17 inregistrata in CF 129039-C17;
Constructia C18 inregistrata in CF 129039-C18;
Constructia C19 inregistrata in CF 129039-C19;
Constructia C20 inregistrata in CF 129039-C20
(radiata); Constructia C21 inregistrata in CF 129039-
C21; Constructia C22 inregistrata in CF 129039-C22;
Constructia C23 inregistrata in CF 129039-C23;
Constructia C24 inregistrata in CF 129039-C24;
Constructia C25 inregistrata in CF 129039-C25;
Constructia C26 inregistrata in CF 129039-C26;
Constructia C27 inregistrata in CF 129039-C27;
Constructia C28 inregistrata in CF 129039-C28;
Constructia C29 inregistrata in CF 129039-C29;
Constructia C30 inregistrata in CF 129039-C30;
Constructia C31 inregistrata in CF 129039-C31;
Constructia C82 inregistrata in CF 129039-C82;

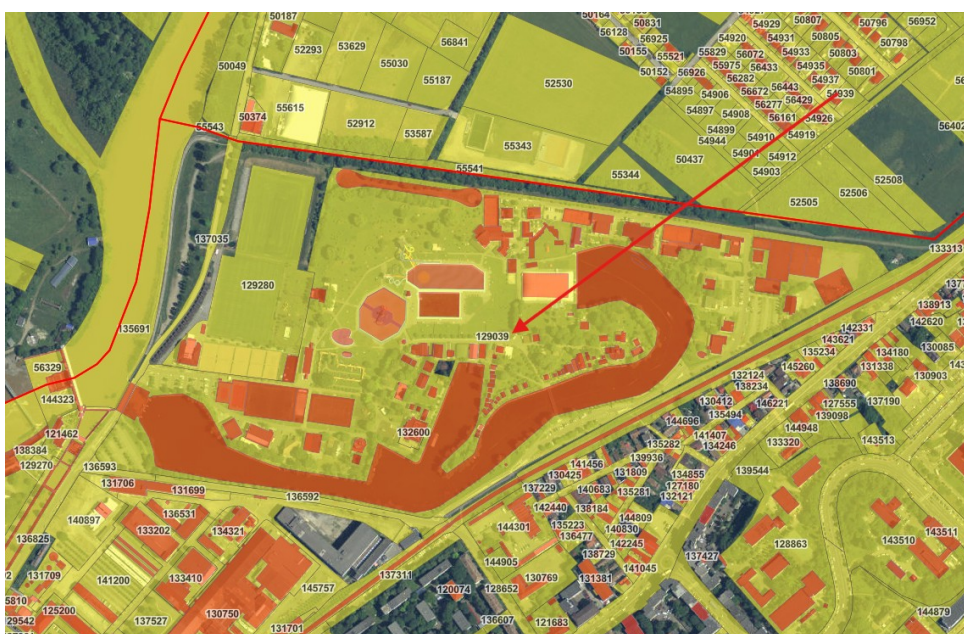
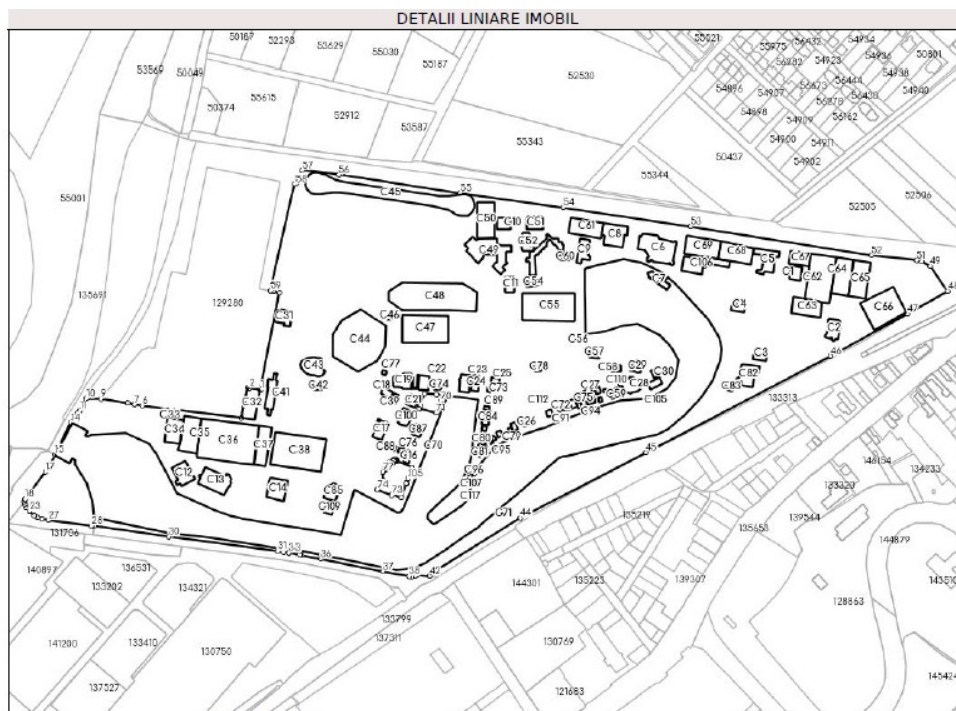
Proprietar: **Teren:** Municipiul Târgu Mureș (domeniul public)

Încheiere nr. 57771 din 21.10.2010

Act Normativ nr. 964, din 17/09/2002 emis de
Guvernul Romaniei (declaratie aut. nr.
3411/20.10.2010 emis de notar public Logigan
Maria, certificat de atestare a edificarii constructiei
nr. 11759/25.08.2010 emis de Municipiul TG.Mures,
certificat de urbanism nr. 1414/24.08.2010,
documentatie cadastrala avizata de OCPI Mures);

Construcțiile edificate pe teren, nefăcând subiectul prezentului raport de
evaluare nu vor fi descrise în acest capitol.

Descrierea imobilului



Terenul are o suprafață de 222.265 m², fiind situat în intravilanul municipiului Târgu Mureș, în cartierul 7 Noiembrie, la limita administrativă dintre municipiul Târgu Mureș și localitatea Sângeorgiu de Mureș – ceea ce îi conferă un caracter de periferie urbană cu potențial de dezvoltare.

Categoria de folosință declarată este „curți-construcții”.

Terenul este în proprietatea publică a municipiului Târgu Mureș (domeniul public).

Regimul juridic al terenului: proprietate publică a municipiului, ceea ce implică utilizare în interesul colectiv, conform destinației aprobate. Pe teren sunt edificate multiple construcții având destinații mixte: activități de alimentație publică, cabane de odihnă, activități culturale, sportive și de agrement. Această utilizare actuală indică faptul că terenul este destinat unui complex multifuncțional de sport-agrement, ceea ce implică existența de infrastructuri suport (clădiri, circuite de acces, utilități).

Amplasarea în cartierul 7 Noiembrie – o zonă care beneficiază de acces către rețeaua rutieră a municipiului, precum și de legătura cu localitatea Sângeorgiu de Mureș – este un avantaj din punct de vedere al accesibilității. De altfel, există proiecte locale de modernizare a coridoarelor rutiere care traversează zona cartierului 7 Noiembrie, ceea ce indică o infrastructură în evoluție.

În ceea ce privește contextul urbanistic, terenul intră în intravilan și oferă oportunități semnificative pentru extinderea funcțiunilor de sport-agrement, servicii complementare și dezvoltări mixte, sub rezerva respectării cerințelor urbanistice și a regimului juridic de proprietate publică.

Pe terenul evaluat, cu suprafața de 222.265 m², sunt edificate o mulțime de corpuri de clădiri / facilități, având următoarele caracteristici:

- Destinație principală: activități de alimentație publică (restaurant / bar / cafenea), cabane de odihnă, facilități culturale, sportive și de agrement.
- Terenul care nu este ocupat de construcții, este amenajat cu iarbă și pomi, acestea fiind întreținute periodic
- Pe teren există amenajate mai multe bazine de înot, cu adâncimea între 0,6 m și 2 m
- Pe teren există mai multe alei amenajate care fac legătura între cele 2 zone de acces și construcții
- Pe teren există rețele de apă-canalizare, gaze naturale și curent electric
- Regim de înălțime al construcțiilor este de regulă parter + un etaj
- Starea construcțiilor: este în general bună



Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - Complex Sportiv și de Agrement "Mureșul":

Incinta complexului de agrement și sport Mureșul a fost organizată în patru zone funcționale tratate distinct sub aspectul reglementărilor urbanistice, în concordanță cu caracterul predominant al zonei și cu gradul de ocupare existent, după cum urmează :

Zona I - cuprinde case de odihnă și amenajări sportive.

Zona a II-a - cuprinde atât case de odihnă cât și clădiri cu destinație publică.

Zona a III-a - este o zonă în care preponderent sunt căsuțele de vacanță cu restricții de construire.

Zona a IV-a - este constituită din terenuri sportive și din spațiile pentru bazine împreună cu dotările aferente.

Emiterea de autorizații de construire pe teritoriul Complexului de Agrement și Sport « Muresul » (C.A.S.M.), se va face conform regimului de construire stabilit pentru întreaga incintă a complexului prin Planul Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL nr. 68/2003.

Reglementari privind construcțiile

Funcțiuni (destinații) de utilizare admise

Pentru construcții, utilizările admise pentru întreg C.A.S.M. vor fi în concordanță cu specificul zonei, conform prevederilor PUZ, aprobat prin

HCL nr. 68/2003 după cum urmează:

- Activități culturale și sportive cu caracter temporar sau permanent;
- Expoziții, târguri tehnice sau culturale;
- Servicii de loisir și agrement;
- Alimentație publică;
- Activități recreative;
- Servicii de internet (internet cafe);

Edificarea construcțiilor

În ceea ce privește aspectul și regimul de înălțime al construcțiilor, acestea vor putea fi edificate, modernizate, extinse sau reabilite numai în concordanță cu zonarea stabilită în RLU aferent PUZ-CASM.

Datorită nivelului ridicat al pânzei freatice nu se recomandă realizarea de subsoluri.

Din perspectiva productivității, terenul are o utilizare actuală compatibilă cu potențialul zonei, întrucât:

Cadru natural atractiv

Complexul este situat pe malul unui mic lac de acumulare creat de barajul Mureș, într-un parc natural. infopeniuni.ro+2merg.in+2

Acest cadru natural îl face foarte atractiv pentru agrement: turistic, oamenii vin să se relaxeze, să facă plimbări, să folosească pontonul sau ambarcațiunile — ceea ce crește valoarea și utilitatea terenului.

Diversitate de facilități sportive și de recreere

Există mai multe bazine (inclusiv un bazin olimpic).

Terenuri de sport multiple: mini-football, baschet, handbal, volei, tenis.

Posibilitatea de a închiria ambarcațiuni pentru canotaj.

Acest spectru larg de activități crește ratele de utilizare a terenului și atrage o gamă diversă de vizitatori (sportivi, familii, turiști).

Grad ridicat de utilizare, mai ales sezonier

În sezonul estival, complexul ajunge la o utilizare foarte intensă: potrivit unor surse, peste 8.000 de persoane pe zi în zilele de vârf.

Aceasta înseamnă că terenul și facilitățile sunt folosite foarte mult, ceea ce duce la un foarte bun “randament social / de agrement” în acele perioade.

Potential de evenimente și divertisment

Se organizează spectacole în aer liber, concursuri sportive, discoteci, reprezentări.

Acest tip de activități nu doar adaugă valoare de agrement, dar pot genera venituri (din bilete, sponsorizări etc.) și pot crește relevanța complexului ca loc de evenimente, nu doar ca zonă de relaxare.

Infrastructură de cazare și facilități de serviciu

În cadrul complexului există "Casa de Oaspeți": un restaurant (70 locuri), sală de conferințe, terasă, locuri de cazare (22 persoane)

Acest lucru înseamnă că terenul nu e folosit doar pentru activități zi-de-zi, ci poate găzdui și evenimente cu cazare, conferințe, tabere — maximizând productivitatea economică.

Spațiu concesionabil pentru investitori

Există posibilitatea concesionării terenurilor în complex, conform Hotărârii Consiliului Local.

Aceasta oferă un cadru legal și financiar pentru investitori interesați să dezvolte facilități (restaurant, parc de distracții, spații sportive) pe teren, maximizând potențialul economic.

Rol social și comunitar important

Fiind un serviciu public de interes local, complexul creează valoare socială: oamenii din Târgu Mureș au un loc de relaxare, sport și recreere în oraș.

Această funcție socială poate justifica și sprijin public, menținând terenul relevant și "productiv" nu doar dincolo de profit, ci și în termeni de valoare publică.

Diversificarea sezonieră

În sezonul rece, complexul amenajează un patinoar natural.

Astfel, terenul nu e valorificat doar vara, ci și iarna (sau în perioade alternative), crescând rentabilitatea utilizării spațiului în mod multi-sezonier.

Potențial de dezvoltare

Primăria a arătat interes pentru masterplanuri și dezvoltări viitoare.

Există premise pentru atragerea de investitori în modernizare, extindere a facilităților, introducerea unor noi activități (parc distracții, zone de evenimente), ceea ce poate crește și mai mult productivitatea terenului

pe termen lung.

Principalele limitări ale productivității terenului în complexul Mureșul

Restricții urbanistice și de regim de construire

Conform regulamentului urbanistic al complexului (PUZ), zona este împărțită în patru subzone funcționale (zone I-IV), fiecare cu reguli stricte privind ce se poate construi.

De exemplu, zona III este destinată în principal „căsuțelor de vacanță cu restricții de construire”. Acest lucru limitează densitatea construcțiilor și tipul de activități care pot fi dezvoltate (nu poți transforma liber terenul în clădiri comerciale mari, hoteluri, etc., fără să respecti PUZ-ul).

Concesionarea și durata limitată a contractelor

Perioade scurte de concesiune pot descuraja dezvoltatorii mari să investească într-un proiect pe termen lung, ceea ce poate reduce potențialul de valorificare economică a terenului (investiții majore costă mult și ar vrea certitudini pe termen lung).

Capacitate limitată de creștere a traficului / supraîncărcare sezonieră

În perioadele aglomerate (de exemplu în sezonul estival), complexul atrage mii de vizitatori pe zi.

Această supraîncărcare sezonieră poate duce la uzură ridicată a infrastructurii și la costuri mari de întreținere, dar nu neapărat la o „productivitate” rentabilă pe întreg anul.

Taxe și redevențe

Există taxe locale pentru ocuparea terenului, taxă pentru activități de agrement, restaurante, terenuri de sport, cabane etc.

Costurile de concesiune sau redevență pot reduce atractivitatea pentru investitori sau operatori privați, ceea ce limitează dezvoltarea unor activități care ar putea genera mai mult venit.

Limitări fizice ale terenului și dotărilor

Suprafața destinată terenurilor sportive și bazinelor nu poate fi extinsă nelimitat din cauza reglementărilor urbanistice. PUZ-ul definește clar zonele funcționale și tipurile de amenajări permise.

Infrastructura actuală (bazine, terenuri sport) are o capacitate limitată și poate nu este optimizată pentru maximizarea veniturilor: bazinele pot necesita întreținere costisitoare, iar terenurile sport pot avea perioade de inactivitate.

Finanțare și modernizare insuficientă

Fără investiții consistente și moderne, productivitatea terenului poate fi sub potențial — infrastructura veche sau neadaptată la cerințele moderne de agrement limitează capacitatea de monetizare.

Competiția cu alte zone de agrement

Dezvoltarea altor parcuri moderne de agrement (de exemplu Green Park Substejăriș) poate diminua atractivitatea complexului Mureșul și să mute cererea către zone mai noi.

Dacă oamenii preferă zonele mai moderne, cu facilități noi, Mureșul „vechi” riscă să nu valorifice la maximum potențialul terenului.

Greu de valorificat zonă verde

Parte semnificativă a terenului este destinată spațiilor verzi și agrementului, conform viziunii municipale pentru spații verzi.

Deși spațiile verzi sunt valoroase social, ele nu generează neapărat venituri mari, comparativ cu construcții comerciale sau turistice — ceea ce poate reduce „productivitatea economică” a terenului în sens financiar, dacă scopul ar fi maximizarea venitului.

2.2. Analiza pieței

Conform GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile:

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

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

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

participanții de pe piață.

Proprietatea subiect, teren cu CF 129039 Târgu Mureș:

Amplasament: Municipiul Târgu Mureș, cartierul 7 Noiembrie, la limita administrativă cu Sângeorgiu de Mureș

Suprafață: 222.265 mp

Categoria de folosință: curți-construcții

Proprietar: Municipiul Târgu Mureș – domeniul public

Destinație: 3 scenarii:

- Teren ocupat de construcții pentru activități de comerț și alimentație publică;
- Teren ocupat de construcții pentru servicii culturale, sportive și de agrement și
- Teren ocupat de construcții pentru căsuțe de vacanță/odihnă

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În aceasta primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmând a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea imobiliară evaluată este de tip rezidențial.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite

de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Produsul imobiliar analizat este un teren intravilan categoria de folosință curți-construcții, unic în Târgu Mureș, situat în zona nord-estică a municipiului Târgu Mureș, având acces din cartierul 7 Noiembrie și dinspre Sângeorgiu de Mureș.

Terenul este parte din domeniul public al municipiului și este utilizat pentru activități recreative și sportive.

Din perspectiva productivității, terenul are o utilizare actuală compatibilă cu potențialul zonei, întrucât:

Complexul are un potențial foarte mare de productivitate a terenului datorită cadrului natural, infrastructurii sportive și de agrement variate și traficului mare în sezonul estival.

Există oportunități reale de a monetiza terenul prin concesionări și dezvoltări viitoare, fără a sacrifica funcția sa socială.

În același timp, diversificarea activităților (sport, relaxare, evenimente) și utilizarea multi-sezonieră (bazinale + patinoar) consolidează productivitatea.

Principalele limitări ale productivității terenului în complexul Mureșul

Echilibru între scop social și profitabilitate: Complexul Mureșul este gândit nu doar ca un centru profitabil, ci ca o zonă de agrement public, ceea ce limitează potențialul de maximizare a câștigului financiar din teren (productivitate economică).

Necesitatea investițiilor: Pentru a crește productivitatea, ar fi utile investiții majore — modernizare a bazinelor, facilități noi, revizuirea concesiunilor, extinderea unor zone.

Planificare strategică: Autoritățile locale ar putea revizui PUZ-ul sau schemele de concesionare, să ofere perioade mai lungi de concesiune și să stimuleze investitori privați, fără a compromite funcția de agrement.

Marketing și diversificare: Valorificarea terenului poate fi crescută prin evenimente (sportive, culturale), parteneriate, servicii de agrement moderne și activități non-sezoniere.

În consecință, **utilizarea actuală reprezintă și utilizarea cea mai productivă**, în contextul reglementărilor existente: teren destinat activităților sportive, recreative și culturale, cabanelor de odihnă și activităților de alimentație publică.

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Aria pieței include terenurile intravilane cu funcțiune urbană de agrement, sport, servicii sau turism situate în zona metropolitană Târgu Mureș – respectiv zona semicentrală (din cauza atractivității acestuia).

Aria competitivă este cea a terenurilor intravilane cu suprafețe mici, datorită faptului că terenul este concesionat mai multor persoane fizice și juridice. Suprafețele concesionate sunt cuprinse între:

- pentru cabane de odihnă, între 9 și 600 mp
- pentru alimentație publică, între 23 și 628 mp
- pentru servicii culturale, sportive și de agrement, între 260 și 806 mp

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a terenurilor intravilane situate în zona centrală, de agrement a municipiului Târgu Mureș, cu suprafețe mici.

Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa/ închiria un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze/ închirieze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină

atractivitatea proprietăților similare.

Cei 2 factorii ai cererii sunt:

-dorința – reprezintă voința cumpărătorului de a cumpăra/ închiria un bun care să satisfacă o nevoie.

-Puterea de cumpărare – capacitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a lua parte la activitatea de pe piață, adică de a achiziționa/ închiria bunuri și servicii cu numerar sau cu echivalent de numerar.

Pentru acest tip de proprietate, cererea este crescută, datorită unicității locului și tradiției acestuia.

Principalii cumpărători/ utilizatori potențiali sunt:

- autorități publice (primării, consilii județene, instituții de învățământ),
- investitori privați specializați în agrement, wellness, turism sportiv,
- fundații sau asociații non-profit cu proiecte de utilitate publică.

Din punct de vedere investițional, putem afirma că există:

- interes constant pentru dezvoltări de tip wellness / fitness / spa / agrement urban, alimentație publică
- o orientare către zonele periurbane și semicentrale cu accesibilitate ridicată,
- cerere scăzută pentru terenuri publice, din cauza imposibilității de achiziție directe (potențial doar concesiune).

Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar, prin inventarierea proprietăților competitive, care include stocul de proprietăți existente pe piață, disponibile spre vânzare/ închiriere. Un client are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Cei 2 factorii ai ofertei sunt:

- utilitatea – capacitatea unui produs de a satisface o nevoie, o dorință sau de a suplini o lipsă

- raritatea – exprimă raportul dintre cererea și oferta actuală sau anticipată pentru o anumită categorie de bunuri.

Oferta de terenuri similare în zona Târgu Mureș este **limitată numeric**, dar **variata calitativ**.

În urma analizei pieței și în urma discuțiilor cu participanții activi în piață, au rezultat următoarele informații:

- oferta de vânzare – există în piață puține proprietăți similare oferite spre vânzare;
- oferta de închiriere – există în piață puține proprietăți similare oferite spre închiriere;
- volumul de livrări așteptate: nu sunt așteptate proprietăți similare în aria de piață selectată;
- marja de negociere la vânzare: între 5 și 10%
- marja de negociere la închiriere: între 10 și 15%

Prețurile variază în funcție de următoarele aspecte: localizare, suprafața, limitări conform PUG Târgu Mureș;

Analiza echilibrului pieței

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, din cauza instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare. Piața imobiliară se bazează foarte mult pe oferta și cerere. Fiecare tranzacție implică un cumpărător și un vânzător.

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare, este în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (ofertă) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Piața terenurilor pentru agrement este o **pieță de echilibru**, cu o ofertă limitată și o cerere constantă.

- Nivelul de preț este menținut mai degrabă de **raritatea amplasamentelor potrivite**, nu de presiunea cererii.

- Pe segmentul public (terenuri de utilitate comună), interacțiunea cerere–ofertă este reglementată administrativ, prin concesiuni sau parteneriate public–private, nu prin tranzacții de piață directe.
- Pe segmentul privat, investitorii vizează în principal terenuri care pot fi convertite ușor în destinații comerciale (spații de servicii, agrement).

Terenul evaluat se încadrează în categoria proprietăților cu **valoare funcțională ridicată**.

Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Menționam ca prezenta evaluare are la baza ofertele și informațiile disponibile de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/ potențialei crize sau destabilizări economice asupra valorii de piață a bunurilor evaluate.

Pentru proprietatea subiect, având în vedere caracteristicile acesteia, într-un clasament imaginar, aceasta se situează în partea superioară a acestuia.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. Analiza pentru cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare definită în Standardele de evaluare a bunurilor, este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.”

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

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

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

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

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul necesar conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă/existentă atunci când activul este utilizat optim.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat ca fiind de sine stătător,

poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de active, situație în care trebuie luată în considerare contribuția acelui activ la valoarea totală a grupului de active.

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

(a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, se va avea în vedere ceea ce participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil;

(b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, este necesar să fie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri;

(c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Utilizarea curentă/utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un activ, o datorie sau un grup de active și/sau de datorii. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu

Având în vedere cele prezentate mai sus, obiectul și scopul evaluării, cea mai bună utilizare a proprietăților analizate este funcțiunea, destinația curentă, utilizarea actuală, conform prevederilor hotărârilor consiliului local municipal, regulamentelor, reglementărilor urbanistice și contractelor de concesiune .

3.2. Estimarea valorii de piață - generalități

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

Acestea sunt:

- Metoda comparației directe
- Metode alternative:
- Extracția de pe piață

- Alocarea (proporția)
- Metode de capitalizare a venitului:
- Capitalizarea directă: Metoda reziduală
- Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare
- Metoda actualizării: Analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării

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

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

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului subiect este extrasă din prețul (prețurile de ofertă/de tranzacționare ale bunurilor) de vânzare al unor proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcțiilor acestora, valoare estimată prin metoda costului de înlocuire net (GEV 630 par.91).

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

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de

către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Metoda reziduală, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
- există autorizație de construire.

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

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

3.3. Estimarea valorii de piață

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia

Întrucât destinația construcțiilor determină potențialul economic al terenului, evaluarea s-a realizat diferențiat pe destinația construcțiilor, prin aplicarea abordării prin piață.

Pentru evaluarea terenului considerat liber, a fost aleasă metoda comparațiilor directe. Deoarece nu au fost identificate suficiente tranzacții/ oferte cu terenuri libere cu caracteristici similare celui evaluat, a fost utilizată ca metodă alternativă, extracția de pe piață.

Metoda comparațiilor directe este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații

disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În aplicarea acestei metode, sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect și se iau în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

În vederea evaluării terenului pe cele 3 categorii de utilizare (pentru activități de comerț și alimentație publică, căsuțe de vacanță/odihnă respectiv servicii culturale, sportive și de agrement), vor fi întocmite 3 grile de comparație, câte una pentru fiecare categorie de utilizare.

Proprietățile comparabile și aplicarea metodei extracției sunt prezentate în anexe.

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

Marja de negociere s-a estimat pe baza analizei de piață și din discuțiile cu participanții activi pe piața imobiliară, aceasta fiind de 5%.

Valoarea de piață a terenului cu destinația de activități de comerț și alimentație publică.

Pentru grila de comparație au fost selectate 3 terenuri (proprietăți comparabile) care au fost obținute prin aplicarea metodei extracției.

Acestea au fost ajustate pentru diferențele de caracteristici dintre acestea.

Ajustările procentuale sunt în concordanță cu observațiile pieței locale și practica de evaluare, fiind fundamentate pe raționamente economice privind potențialul de utilizare și generare de venit al terenurilor.

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI - COMPARATIA DIRECTĂ				
Elemente de comparatie	Subiect	C1	C2	C3
Suprafață (mp)		307	692	279
Preț (oferta/vanzare)		85.767	185.077	83.423
Preț (oferta/vanzare) (euro/mp)		279,37	267,45	299,01
Tipul tranzactiei		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Ajustare		-5%	-5%	-5%
Ajustare valorică (euro/mp)		-13,97	-13,37	-14,95
Preț ajustat (euro/mp)		265,40	254,08	284,06

Elemente de comparatie	Subiect	C1	C2	C3
Ajustări specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		265,40	254,08	284,06
Condiții de finanțare	De piață	De piață	De piață	De piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		265,40	254,08	284,06
Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		265,40	254,08	284,06
Cheltuieli imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		265,40	254,08	284,06
Condiții de piață	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		265,40	254,08	284,06
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Târgu Mureș (Weekend)	Târgu Mureș semicentral	Târgu Mureș semicentral	Târgu Mureș Central
		(inferior)	(inferior)	(similar)
Ajustare (%)		7,0%	7,0%	0,0%
Ajustare valorică (euro/mp)		18,57	17,79	0,00
Preț ajustat (EURO)		283,98	271,86	284,06
Suprafață (mp)	0	307	692	279
		(similar)	(inferior)	(similar)
Ajustare (%)		0%	5%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		-	13,59	-
Preț ajustat (EURO)		283,98	285,46	284,06
Acces	Facil	Facil	Facil	Facil
		(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		-	-	-
Preț ajustat (EURO)		283,98	285,46	284,06
Topografie	Plană	Plană	Plană	Plană
		(similar)	(similar)	(similar)

Elemente de comparatie	Subiect	C1	C2	C3
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		-	-	-
Preț ajustat (EURO)		283,98	285,46	284,06
Utilități	Da	Da	Da	Da
		(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		-	-	-
Preț ajustat (EURO)		283,98	285,46	284,06
Destinație	Comercială	Comercială	Comercială	Comercială
		(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		-	-	-
Preț ajustat (EURO)		283,98	285,46	284,06
Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
		(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		-	-	-
Preț ajustat (EURO)		283,98	285,46	284,06
Număr ajustări		1	2	-
Preț ajustat (euro/mp)		283,98	285,46	284,06
Ajustare totala neta (euro)		18,58	31,38	0,00
Ajustare totala neta (%)		7,00%	12,35%	0,00%
Ajustare totala bruta (euro)		18,58	31,38	0,00
Ajustare totală bruta (%)		7%	12%	0%
Valoarea estimata (euro/mp)	284,06			
Valoarea estimata (rotunjit)	284	(euro)	0	(lei)
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				C3
Data evaluării				05.11.2025
Curs lei				5,0851

Justificarea ajustărilor:

Tip ajustare	Justificare
Ajustări aferente tranzacționării	Fiind similare, nu au fost aplicate ajustări
Tip ajustare	Justificare
Localizare	Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor

	comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăți un chiriaș tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect. Ajustarea a fost obținută prin perechi de date între C și C3.
Suprafață utilă (mp)	Ajustările pt suprafața închirială, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când suprafața proprietăților comparabile diferă de cea a proprietății subiect. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită suprafeței. Ajustarea a fost obținută prin perechi de date între C2 și C3
Acces	Ajustările pentru finisaje, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când finisajele proprietăților comparabile diferă de cea a proprietății subiect. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți calității finisajelor. Ajustarea a fost obținută prin perechi de date între C2 și C3
Topografie	Fiind similare, nu au fost aplicate ajustări
Utilități	Fiind similare, nu au fost aplicate ajustări
Destinație	Fiind similare, nu au fost aplicate ajustări
Categorie	Fiind similare, nu au fost aplicate ajustări

Astfel, pentru indicarea valorii de piață a fost selectată comparabila nr. 3., având cea mai mică ajustare brută (valoare de piață fără TVA):

Utilizare	Valoare de piață unitară (euro/m ²)	Valoare de piață unitară (lei/m ²)
Comerț și alimentație publică	284	1.444

Valoarea de piață a terenului cu destinația de căsuțe de vacanță/odihnă.

Pentru grila de comparație au fost selectate 3 terenuri (proprietăți comparabile), din care 2 au fost obținute prin aplicarea metodei extracției.

Acestea au fost ajustate pentru diferențele de caracteristici dintre acestea.

Ajustările procentuale sunt în concordanță cu observațiile pieței locale și practica de evaluare, fiind fundamentate pe raționamente economice privind potențialul de utilizare și generare de venit al terenurilor.

A fost luată în considerare destinația terenului și caracterul acestuia sezonier.

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI - COMPARATIA DIRECTĂ				
Elemente de comparatie	Subiect	C1	C2	C3
Suprafață (mp)		828	254	610
Preț (oferta/vanzare)		150.000	34.110	109.690
Preț (oferta/vanzare) (euro/mp)		181,16	134,29	179,82
Tipul tranzactiei		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Ajustare		-5%	-5%	-5%
Ajustare valorică (euro/mp)		-9,06	-6,71	-8,99
Preț ajustat (euro/mp)		172,10	127,58	170,83
Ajustări specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		172,10	127,58	170,83
Condiții de finanțare	De piață	De piață	De piață	De piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		172,10	127,58	170,83
Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		172,10	127,58	170,83
Cheltuieli imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		172,10	127,58	170,83
Condiții de piață	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		172,10	127,58	170,83

Elemente de comparatie	Subiect	C1	C2	C3
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Târgu Mureș (Weekend)	Str. Gheorghe Doja	Str. Păcii	Str. Kos Karoly
		(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare valorică (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		172,10	127,58	151,94
Suprafață (mp)	0	828	254	610
		(superior)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		-26%	0%	-26%
Ajustare valorică (euro/mp)		(44,75)	-	(44,42)
Preț ajustat (EURO)		127,36	127,58	126,41
Acces	Facil	Facil	Facil	Facil
		(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		-	-	-
Preț ajustat (EURO)		127,36	127,58	126,41
Topografie	Plană	Plană	Plană	Plană
		(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		-	-	-
Preț ajustat (EURO)		127,36	127,58	126,41
Utilități	Da	Da	Da	Da
		(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		-	-	-
Preț ajustat (EURO)		127,36	127,58	126,41
Destinație	Rezidențial (sezonier)	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
		(superior)	(superior)	(superior)
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare valorică (euro/mp)		(19)	(19)	(19)
Preț ajustat (EURO)		108,25	108,44	107,45
Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
		(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		-	-	-
Preț ajustat (EURO)		108,25	108,44	95,57
Număr ajustări		2	1	2
Preț ajustat (euro/mp)		108,25	108,44	107,45
Ajustare totala neta (euro)		-63,85	-19,14	-63,38

Elemente de comparatie	Subiect	C1	C2	C3
Ajustare totala neta (%)		-37,10%	-15,00%	-37,10%
Ajustare totala bruta (euro)		63,85	19,14	63,38
Ajustare totală bruta (%)		37%	15%	37%
Valoarea estimata (euro/mp)	108,44			
Valoarea estimata (rotunjit)	108	(euro)	549	(lei)
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				C2
Data evaluării				05.11.2025
Curs lei				5,0851

Justificarea ajustărilor:

Tip ajustare	Justificare
Ajustări aferente tranzacționării	Fiind similare, nu au fost aplicate ajustări
Tip ajustare	Justificare
Localizare	Fiind similare, nu au fost aplicate ajustări
Suprafață utilă (mp)	Ajustările pt suprafața închiriabilă, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când suprafața proprietăților comparabile diferă de cea a proprietății subiect. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită suprafeței. Ajustarea a fost obținută prin perechi de date între C1 și C2
Acces	Fiind similare, nu au fost aplicate ajustări
Topografie	Fiind similare, nu au fost aplicate ajustări
Utilități	Fiind similare, nu au fost aplicate ajustări
Destinație	Ajustările pentru destinația terenului se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de destinația acestuia. În general aceste ajustari sunt aplicate procentual. Ajustarea a fost obținută din date secundare.
Categorie	Fiind similare, nu au fost aplicate ajustări

Astfel, pentru indicarea valorii de piață a fost selectată comparabila nr. 2., având cea mai mică ajustare brută (valoare de piață fără TVA):

Utilizare	Valoare de piață unitară (euro/m²)	Valoare de piață unitară (lei/m²)
Căsuțe de vacanță/odihnă	108	549

Valoarea de piață a terenului cu destinația pentru servicii culturale, sportive și de agrement.

Pentru grila de comparație au fost selectate 3 terenuri (proprietăți comparabile), din care 2 au fost obținute prin aplicarea metodei extracției.

Acestea au fost ajustate pentru diferențele de caracteristici dintre acestea. Ajustările procentuale sunt în concordanță cu observațiile pieței locale și practica de evaluare, fiind fundamentate pe raționamente economice privind potențialul de utilizare și generare de venit al terenurilor. A fost luată în considerare destinația terenului și caracterul acestuia sezonier.

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI - COMPARATIA DIRECTĂ				
Elemente de comparatie	Subiect	C1	C2	610
Suprafață (mp)		828	254	109.690
Preț (oferta/vanzare)		150.000	34.110	179,82
Preț (oferta/vanzare) (euro/mp)		181,16	134,29	Ofertă
Tipul tranzactiei		Ofertă	Ofertă	-5%
Ajustare		-5%	-5%	-8,99
Ajustare valorică (euro/mp)		-9,06	-6,71	170,83
Preț ajustat (euro/mp)		172,10	127,58	610
Ajustări specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		172,10	127,58	170,83
Condiții de finanțare	De piață	De piață	De piață	De piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		172,10	127,58	170,83
Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		172,10	127,58	170,83
Cheltuieli imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		172,10	127,58	170,83
Condiții de piață	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		172,10	127,58	170,83

Elemente de comparatie	Subiect	C1	C2	610
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Târgu Mureș (Weekend)	Str. Gheorghe Doja	Str. Păcii	Str. Kos Karoly
		(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare valorică (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		172,10	127,58	170,83
Suprafață (mp)	0	828	254	610
		(superior)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	34%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		-	43,38	-
Preț ajustat (EURO)		172,10	170,95	170,83
Acces	Facil	Facil	Facil	Facil
		(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		-	-	-
Preț ajustat (EURO)		172,10	170,95	170,83
Topografie	Plană	Plană	Plană	Plană
		(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		-	-	-
Preț ajustat (EURO)		172,10	170,95	170,83
Utilități	Da	Da	Da	Da
		(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		-	-	-
Preț ajustat (EURO)		172,10	170,95	170,83
Destinație	Agrement	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
		(superior)	(superior)	(superior)
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare valorică (euro/mp)		(26)	(26)	(26)
Preț ajustat (EURO)		146,29	145,31	145,20
Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
		(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare valorică (euro/mp)		-	-	-
Preț ajustat (EURO)		146,29	145,31	145,20
Număr ajustări		1	2	1
Preț ajustat (euro/mp)		146,29	145,31	145,20
Ajustare totala neta (euro)		-25,82	17,73	-25,62

Elemente de comparatie	Subiect	C1	C2	610
Ajustare totala neta (%)		-15,00%	13,90%	-15,00%
Ajustare totala bruta (euro)		25,82	69,02	25,62
Ajustare totală bruta (%)		15%	54%	15%
Valoarea estimata (euro/mp)	146,29			
Valoarea estimata (rotunjit)	146	(euro)	742	(lei)
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				C1
Data evaluării				05.11.2025
Curs lei				5,0851

Astfel, pentru indicarea valorii de piață a fost selectată comparabila nr. 1., având cea mai mică ajustare brută (valoare de piață fără TVA):

Utilizare	Valoare de piață unitară (euro/m²)	Valoare de piață unitară (lei/m²)
Servicii culturale, sportive și de agrement	146	742

3.4. Analiza rezultatului

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

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

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

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

suplimentare disponibile.

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

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

În opinia mea valoarea de piață pentru fiecare din cele 3 utilizări, este adecvată, corespunzătoare, justificată, în concordanță cu informațiile de piață.

Destinație	Valoare unitară de piață eur/m ²
Terenuri ocupate de construcții pentru activități de comerț și alimentație publică	284
Terenuri ocupate de construcții pentru servicii culturale, sportive și de agrement	146
Terenuri ocupate de construcții pentru căsuțe de vacanță/odihnă	108

Argumentele care au stat la baza exprimării opiniei privind valoarea de piață a proprietăților în cauză, precum și considerentele privind valoarea sunt:

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului situat în Târgu Mureș, str. Plutelor nr. 2, proprietatea Municipiului Târgu Mureș – domeniu public, teren pe care sunt amplasate construcții aparținând persoanelor fizice și juridice.

Evaluarea s-a realizat în vederea stabilirii redevenței pentru concesiune.

Terenul evaluat este ocupat de construcții cu destinații diferite, respectiv:

- clădiri pentru activități de alimentație publică;
- spații pentru activități culturale, sportive și de agrement.
- cabane de odihnă utilizate în scop personal de persoane fizice;

Întrucât destinația construcțiilor determină potențialul economic al terenului, evaluarea s-a realizat diferențiat pe categorii de folosință, prin metoda comparației directe.

Valoarea de piață a terenului situat în Târgu Mureș, str. Plutelor nr. 2, domeniul public, a fost determinată diferențiat în funcție de destinația construcțiilor existente, după cum urmează:

- teren aferent clădirilor pentru alimentație publică: 284 €/mp;
- teren aferent spațiilor pentru activități culturale / sportive / agrement: 146 €/mp.
- teren aferent cabanelor: 108 €/mp;

Rezultatele reflectă diferențele economice reale între folosințele terenurilor, respectiv capacitatea acestora de a genera venituri sau de a susține activități comerciale. Prin urmare, valoarea unitară mai ridicată pentru terenurile comerciale (alimentatie publică) și cea mai redusă pentru terenurile necomerciale (cabane, agrement) sunt justificate prin principiul utilizării celei mai bune și al beneficiului economic maxim.

Evenimentele sportive organizate în principal de Primăria Municipiului Târgu Mureș, în special în perioadele calde, atrag de fiecare dată un număr considerabil de participanți care fac ca activitățile economice care se desfășoară în zonă să fie atractive.

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

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

Anexa nr. 1. Acte



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 129039 COPIE

Carte Funciară Nr. 129039 Târgu Mureș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	129039	222.625	(observațiile sunt pe linia următoare)
Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 129039-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 129039-C2; Construcția C3 înscrisă în CF 129039-C3; Construcția C4 înscrisă în CF 129039-C4; Construcția C5 înscrisă în CF 129039-C5; Construcția C6 înscrisă în CF 129039-C6; Construcția C7 înscrisă în CF 129039-C7; Construcția C8 înscrisă în CF 129039-C8; Construcția C9 înscrisă în CF 129039-C9; Construcția C10 înscrisă în CF 129039-C10; Construcția C11 înscrisă în CF 129039-C11; Construcția C12 înscrisă în CF 129039-C12; Construcția C13 înscrisă în CF 129039-C13; Construcția C14 înscrisă în CF 129039-C14; Construcția C15 înscrisă în CF 129039-C15 (radiată); Construcția C16 înscrisă în CF 129039-C16; Construcția C17 înscrisă în CF 129039-C17; Construcția C18 înscrisă în CF 129039-C18; Construcția C19 înscrisă în CF 129039-C19; Construcția C20 înscrisă în CF 129039-C20 (radiată); Construcția C21 înscrisă în CF 129039-C21; Construcția C22 înscrisă în CF 129039-C22; Construcția C23 înscrisă în CF 129039-C23; Construcția C24 înscrisă în CF 129039-C24; Construcția C25 înscrisă în CF 129039-C25; Construcția C26 înscrisă în CF 129039-C26; Construcția C27 înscrisă în CF 129039-C27; Construcția C28 înscrisă în CF 129039-C28; Construcția C29 înscrisă în CF 129039-C29; Construcția C30 înscrisă în CF 129039-C30; Construcția C31 înscrisă în CF 129039-C31; Construcția C82 înscrisă în CF 129039-C82;			

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.32	129039-C32	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:459 mp; TEREN PENTRU TENIS DE MASA
A1.33	129039-C33	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:7 mp; CASERIE
A1.34	129039-C34	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:439 mp; TEREN TENIS CU PICIORUL
A1.35	129039-C35	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:740 mp; TEREN BASCHET CU NOCTURNA
A1.36	129039-C36	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:2621 mp; TEREN MINIFOTBAL CU NOCTURNA
A1.37	129039-C37	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:553 mp; TEREN DE VOLEI PE NISIP
A1.38	129039-C38	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:1887 mp; TEREN FOTBAL OLD BOYS
A1.39	129039-C39	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:39 mp; GRUP SANITAR
A1.40	129039-C40	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:39 mp; VESTIARE DIN LEMN
A1.41	129039-C41	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	S. construită la sol:330 mp; VESTIAR SI GRUP SANITAR
A1.42	129039-C42	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:60 mp; BAZIN PENTRU COPII DIN PP
A1.43	129039-C43	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:387 mp; BAZIN INOT DIN BETON PENTRU COPII
A1.44	129039-C44	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:2736 mp; BAZIN 5 A+B
A1.45	129039-C45	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:2603 mp; PISTA CARTING
A1.46	129039-C46	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:2; S. construită la sol:25 mp; STATIE DE POMPARE SP2
A1.47	129039-C47	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:1484 mp; BAZIN 1-3
A1.48	129039-C48	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:2631 mp; BAZIN 2-4
A1.49	129039-C49	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:969 mp; CASA DE OASPETI
A1.50	129039-C50	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:700 mp; TEREN DE TENIS DE CAMP
A1.51	129039-C51	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str. PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:223 mp; STATIE DE TRATARE

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.108	129039-C108	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:2; An construire:2006; S. construita la sol:40 mp; S. construita desfasurata:80 mp; Casa de vacanta (CL), constructie cu caracter provizoriu pe perioada existentei unui contract de concesiune valabil, regim de inaltime P + M, edificata in anul 2005, fundatie din beton, zidarie din lemn, acoperis din sindrila bituminoasa, compusa din: Parter: 1 camera cu scari de acces la mansarda, 1 w.c. si 2 terase. Mansarda: 2 camere, 1 baie, 1 hol si 2 terase.
A1.109	129039-C109	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:2; An construire:2022; S. construita la sol:103 mp; S. construita desfasurata:176 mp; Cabana de odihna, constructie cu caracter provizoriu pe perioada existentei unui contract de concesiune valabil, cu regim de inaltime P+M compusa din: - la parter: din 2 cabine, 1 hol, 1 vestiar si 1 adapost barci - la mansarda: 1 camera, 1 balcon si 1 terasa.
A1.110	129039-C110	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:31 mp; Casă de vacanță, construcție cu caracter provizoriu pe perioada existentei unui contract de concesiune valabil, în regim de înălțime "P+M", edificată în anul 2007, pe fundație de beton, zidărie din lemn, compusă din: - Parter: 1 cameră cu scări de acces la mansardă. - Mansardă: 1 cameră.
A1.111	129039-C111	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; An construire:1958; S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; cabană de odihnă, cu regim de înălțime P, executată pe fundații continue din beton simplu, cu pereți structurali din zidărie de cărămidă, planșeu din lemn peste parter, acoperis șarpantă din lemn, învelitoare din țiglă, compusă din: parter: 1 living cu oficiu, 1 baie.
A1.112	129039-C112	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:36 mp; S. construita desfasurata:36 mp; cabană de odihnă cu regim de înălțime P cu suprafața construită de 36 mp, apasată pe platformă betonată, executată din lemn cu acoperis șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă, compusă din 3 camere, edificată anterior anului 2001, având SD=36 mp, compusă din: - la parter: 3 camere
A1.113	129039-C113	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:2; An construire:1950; S. construita la sol:40.4 mp; S. construita desfasurata:80 mp; cabană de odihnă, cu regim P+M, executată din lemn, compusă din: parter: 1 sufragerie, 1 bucătărie, 1 sas, 1 debara, 1 baie; mansardă: 2 camere, 1 hol, 1 baie, 2 balcoane; edificare în jurul anilor 1950, extinsă, reamneajată, mansardată 2022
A1.114	129039-C114	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:2; An construire:2007; S. construita la sol:22.3 mp; S. construita desfasurata:53 mp; Cabana de agrement, cu regim de inaltime P+M, executata pe fundatie din beton, cu pereti din lemn, acoperis sarpanta din lemn si invelitoare din onduline, compusa din: La parter: 1 camera de zi, 1 baie. La mansarda: 1 dormitor, 1 galerie, 2 balcoane.
A1.115	129039-C115	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:2; An construire:2006; S. construita la sol:12.4 mp; S. construita desfasurata:31.2 mp; Cabană de odihnă, cu regim de înălțime P+M, edificată din lemn, în anul 2006, compusă din: parter: 1 cameră, 1 scară interioară de acces la mansardă, mansardă: 1 cameră, 1 balcon.
A1.116	129039-C116	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:2; An construire:1990; S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:27 mp;
A1.117	129039-C117	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:2; An construire:2006; S. construita la sol:25 mp; S. construita desfasurata:50 mp; Cabana de odihna, constructie cu caracter provizoriu pe perioada existentei unui contract de concesiune valabil, regim de inaltime P + M.
A1.118	129039-C118	Jud. Mureș, UAT Târgu Mureș, Loc. Târgu Mureș, Str PLUTELOR, Nr. 2	Nr. niveluri:2; An construire:2024; S. construita la sol:40 mp; S. construita desfasurata:80 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciară Nr. 129039 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
57771 / 21/10/2010	
Act Normativ nr. 964, din 17/09/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (declarație aut. nr. 3411/20.10.2010 emis de notar public Logigan Maria, certificat de atestare a edificării construcției nr. 11759/25.08.2010 emis	

Carte Funciară Nr. 129039 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
de Municipiul TG.Mures, certificat de urbanism nr. 1414/24.08.2010, documentație cadastrală avizată de OCPI Mures);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL TG.MURES, (DOMENIU PUBLIC)	A1
B34	Intabulare, drept de PROPRIETATE(cu titlu inițial de dobândire: Hot. Consiliului Local nr. 205/13.11.2008 - încheiere nr. 14804/25.03.2010), dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL TG.MURES, (DOMENIU PUBLIC)	A1.39
B35	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL TG.MURES, (DOMENIU PUBLIC)	A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46, A1.47, A1.48, A1.49, A1.50, A1.51, A1.52, A1.53, A1.54, A1.55, A1.56, A1.57, A1.58, A1.59, A1.60, A1.61, A1.62, A1.63, A1.64, A1.65, A1.66, A1.67, A1.68, A1.69, A1.70, A1.71, A1.72, A1.73, A1.74
B37	Intabulare, drept de PROPRIETATE(cu titlu inițial: proces verbal., 28.09.1983 - încheiere nr. 11580/05.10.1983), dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMAN	A1.75
67358 / 07/12/2010		
Act Administrativ nr. 88, din 18/02/2008 emis de PRIM MUN TG. MURES (act administrativ nr. 190/17-04-2008 emis de PRIM MUN TG.MURES; act administrativ nr. 481/07.04.2010 emis de Mun. Tg. Mures si documentație cadastrală avizată de catre OCPI Mures.);		
B38	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) RUS SORIN, si 2) RUS VIRGINIA MARINELA	A1.76
79592 / 27/12/2011		
Act Administrativ nr. 11906, din 23/08/2011 emis de PRIMARIA MUN TG MURES (act administrativ nr. 1348/23.08.2011 emis de PRIMARIA MUN TG MURES si documentație cadastrală avizată de catre O.C.P.I. - Mures);		
B39	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1 1) DANCIU ALEXANDRU MARCEL	A1.77 / B.43
Act Administrativ nr. 13728, din 29/11/2011 emis de PRIMARIA MUN TG MURES (documentație cadastrală emisă de catre O.C.P.I. - Mures);		
B40	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1 1) KOVARI LUIZA, si 2) KOVARI IOSIF	A1.78 / B.41, B.45, B.46
25697 / 08/05/2012		
Act Notarial nr. 2195, din 17/09/2001 emis de NP EUGEN BACULEA;		
B41	Se RESPINGE cererea deoarece nu indeplineste conditiile legale	A1.78
31795 / 06/06/2012		
Act Notarial nr. 2195, din 17/09/2001 emis de NP EUGEN BACULEA (act administrativ nr. 25697/08-05-2012 emis de OCPI MURES);		
B42	Se respinge cererea de reexaminare nr. 31795/06.06.2012 impotriva incheierii de carte funciara nr. 25697/08.05.2012	A1.78
32103 / 07/06/2012		
Act Notarial nr. 750, din 31/05/2012 emis de NP ONEA GASPAR VICTOR DUMITRU;		
B43	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1 1) HORGA MARIANA, cas cu 2) HORGA PETRU, bun comun	A1.77 / B.53
38629 / 06/07/2012		
Act Administrativ nr. 1025, din 21/12/2005 emis de PRIMARIA TG MURES (act administrativ nr. 363/04-10-2006 emis de PRIMARIA TG MURES; act administrativ nr. 925/25-05-2012 emis de ADMINISTRATIA COMPLEXULUI DE AGREMENT SI SPORT MURESUL; act notarial nr. 1564/02-07-2012 emis de BIROUL NOTARIAL ALBULESCU; act notarial aut. 2056/30.08.2012 - emis de catre notar public Felicia Doinita Stirbu ; documentație cadastrală avizată de catre OCPI);		

Anexa nr. 2. Informații de piață

C1 – Proprietate utilizată în grila de comparație pentru obținerea valorii de piață pentru terenul cu destinație; activități de comerț și alimentație publică (a fost aplicată metoda extracției)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cldire-multifuncional-de-vnzare-n-trgu-mure-zona-grii-IDBn1m>



Clădire Multifuncțională de Vânzare în Târgu Mureș, Zona Gării

880 000 € 1 205 €/m²

Targu Mures, Mures

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	730 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	birouri
Locația imobilului:	clădire de birouri
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

Caracteristici

Anul construcției:	2004
Siguranță:	alarmă
Media:	Internet



Andrei Bănică

New House In Town

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest magazin de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

SAU

0753 381 511

Descriere

Vă prezentăm o oportunitate rară de investiție într-o proprietate versatilă, situată într-o zonă excelentă a orașului Târgu Mureș, în imediata apropiere a Gării. Această clădire impresionantă, ideală pentru activități comerciale, birouri, cabinete medicale, showroom-uri sau spații bancare, se remarcă prin suprafața generoasă, compartimentarea eficientă și facilitățile moderne.

Imobilul are un regim de înălțime P+1E+M și o suprafață utilă de 700 mp, desfășurată pe trei niveluri, oferind multiple opțiuni de compartimentare și utilizare. În prezent, spațiile sunt amenajate ca birouri, showroom și zone de depozitare, însă compartimentarea poate fi modificată cu ușurință, datorită pereților interiori din gips, astfel încât să corespundă oricărei nevoi de business.

Detalii constructive și tehnice:

Imobilul a fost construit în 2004, pe o fundație din beton armat, având stalpi și grinzi din beton, ceea ce conferă durabilitate și rezistență pe termen lung. Acoperișul este realizat din țiglă metalică Lindab, pe o structură de tip șarpantă, în două ape.

Suprafața terenului este de 307 mp, cu posibilitatea de a extinde prin achiziționarea unei parcele suplimentare de 250 mp, situată în partea din spate a proprietății.

Compartimentare funcțională:

Parterul găzduiește un magazin de haine, birouri, un grup sanitar, bucătărie și acces direct către curtea din spate.

La etajul 1 se află un hol de acces, două grupuri sanitare, trei birouri și un spațiu open-space, potrivit pentru diverse activități comerciale sau administrative.

Mansarda completează proprietatea cu încă un spațiu destinat birourilor, un grup sanitar și o bucătărie.

Facilități și dotări:

Imobilul beneficiază de sisteme de securitate avansate, aer condiționat în toate zonele principale, instalații electrice și termice eficiente, fiind pregătit să răspundă celor mai diverse cerințe ale unui business modern.

Proprietatea se pretează perfect pentru activități comerciale diverse, având un potențial excelent de investiție, fie pentru utilizare proprie, fie pentru închiriere. Zona este una foarte bine cotată, cu acces rapid către principalele puncte de interes din oraș și trafic intens, asigurând o vizibilitate maximă.

Preț de vânzare: 880.000 Euro + TVA

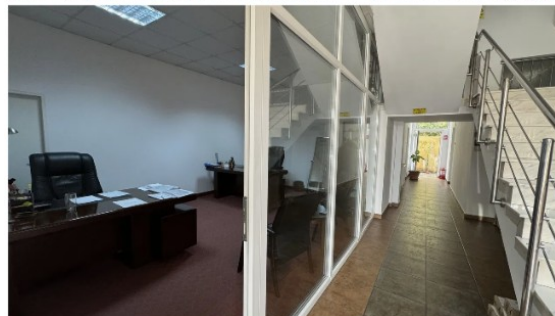
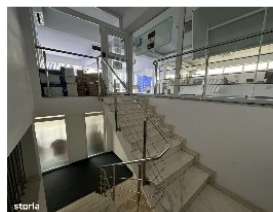
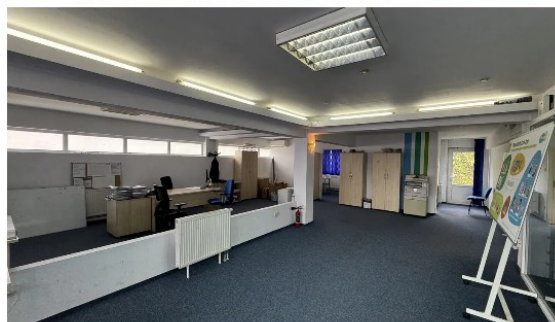
Comision 0% pentru cumpărător!

Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, echipa New House In Town vă stă cu drag la dispoziție!

Mai puțin ^

ID: 8906632

ID Intern: CP2110831



Aplicarea metodei extracției

Spațiu comercial									
Nr. Carte funciară					P+2E				
Regim de înălțime:					2004				
An construcție:					---				
An renovare:					243				
Suprafața construită (mp):					730				
Suprafața construită desfășurată (mp):					5,0851				
Curs euro:									
Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Suprafața construită (mp)	Cost lei/mp	Indici actualizare 2025-2026	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat (LEI fără TVA)
			A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=(DxExF)
1	Infrastructura	7IRMGAS2E	243,33	1482,80	2,1987	793.323,2	1,0000	1,0000	793.323
2	Structură	7SRMGAS2E	730,00	658,10	2,4224	1.163.752,5	1,0000	1,0000	1.163.752
3	Finisaj interior	FSMGAS2E	730,00	1253,60	1,7232	1.576.948,6	1,0000	1,0000	1.576.949
4	Instalații electrice	ELMGAS2E	730,00	282,60	2,4480	505.017,5	1,0000	1,0000	505.018
5	Instalații sanitare	SAMAGS2E	730,00	42,40	2,2689	70.227,0	1,0000	1,0000	70.227
6	Instalații de încălzire și ventilație	IVMAGS2E	730,00	107,50	2,4000	188.340,0	1,0000	1,0000	188.340
7	Finisaj terasă	TERNECIRC	243,33	439,40	2,0355	217.637,0	1,0000	1,0000	217.637
8	Finisaj fațadă	FFPERTEM3	170,00	1854,00	1,8955	597.423,7	1,0000	1,0000	597.424
9	Instalații sanitare	DUSLAWCS	0,00	6544,00	1,8605	0,0	1,0000	1,0000	-
10	Instalații încălzire	INCCONV	0,00	113,10	2,7215	0,0	1,0000	1,0000	-
TOTAL CLADIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE									5.112.669
TOTAL CLADIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (EURO)									1.005.422

Ajustările pentru depreciere:				
Deprecierea fizică s-a estimat în baza Normativului P 135/1999 aprobat prin Ordin MLPAT cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale.				
Stabilirea subgrupe, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea:				
Grupa	I	Construcții		
Subgrupa	1.5	Construcții pentru afaceri, comerț, depozitare		
Subclasa	1.5.1	Tabelul nr. 11		
		Clădiri pentru afaceri		
	1.6.1.a	Zidărie (cărămidă, înlocuitori, piatră,		
Structura		Zidărie		
Mediul de folosință		Normal		
Stare tehnică		Satisfăcătoare		
Stabilirea vârstei cronologice ponderate (durata de viață consumată):				
An edificare		2004		
An modernizare				
Vârsta cronologică ponderată		21,00		
Componentă	Cost nou la data evaluării (lei)	An PIF	Vârsta / vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta cronologică ponderată
Clădirea inițială	4.998.456,1	2004	21	21,00
Modernizare		0	0	0,00
TOTAL	4.998.456,1			21,00

Deprecierea fizică:				
Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta cronologică ponderată (Vcp) s-a determinat astfel:				
	Vechime (ani)		Gradul de depreciere fizică normală	
	V2	V1	D2	D1
	25	20	24,00%	18,00%
D2-D1	5		6,00%	
Dfn /an			1,20%	
Vcp =	21,00			
Vcp -V1	1,00		1,20%	
Dfn =	19,20%			
Deprecierea funcțională:				
Depreciere funcțională:		0,0%		
Deprecierea externă:				
Deprecierea externă:		0%		

Fișa de evaluare a construcției			
An construcție		2004	
An modernizare		0	
Suprafața construită		730,00 mp	
Cost de înlocuire conform		6.847	
nr. crt	Elemente de calcul	U.M.	Valoare
1	Cost de înlocuire unitar	lei / mp Sd	6.847
2	Suprafață de calcul	mp	730,00
3	Cost de înlocuire	lei	4.998.456
4			
4.1	Depreciere fizică	%	-19,2%
	Valoare depreciere fizică		(959.704)
	Valoarea ajustată	lei	4.038.753
4.2	Depreciere funcțională	%	0,0%
	Valoare depreciere funcțională		-
	Valoarea ajustată	lei	4.038.753
4.3	Depreciere externă	%	0,0%
	Valoare depreciere externă		-
	Valoarea ajustată	lei	4.038.753
5	Curs de schimb	lei/euro	5,0851
6	Valoare de piață	lei	4.038.753
		euro	794.233
		lei/mpSd	5.533
		euro / mp Sd	1.088

Pret Ofertă	euro	880.000
Suprafață teren	mp	307
Cost Construcții	euro	794.233
Valoare de piață teren	euro	85.767
Valoare de piață teren/ mp	euro	279,37

C2 – Proprietate utilizată în grila de comparație pentru obținerea valorii de piață pentru terenul cu destinație; activități de comerț și alimentație publică (a fost aplicată metoda extracției)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-spre-vanzare-pentru-dezvoltare-afacere-IDxD8m>



Cladire spre vanzare, pentru dezvoltare afacere

480 000 € 436 €/m²

Centru, Targu Mures, Mures

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	1100 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	fără informații
Locația imobilului:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

Caracteristici

Anul construcției: 1970

Descriere

Agentia Mao Imobiliare V/4020

Echipa Mao Imobiliare propune spre vanzare cladire/ spatiu comercial, intr-o zona ideala pentru desfasurarea diferitelor activitati, dezvoltare afacere etc., la doar cateva minute de centrul orasului si punctele de interes comun, pe strada Belsugului.

Cladirea are o suprafata de 1,100 mp desfasurati pe 4 nivele (D+P+E1+E2), pe un teren de 692 mp; cu diferite posibilitati de amenajare dupa bunul plac.

Pretul de vanzare al cladirii este de 480,000 euro. Pentru mai multe informatii ne puteti contacta la numerele de telefon: [Contactează Ramona](#) sau [Contactează Horatiu](#). Cu stima, echipa Mao Imobiliare.

Mai puțin ^

ID: 8015258

ID Intern: CPI786910



Constantin Ramona
MAO Imobiliare

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest magazin de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

SAU

0752 611 311

Carte Funciară Nr. 120617 Târgu Mureș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 91850/N

Nr. cadastral vechi: 596/2/4

Nr. topografic: 4954/1/1/2/4; 4955/1/2/4;

4955/3/2/4; 4955/4/2/4; 4955/5/2/4;

4955/6/2/4; 4955/7/2/4; 4960/2/3/2/4;

4960/2/4/1/2/4; 4960/2/4/2/2/4;

4960/2/2/1/2/2/4; 4960/2/2/2/2/4;

4960/2/4/3/2/4

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Mureș, Str. Tamas Erno, Nr. 1, Jud. Mureș

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	120617	692	Teren împrejmuit. NOTA: cu acces prin parcela cu nr.cad.596/2/25 din str. Belsugului înscrisa în C. F.nr.91872/N. Terenul este împrejmuit parțial cu gard de lemn și zid de beton.

A1.3	120617-C3	Loc. Târgu Mureș, Str. Tamas Erno, Nr. 1, Jud. Mureș	Nr. niveluri: 4; S. construita la sol: 360 mp; S. construita desfasurata: 1120 mp; C.36=corp nr.IV atelier si vestiar cu s.c.=360 mp. constructie din caramida cu D+P+2E compusa din:-la demisol: 2 incaperi demisol tehnic; -la parter: 6 birouri, 4 ateliere, 1 grup sanitar si casa scarii; - la etajul I: 4 ateliere, 4 grupuri sanitare si casa scarii; -la etajul II: 4 ateliere, 4 grupuri sanitare si casa scarii.
------	-----------	--	--

Spațiu comercial

Nr. Carte funciară

Regim de înălțime:

An construcție:

An renovare:

Suprafața construită (mp):

Suprafața construită desfășurată (mp):

Curs euro:

D+P+2E

1970

360

1120

5,0851

Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Suprafața construită (mp)	Cost lei/mp	Indici actualizare 2025-2026	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat (LEI fără TVA)
			A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=(DxExF)
1	Structură	7SCLISP1	360,00	1106,50	2,3238	925.662,5	1,0000	1,0000	925.662
2	Finisaj	FINCLVEST	1120,00	740,90	2,5150	2.086.967,1	1,0000	1,0000	2.086.967
3	Instalații electrice	ELCLVEST	1120,00	63,30	2,0537	145.599,1	1,0000	1,0000	145.599
4	Instalații sanitare	SACLVEST	1120,00	21,50	1,8791	45.248,7	1,0000	1,0000	45.249
5	Instalații de încălzire	ICLVEST	1120,00	71,50	1,6531	132.380,2	1,0000	1,0000	132.380
6	Terasă necirculabilă cu vată minerală	TERASANE	360,00	439,40	2,0355	321.983,5	1,0000	1,0000	321.984
TOTAL CLADIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE									3.657.841
TOTAL CLADIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (EURO)									719.325

Ajustările pentru depreciere:

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

Stabilirea subgrupe, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea:

Grupa	I	Construcții
Subgrupa	1.1	Construcții industriale
Subclasa	1.1.1	Tabelul nr. 1.
	1.1.1.a	Clădiri industriale cu structura din zidărie (cărămidă, înlocuitor, piatră în mediu normal
Structura		zidărie de cărămidă
Mediul de folosință		normal
Stare tehnică		satisfăcătoare

Stabilirea vârstei cronologice ponderate (durata de viață consumată):

An edificare	1970
An modernizare	
Vârsta cronologică ponderată	55,00

Componentă	Cost nou la data evaluării (lei)	An PIF	Vârsta / vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta cronologică ponderată
Clădirea inițială	3.657.841,2	1970	55	55,00
Modernizare		0	0	0,00
TOTAL	3.657.841,2			55,00

Deprecierea fizică:

Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta cronologică ponderată (Vcp) s-a determinat astfel:

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

Deprecierea funcțională:

Depreciere funcțională:	0,0%		
-------------------------	------	--	--

Deprecierea externă:

Deprecierea externă:	0%		
----------------------	----	--	--

Fișa de evaluare a construcției

An construcție		1970	
An modernizare		0	
Suprafața construită		1.120,00 mp	
Cost de înlocuire conform		3.266	
Nr. crt	Elemente de calcul	U.M.	Valoare
1	Cost de înlocuire unitar	lei / mp Sd	3.266
2	Suprafață de calcul	mp	1.120,00
3	Cost de înlocuire	lei	3.657.841
4			
4.1	Depreciere fizică	%	-59,0%
	Valoare depreciere fizică		(2.158.126)
	Valoarea ajustată	lei	1.499.715
4.2	Depreciere funcțională	%	0,0%
	Valoare depreciere funcțională		-
	Valoarea ajustată	lei	1.499.715
4.3	Depreciere externă	%	0,0%
	Valoare depreciere externă		-
	Valoarea ajustată	lei	1.499.715
5	Curs de schimb	lei/euro	5,0851
6	Valoare de piață	lei	1.499.715
		euro	294.923
		lei/mpSd	1.339
		euro / mp Sd	263

Pret Ofertă	euro	480.000
Suprafață teren	mp	692
Cost Construcții	euro	294.923
Valoare de piață teren	euro	185.077
Valoare de piață teren/ mp	euro	267,45

C3 – Proprietate utilizată în grila de comparație pentru obținerea valorii de piață pentru terenul cu destinație; activități de comerț și alimentație publică (a fost aplicată metoda extracției)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-3-nivele-529-mp-utili-zona-poli-2-IDCFkk>



Cladire 3 nivele 529 mp utili - zona Poli 2 -

360 000 € 681 €/m²

Tudor Vladimirescu, Targu Mures, Mures

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	529 m²
Etaj:	fără informații
Destinația proprietății:	fără informații
Locația imobilului:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

Caracteristici

Media:	☒ apă curentă
	☒
	☒ electricitate
	☒ canalizare

Mentionati ID-ul proprietatii cand apelati: CP2309348

Contact 0266 223 886 Sebastian

De vanzare constructie 3 nivele din caramida pe structura de rezistenta cu stalpi din beton armat, planseu din panouri prefabricate, invelitoare tip terasa cu hidroizolatie. Situata in zona Poli 2 avand o suprafata de teren de 279 mp

Este compusa din 3 nivele astfel

- nivel 0 - 218.65 mp utili
- nivel 1 - 108.21 mp utili
- nivel 2 - 201.81 mp utili

Total 528.67 mp utili

Dispune de toate utilitatile - gaz, curent trifazic, canalizare, apa

Imobilul se vinde la preț de 360.000 Euro negociabil. Comision Zero cumparator.

Contact 0266 223 886 Sebastian

Mai puțin

ID: 9215328

ID Intern: CP2309348



Chircea Sebastian
ZAP IMOBILIARE

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

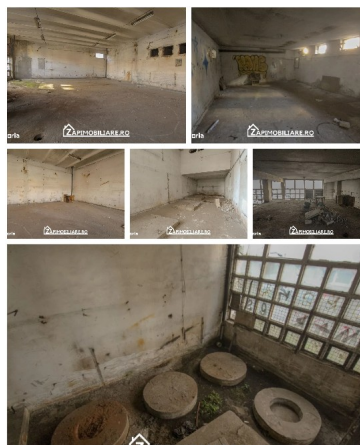
Sunt interesat(ă) de acest magazin de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

SAU

0726 223 886



Spatiu comercial	
Nr. Carte funciară	
Regim de înălțime:	P+2E
An construcție:	1980
An renovare:	---
Suprafața construită (mp):	306
Suprafața construită desfășurată (mp):	740
Curs euro:	5,0851

Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Suprafața construită (mp)	Cost lei/mp	Indici actualizare 2025-2026	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat (Lei fără TVA)
			A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=(DxExF)
1	Structură	7SCLISP1	306,11	1106,50	2,3238	787.096,0	1,0000	1,0000	787.096
2	Finisaj	FINCLVEST	740,14	740,90	2,5150	1.379.146,1	1,0000	1,0000	1.379.146
3	Instalații electrice	ELCLVEST	740,14	63,30	2,0537	96.217,4	1,0000	1,0000	96.217
4	Instalații sanitare	SACLVEST	740,14	21,50	1,8791	29.902,1	1,0000	1,0000	29.902
5	Instalații de încălzire	ICLVEST	740,14	71,50	1,6531	87.481,8	1,0000	1,0000	87.482
6	Terasă necirculabilă cu vată minerală	TERASANE	306,11	439,40	2,0355	273.784,4	1,0000	1,0000	273.784
TOTAL CLADIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE									2.653.628
TOTAL CLADIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (EURO)									521.844

Ajustările pentru depreciere:

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

Stabilirea subgrupe, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea:

Grupa	I	Construcții
Subgrupa	1.1	Construcții industriale
Subclasa	1.1.1	Tabelul nr. 1.
		Clădiri industriale cu structura din zidărie (cărămidă, înlocuitor, piatră,
	1.1.1.a	În mediu normal
Structura		zidărie de cărămidă
Mediul de folosință		normal
Stare tehnică		satisfăcătoare

Stabilirea vârstei cronologice ponderate (durata de viață consumată):

An edificare	1980
An modernizare	
Vârsta cronologică ponderată	45,00

Componentă	Cost nou la data evaluării (lei)	An PIF	vârsta / vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta cronologică ponderată
Clădirea inițială	2.653.627,7	1980	45	45,00
Modernizare		0	0	0,00
TOTAL	2.653.627,7			45,00

Deprecierea fizică:

Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta cronologică ponderată (Vcp) s-a determinat astfel:

	Vechime (ani)		Gradul de depreciere fizică normală	
	V2	V1	D2	D1
	45	40	47,00%	41,00%
D2-D1	5		6,00%	
Dfn /an			1,20%	
Vcp =	45,00			
Vcp -V1	5,00		6,00%	
Dfn =	47,00%			

Deprecierea funcțională:

Depreciere funcțională:	0,0%
-------------------------	------

Deprecierea externă:

Deprecierea externă:	0%
----------------------	----

Fișa de evaluare a construcției			
An construcție			1980
An modernizare			0
Suprafața construită			740,14 mp
Cost de înlocuire conform			3.585
nr. crt	Elemente de calcul	U.M.	Valoare
1	Cost de înlocuire unitar	lei / mp Sd	3.585
2	Suprafață de calcul	mp	740,14
3	Cost de înlocuire	lei	2.653.628
4			
4.1	Depreciere fizică	%	-47,0%
	Valoare depreciere fizică		(1.247.205)
	Valoarea ajustată	lei	1.406.423
4.2	Depreciere funcțională	%	0,0%
	Valoare depreciere funcțională		-
	Valoarea ajustată	lei	1.406.423
4.3	Depreciere externă	%	0,0%
	Valoare depreciere externă		-
	Valoarea ajustată	lei	1.406.423
5	Curs de schimb	lei/euro	5,0851
6	Valoare de piață	lei	1.406.423
		euro	276.577
		lei/mpSd	1.900
		euro / mp Sd	374

Pret Ofertă	euro	360.000
Suprafață teren	mp	279
Cost Construcții	euro	276.577
Valoare de piață teren	euro	83.423
Valoare de piață teren/ mp	euro	299,01

C1 – Proprietate utilizată în grila de comparație pentru obținerea valorii de piață pentru terenul cu destinație; căsuțe de vacanță/odihnă și servicii culturale, sportive și de agrement

<https://www.publi24.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

Mures, Targu Mures Semicentral
[Vezi pe hartă](#)

Valabil din 11/3/2025 5:12:35 PM



Specificații

Suprafata terenului	828 m ²
Front stradal	15
Accept schimburi	True
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

Descriere

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.

ID anunț: 1683543771

[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[👁 Vizualizări: 296](#)

☑ Telefon validat



Moldovan

[Vezi toate anunțurile](#)

0744587045

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe



C2 – Proprietate utilizată în grila de comparație pentru obținerea valorii de piață pentru terenul cu destinație; căsuțe de vacanță/odihnă și servicii culturale, sportive și de agrement (a fost aplicată metoda extracției)

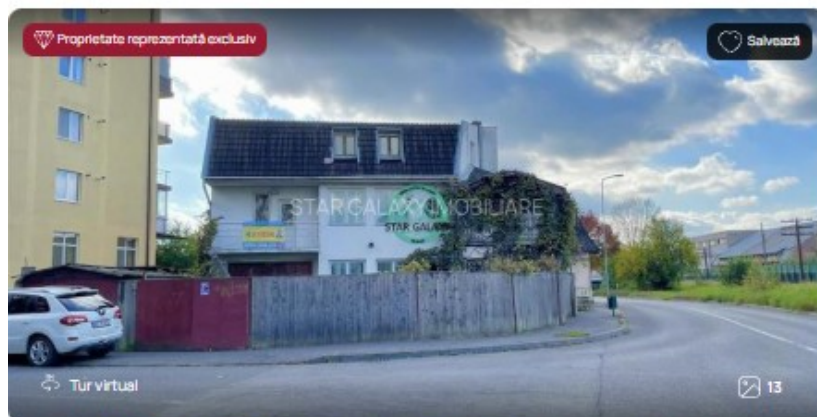
<https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-targu-mures-7-noiembrie-8-camere-271003823>

Casa de vanzare cu sup 308 mp, 254 mp teren, in 7 Noiembrie str. Pacii

7 Noiembrie, Târgu Mureș - Vezi Hartă

215.000 €

Rate de la 4.870 RON/lună [simulează credit](#)



Nr. cam.: 8	Sup. utilă: 308 mp	Sup. teren: 254 mp	Tip prop.: Individuală
----------------	-----------------------	-----------------------	---------------------------



Descriere casă

Star Galaxy vinde în EXCLUSIVITATE casa cu 8 camere și 5 bai, cu suprafața de 308 mp, având teren de 254 mp, situat în 7 Noiembrie, str. Pacii.

Casa necesită renovare și este potrivită pentru: casa de locuit, clinica medicală, clinica stomatologică, spațiu comercial, spațiu pentru birouri.

Spațiul poate fi compartimentat și în mai multe apartamente ținând cont că Universitatea de Medicină și Farmacie este aproape iar chiriile în zona sunt mari.

Compartimentare:

Parter: 1 living, 1 bucatarie, 1 camera, 2 bucatarii, casa scarii și garaj.

Etaj: 3 camere, 1 dressing, 1 debara, 2 bai, 1 hol, 2 balcoane și casa scarii

Mansarda: 1 living, 2 camere, 2 bai și casa scarii.

Puncte de interes:

- Centru la 1.4 km
- UMF la 1 km
- Spitalul Clinic Județean de Urgență la 1,2 km

Pretul este 215000 Euro.

Comisionul agentiei este 0 pentru cumparator.

Ce ne recomandă:

- Suntem prima firma de imobiliare ce a adus și creat primul Turul Virtual 3D în Târgu Mureș.
- Avem 10 ani de experiență în domeniu
- Intermediem tranzacții imobiliare atât în România cât și în Dubai

[Citește mai puțin](#)

Ioan Roland
Consultant Imobiliar
STAR GALAXY IMOBILIARE
(PRO)

0722343259
0765920313

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)

Cum intenționezi să faci achiziția?

[Credit](#)

[Cash](#)

[Activează notificările](#)
pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

[Activează Notificările](#)

**Clădire rezidențială (casă unifamilială)**

Nr. Carte funciară

Regim de înălțime:

An construcție:

An renovare:

Suprafața construită (mp):

Suprafața construită desfășurată (mp):

Curs euro:

P+M

2000

100

308

5,0851

Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Suprafață construită (mp)	Cost lei/mp	Indici actualizare 2025-2026	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat (Lei fără TVA)
			A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=(DxExF)
1	Infrastructura	FCV1	100,00	395,20	1,8111	71.575,0	1,0000	1,0000	71.575
2	Structură	7ZPOROT24ES	108,00	643,00	2,1502	149.320,8	1,0000	1,0000	149.321
3	Structură	7ZPOROT24M	100,00	294,80	2,3287	68.650,0	1,0000	1,0000	68.650
4	Învelitoare	INVTIG	100,00	363,40	1,6326	59.330,0	1,0000	1,0000	59.330
5	Finisaj Interior	FOBFS	258,00	918,10	2,9351	695.232,6	1,0000	1,0000	695.233
6	Finisaj exterior	FVINAR	200,00	149,40	2,2778	68.060,0	1,0000	1,0000	68.060
7	Instalații electrice	ELINGR	308,00	82,40	4,1141	104.412,0	1,0000	1,0000	104.412
8	Instalații sanitare	CHFOBO	1,00	1159,70	3,1492	3.652,1	1,0000	1,0000	3.652
9	Instalații sanitare	DUSLAWCS	1,00	6544,00	1,8605	12.174,8	1,0000	1,0000	12.175
10	Instalații încălzire	INCELS	258,00	113,10	2,1641	63.146,8	1,0000	1,0000	63.147
TOTAL CLADIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE									1.295.554
TOTAL CLADIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (EURO)									254.775

Ajustările pentru depreciere:

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

Stabilirea subgrupe, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea:

Grupa	I	Construcții
Subgrupa	1,6	Construcții de locuințe și social culturale
Subclasa		Tabelul nr. 17.
	1.6.1.a	Clădiri pentru locuințe, sociale, moteluri
		Zidărie (cărămidă, înlocuitori, piatră,
Structura		Zidărie
Mediul de folosință		Normal
Stare tehnică		nună

Stabilirea vârstei cronologice ponderate (durata de viață consumată):

An edificare

2000

An modernizare

Vârsta cronologică ponderată

25,00

Componentă	Cost nou la data evaluării (lei)	An PIF	vârsta / vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta cronologică ponderată
Clădirea inițială	1.295.554,1	2000	25	25,00
Modernizare		0	0	0,00
TOTAL	1.295.554,1			25,00

Deprecierea fizică:

Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta cronologică ponderată (Vcp) s-a determinat astfel:

	Vechime (ani)		ul de depreciere fizică nor	
	V2	V1	D2	D1
	30	25	34,00%	29,00%
D2-D1	5		5,00%	
Dfn /an			1,00%	
Vcp =	25,00			
Vcp - V1	0,00		0,00%	
Dfn =	29,00%			

Deprecierea funcțională:

Depreciere funcțională:		0,0%		
Deprecierea externă:				
Deprecierea externă:		0%		

Fișa de evaluare a construcției

An construcție			2000
An modernizare			0
Suprafața construită			308,00 mp
Cost de înlocuire conform			4.206
Nr. crt	Elemente de calcul	U.M.	Valoare
1	Cost de înlocuire unitar	lei / mp Sd	4.206
2	Suprafață de calcul	mp	308,00
3	Cost de înlocuire	lei	1.295.554
4			
4.1	Depreciere fizică	%	-29,0%
	Valoare depreciere fizică		(375.711)
	Valoarea ajustată	lei	919.843
4.2	Depreciere funcțională	%	0,0%
	Valoare depreciere funcțională		-
	Valoarea ajustată	lei	919.843
4.3	Depreciere externă	%	0,0%
	Valoare depreciere externă		-
	Valoarea ajustată	lei	919.843
5	Curs de schimb	lei/euro	5,0851
6	Valoare de piață	lei	919.843
		euro	180.890
		lei/mpSd	2.987
		euro / mp Sd	587

Pret Ofertă	euro	215.000
Suprafață teren	mp	254
Cost Construcții	euro	180.890
Valoare de piață teren	euro	34.110
Valoare de piață teren/ mp		134,29

C3 – Proprietate utilizată în grila de comparație pentru obținerea valorii de piață pentru terenul cu destinație; căsuțe de vacanță/odihnă și servicii culturale, sportive și de agrement (a fost aplicată metoda extracției)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-cu-3-camere-zona-7-noiembrie-IDB7PY>







Casa cu 3 camere, zona 7 Noiembrie

195 000 € 2 167 €/m²

 Aleea Carpati, Targu Mures, Mures

Case de vânzare

Suprafață utilă:	90 m²
Numărul de camere:	3
Tip clădire:	singur în curte
Stare:	de renovat
Tip proprietate:	locuință utilitată
Libertate de la:	2025-10-31
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	fără informații
Tip încălzire:	fără informații
Informații suplimentare:	fără informații

Detaliile clădirii

Anul construcției:	1975
Material de construcție:	cărmidă
Tip geamuri:	lemn
Acoperiș:	tigla

Parcelă și împrejurimi

Descriere

Blitz Imobiliare va propune spre vânzare o casa cu 3 camere situata în cartierul 7 Noiembrie, cu un teren generos de 610 mp. Casa este compusa din 3 camere, bucatarie, baie, camera si anexe si suporta etajare sau mansardare. Proprietatea este ideala pentru locuinta sau cabinete medicale.

Va asteptam la vizionare!

Cod ofertă / ID BLITZ: P130968

BLITZ Romania

BLITZ

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

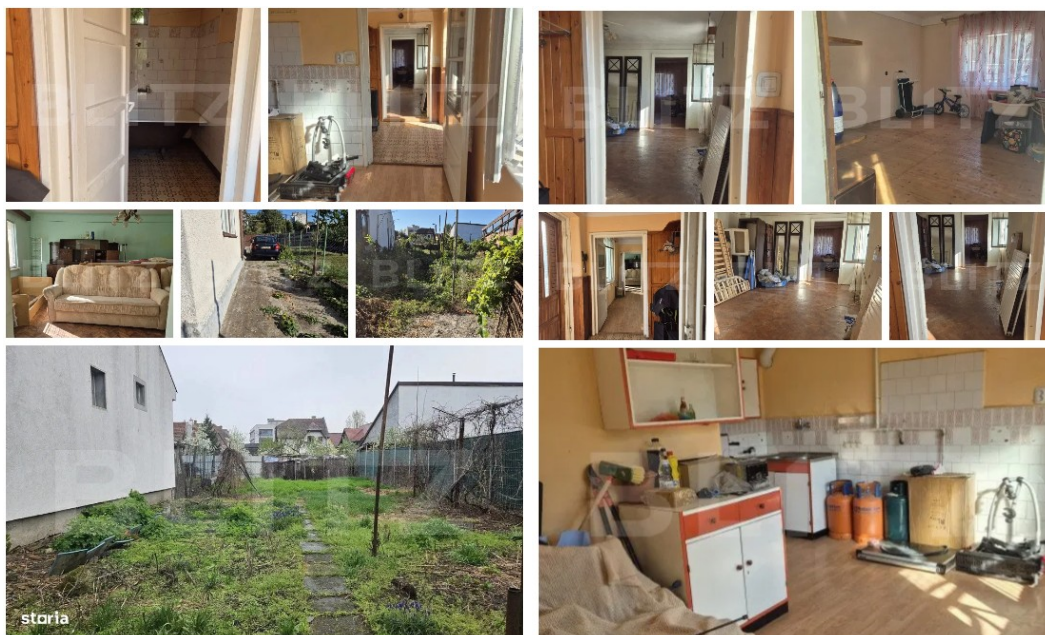
Doresc să cunosc mai multe despre detaliile acestei case de vânzare.

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

SAU

☎ 0264 333 777



Clădire rezidențială (casă unifamilială)									
Nr. Carte funciară				P					
Regim de înălțime:				1975					
An construcție:				---					
An renovare:				---					
Suprafața construită (mp):				126					
Suprafața construită desfășurată (mp):				126					
Curs euro:				5,0851					
Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Suprafața construită (mp)	Cost lei/mp	Indici actualizare 2025-2026	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat (Lei fără TVA)
			A	B	C	D=AxBxC	E	F	G=(DxExF)
1	Infrastructura	FCV1	126,00	395,20	1,8111	90.184,5	1,0000	1,0000	90.185
3	Structură	7ZDCAR30PFS	126,00	688,80	2,7259	236.577,6	1,0000	1,0000	236.578
4	Învelitoare	INTVIG	163,80	363,40	1,6326	97.182,5	1,0000	1,0000	97.183
5	Finisaj interior	FSUPFS	126,00	1253,60	2,5112	396.648,0	1,0000	1,0000	396.648
6	Finisaj exterior	FVINAR	126,00	149,40	2,2778	42.877,8	1,0000	1,0000	42.878
7	Instalații electrice	ELINGR	126,00	82,40	4,1141	42.714,0	1,0000	1,0000	42.714
8	Instalații sanitare	CHFOBO	1,00	1159,70	3,1492	3.652,1	1,0000	1,0000	3.652
9	Instalații sanitare	DUSLAWCS	1,00	6544,00	1,8605	12.174,8	1,0000	1,0000	12.175
10	Instalații încălzire	INCELF5	126,00	113,10	2,1641	30.839,1	1,0000	1,0000	30.839
TOTAL CLADIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE									952.850
TOTAL CLADIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (EURO)									187.381

Ajustările pentru depreciere:

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

Stabilirea subgrupe, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea:

Grupa	I	Construcții
Subgrupa	1,6	Construcții de locuințe și social culturale
Subclasa		Tabelul nr. 17.
		Clădiri pentru locuințe, sociale, moteluri
	1.6.1.a	Zidărie (cărămidă, înlocuitori, piatră,
Structura		Zidărie
Mediul de folosință		Normal
Stare tehnică		satisfăcătoare

Stabilirea vârstei cronologice ponderate (durata de viață consumată):

An edificare		1975		
An modernizare				
Vârsta cronologică ponderată		50,00		
Componentă	Cost nou la data evaluării (lei)	An PIF	vârsta / vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta cronologică ponderată
Clădirea inițială	985.929,2	1975	50	50,00
Modernizare				0,00
TOTAL	985.929,2			50,00

Deprecierea fizică:

Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta cronologică ponderată (Vcp) s-a determinat astfel:

	Vechime (ani)		ul de depreciere fizică nor	
	V2	V1	D2	D1
	50	45	56,00%	50,00%
D2-D1	5		6,00%	
Dfn /an			1,20%	
Vcp =	50,00			
Vcp -V1	5,00		6,00%	
Dfn =	56,00%			

Deprecierea funcțională:

Depreciere funcțională:	0,0%		
-------------------------	------	--	--

Deprecierea externă:

Deprecierea externă:	0%		
----------------------	----	--	--

Fișa de evaluare a construcției

An constructie			1975
An modernizare			0
Suprafata construită			126,00 mp
Cost de înlocuire conform			7.825
Nr. crt	Elemente de calcul	U.M.	Valoare
1	Cost de înlocuire unitar	lei / mp Sd	7.825
2	Suprafață de calcul	mp	126,00
3	Cost de înlocuire	lei	985.929
4			
4.1	Depreciere fizică	%	-56,0%
	Valoare depreciere fizică		(552.120)
	Valoarea ajustată	lei	433.809
4.2	Depreciere funcțională	%	0,0%
	Valoare depreciere funcțională		-
	Valoarea ajustată	lei	433.809
4.3	Depreciere externă	%	0,0%
	Valoare depreciere externă		-
	Valoarea ajustată	lei	433.809
5	Curs de schimb	lei/euro	5,0851
6	Valoare de piață	lei	433.809
		euro	85.310
		lei/mpSd	3.443
		euro / mp Sd	677

Pret Ofertă	euro	195.000
Suprafață teren	mp	610
Cost Construcții	euro	85.310
Valoare de piață teren	euro	109.690
Valoare de piață teren/ mp		179,82