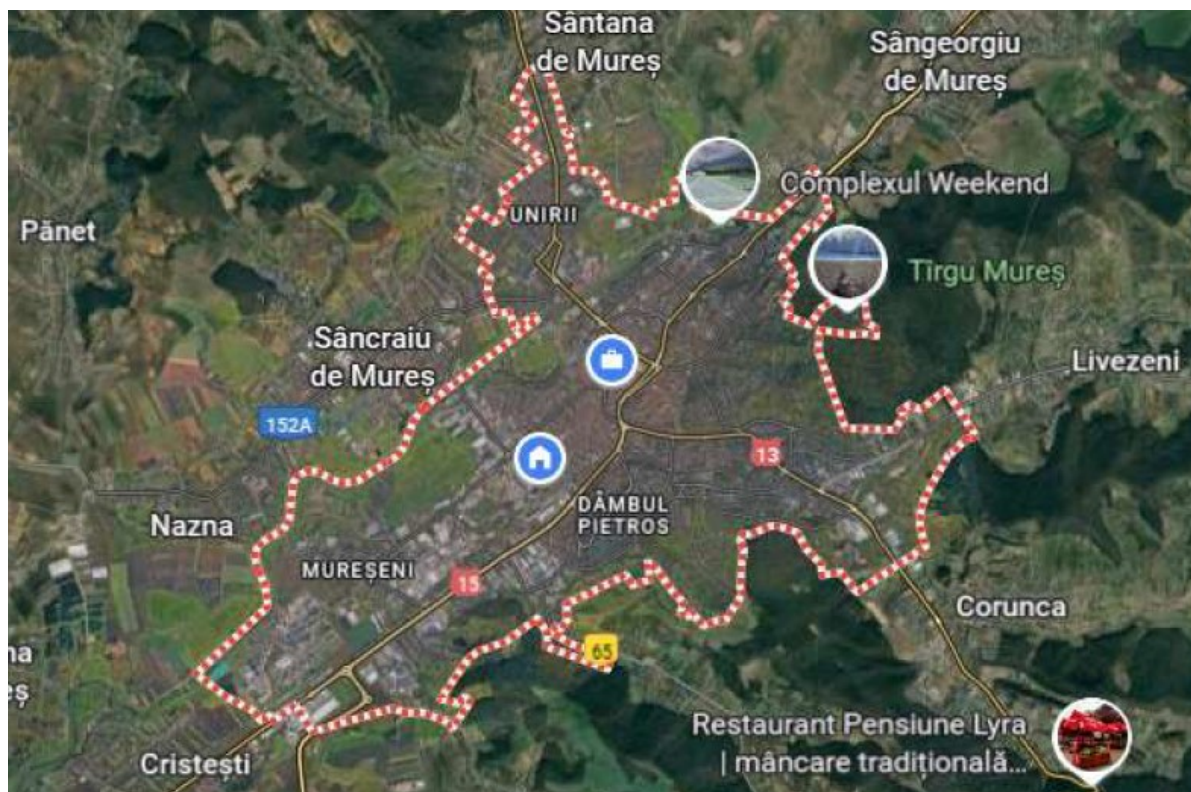


NR. EVX_3023/15.10.2025

RAPORT DE EVALUARE



**TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
TÂRGU MUREȘ, JUD. MUREȘ
FUNCTIE DE ZONELE DE INTERES URBAN
STABILITE PRIN H.C.L. NR. 11/2015**

CUPRINS

	Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	3
1.	Termenii de referință ai evaluării	4
1.1.	Identificarea evaluatorului	4
1.2.	Identificarea clientului	4
1.3.	Identificarea utilizatorului desemnat	4
1.4.	Activul subiect al evaluării	4
1.5.	Moneda evaluării	4
1.6.	Scopul evaluării	4
1.7.	Tipul valorii utilizate	5
1.8.	Data evaluării	5
1.9.	Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	5
1.10.	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	5
1.11.	Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	6
1.12.	Tipul raportului	9
1.13.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
1.14.	Declararea conformității	10
1.15.	Specialiști	10
1.16.	Factori de mediu, sociali și de guvernare	10
2.	Prezentarea datelor	11
2.1.	Generalități	11
2.2.	Analiza pieței imobiliare	15
3.	Analiza datelor	26
3.1.	Descrierea metodologiei de evaluare	26
3.2.	Aplicarea metodologiei de evaluare	30
3.3.	Analiza rezultatului	63
	Anexă	

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	Municipiul Târgu Mureș
Utilizator desemnat	Municipiul Târgu Mureș
Data evaluării	15.10.2025
Evaluator	ec. Kis Angela, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568
Activul subiect al evaluării	Terenuri din intravilanul municipiului Târgu Mureș funcție de zonele de interes urban (stabilite prin Hotărârea Consiliului Local Municipal nr. 11 din 29 ianuarie 2015 privind modificarea și completarea anexei Hotărârii Consiliului local municipal nr. 369 din 27.11.2014 referitoare la încadrarea străzilor din intravilanul Municipiului Târgu Mureș în zone de interes urban, în vederea stabilirii impozitelor pe clădiri și terenuri).
Proprietar	Municipiul Târgu Mureș
Scopul evaluării	Evaluarea s-a realizat în vederea utilizării acesteia la calculul redevențelor aferente actelor adiționale/contractelor de concesiune ce urmează a fi încheiate în cursul anului 2026.
Tipul valorii utilizate	Valoarea de piață

Valoarea de piață

Zona de interes urban	Valoare unitară de piață eur/m ²	Valoare unitară de piață lei/m ²
A	278	1.415
B	134	682
C	67	340
D	31	159

ec. Kis Angela
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EI, EBM
Legitimație nr. 13568



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Identificarea evaluatorului** EVEX CONSULT S.R.L., având sediul în Târgu Mureș, str. Bogdan Petriceicu Hașdeu, nr. 44., ap. II., jud. Mureș înregistrată la O.R.C. sub nr. J26/888/2001, având cod de înregistrare fiscală RO14340550, telefon +40 265 250 021; e-mail: evex.consult@gmail.com, prin: ec. Kis Angéla, telefon +40 724 275 315, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568
- 1.2. Identificarea clientului** Municipiul Târgu Mureș, având sediul în Târgu Mureș, Piața Victoriei, nr. 3., jud. Mureș, tel. 0365 807 872; având cod unic de înregistrare 4322823.
- 1.3. Identificarea utilizatorului desemnat** Municipiul Târgu Mureș, având sediul în Târgu Mureș, Piața Victoriei, nr. 3., jud. Mureș, tel. 0365 807 872; având cod unic de înregistrare 4322823.
- 1.4. Activul subiect al evaluării** Terenuri din intravilanul municipiului Târgu Mureș funcție de zonele de interes urban (stabilite prin Hotărârea Consiliului Local Municipal nr. 11 din 29 ianuarie 2015 privind modificarea și completarea anexei Hotărârii Consiliului local municipal nr. 369 din 27.11.2014 referitoare la încadrarea străzilor din intravilanul Municipiului Târgu Mureș în zone de interes urban, în vederea stabilirii impozitelor pe clădiri și terenuri).
- 1.5. Moneda raportului.** Valoarea este exprimată în € și lei.
Valoarea nu include T.V.A.
- 1.6. Scopul evaluării** Evaluarea se realizează la nivelul general al piețelor imobiliare specifice și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru calculul redevențelor aferente actelor adiționale, contractelor de concesiune ce urmează a fi încheiate în cursul anului 2026 (concesionare directă, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 218 din 29 iulie 2021 privind aprobarea Regulamentului de concesionare directă a unor terenuri din raza teritorială a Municipiului Târgu Mureș) de către Municipiul Târgu Mureș, deci a unei valori pentru orice proprietate imobiliară din aria studiată.

- 1.7. Tipul valorii utilizate** Tipul valorii utilizate este valoarea de piață.
" *Valoarea de piață* reprezintă suma estimată pentru care un *activ* sau o *datorie ar putea* fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".
- 1.8. Data evaluării** Data evaluării este 15.10.2025.
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.
- 1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora** Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la activele subiect al evaluării.
Având în vedere obiectul evaluării, nu s-au făcut identificări pe teren, doar analiza datelor în baza informațiilor disponibile.
Nu sunt limitări sau restricții privind investigațiile și/sau analizele din cadrul misiunii de evaluare.
- 1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul** Obiectul și scopul evaluării sunt prevăzute în comanda nr. 49783/11030 din 06.10.2025 emisă de Municipiul Târgu Mureș, Administrația Domeniului Public.
În elaborarea lucrării a fost utilizată:
Hotărârea Consiliului Local Municipal nr. 11 din 29 ianuarie 2015 privind modificarea și completarea anexei Hotărârii Consiliului local municipal nr. 369 din 27.11.2014 referitoare la încadrarea străzilor din intravilanul Municipiului Târgu Mureș în zone de interes urban, în vederea stabilirii impozitelor pe clădiri și terenuri.
Hotărârea Consiliului Local Municipal nr. 218 din 29 iulie 2021 privind aprobarea Regulamentului de concesiune directă a unor terenuri din raza teritorială a Municipiului Târgu Mureș
În elaborarea lucrării pot fi folosite orice surse care includ prețuri din tranzacțiile înregistrate, de exemplu: datele/informațiile din documentele de transfer de drept de proprietate înregistrate în evidențele unității administrativ teritoriale și la ANCPI/OCPI în a cărei arie geografică se

află proprietățile imobiliare care fac obiectul lucrării, informații colectate de la executori judecătorești, instanțe judecătorești, lichidatori, birouri notariale, etc. Dacă nu există informații din sursele anterioare, se pot utiliza și oferte.

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

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

Totodată a fost analizată Studiul de piață pentru anul 2025 întocmit de Camera Notarilor Publici Târgu Mureș.

1.11. Ipoteze

Ipoteze semnificative:

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

Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile culese de către evaluator și urmează a fi folosit la calculul redevențelor aferente actelor adiționale/contractelor de concesiune ce urmează a fi încheiate în cursul anului 2026 (concesionare directă, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 218 din 29 iulie 2021 privind aprobarea Regulamentului de concesiune directă a unor terenuri din raza teritorială a Municipiului Târgu Mureș).

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

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

Nici o informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată

ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă.

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

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

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

Ipoteze speciale semnificative:

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere obiectivele la care trebuie să răspundă prezenta

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

Lucrarea va prezenta valori de piață de referință, valori orientative ale terenurilor intravilane care vor fi utilizate la calculul redevențelor aferente actelor adiționale/contractelor de concesiune ce urmează a fi încheiate în cursul anului 2026.

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

- regim juridic: intravilan;
- categorie de folosință: curți-construcții
- localizare: zonele de interes urban prevăzute în Hotărârea Consiliului Local Municipal nr. 11 din 29 ianuarie 2015 – în speță s-au analizat pentru: zona A – zona centrală și/sau Platoul Cornești, zona B – cartierul Tudor, 7 Noiembrie, Aleea Carpați, Unirii, Mureșeni, str. Gh. Doja; zona C – străzile Aeroportului, Băneasa, str. Voinicenilor; zona D – Budiu Mic, Valea Rece, Mureșeni sat
- destinație – funcțiune: rezidențială, comercială, mixtă
- nu există restricții de ordin tehnic, urbanistic în privința funcțiunii
- suprafață – până la 1.000 m²
- 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

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

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

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

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

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

Valoarea estimată este o opinie, este 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 să apară. Utilizarea lui cu alt scop decât cel declarat anterior, de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat sau de către oricare altă persoană, este interzisă.

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

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

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

- 1.14. Declarație de conformitate** Raportul de evaluare a fost realizat având în vedere cerințele, solicitarea expresă a clientului, Municipiul Târgu Mureș.
- 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.
- Responsabilitatea stabilirii valorilor individuale aparține utilizatorilor datorită faptului că diversitatea terenurilor din punct de vedere al caracteristicilor juridice, fizice și economice este mai mare decât cele pentru care pot fi estimate valorile de către evaluator.
- 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.

Generalități

Evaluarea se realizează la nivel general al piețelor imobiliare specifice și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru calculul redevențelor aferente actelor adiționale, contractelor de concesiune ce urmează a fi încheiate în cursul anului 2026, de către Municipiul Târgu Mureș, deci a unei valori pentru orice proprietate imobiliară din aria studiată.

Conform Hotărârii Consiliului Local Municipal nr. 218 din 29 iulie 2021 privind aprobarea Regulamentului de concesiune directă a unor terenuri din raza teritorială a Municipiului Târgu Mureș, procedura implică următoarele:

Solicitare: inițiativa aparține solicitantului (persoană fizică sau juridică) interesat de concesiune.

Identificare: se specifică terenul vizat, inclusiv suprafața, locația și numărul cadastral.

Contractare: Pe baza regulamentului și a evaluării, se încheie contractul de concesiune directă între solicitant și Primăria Târgu Mureș.

Durata: Contractele de concesiune încheiate în baza regulamentului începând cu anul 2021 au o durată de 25 de ani

Din documentele publice rezultă că atribuirea directă se aplică, de exemplu, în următoarele situații:

Proprietari de construcții existente: Atribuirea directă se poate face către proprietarul unei construcții edificate pe un teren al municipalității. Acest lucru se aplică în situația în care imobilul este vândut, iar noul proprietar preia concesiunea terenului aferent.

Extinderi sau căi de acces: Concesionarea directă poate fi aprobată pentru suprafețe de teren necesare pentru a crea căi de acces la spații comerciale sau pentru extinderi, așa cum reiese din contracte de concesiune specifice.

Concesionari existenți: Atribuirea se poate face și către un concesionar care a deținut anterior dreptul de folosință pentru un teren al municipalității, dar pe baza unor noi circumstanțe se încheie un nou contract.

Având în vedere că prezentul raport va reprezenta baza de lucru în anul 2026, trebuie să corespundă nevoilor clientului, utilizator al lucrării și solicitărilor acestuia, în cele ce urmează vom prezenta câteva aspecte referitoare la tipul de proprietate enunțat mai sus.

Conform Ordinului nr. 263 din 16 februarie 2017 privind modificarea art. 382 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014,

"Art. 382. - (1) Destinațiile terenurilor și codurile acestora sunt următoarele: terenuri cu destinație agricolă TDA; terenuri cu destinație forestieră TDF; terenuri aflate permanent sub ape TDH; terenuri aflate în intravilan TDI; terenuri cu destinație specială TDS.

(2) Categoriile de folosință a terenurilor și codurile corespunzătoare sunt următoarele: arabil - A; vii - V; livezi - L; pășuni - P; fânețe - F; păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră - PD; ape curgătoare - HR; ape stătătoare - HB; căi de comunicații rutiere - DR; căi ferate - CF; curți și curți cu construcții - CC; construcții - C; terenuri neproductive și degradate - N.

Proprietățile imobiliare tip "Terenuri situate în intravilanul localităților" sunt înscrise în evidențele de cadastru și carte funciară sub codul "TDI"

În majoritatea cazurilor categoria de folosință a terenului intravilan aferent clădirilor, construcțiilor este "CC-curți și construcții" (simbol - cod cadastral). Se întâlnesc situații în care terenul intravilan aferent clădirilor, construcțiilor este evidențiat în cartea funciară la diverse categorii de folosință.

- Definiții, termeni, expresii, noțiuni

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

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

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

○ Aspecte referitoare la destinație și caracteristici geometrice

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

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

○ Caracteristici geometrice:

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

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

Stabilirea zonelor de interes urban într-un oraș se face pe baza unui cadru legal național plus strategii locale (PUG, regulamente locale, studii de regenerare urbană etc.).

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul prevede criterii clare:

- Planul Urbanistic General (PUG): are rol director, stabilește direcțiile de dezvoltare ale localității, modul de utilizare a terenurilor, delimitarea intravilanului, zonificarea funcțională, infrastructura edilitară etc. legislatie.just.ro+1
- Planul Urbanistic Zonal (PUZ): se aplică pentru zone delimitate care au un grad ridicat de complexitate sau o dinamică urbană accentuată; aici se stabilesc reguli specifice pentru acea zonă (regimul de construire, funcțiunea, CUT, POT, materiale, retrageri).
- PUZ-ul este obligatoriu în anumite cazuri, de exemplu: zone centrale ale localităților; zone construite protejate (inclusiv de protecție a monumentelor); zone de agrement și turism; parcuri industriale și de servicii; zone supuse regenerării sau restructurării urbane etc. Delimitarea zonelor ce vor avea PUZ se face, de regulă, în PUG.

Târgu Mureș utilizează aceste prevederi și le concretizează în documente proprii. Mai jos sunt câteva criterii analizate:

Regenerare urbană / restructurare

Au fost identificate zone centrale care să fie regenerate, pe baza studiilor de regenerare urbană. Exemple: zona centrală între cartierul Tudor Vladimirescu și 22 Decembrie 1989; Piețele Trandafirilor și Victoriei; infrastructură rutieră și spații publice.

Valoare istorică, culturală, arhitecturală

Zone cu clădiri de patrimoniu, stiluri arhitecturale reprezentative, zone construite protejate. Acestea pot fi delimitate ca zone de interes urban pentru protecție și intervenții sensibile.

Funcțiune mixtă și complex

Zone care servesc multiple funcții – rezidențial, administrativ, comercial, cultural – sunt considerate mai importante în planificarea urbană. Centrul orașului fiind un exemplu: are administrație, comerț, cultură, locuințe etc.

Mobilitate, accesibilitate și conectivitate

Se ține cont de circulația auto, pietonală, transport public, coridoare de transport, acces la utilități, modul în care zona este deservită. Zonele cu probleme de acces sau cu potențial de îmbunătățire sunt vizate pentru intervenții.

Necesitățile sociale, de calitate a vieții

Spații verzi, infrastructură publică (mobiliu urban, iluminat, utilități), siguranță, zonă pietonală vs. trafic; se analizează nevoile locuitorilor. Intervențiile urmăresc îmbunătățirea calității vieții.

Viabilitate economică și surse de finanțare

Zone eligibile pentru finanțări europene sau programe regionale, proiecte mature, potențial de atragere de investiții. Dacă zona poate fi cuprinsă într-un program de regenerare urbană sau alte fonduri, asta contează.

Aspecte de mediu, sustenabilitate, eficiență energetică

Limitarea impermeabilizării, utilizarea eficientă a resurselor, piste de biciclete, mobilitate durabilă.

Pe baza informațiilor fiscale și urbanistice putem asuma că zonele de interes urban reflectă gradul de dezvoltare urbană, accesibilitate, utilități și valoare de piață.

Criteriu	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
Proximitatea față de centru / zone centrale (administrative, comerciale)	Foarte aproape de centru, arterele principale, zone foarte solicitate	apropiere moderată	la marginea intravilanului, periferie	zone periferice sau mai slab valorificate
Acces la utilități: apă, canalizare, gaze, electricitate	Complet echipate, toate utilitățile pe stradă	utilități aproape complete, poate mici lipsuri	utilități mai puțin dezvoltate sau distanțe mai mari până la rețea	utilități deficitare sau costuri mari de racordare
Stare a infrastructurii de drum, trotuare, iluminat	drum asfaltat, amenajări urbane de calitate, trotuare etc.	drumuri bune, dar poate unele străzi secundare cu probleme	drumuri mai puțin finisate, infrastructură mai simplă	drumuri neamenajate, lipsuri evidente
Valoarea terenului / prețuri de piață imobiliare	Cele mai mari	relativ mari	moderate	scăzute
Nivel de solicitare / utilizare urbană: densitatea, traficul, mixul de funcțiuni	Zonă intens utilizată: comercial, rezidențial dens, trafic	mix rezonabil de funcțiuni, dar mai puțin intens	mai mult rezidențial, mai puțin trafic comercial	predominant rezidențial slab, posibil agricol înainte de urbanizare etc.
Topografie, vizibilitate, accesibilitate rutieră	Acces facil, vizibilitate bună, față de arterele principale	acces acceptabil	acces mai puțin direct	acces dificil, de pe drumuri secundare etc.

Valorile terenurilor cuprinse în lucrare, sunt exprimate în euro pentru un metru pătrat (€/m²) și lei pentru un metru pătrat (lei/m²), funcție de zonele de interes urban.

2.2. Analiza pieței

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

Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în

funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop.

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

Piața specifică a terenurilor:

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

În funcție de localizarea terenului în cadrul localității:

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

În funcție de destinația terenurilor:

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

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

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

În aria de piață a proprietății analizate se regăsesc terenuri rezidențiale și nerezidențiale: terenuri intravilane cu potențial constructibil.

Ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, putem afirma că piața specifică este cea a proprietăților de tip rezidențial și nerezidențial, situate în Târgu Mureș, în cele patru zone de interes urban.

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

La ora actuală prețurile sunt în creștere moderată, aceasta s-ar putea menține, în condițiile în care cumpărătorii se manifestă prudent în contextul actual.

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

Se caută o gamă largă de terenuri, de la parcele mai mici în zonele centrale la parcele mari aflate la marginea sau în afara localității (în special pentru proiecte de cartiere de case cu facilitățile necesare).

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

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

Perioada de marketare a proprietatilor pe piata specifica este lungă depasind de cele mai multe ori 12 luni si depinde in mod covarsitor de pretul de oferta afisat si de caracteristicile imobiliare ale proprietatii.

Pe piata specifica a proprietatilor subiect in toate perioadele trecute variatia de preturi a avut o amplitudine (variatie) mai comparativa cu piata similara din marile municipii, fiind direct influentata de variatia de preturi ale imobilelor la nivel national, fiind foarte sensibile la factorii guvernamentali sau a politicilor de creditare de pe piata bancara nationala.

Astfel se poate spune ca in prezent piata specifica a proprietatilor subiect este in echilibru relativ cu o relativa stagnare in ultimile 6 luni.

Piata terenurilor intravilane construibile: O caracteristica importanta a pietei terenurilor este faptul ca terenurile situate adiacent la drumuri nationale, europene sau nationale intens circulat au preturile de oferta si tranzactie cu pana la 30-40% mai mari decat cele similare situate in randul 2 si 3 de imobile de la strada.

De asemenea din analiza ecartului dintre preturile de oferta si preturile de tranzactie in cazul proprietatilor tranzactionate identificate (marja de negociere) am observat ca acesta este cuprinsa intre 5-15% din pretul de oferta ceea ce demonstreaza existenta intr-o oarecare masura a cererii solvabile din aria de piata a proprietatii subiect.

Pentru imobilele cu suprafata mai mica pretul unitar creste, iar pentru cele cu suprafata mai mare pretul unitar scade, preturile pe piata imobiliara in general (exceptie la terenurile libere situate in zonele centrale ale municipiilor), variaza invers proportional cu suprafata.

De asemenea doritorii de terenuri libere cumpara o proprietate construita cu constructiile in stare avansate de degradare pe care le demoleaza si reconstruiesc pe amplasamentul devenit liber.

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

Informațiile de piață colectate, analizate, clasificate, sunt prezentate în cele ce urmează:

Elemente comparație:	Teren 1	Teren 2	Teren 3	Teren 4
Tipul comparabilei:	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Localizare:	Târgu Mureș, str. M. Kogălniceanu	Târgu Mureș, zona Platou	Târgu Mureș, str. Kos Karoly	Târgu Mureș, str. Răsăritului
Suprafață	1.028	7.000	2.566	1.500
Preț total (Euro):	266.000	1.400.000	2.300.000	350.000
Preț unitar (€/mp):	258,75	200,00	896,34	233,33
Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale:	rază de protecție de 100 m monumente istorice	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Condiții de vânzare:	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Condiții de finanțare:	normale	normale	normale	normale
Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	demolare construcții sau reamenajare	nu este cazul
Acces	cale acces la stradă amenajată	cale acces	șosea amenajată	șosea amenajată
Suprafață	1.028	7.000	2.566	1.500
Topografie:	plat	pantă	plat	pantă
Forma; raport L/I:	regulată, front 10 m	regulată, front cca 43 m	regulată, front la 2 străzi	regulată, front la 2 străzi
Utilități:	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent
Destinație; utilizare	intravilan arabil, funcțiuni mixte	intravilan arabil, funcțiuni rezidențiale	intravilan curți-construcții, funcțiuni mixte, edificat cu 3 clădiri birouri și depozite 1.338 mp din anul 1984	intravilan arabil, funcțiuni rezidențiale
Alte aspecte	proiect și avize la zi, POT ridicat	poate fi parcelat 7 x 1000 mp	POT- 50%-65% iar CUT 1,5%- 1,8% se pot construi 2 blocuri de 10 etaje, sau un Spital	CUT 0,3 POT 15%. Se poate construi o casă individuală P+E, fără PUZ

Elemente comparație:	Teren 5	Teren 6	Teren 7	Teren 8
Tipul comparabilei:	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Localizare:	Târgu Mureș, str. Călărașilor	Târgu Mureș, str. Gh. Doja	Târgu Mureș, Bdul 1 Dec 1918, Shopping City	Târgu Mureș, str. George Coșbuc
Suprafață	1.166	3.413	19.305	653
Preț total (Euro):	330.000	853.000	6.756.750	155.000
Preț unitar (€/mp):	283,02	249,93	350,00	237,37
Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin	deplin
Restricții legale:	nu sunt	nu sunt	nu sunt	posibil parțial (cca 345 mp) zonă protecție cale ferată
Condiții de vânzare:	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Condiții de finanțare:	normale	normale	normale	normale
Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	demolare casă 34 mp	nu este cazul	nu este cazul
Acces	fără acces la cale publică, doar cale de acces nereglementat	șosea amenajată, E60	cale de acces de 4 m din șosea amenajată, E60	șosea amenajată
Suprafață	1.166	3.413	19.305	653
Topografie:	plat	plat	plat	plat
Forma; raport L/l:	regulată, 48 x 22	neregulată, front 11 m - pe L = 50,25 m, în continuare 35,16 m pe L = 80,78 m	regulată, front 65,65 m	neregulată, front 11,24 m
Utilități:	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent
Destinație; utilizare	intravilan neproductiv, funcțiuni mixte	intravilan C-C 500 mp, arabil 2913 mp, funcțiuni mixte	intravilan arabil, funcțiuni mixte	intravilan C-C, funcțiuni rezidențiale
Alte aspecte	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Elemente comparație:	Teren 9	Teren 10	Teren 11
Tipul comparabilei:	ofertă	ofertă	ofertă
Localizare:	Târgu Mureș, str. Predeal colț Bdul Pandurilor	Târgu Mureș, str. Bolyai (în spatele Plaza)	Târgu Mureș, str. Predeal între nr. 82-84
Suprafață	575	657	455
Preț total (Euro):	400.000	550.000	200.000
Preț unitar (€/mp):	695,65	837,14	439,56
Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin
Restricții legale:	s minimă 500 m ² , front 15 m	rază de protecție de 100 m monumente istorice, s minimă 500 m ² , front 15 m	se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la
Condiții de vânzare:	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Condiții de finanțare:	normale	normale	normale
Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	demolare clădire 110 mp	nu este cazul	nu este cazul
Acces	șosea amenajată	din str. Bolyai prin gangul existent	șosea amenajată
Suprafață	575	657	455
Topografie:	plat	plat	plat
Forma; raport L/I:	regulată, front 14,34 m	neregulată	regulată, front 13 m
Utilități:	adiacent	adiacent	adiacent
Destinație; utilizare	intravilan C-C, funcțiuni mixte	intravilan C-C, funcțiuni mixte	intravilan C-C, funcțiuni comerț servicii
Alte aspecte	PUZ Desființare parțială construcție existentă și stabilire reglementări pentru construire clădire locuințe colective și servicii, amenajare acces auto și parări, branșamente la utilități	PUZ construire locuințe colective S+P+2E POTmax= 53,4% CUTmax = 1,5	Proiect imobil de tip P+2E, cu funcțiuni mixte

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Terenuri de comparație:		
0	Tipul comparabilei:	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale:	fără	zonă cu restricții - inel ocolitor - 1426 mp	zona de protecție față de cimitir
3	Condiții de vânzare:	normale	normale	normale
4	Condiții de finanțare:	normale	normale	normale
5	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	demolare clădire 65,78 mp	nu este cazul	nu este cazul
6	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	Târgu Mureș, str. Negoilului	Târgu Mureș, ieșire spre Corunca, zona Shopping City	Târgu Mureș, str. Sfântul Ștefan
8	Acces	șosea amenajată	șosea amenajată, E60	șosea amenajată
9	Suprafață	1.651	10.500	501
10	Topografie:	pantă	pantă	pantă
11	Forma; raport L/I:	regulată, front 11,63 m	regulată, front cca 43 m	regulată, front 19,5 m
12	Utilități:	adiacent	adiacent	adiacent
13	Destinație; utilizare	intravilan c-c, funcțiuni rezidențiale	extravilan livadă, funcțiuni mixte	intravilan arabil, funcțiuni rezidențiale PUZ, PUD, AC, Proiect casa D+P+M
14	Alte aspecte	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Preț total (Euro):	268.000	1.590.000	99.999
	Preț unitar (€/mp):	162,33	151,43	199,60

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Terenuri de comparație:		
0	Tipul comparabilei:	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale:	fără	fără	fără
3	Condiții de vânzare:	normale	normale	normale
4	Condiții de finanțare:	normale	normale	normale
5	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
6	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	Târgu Mureș, zona str. Barajului, lângă râul Mureș	Sâncraiu de Mureș, dinspre str. Barajului	Târgu Mureș, str. Băneasa zona Albinei
8	Acces	drum secundar, cca 500 m de str. Barajului	șosea amenajată	șosea amenajată

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Terenuri de comparație:		
9	Suprafață	17.900	6.131	4.243
10	Topografie:	plat	plat	plat
11	Forma; raport L/I:	triunghiulară, front la drum acces 296,6 m	regulată, front 45,95 m	regulată, front 14,68 m
12	Utilități:	adiacent	adiacent	adiacent
13	Destinație; utilizare	intravilan A, funcțiuni industriale, servicii	intravilan A, funcțiuni industriale, servicii	intravilan A, funcțiuni industriale, servicii
14	Alte aspecte	nu este cazul	împrejmuire	nu este cazul
	Preț total (Euro):	1.163.500	630.000	378.000
	Preț unitar (€/mp):	65,00	102,76	89,09

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Terenuri de comparație:		
0	Tipul comparabilei:	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale:	fără	fără	fără
3	Condiții de vânzare:	normale	normale	normale
4	Condiții de finanțare:	normale	normale	normale
5	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
6	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	Târgu Mureș, str. Voinicenilor	Târgu Mureș, Unirii, în spatele Penny	Târgu Mureș, Unirii, str. Arinului
8	Acces	șosea amenajată	drum de acces 7 m	drum de acces
9	Suprafață	10.495	594	580
10	Topografie:	plat	plat	plat
11	Forma; raport L/I:	neregulată, front 35,33 m	front 15,83 m	front 29 m
12	Utilități:	adiacent	adiacent	adiacent
13	Destinație; utilizare	C-C, funcțiuni comerciale, servicii	rezidențială	rezidențială
14	Alte aspecte	construcții demolabile 689 mp	nu este cazul	nu este cazul
	Preț total (Euro):	1.363.301	42.000	43.000
	Preț unitar (€/mp):	129,90	70,71	74,14

Elemente de comparație	Terenuri de comparație		
Suprafață (mp)	16.009	2.169	3.604
Preț (oferta/vanzare) (euro)	560.315	65.000	162.180
Preț (oferta/vanzare) (euro/mp)	35,00	29,97	45,00

Elemente de comparație	Terenuri de comparație		
Tipul tranzacției	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral
Condiții de finanțare	De piață	De piață	De piață
Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale
Cheltuieli imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu
Condiții de piață	Normale	Normale	Normale
Suprafață (mp)	16.009	2.169	3.604
Localizare	Remetea, cimitir	str Remetea, în spate	Str. Eden
Restricții	Nu	Nu	Nu
Destinație	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
Utilități	Nu	Nu	Nu
Acces	Indirect	Direct	Direct
Topografie	Ușor înclinat	Plană	Plană

Nr. crt.	Adresa (localitate, strada)	Zona	Preț (€)	Preț unitar (€/m²)	Suprafață (m²)	Regim juridic	Categorie folosință	Front la stradă	Descriere, particularități, mențiuni
19	Târgu Mureș	Centură	240.108	44,00	5.457	I	construcții	32	
29	Târgu Mureș	Laborator Denisa	20.000	33,33	600	I	construcții		
30	Târgu Mureș, str. Ville dealului Mic		135.000	103,85	1.300	I	construcții	40	
39	Târgu Mureș, str. Mestecănișului		46.000	20,00	2.300	I	construcții		
60	Târgu Mureș, str. Zeno Vancea		85.000	85,00	1.000	I	construcții		
66	Târgu Mureș	Mureșeni	203.000	29,00	7.000	I	construcții	36	
68	Târgu Mureș, str. Livezeni	Livezeni	165.000	165,00	1.000	I	construcții		
78	Târgu Mureș, str. Eden	Remetea	162.180	45,00	3.604	I	construcții		
93	Târgu Mureș	Budiu Mic	600.000	49,76	12.059	I	construcții	120	Parcelare
107	Târgu Mureș, str. Livezeni	Tudor	140.000	140,00	1.000	I	construcții		
114	Târgu Mureș, str. Budiului		63.000	42,00	1.500	I	construcții		
116	Târgu Mureș, str. Remetea	Remetea	42.000	44,78	938	I	construcții		
124	Târgu Mureș	Voinicenilor	15.500	19,38	800	I	construcții		
127	Târgu Mureș, str. Ioan Vescam		129.000	132,17	976	I	construcții		
133	Târgu Mureș, str. Ville dealului Mic		79.325	95,00	835	I	construcții		
143	Târgu Mureș, str. Remetea	Remetea	24.900	14,23	1.750	I	construcții		
146	Târgu Mureș, str. Remetea	Remetea	97.500	15,00	6.500	I	construcții		
147	Târgu Mureș, str. Mestecănișului		40.000	50,00	800	I	construcții		
151	Târgu Mureș, str. Posada		263.250	150,00	1.755	I	construcții	19	
153	Târgu Mureș, str. Cetinei	Unirii	998.000	34,06	29.300	I	construcții		Parcelare
154	Târgu Mureș, str. Rozmarinului	Mureșeni	98.000	165,54	592	I	construcții		

Nr. crt.	Adresa (localitate, strada)	Zona	Preț (€)	Preț unitar (€/m ²)	Suprafață (m ²)	Regim juridic	Categorie folosință	Front la stradă	Descriere, particularități, mențiuni
162	Târgu Mureș	Platou	235.400	220,00	1.070	I	construcții		
163	Târgu Mureș, str. Rămurele		140.000	140,00	1.000	I	construcții		
167	Târgu Mureș	Calea Sighișoarei	1.600.000	106,67	15.000	I	construcții		
173	Târgu Mureș, str. Remetea	Remetea	97.000	14,92	6.500	I	construcții		
175	Târgu Mureș	Cimitir Remetea	125.500	15,49	8.100	I	construcții		Parcelare
185	Târgu Mureș	Platou	45.000	90,00	500	I	construcții		
188	Târgu Mureș	Mureșeni	820.000	55,03	14.900	I	construcții	43	
192	Târgu Mureș	Central	550.000	846,15	650	I	construcții		
195	Târgu Mureș	Voinicenilor	49.000	41,70	1.175	I	construcții		
196	Târgu Mureș	Podeni	143.000	73,94	1.934	I	construcții		
206	Târgu Mureș	Cornișa	350.000	233,33	1.500	I	construcții		
216	Târgu Mureș, str. Voinicenilor	Voinicenilor	46.500	44,29	1.050	I	construcții	16	
219	Târgu Mureș, str. Vlădeasa	Mureșeni	31.000	10,69	2.900	I	construcții	15	
220	Târgu Mureș, str. Mărului	Unirii	78.000	70,91	1.100	I	construcții		
225	Târgu Mureș, str. Posada	Platou	27.000	86,26	313	I	construcții		
227	Târgu Mureș, str. Verii		260.000	260,00	1.000	I	construcții		
232	Târgu Mureș		1.050.000	104,48	10.050	I	construcții	35	Industrial
236	Târgu Mureș, str. Remetea	Remetea	69.000	31,81	2.169	I	construcții		

Tip/ Drept de proprietate	Localizare	Suprafață (mp)	Destinație	Preț de ofertă euro)	Preț de ofertă €/ mp
Intravilan/ Deplin	Cimitir Remetea	16.009	Rezidențială	560.315	35
Intravilan/ Deplin	Cimitir Remetea	2.169	Rezidențială	65.000	29,97
Intravilan/ Deplin	Str. Voinicenilor	800	Rezidențială	24.000	30
Intravilan/ Deplin	Str. Eden	3.604	Rezidențială	162.180	45
Intravilan/ Deplin	Str. Gurghiului	1.280	Rezidențială	51.000	39,84

3. ANALIZA DATELOR

- 3.1.** Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode depinde de luarea în considerare a următoarelor:
- Descrierea metodologiei de evaluare**
- tipul valorii adoptat, determinat de scopul evaluării;
 - disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;
 - abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.
- Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață; abordarea prin venit; abordarea prin cost.
- În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.
- Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.
- Metodele de evaluare a terenului liber, 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 de aplică metoda comparației directe, sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect și se iau în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Acestea includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

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

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

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

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

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

- valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;

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

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

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

Metodologia de evaluare globală

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

În esență, evaluarea proprietăților imobiliare prin metode statistice constă în realizarea unor inferențe despre o opulație de proprietăți imobiliare în baza informațiilor extrase dintr-un eșantion al acestei populații, selectat corespunzător. În limbajul statistic, populația reprezintă totalitatea elementelor dintr-o anumită categorie, în cazul acesta, totalitatea proprietăților imobiliare dintr-o anumită arie de piață. Însă în majoritatea cazurilor informațiile referitoare la o întreagă populație nu sunt disponibile și atunci concluziile trebuie extrase adesea

În baza unei părți bine selecționate din informațiile existente pe piață, parte denumită eșantion. Eșantionul reprezintă un segment reprezentativ al populației, un grup de proprietăți imobiliare extras în urma aplicării unor criterii de selecție din populație, ale căror caracteristici vor fi efectiv analizate și prelucrate. Reprezentativitatea eșantionului este calitatea eșantionului de a permite extrapolarea concluziilor obținute în urma analizei sale, la întreaga populație din care a fost extras. Calitatea concluziilor bazate pe eșantion poate varia în funcție de calitatea și mărimea eșantionului utilizat.

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

Acest proces cuprinde mai multe etape:

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

Având în vedere tema, obiectul evaluării, informațiile disponibile am aplicat abordarea prin piață, metoda comparațiilor directe, luând în considerare ipotezele speciale semnificative prezentate la cap. 1.11.

Prezentul raport nu conține valori de piață individuale ale fiecărui teren

din aria geografică intravilanul municipiului Târgu Mureș, deoarece aceasta ar presupune evaluarea fiecărei proprietăți conform Standardelor de evaluare a bunurilor.

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

3.2. Aplicarea metodologiei de evaluare

Abordarea prin piață - metoda comparațiilor directe

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

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

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

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

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

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra proprietății imobiliare, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile

necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

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

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

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

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

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

În urma analizei de piață putem concluziona:

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

În cazul terenurilor principalele informații considerate a fi relevante de

către participanții de pe piață sunt: localizarea, accesul, tipul drumului de acces, frontul la stradă, raportul laturilor, caracteristicile topografice (planeitate, forma și dimensiune), destinația terenului – regim tehnic în documentele urbanistice, dotarea cu utilități.

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

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

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

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

- regim juridic: intravilan;
- categorie de folosință: curți-construcții
- localizare: zonele de interes urban prevăzute în Hotărârea Consiliului Local Municipal nr. 11 din 29 ianuarie 2015 – în speță s-au analizat pentru: zona A – zona centrală și/sau Platoul Cornești, zona B – cartierul Tudor, 7 Noiembrie, Aleea Carpați, Unirii, Mureșeni, str. Gh. Doja; zona C – străzile Aeroportului, Băneasa, str. Voinicenilor; zona D – Budiu Mic, Valea Rece, Mureșeni sat
- destinație – funcțiune: rezidențială, comercială, mixtă
- nu există restricții de ordin tehnic, urbanistic în privința funcțiunii
- suprafață – până la 1.000 m²
- 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

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

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

Analiza datelor

Evaluarea terenurilor situate în zona de interes urban "A"

Zona "A" cuprinde **144 străzi** (17 străzi parțial), conform Hotărârii Consiliului Local Municipal nr. 11 din 29 ianuarie 2015 privind modificarea și completarea anexei Hotărârii Consiliului local municipal nr. 369 din 27.11.2014 referitoare la încadrarea străzilor din intravilanul Municipiului Târgu Mureș în zone de interes urban, în vederea stabilirii impozitelor pe clădiri și terenuri.

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

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

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

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

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

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

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

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

Comparabilele selectate, utilizate în calcule sunt prezentate în continuare.

Comparabila A

<https://www.prestimob.ro/teren-de-vanzare-central-targu-mures-1972.html>

Teren de vanzare

Central, Targu Mures

330.000 €



Carte Funciară Nr. 136062 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Mureș

Anexa Nr. 1 La Partea I

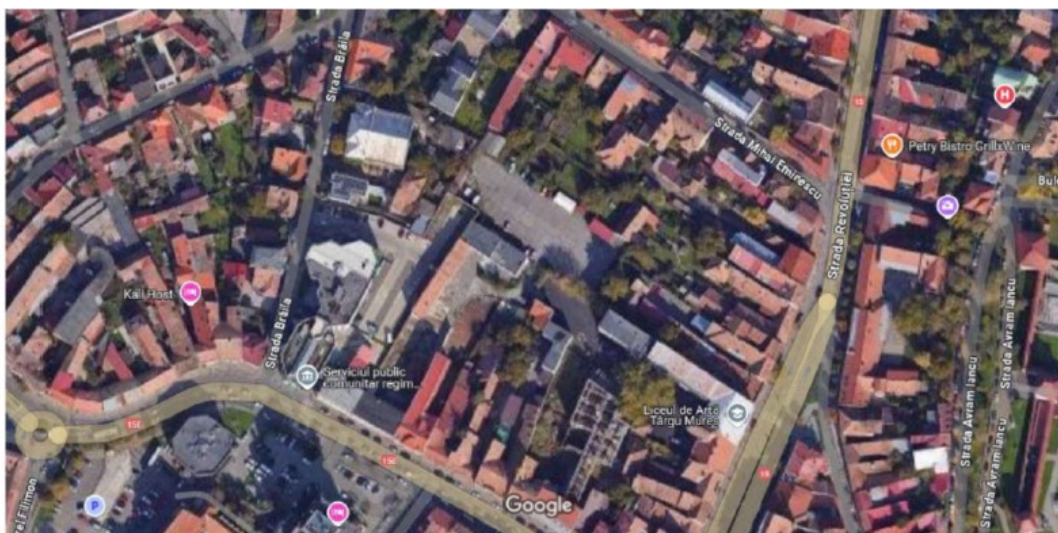
Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
136062	1.166	din CF nr. 10097 (A+1) Tg.Mures

* Suprafața este determinată în planul de proiecție stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





Descriere teren

Teren intravilan de vanzare in centrul muicipiuii Targu Mures.

Suprafata terenului este de 1.166 mp, cu acces din strada Calarasilor, in apropiere de Catedrala Ortodoxa.

Pretul terenului este e 330.000 de Euro

Tel. 0759 033 919

Cosmin Blaga - contant imobiliar

Caracteristici

- Zona: Central
- Suprafata: 1166 mp
- Reper:
- Fronturi: 48
- Localizare: Intravilan
- Deschidere: 22 ml

Comparabila B

Sit-ul de găsim imobiliare
Adaugă anunț
Cont nou
Întră în cont

Teren 575 Mp Cu PUZ APROBAT ptr BLOC, Bd Pandurilor, Zona Tudor - 400.000 €

Tudor, Târgu Mureș - Vezi Hartă

400.000 €

Rate de la 8.965 RON/lună [simulează credit](#)

Tudor
Tudor, Târgu Mureș - Vezi Hartă

Ovidiu Husar
Consultant Imobiliar
Private Imobiliare

0755 ...
Vezi tot numărul

Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copy

Raportează anunț

Activează notificările

Teren 575 Mp Cu PUZ APROBAT ptr BLOC, Bd Pandurilor, Zona Tudor - 400.000 €
 Tudor, Târgu Mureș - Vezi Hartă

Descriere

Vă oferim spre vânzare un teren intravilan situat pe Strada Predeal colt cu Bulevardul Pandurilor, în Cartierul Tudor, aproape de centru. Acesta are o suprafață de 575 Mp.

Terenul are PUZ Aprobat pentru construcția unui bloc. POT propus de 65% iar CUT de 2.4. Proiect autorizat.

Cei interesați pot achiziționa terenul la prețul de 400 000 Euro, negociabil.

Dându-ne tot interesul în a fi de ajutor maxim clienților noștri... ne ajută să obținem rezultate mai bune și, ulterior, să ne bucurăm de recomandările clienților.

Cel mai frumos compliment pentru noi este recomandarea ta!

Crezi că această proprietate nu corespunde în totalitate nevoilor tale?

Dacă dorești să găsești PROPRIETATEA PERFECTĂ pentru tine și nu ai prea mult timp la dispoziție, CERE AJUTORUL AGENTULUI. Acesta îți va oferi altele SOLUȚII AVANTAJOASE.

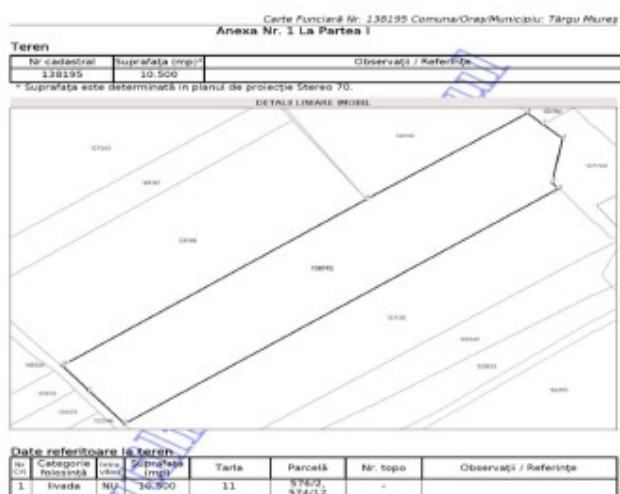
CONTACTEAZĂ-NE ACUM, nu am dat greș cu nici un client!

[Citește mai puțin](#)

Specificații

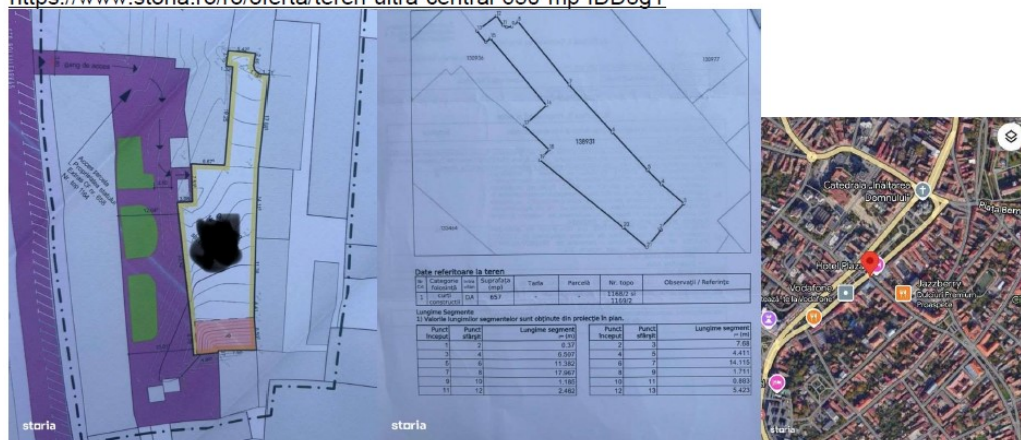
ID anunț: X6R013035 Actualizat în: 06.06.2025

Suprafață teren: 575 mp Tip teren: Construcții



Comparabila C

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-ultra-central-650-mp-IDD8g1>



Teren Ultra-Central, 650 mp

550 000 €

846 €/m²

Centru, Targu Mures, Mures

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 650 m²

Tip teren: intravilan

Tip acces: asfaltat

Media: apă curentă gaze electricitate canalizare

Tip vânzător: agenție

V/4510H- Echipa Mao Imobiliare

Echipa Mao Imobiliare propune spre vanzare teren intravilan, in centrul orasului Targu Mures, cu acces facil catre toate punctele de interes si utilitati.

Terenul are o suprafata de 650 mp, intravilan, ideal pentru o constructie S+P+2 (PUZ si POT 53,4% aprobat).

Actele sunt la zi, inclusiv PUZ aprobat pentru S+P+2

Pretul de vanzare al terenului este de 550,000 Euro. Pentru mai multe informatii ne puteti contacta la telefon: Contactează Horatiu Farcas. Cu stima, echipa Mao Imobiliare.

ID: 9326537

ID în birou: CP2432236

Comparabila D

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-455-mp-cu-proiect-de-cas-pe-4-nivele-s-p-e-m-str-predeal-IDD12e>



Teren 455 mp, cu proiect de casă pe 4 nivele, S+P+E+M, str PREDEAL

200 000 €

528 €/m²

Centru, Targu Mures, Mures

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 379 m²

Tip teren: de construit

Tip acces: asfaltat

Media: electricitate apă curentă gaz canalizare

Tip vânzător: agenție

Proprietate premium pentru dezvoltare

Teren 455 mp cu proiect imobiliar în curs de autorizare | Strada Predeal, Târgu Mureș

Ideal pentru aparthotel, locuințe multifamiliale sau investiție mixtă Suprafață desfășurată: 379 mp

Comparabilele selectate, utilizate în calcule sunt prezentate în continuare.

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație:			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei:		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale:	rază de protecție de 100 m monumente istorice	rază de protecție de 100 m monumente istorice	s minimă 500 m ² , front 15 m	rază de protecție de 100 m monumente istorice, s minimă 500 m ² , front 15 m	funcțiuni comerciale și servicii profesionale pentru s < 200mp ADC
3	Condiții de vânzare:	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
4	Condiții de finanțare:	normale	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Condițiile pieței:	nu este cazul	nu este cazul	demolare clădire 110 mp	nu este cazul	nu este cazul
7	Localizare:	Târgu Mureș, zona A	Târgu Mureș, str. Călărașilor	Târgu Mureș, str. Predeal colț Bdul Pandurilor	Târgu Mureș, str. Bolyai (în spatele Plaza)	Târgu Mureș, str. Predeal între nr. 82-84
8	Acces	stradă amenajată	fără acces la cale publică, doar cale de acces nereglementat	șosea amenajată	din str. Bolyai prin gangul existent l 3 m	șosea amenajată
9	Suprafață	<1.000	1.166	575	657	455
10	Topografie:	plat	plat	plat	plat	plat
11	Forma; raport L/l:	regulată, front cca. 13 m	regulată, 48 x 22	regulată, front 14,34 m, L = 40,66 m	neregulată lățimi: 5,4 - 13 m, lungimi 54,38 m	regulată, front 13 m
12	Utilități:	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent
13	Destinație; utilizare	intravilan funcțiuni mixte	intravilan neproductiv, funcțiuni mixte	intravilan C-C, funcțiuni mixte	intravilan C-C, funcțiuni mixte	intravilan C-C, funcțiuni comerț servicii

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație:			
			A	B	C	D
14	Alte aspecte	nu este cazul	nu este cazul	PUZ Desființare parțială construcție existentă și stabilire reglementări pentru construire clădire locuințe colective și servicii, amenajare acces auto și parări, bransamente la utilități	PUZ construire locuințe colective S+P+2E POTmax= 53,4% CUTmax = 1,5	Proiect imobil de tip P+2E, cu funcțiuni mixte
	Preț total (Euro):		330.000	400.000	550.000	200.000
	Preț unitar (€/mp)		283,02	695,65	837,14	439,56

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

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Ajustări specifice tranzacției					
Preț de ofertă (€/mp)	?	283,0	695,7	837,1	439,6
Tipul tranzacției		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-15,0%	-10,0%
Ajustare (€)		-28,3	-69,6	-125,6	-44,0
Preț ajustat (€/mp)		254,7	626,1	711,6	395,6
Drepturi de propr transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		254,7	626,1	711,6	395,6
Restricții legale:	rază de protecție de 100 m monumente istorice	rază de protecție de 100 m monumente istorice	s minimă 500 m², front 15 m	rază de protecție de 100 m monumente istorice, s minimă 500 m², front 15 m	funcțiuni comerciale și servicii profesionale pentru s < 200mp ADC
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		254,7	626,1	711,6	395,6

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		254,7	626,1	711,6	395,6
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		254,7	626,1	711,6	395,6
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		254,7	626,1	711,6	395,6
Chelt. necesare după cump	nu este cazul	nu este cazul	demolare clădire 110 mp	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0,0%	-25,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	-156,5	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		254,7	469,6	711,6	395,6
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Târgu Mureș, zona A	Târgu Mureș, str. Călărașilor	Târgu Mureș, str. Predeal colț Bdul Pandurilor	Târgu Mureș, str. Bolyai (în spatele Plaza)	Târgu Mureș, str. Predeal între nr 82/84
Comparabilitate		inferioară	similară	superioară	inferioară
Ajustare (%)		5,0%	0,0%	-30,0%	5,0%
Ajustare (€)		12,7	0,0	-213,5	19,8
Preț ajustat (€/mp)		267,5	469,6	498,1	415,4
Acces	stradă amenajată	fără acces la cale publică, doar cale de acces nereglementat	șosea amenajată	din str. Bolyai prin gangul existent l = 3 m	șosea amenajată
Comparabilitate		inferior	similar	similar	similar
Ajustare (%)		10,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		26,7	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/m ²)		294,2	469,6	498,1	415,4

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Suprafața (mp)	sub 1.000	1.166	575	657	455
Comparabilitate		similar	superioară	superioară	superioară
Ajustare (%)		0,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Ajustare (€)		0,0	-47,0	-49,8	-41,5
Preț ajustat (€/mp)		294,2	422,6	448,3	373,8
Topografie	plat	plat	plat	plat	plat
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		294,2	422,6	448,3	373,8
Forma; raport L/I	regulată, front cca. 13 m	regulată, 48 x 22	regulată, front 14,34 m, L = 40,66 m	neregulată lățimi: 5,4 - 13 m, lungimi 54,38 m	regulată, front 13 m
Comparabilitate		superior	superior	similar	inferior
Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		-29,4	-42,3	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		264,8	380,3	448,3	373,8
Utilități	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent
Comparabilitate		similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		264,8	380,3	448,3	373,8
Destinație / Utilizare	intravilan funcțiuni mixte	intravilan neproductiv, funcțiuni mixte	intravilan C-C, funcțiuni mixte	intravilan C-C, funcțiuni mixte	intravilan C-C, funcțiuni comerț servicii
Comparabilitate		inferioară	similar	similar	similar
Ajustare (%)		5,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		13,2	0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		278,0	380,3	448,3	373,8
Alte aspecte	nu este cazul	nu este cazul	PUZ Desființare parțială construcție existentă și stabilire reglementări pt construire clădire locuințe colective și servicii, amenajare acces auto și parări, bransam utilități	PUZ construire locuințe colective S+P+2E POTmax= 53,4% CUTmax = 1,5	Proiect imobil de tip P+2E, cu funcțiuni mixte

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile			
		A	B	C	D
Comparabilitate		similar	superior	superior	superior
Ajustare(%)		0,0%	-25,0%	-25,0%	-25,0%
Ajustare (€)		0,0	-95,1	-112,1	-93,5
Preț ajustat (€/mp)		278,0	285,3	336,2	280,4
Ajustare totală netă (€)		23,3	-340,8	-375,4	-115,2
Ajustare totală netă (%)		9,1%	-54,4%	-52,8%	-29,1%
Ajustare totală brută (€)		82,1	340,8	375,4	154,8
Ajustare totală brută (%)		32,2%	54,4%	52,8%	39,1%
Valoare de piață unitară (€/mp)		278,0			
Valoare de piață totală		278 €			
		1.415 lei			

Coroborând informațiile de piață identificate și rezultatele metodei comparațiilor de piață se poate spune că valoarea unui teren intravilan pentru construcții din zona A se situează în intervalul 220 – 440 €/m².

Intervalul de valori este explicabil, reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale ș.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

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

Valoarea unitară = 278 €/m², respectiv 1.415 lei/m²

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

Valoarea unitară de 278 €/m² exprimă atractivitatea, utilitatea terenurilor situate în zona A și reflectă gradul de dezvoltare urbană, accesibilitate, utilități ale acestei zone, practic o valoare medie, validă pentru terenurile situate în zona A.

Evaluarea terenurilor situate în zona de interes urban "B"

Zona "B" cuprinde **253 străzi** (26 străzi parțial), conform Hotărârii Consiliului Local Municipal nr. 11 din 29 ianuarie 2015 privind modificarea și completarea anexei Hotărârii Consiliului local municipal nr. 369 din 27.11.2014 referitoare la încadrarea străzilor din intravilanul Municipiului Târgu Mureș în zone de interes urban, în vederea stabilirii impozitelor pe clădiri și terenuri.

Conform informațiilor de piață identificate terenuri amplasate în zona B sunt din: cartierul Tudor, zona 7 Noiembrie, cartierul Unirii, str. Gh. Doja, cartierul Mureșeni.

Constatăm o plajă foarte largă de valori, dar și de suprafețe, situație în care am analizat terenurile, funcție de localizare, raportul laturilor, caracteristicile topografice (planeitate, forma și dimensiune), existența utilităților, ulterior am eliminat valorile marginale și am formulat opinia finală.

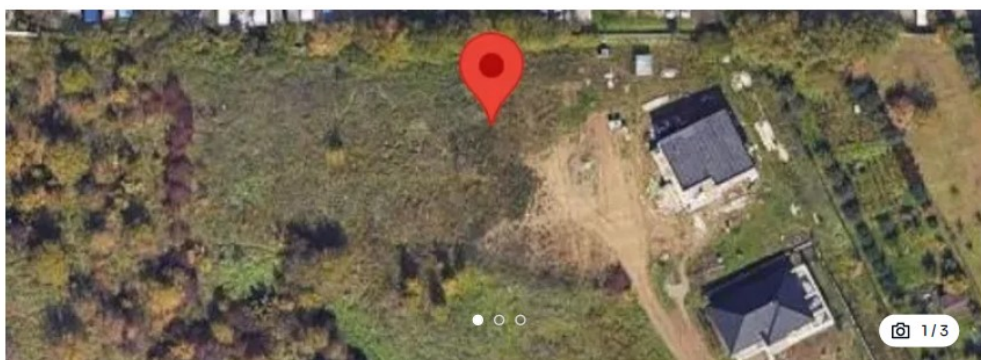
Pentru estimarea valorii unitare a terenului (€/m²) s-a folosit metoda comparațiilor de piață.

Comparabilele selectate, utilizate în calcule sunt prezentate în continuare.

Comparabila A

10/1/25, 10:55 AM

1 000 m², teren de vanzare - Mures (judet), Tudor Vladimirescu - 9774848 • www.storia.ro



Teren cu proiect de casa si PUZ aprobat, in cart. Tudor!!!!

140 000 € 140 €/m²

Tudor Vladimirescu, Targu Mures, Mures

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1000 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: fără informații

Media: ☒ apă curentă
☒ gaz
☒ electricitate
☒ canalizare

Tip vânzător: agenție

Echipa Mao Imobiliare propune spre vânzare un teren destinat construcției de locuință, situat în cartierul Tudor, pe strada Livezeni, într-o zonă aflată în plină dezvoltare imobiliară, cu case nou construite și acces facil către principalele puncte de interes ale orașului.

Proprietatea are avantajul de a avea PUZ -ul aprobat și dispune deja de proiect de casă, ceea ce reprezintă un mare atu pentru viitorii proprietari care doresc să înceapă construcția rapid.

Utilitățile sunt disponibile în zonă: gazul se află în partea superioară a terenului, iar la bază există apă, curent și canalizare. Terenul beneficiază și de drum de acces, care necesită amenajare.

Localizarea este una excelentă, la doar câteva minute de magazine, școală, parc și piața agroalimentară, ceea ce face ca acest teren să fie potrivit atât pentru locuință proprie, cât și pentru investiție.

Prețul de vânzare este de 140.000 Euro.

Pentru mai multe informații și pentru detalii legate de proiect, vă stăm la dispoziție la numerele de telefon: Contactează – Ramona Constantin sau Contactează – Horațiu Farcaș.

Comparabila B

10/1/25, 11:48 AM

592 m², teren de vanzare - Mures (judet), Mureseni - 9595909 • www.storia.ro



Teren intravilan/ 592 mp/ Str. Rozmarinului/ Tg. Mureș

98 000 € 166 €/m² Mureseni, Targu Mures, Mures

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	592 m ²
Tip teren:	intravilan
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Vă propunem spre vânzare un teren intravilan, pretabil pentru investiție sau construcție proprietate personală, situat pe Strada Rozmarinului, în cartierul Mureșeni, o zonă liniștită cu toate utilitățile în fața terenului.

Acesta are o suprafață de 592 mp, cu o deschidere la strada Rozmarinului de 25 m, iar pe teren se află o anexă de 121 mp.

Terenul are Certificat de urbanism și se poate dezvolta un proiect de construcție pentru locuințe.

Cei interesați pot achiziționa acest teren la prețul de 98.000 Euro.

Nu percepem comision cumpărătorului!

Colaborăm cu toți agenții imobiliari!

Alături de Agenția EPIC EXCLUSIVE, va fi o plăcere să achiziționezi terenul ideal pentru tine.

Sună acum pentru a afla mai multe detalii și vei beneficia de sprijinul unui consultant imobiliar profesionist.

Comparabila C



Toate imaginile (13)

Teren intravilan 1.300 mp, zona Belvedere Targu Mures

135 000 € 104 €/m²

Δ Ville Dealul Mic, Targu Mures, Mures

Teren de vânzareSuprafață utilă: 1300 m²

Tip teren: intravilan

De vânzare 1300 mp, teren intravilan în Târgu Mureș strada Ville Dealului Mic, deschidere la drum 40 m, Terenul se vinde la preț de 135,000, euro negociabil, utilități lângă teren. Zonă foarte frumoasă, ideal pentru casă. Dacă vă place această ofertă - sau pentru alte informații sunați la numărul de contact din anunț! tel. [Contactează Bogdan](#)

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

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație:		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei:		ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale:	fără	fără	fără	fără
3	Condiții de vânzare:	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de finanțare:	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	construcție de demolat 121 mp	nu este cazul
7	Localizare:	Târgu Mureș, zona B	Târgu Mureș, str. Livezeni, planul 2	Târgu Mureș, str. Rozmarinului	Târgu Mureș, Viile Dealul Mic, lângă Belvedere
8	Acces	șosea amenajată	drum acces neamenajat	șosea amenajată	drum acces neamenajat
9	Suprafață	sub 1.000	1.000	592	1.300
10	Topografie:	plat	plat	plat	pantă
11	Forma; raport L/I:	regulată, front 15 m	regulată, front 30 m	regulată, front 25 m	regulată, front 40 m
12	Utilități:	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent
13	Destinație; utilizare	intravilan C-C, funcțiuni mixte	intravilan c-c, funcțiuni rezidențiale	intravilan C-C, funcțiuni mixte	intravilan c-c, funcțiuni rezidențiale
14	Alte aspecte	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Preț total (Euro):		140.000	98.000	135.000
	Preț unitar (€/mp):		140,00	165,54	103,85

În continuare este prezentată Grila comparațiilor de piață.

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile		
		A	B	C
Preț de ofertă/vânzare (€/mp)	?	140,0	165,5	103,8
Tipul tranzacției		ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Ajustare (€)		-14,0	-16,6	-10,4
Preț ajustat (€/mp)		126,0	149,0	93,5
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		126,0	149,0	93,5
Restricții legale:	fără	fără	fără	fără
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		126,0	149,0	93,5
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		126,0	149,0	93,5
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		126,0	149,0	93,5
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		126,0	149,0	93,5
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	construcție de demolat 121 mp	nu este cazul
Comparabilitate		similar	costuri demolare	similar
Ajustare (%)		0,0%	-10,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	-14,9	0,0
Preț ajustat (€/mp)		126,0	134,1	93,5

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile		
		A	B	C
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Târgu Mureș, zona B	Târgu Mureș, str. Livezeni, planul 2	Târgu Mureș, str. Rozmarinului	Târgu Mureș, Viile Dealul Mic, lângă cart. Belvedere
Comparabilitate		inferioară	similară	inferioară
Ajustare (%)		5,0%	0,0%	15,0%
Ajustare (€)		6,3	0,0	14,0
Preț ajustat (€/mp)		132,3	134,1	107,5
Acces	șosea amenajată	drum acces neamenajat	șosea amenajată	drum acces neamenajat
Comparabilitate		inferior	similar	inferior
Ajustare (%)		5,0%	0,0%	5,0%
Ajustare (€)		6,6	0,0	5,4
Preț ajustat (€/mp)		138,9	134,1	112,9
Suprafața (mp)	sub 1.000	1.000	592	1.300
Comparabilitate		similar	similar	inferior
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	5,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	5,6
Preț ajustat (€/mp)		138,9	134,1	118,5
Topografie	plat	plat	plat	pantă
Comparabilitate		similar	similar	inferior
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	10,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	11,8
Preț ajustat (€/mp)		138,9	134,1	130,3
Forma; raport L/I	regulată, front 15 m	regulată, front 30 m	regulată, front 25 m	regulată, front 40 m
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		138,9	134,1	130,3
Utilități	toate adiacent	toate adiacent	toate adiacent	toate adiacent
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		138,9	134,1	130,3
Destinație / Utilizare	intravilan C-C, funcțiuni mixte	intravilan c-c, funcțiuni rezidențiale	intravilan C- C, funcțiuni mixte	intravilan c-c, funcțiuni rezidențiale
Comparabilitate		similar	similar	similar

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile		
		A	B	C
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		138,9	134,1	130,3
Alte aspecte / construcție demolabilă pe teren	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		138,9	134,1	130,3
Ajustare totală netă (€)		12,9	0,0	36,9
Ajustare totală netă (%)		10,3%	0,0%	39,5%
Ajustare totală brută (€)		12,9	0,0	36,9
Ajustare totală brută (%)		10,3%	0,0%	39,5%
Valoare de piață unitară (€/mp)	134,1			
Valoare de piață	134 €			
	682 lei			

Coroborând informațiile de piață identificate și rezultatele metodelor aplicate, se poate spune că valoarea unui teren intravilan pentru construcții din zona B se situează în intervalul 70 – 165 €/m², cu mențiunea că sunt foarte puține terenuri libere expuse pe piață spre vânzare. Atât zona A, cât și zona B se caracterizează printr-o densitate mare a construcțiilor, astfel sunt rare terenurile pentru construcții.

Intervalul de valori este explicabil, reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe.

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

Valoarea unitară = 134 €/m², respectiv 682 lei/m²

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

Evaluarea terenurilor situate în zona de interes urban "C"

Zona "C" cuprinde **77 străzi** (11 străzi parțial), conform Hotărârii Consiliului Local Municipal nr. 11 din 29 ianuarie 2015 privind modificarea și completarea anexei Hotărârii Consiliului local municipal nr. 369 din 27.11.2014 referitoare la încadrarea străzilor din intravilanul Municipiului Târgu Mureș în zone de interes urban, în vederea stabilirii impozitelor pe clădiri și terenuri.

Conform informațiilor de piață identificate terenuri amplasate în zona C sunt din: zona străzilor Aeroportului, Băneasa, Unirii - Voinicenilor.

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

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

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

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

Comparabilele selectate, utilizate în calcule sunt prezentate în continuare.

Comparabila A

https://www.storia.ro/ro/oferta/unirii-594-mp-in-spate-la-penny-IDzloD.html?_gl=1*t4obo6*_ga*MTk0Mjl4Njk2My4xNTQ0MDg5NTk1*_ga_NK3K3T1FT5*M TcxMjlzMTY5Ni4xNC4wLjE3MTIyMzE2OTYyMC4wLjA.

Unirii - 594 mp - in spate la Penny





Unirii - 594 mp - în spate la Penny

Propune un preț

42 000 €

Suprafață utilă 594 m²

Tip teren intravilan

ID proprietate: CP1988423

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

Descriere:

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

Cei interesați pot achiziționa terenul la prețul de 42000 Euro

Comparabila B

Teren intravilan Târgu Mureș str Remetea 600mp

Unirii, Târgu Mureș



Agente

Salvează

Florin Cucuiet

45.000 €

Vezi anunțul pe
publi24.ro

Actualizat pe: 04 Oct 2025

Trimite linkul unui
prieten pe:

Whatsapp Facebook Messenger Copiază



Suprafață teren:

600 mp

Front stradal:

16 m

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Descriere

[Raportează anunț](#)

Teren intravilan Targu Mures str Remetea 600mp

COD EASY1338 Contact - Telefon WhatsApp - Florin Cucuiet - [07504****](tel:07504****) Vezi tot numărul De vanzare teren intravilan ndash; Targu Mures, Strada Remetea Se ofera spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 600 mp, situat la strada principala (Str. Remetea, Targu Mures), intr-o zona linistita si accesibila. Suprafata totala teren: 600 mp Front stradal generos, acces direct din drum asfaltat Utilitati la poarta: apa, gaz, curent, canalizare Regim urbanistic conform planului: POT (procent de ocupare a terenului): 35% CUT (coeficient de utilizare a terenului): 0,45 Regim de inaltime: P + M (parter + mansarda) Categoria de importanta: D Clasa de importanta: IV Cota

Comparabila C

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-targu-mures-mureseni-4200mp-258927276>

De vanzare teren pentru hala, 4200 mp- str. Baneasa

378.000 €

90 € / mp



Sup. teren: 4.200 mp

Tip: Construcții

De vanzare teren intravilan pretabil pentru constructia de hala depozitare -showroom , in suprafata de 4200 mp cu deschidere pe str. Baneasa , in apropiere de str. Albinei. Dispune de toate utilitatile . Pret 90 euro/ mp- negociabil.

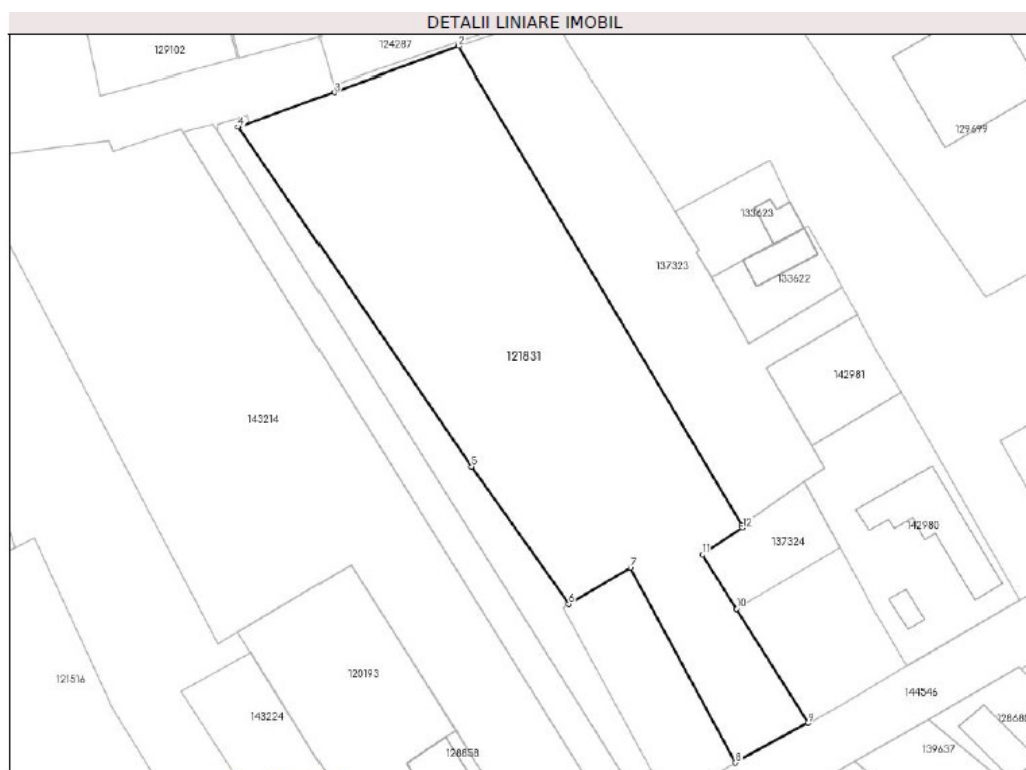
Detalii teren

ID anunț: X3VT0302U Actualizat în: 26 Aprilie 2025

Clasificare teren: Intravilan

Utilități în zonă

Amenajare străzi Asfaltate

**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	4.243	-	-	485/2/2	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	98.781
2	3	23.46
3	4	17.937
4	5	73.1
5	6	29.891
6	7	12.659
7	8	39.314
8	9	14.683
9	10	23.896
10	11	11.419
11	12	8.649
12	1	0.415

Proprietățile comparabile selectate, utilizate în grila comparațiilor sunt:

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație:		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei:		ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale:	fără	fără	fără	fără
3	Condiții de vânzare:	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de finanțare:	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație:		
			A	B	C
7	Localizare:	Târgu Mureș, Zona C	Târgu Mureș, Unirii, în spatele Penny	Târgu Mureș, Unirii	Târgu Mureș, str. Băneasa zona Albinei
8	Acces	șosea amenajată	drum de acces 7 m	drum de acces	șosea amenajată
9	Suprafață	sub 1000	594	600	4.243
10	Topografie:	plat	plat	plat	plat
11	Forma; raport L/I:	regulată	front 15,83 m	front 29 m	regulată, front 14,68 m
12	Utilități:	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent
13	Destinație; utilizare	intravilan C-C, funcțiuni mixte	rezidențială	rezidențială	intravilan A, funcțiuni industriale, servicii
14	Alte aspecte	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Preț total (Euro):		42.000	45.000	378.000
	Preț unitar (€/mp):		70,71	75,00	89,09

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

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile		
		A	B	C
Preț de ofertă/vânzare (€/m²)	?	70,7	75,0	89,1
Tipul tranzacției		ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		-15,0%	-15,0%	-15,0%
Ajustare (€)		-10,6	-11,3	-13,4
Preț ajustat (€/mp)		60,1	63,8	75,7
Ajustări specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		60,1	63,8	75,7
Restricții legale:	fără	fără	fără	fără
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		60,1	63,8	75,7
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		60,1	63,8	75,7
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		60,1	63,8	75,7

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile		
		A	B	C
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		60,1	63,8	75,7
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		60,1	63,8	75,7
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Târgu Mureș, Zona C	Târgu Mureș, Unirii, în spatele Penny	Târgu Mureș, Unirii	Târgu Mureș, str. Băneasa zona Albinei
Comparabilitate		similară	similară	superioară
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-10,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	-7,6
Preț ajustat (€/mp)		60,1	63,8	68,2
Acces	șosea amenajată	drum de acces 7 m	drum de acces	șosea amenajată
Comparabilitate		inferior	inferior	similar
Ajustare (%)		5,0%	5,0%	0,0%
Ajustare (€)		3,0	3,2	0,0
Preț ajustat (€/mp)		63,1	66,9	68,2
Suprafața (mp)	sub 1000	594	600	4.243
Comparabilitate		similară	similară	inferioară
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	5,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	3,4
Preț ajustat (€/mp)		63,1	66,9	71,6
Topografie	plat	plat	plat	plat
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		63,1	66,9	71,6
Forma; raport L/I	regulată	front 15,83 m	front 29 m	regulată, front 14,68 m
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		63,1	66,9	71,6
Utilități	toate adiacent	toate adiacent	toate adiacent	toate adiacent
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		63,1	66,9	71,6

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile		
		A	B	C
Destinație / Utilizare	intravilan C-C, funcțiuni mixte	rezidențială	rezidențială	intravilan A, funcțiuni industriale, servicii
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		63,1	66,9	71,6
Alte aspecte / construcție demolabilă pe teren	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		63,1	66,9	71,6
Ajustare totală netă (€)		3,0	3,2	-4,2
Ajustare totală netă (%)		5,0%	5,0%	-5,5%
Ajustare totală brută (€)		3,0	3,2	11,0
Ajustare totală brută (%)		5,0%	5,0%	14,5%
Valoare de piață unitară (€/mp)		66,9		
Valoare de piață		67 €		
		340 lei		

Coroborând informațiile de piață identificate și rezultatele metodei comparațiilor de piață se poate spune că valoarea unui teren intravilan pentru construcții din zona C se situează în intervalul 40 – 95 €/m².

Intervalul de valori este explicabil, reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe.

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

Valoarea unitară = 67 €/m², respectiv 340 lei/m²

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

Evaluarea terenurilor situate în zona de interes urban "D"

Zona "D" cuprinde **19 străzi** (din care 4 străzi parțial), conform Hotărârii Consiliului Local Municipal nr. 11 din 29 ianuarie 2015 privind modificarea și completarea anexei Hotărârii Consiliului local municipal nr. 369 din 27.11.2014 referitoare la încadrarea străzilor din intravilanul Municipiului Târgu Mureș în zone de interes urban, în vederea stabilirii impozitelor pe clădiri și terenuri.

Conform informațiilor de piață identificate terenuri amplasate în zona D sunt din: zona Budiu Mic, Valea Rece, Mureșeni sat, zona Remetea, Voinicenilor.

Având în vedere informațiile disponibile am aplicat abordarea prin piață.

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

Comparabilele selectate, utilizate în calcule sunt prezentate în continuare.

Comparabila A

<https://www.storia.ro/ro/oferta/p-1116-teren-intravilan-n-trgu-mure-cartierul-unirii-IDALXZ>



P 1116 - Teren intravilan în Târgu Mureș, cartierul Unirii

560 315 € 35 €/m²

Remetea, Targu Mures, Mures

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	16009 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Garaj:	fără informații

Dosa Barna

Pick Imobiliare

0755 134 708

Nume*

+40 Număr de telefon*

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

Descriere

P 1116 - Pick Imobiliare vă oferă spre vânzare teren în Târgu Mureș, cartierul Unirii, zona străzii Pomilor, cu o suprafață de 16 009 mp, cu utilități în apropiere, sunt case chiar lângă teren.

Preț 35 euro/mp

Tel: [Contactează](#)
Web: [.pickimobiliare.ro](#)
Email:

ID: 8764195

Raportează

ID în birou: P 1116

Publicitate

Soarele e noul tău aliat pentru eficiență energetică

Alege soluția E.ON Solar Home cu panouri fotovoltaice și sistem de stocare al energiei de la 4927 lei/loc.

- Panouri JA Solar 430W
- Inversor Ringless Hybrid 5 kW
- Baterie Ringless 5 kWh
- Instalare la cheie cu toate licențele necesare
- 12 luni garanție „Fără riscuri”

Nu Ai Prins Loc în Casa Verde?

E.ON [Deschideți >](#)

Publicitate

Montaj la 200 lei

Comparabila B

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/4ffh1de9868g7803108205e9ee2ig74g.html>

publi24.ro [+ Adaugă anunț](#)

[Mures, Targu Mures Unirii](#) [Vezi pe hartă](#) Valabil din 6/19/2025 4:44:26 PM



1/5

Adrian Florin
[Vezi toate anunțurile](#)
0745834700

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939
[Adaugă fișier ?](#)

[Mesaaj](#)

Distribuie anunțul pe

Specificații**Descriere**

Teren intravilan de vânzare în Târgu Mureș, strada Remetea. Toate utilitățile sunt trase până la marginea terenului, acesta aflându-se la strada principală, asfaltată. Dispune de asemenea de un drum de acces neasfaltat până în spatele terenului. Zonă rezidențială liniștită, cu case unifamiliale în vecinătatea terenului. Stație de autobuz în imediata apropiere a terenului. Locație ideală pentru construcția de locuințe, duplexuri etc. S-a efectuat și ridicare topografică. Preț 35 mp x 2169mp.



Comparabila C

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-in-remetea-IDxgyY>

De vanzare teren intravilan in Remetea

162 180 € 45 €/m²

Unirii, Targu Mures, Mures

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	3604 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschideri 39, 19 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	nepavat

Descriere

De vanzare teren intravilan in Remetea, reper str. Eden, avand o suprafata de 3604 mp. Terenul are trei deschideri la doua strazi de 39 ml, respectiv 37 ml., precum si o deschidere laterala de 17 ml. Langa teren sunt toate utilitatile, fiind situat intr-o zona cu constructii de case. Se preteaza pentru investitii, case de locuit sau alte activitati comerciale.

Terenul se vinde cu 45 euro mp., negociabil.

Mai multe detalii la telefon [Contactează](#).

Mai puțin ^

ID: 7928372

ID în birou: 1571

Raportează

Ani Avram
PRESTIMOB
0745 588 611

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Publicitate

Descoperă **Cartierul Perfect** cu **Snur** **Hal la o tură!**

Publicitate

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

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafață (mp)	1.000	16.009	2.169	3.604
Preț (oferta/vanzare) (euro)		560.315	65.000	162.180
Preț (oferta/vanzare) (euro/mp)		35,00	29,97	45,00
Tipul tranzacției		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Ajustare		-10%	-10%	-10%
Ajustare (euro/mp)		-3,50	-3,00	-4,50
Preț ajustat (euro/mp)		31,50	26,97	40,50
Ajustări specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,50	26,97	40,50
Condiții de finanțare	De piață	De piață	De piață	De piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,50	26,97	40,50
Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,50	26,97	40,50
Chelt imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,50	26,97	40,50
Condiții de piață	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		31,50	26,97	40,50
Ajustări specifice proprietatii				
Suprafață (mp)	1.000	16.009	2.169	3.604
		(inferior)	(inferior)	(inferior)
Ajustare (%)		10%	5%	5%
Ajustare (euro/mp)		3,15	1,35	2,03
Preț ajustat (EURO)		34,65	28,32	42,53
Localizare	zona D	Remetea, cimitir	str. Remetea, în spate	Str. Eden
		(inferior)	(inferior)	(superior)
Ajustare (%)		5%	5%	-10%
Ajustare (euro/mp)		1,73	1,42	-4,25
Preț ajustat (EURO)		36,38	29,74	38,27
Restricții	Nu	Nu	Nu	Nu
		(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		36,38	29,74	38,27

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Destinație	intravilan CC mixt	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
		(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		36,38	29,74	38,27
Utilități	adiacent	Nu	Nu	Nu
		(inferior)	(inferior)	(inferior)
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (euro/mp)		1,82	1,49	1,91
Preț ajustat (EURO)		38,20	31,22	40,19
Acces	Direct	Indirect	Direct	Direct
		(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EURO)		38,20	31,22	40,19
Topografie	Plană	Ușor înclinat	Plană	Plană
		(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		38,20	31,22	40,19
Ajustare totală netă (euro)		6,70	4,25	-0,31
Ajustare totală netă (%)		21,28%	15,76%	-0,78%
Ajustare totală brută (euro)		6,7	4,3	8,2
Ajustare totală brută (%)		21,28%	15,76%	20,23%
Valoarea estimată (euro/mp)	31			
Valoarea estimată (lei/mp)	159			

Coroborând informațiile de piață identificate și rezultatele metodei comparațiilor de piață se poate spune că valoarea unui teren intravilan pentru construcții din zona D se situează în intervalul 10 – 34 €/m².

Intervalul de valori este explicabil, reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe.

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

Valoarea unitară = 31 €/m², respectiv 159 lei/m²

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

3.3. Analiza rezultatului

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

Zona de interes urban	Valoare unitară reprezentativă €/m ²		Valoare unitară de piață €/m ²
	Minimă	Maximă	
A	220	440	278
B	70	165	134
C	40	95	67
D	10	34	31

În tabel prezentăm rezultatele, opinia noastră pe fiecare zonă, elementele din tabel având următoarele semnificații:

- Valoarea unitară reprezentativă reprezintă intervalul de valoare unitară, exprimată în €/m² luate în considerare în exprimarea opiniei privind nivelul valorii terenurilor;
- Valoarea unitară de piață, exprimată în €/m², reprezintă opinia evaluatorului care poate sta la baza calculului redevențelor aferente actelor adiționale/contractelor de concesiune ce urmează a fi încheiate în cursul anului 2026;

Sintetizând rezultatele, putem afirma că :

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

În cursul anului 2025 prețurile pe piața imobiliară au crescut și deocamdată se păstrează trendul ascendent.

Menționăm că prezenta evaluare are la bază 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.

În consecință valoarea unitară de piață care poate sta la baza calculului redevențelor aferente actelor adiționale/ contractelor de concesiune ce urmează a fi încheiate în cursul anului 2026 (concesionare directă, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 218 din 29 iulie 2021 privind aprobarea Regulamentului de concesionare directă a unor terenuri din raza teritorială a Municipiului Târgu Mureș) este:

Zona de interes urban	Valoare unitară de piață eur/m ²	Valoare unitară de piață lei/m ²
A	278	1.415
B	134	682
C	67	340
D	31	159



ROMÂNIA

JUDEȚUL MUREȘ

MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ

ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC

Serviciul Juridic și Avize ADP

Nr. 49183/11030/06.10.2025

Târgu Mureș, Str. Kos Karoly nr.1/B, tel. 0365/807872, fax 0365/807873,
Email adp@targumures.ro, pagina web: www.targumures.ro

Către

SC EVEX CONSULT SRL

Str. Bogdan Petriceicu Hașdeu, nr.44

Târgu Mureș

Prin prezenta avem rugămintea să ne sprijiniți în întocmirea raportului de evaluare conform contractului de prestări servicii nr. 38 încheiat în data de 15.05.2025, pentru terenuri care vor sta la baza calculării redevențelor aferente actelor adiționale/ contractelor de concesiune ce se vor încheia în cursul anului 2026, în funcție de zonele de interes urban stabilite prin HCL nr. 11/2015, conform Notei Interne a Biroului Concesionări, Închirieri și Vânzări.

De asemenea, solicităm întocmirea unui raport de evaluare în vederea concesiunii terenului în suprafață de 20.400 mp, identificat în CF nr.129739 Târgu Mureș,

Director ADP

Ing. Moldovan Florin



Întocmit e.j. Gligorăș Alina
Serviciul Juridic și Avize ADP