

RAPORT DE EVALUARE



-privind estimarea valorii de piață a bunurilor imobile -

Tip proprietate și adresa:

Nr. crt.	Denumirea bunurilor imobile	Adresă	Nr.CF.
1	Teren intravilan în suprafață totală de 1.012 mp	Sântana de Mureș, str.Voinicenilor, nr.695/A, jud.Mureș	52812/Sântana de Mureș

Proprietari:

Comuna Sântana de Mureș, cu sediul în localitatea Sântana de Mureș, str.Morii, nr.26, jud.Mureș, vând CUI:4323349

Client:

Comuna Sântana de Mureș, cu sediul în localitatea Sântana de Mureș, str.Morii, nr.26, jud.Mureș, vând CUI:4323349.

Utilizator: Primăria Comunei Sântana de Mureș

Data raportului: 18.06.2026

Data evaluării: 18.06.2026

Evaluator: Ing. Szep Stefan, membru ANEVAR evaluator autorizat bunuri mobile, evaluarea întreprinderilor și bunului imobil, cu legitimația ANEVAR Nr.16487 si EXPERT TEHNIC JUDICIAR Autorizație Expert Judiciar Nr.58218122014 Seria 6712141033130620014 în specializările: Evaluarea bunului economice și Evaluarea proprietăților; domiciliat în Tg-Mures, Str. Kőrösi Csoma Sándor Nr. 5, Tel.: 265802; 1244/692906 membru ANEVAR cu legitimația Nr.16487, evaluator autorizat: bunuri mobile, bunuri imobil și evaluarea întreprinderilor.



Data: 18.06.2026

Ing. Szep Stefan membru ANEVAR evaluator autorizat bunuri mobile, evaluarea întreprinderilor și bunului imobil, cu legitimația ANEVAR Nr.16487 si EXPERT TEHNIC JUDICIAR Autorizație Expert Judiciar Nr.58218122014 Seria 6712141033130620014 în specializările: Evaluarea bunurilor economice și Evaluarea proprietăților



RAPORT DE EVALUARE



OBIECT : *Evaluarea bunurilor imobile, conform solicitarea beneficiarului:*

Nr. crt.	Denumirea bunurilor imobile	Adresă	Nr.CF.
1	Teren intravilan în suprafață totală de 1.012 mp	Sântana de Mureș, str.Voinicenilor, nr.695/A, jud.Mureș	52812/Sântana de Mureș

PROPRIETAR:

Comuna Sântana de Mureș, cu sediul în localitatea Sântana de Mureș, str.Morii, nr.26, jud.Mureș, vând CUI:4323349

BENEFICIAR:

Comuna Sântana de Mureș, cu sediul în localitatea Sântana de Mureș, str.Morii, nr.26, jud.Mureș, vând CUI:4323349.

REZUMAT : *Valoarea de piață actuală în opinia evaluatorului este de:*

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Propunere de valoare în lei	Propunere de valoare în euro
1	Teren intravilan în suprafață totală de 1.012 mp	392,478 lei	75,000 €
TOTAL		392,478 lei	75,000 €
Curs BNR lei/EUR la 18.06.2026 =			5.23390

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR :

Ing. Szep Stefan membru ANEVAR evaluator autorizat bunuri mobile, evaluarea întreprinderilor și bunurilor imobile, cu Legitimă ANEVAR Nr.16487 și EXPERT TEHNIC JUDICIAR Autorizație Expert Judiciar Nr.58218122014 Seria 671214103313062004 în specializările: Evaluarea bunurilor economice și Evaluarea proprietăților



Data: 18.06.2026

Către,
Primăria Comunei Sântana de Mureș

Vă înaintez prin prezent raportul de evaluare întocmit la solicitarea dumneavoastră, în scopul estimării valorii de piață în vederea informării, pentru bunurile imobile:

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Propunere de valoare în lei	Propunere de valoare în euro
1	Teren intravilan în suprafață totală de 1.012 mp	392,478 lei	75,000 €
TOTAL		392,478 lei	75,000 €
Curs BNR lei/EUR la 18.06.2026 =			5.23390

Scopul raportului de evaluare este informarea clientului și al beneficiarului cu privire la valoarea de piață estimate pentru bunul imobil mai sus precizate.

În accepțiunea Standardelor de Evaluare a Bunului 2026 -, Valoarea de piață este preț estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.”

La realizarea raportului s-au avut în vedere cerințele din standardele și metodologia de lucru recomandat de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Declar că inspecția proprietății și toate analizele, respectiv investigațiile necesare pentru întocmirea prezentului raport au fost un membru ANEVAR.

În urma analizării datelor și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este că valoarea de piață, la data evaluării (18.06.2026), pentru bunul imobil menționat anterior, este ceea prezentată în tabelul de pe pagina 1 a raportului de evaluare.

Valoarea de piață estimată este valabilă în ipoteza că informațiile din documentele utilizate la întocmirea raportului sunt valabile la data evaluării.

Prezenta adresă este însoțită de un raport de evaluare, realizat în scopul informării clientului asupra valorii de piață la data de 18.06.2026 (data evaluării) al bunurilor imobile la data evaluării.

Cu stimă,

Szep Ștefan - Membru autorizat ANEVAR, nr. leg.16487

Ing. Szep Ștefan membru ANEVAR evaluator autorizat bunuri mobile, evaluarea întreprinderilor și bunurilor imobile, cu legitimația ANEVAR nr.16487 și EXPERT TEHNIC JUDICIAR Autorizație Expert Judiciar Nr.58218122014 Seria 6712141033130620014 în specializările: Evaluarea bunurilor economice și Evaluarea proprietăților



Cuprins

1. Introducere.....	5
1.1. Sinteza raportului.....	5
1.2. Certificarea evaluatorului	6
2. Termeni de referință a evaluării.....	7
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	7
2.2. Identificarea clientului și oricărui utilizatori desemnați	7
2.3. Scopul evaluării	8
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	8
2.5. Tipul valorii	8
2.6. Data evaluării.....	8
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	9
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare	9
2.9. Ipozete și ipoteze speciale.....	10
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	11
2.11. Declarația conformității cu SEV	11
2.12. Descrierea raportului	11
3. Prezentarea datelor.....	12
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	12
3.2. Descrierea situației juridice.....	12
3.3. Descrierea	12
3.4. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente).....	12
4. Analiza pieței imobiliare.....	12
4.1. Analiza cererii.....	13
4.2. Analiza ofertei	14
4.3. Analiza echilibrului pieței.....	14
5. Analiza celei mai bune utilizări	15
6. Evaluarea proprietății.....	16
6.1. Abordarea prin piață (teren).....	16
6.2. Abordarea prin cost (drum).....	

1. Introducere**1.1. Sinteza raportului****Obiectul evaluării:**

Nr. crt.	Denumirea bunurilor imobile	Adresă	Nr.CF.
1	Teren intravilan în suprafață totală de 1.012 mp	Sântana de Mureș, str.Voinicenilor, nr.695/A, jud.Mureș	52812/Sântana de Mureș

Tipul și forma raportului: raport de evaluare explicativ privind estimarea valorii de piață a bunurilor.

Utilizator desemnat: Primăria Comunei Sântana de Mureș

Client:

Comuna Sântana de Mureș, cu sediul în localitatea Sântana de Mureș, str.Morii, nr.26, jud.Mureș, vând CUI:4323349.

Proprietar:

Comuna Sântana de Mureș, cu sediul în localitatea Sântana de Mureș, str.Morii, nr.26, jud.Mureș, vând CUI:4323349

Evaluator: Ing. Szep Stefan membru ANEVAR evaluator autorizat bunuri mobile, evaluarea întreprinderilor și bunului imobil, cu legitimația ANEVAR Nr.16487 și EXPERT TEHNIC JUDICIAR Autorizație Expert Judiciar Nr.58218122014 Seria 6712141033130620014 în specializările: Evaluarea bunului economice și Evaluarea proprietăților.

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață a bunului evaluat în scopul informării clientului.

Data evaluării: 18.06.2026

Curs valutar utilizat: 5,2339 lei/euro

Standardele de evaluare: Standardele de evaluarea a bunului 2026 (obligatorii pentru membrii ANEVAR): SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 400 – Verificarea evaluării, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile și Glosarul 2026.

Tipul valorii estimate (definiție): conform SEV 104 - „Tipuri ale valorii” valoarea de piață este „prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”.

Valoarea recomandată: având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitoare la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea de piață este:

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Propunere de valoare în lei	Propunere de valoare în euro
1	Teren intravilan în suprafață totală de 1.012 mp	392,478 lei	75,000 €
TOTAL		392,478 lei	75,000 €
Curs BNR lei/EUR la 18.06.2026 =			5.23390

1.2. Certificarea evaluatorului

Certific după cele mai bune cunoștințe ale mele că:

- ☐ afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale, adevărate și corecte, estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate ca fiind adevărate și corecte;
- ☐ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale; sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ☐ nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința bunurilor imobile care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune;
- ☐ nu am nici o părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legătură cu părțile implicate în această evaluare;
- ☐ implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;
- ☐ onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori;
- ☐ acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unor valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de bunul evaluat;
- ☐ analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (Standardele de evaluare a bunului 2026);

Ing. Szep Stefan membru ANEVAR evaluator autorizat bunuri mobile, evaluarea întreprinderilor și bunurilor imobile, cu legitimația ANEVAR Nr.16487 și EXPERT TEHNIC JUDICIAR Autorizație Expert Judiciar Nr.58218122014 Seria 6712141033130620014 în specializările: Evaluarea bunurilor economice și Evaluarea proprietăților



- ☐ respect codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ☐ nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- ☐ la data raportului, subsemnatul este membru autorizat, are cotizația plătită (inclusiv asigurarea) și a participat la seminariile de pregătire continuă organizate de ANEVAR;
- ☐ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.

Pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate aici, valoarea de piață este estimată la:

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Propunere de valoare în lei	Propunere de valoare în euro
1	Teren intravilan în suprafață totală de 1.012 mp	392,478 lei	75,000 €
TOTAL		392,478 lei	75,000 €
Curs BNR lei/EUR la 18.06.2026 =			5.23390

Data: 18.06.2026



Semnătura
Szepe Ștefan

2. Termeni de referință a evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către membrul autorizat ANEVAR Szepe Ștefan, având ca număr de legitimație: 16487. Adresa evaluatorului fiind: localitatea Tîrgu Mureș, strada Körösi Csoma Sándor Nr. 5, județul Mureș. Datele de contact al membrului autorizat sunt: nr. telefon 0744 692 906 și adresa de e-mail: szepesti@gmail.com.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru autorizat ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

La momentul întocmirii raportului de evaluare evaluatorul are asigurare profesională.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern, independent.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este *Comuna Sântana de Mureș, cu sediul în localitatea Sântana de Mureș, str. Morii, nr.26, jud. Mureș, vând CUI:4323349*, raportul fiind întocmit în vederea informării clientului cu privire la valoarea de piață a bunurilor imobile evaluate.

Evaluatorul declară că forma și conținutul raportului de evaluare sunt adecvate necesității persoanelor ce utilizează evaluare, conform cerințelor transmise de client și utilizatorul desemnat.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului și al utilizatorului, cu privire la valoarea de piață a bunurilor imobile evaluate.

Prezentul raport nu poate fi utilizat în alte scopuri sau context.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezentul raport de evaluare se referă la bunurile imobile:

Nr. crt.	Denumirea bunurilor imobile	Adresă	Nr.CF.
1	Teren intravilan în suprafață totală de 1.012 mp	Sântana de Mureș, str.Voinicilor, nr.695/A, jud.Mureș	52812/Sântana de Mureș

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foleasele materiale, de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

În prezentul raport se evaluează dreptul real principal privat asupra proprietăților imobiliare, conform planului de amplasament. Astfel putem specifica faptul că titularul are dreptul de a poseda, folosi și dispune de bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege, conform Codului Civil Român (Art. 555 (1)). Acest drept de proprietate asupra proprietății imobiliare rezultă dintr-un act de proprietate dobândit prin lege.

Evaluarea s-a făcut în ipoteza – liber de sarcini.

În urma investigațiilor efectuate de către evaluator nu s-a descoperit nici o diferență între datele scriptice utilizate pentru realizarea raportului de evaluare și datele factice existente la data evaluării.

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață, a proprietăților imobiliare, un teren intravilan, așa cum aceasta este definită în *Standardele de evaluare a bunului 2026* (în cadrul SEV 104 – Tipuri ale valorii).

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, valoarea de piață este definită astfel: „prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”.

Valoarea propusă de evaluator, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării, **18.06.2026**, și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobiliare, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Raportarea valorii de piață în prezentul raport de evaluare se va face în lei. Cursul de schimb valutar utilizat este de: **5,2339 lei/euro**.

2.6. Data evaluării

La baza efectuării raportului de evaluare au stat informații privind nivelul prețurilor corespunzătoare a lunii iunie **din anul 2026**. Evaluarea a fost realizată la data de **18.06.2026**, dată la care se consideră valabile ipotezele și valorile estimate de către evaluator.

Data raportului de evaluare este: **18.06.2026**

Inspecția bunului evaluat a fost realizat în luna iunie 2026.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul pe drumuri (terenul intravilan) evaluat, astfel realizându-se inspecția integrală (totală) a terenului.

În vederea documentării și colectării datelor despre bunul evaluat, vecinătatea și zona, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. Documentele proprietății subiect fiind obținute de la reprezentantul beneficiarului raportului de evaluare.

Toate documentele fiind adecvate pentru îndeplinirea misiunii de evaluare, excepție existând în privința documentației cadastrale, la momentul evaluării aceasta fiind incomplet, dar utilizabilă, conform declarației reprezentantului beneficiarului, neavând loc schimbări care ar putea influența valoarea terenului.

Pentru realizarea analizelor, judecăților și calculelor din raportul prezent, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

Suprafața utilizată în cadrul raportului pentru realizarea calculelor necesare estimării valorii terenului, este cea menționată în planul de amplasament. Deasemenea dreptul de proprietate evaluat este cea identificată prin documentele mai sus menționate.

Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare

Informațiile utilizate pentru efectuarea raportului de evaluare au fost:

- ☐ Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- ☐ Extras de Carte Funciară cu nr.52812/Sântana de Mureș.
- ☐ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri etc.);
- ☐ Istoricul utilizării proprietății imobiliare – obținut prin convorbire cu vecinii și reprezentantul beneficiarului;
- ☐ Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- ☐ Prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor;
- ☐ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații utilizate au fost:

- ☐ Reprezentantul beneficiarului raportului de evaluare, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ☐ Standarde, ghiduri, îndrumări, broșuri, cataloage emise de către ANEVAR;
- ☐ Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de către ANEVAR
- ☐ informații furnizate de către agenții imobiliari;
- ☐ informații existente pe site-ul oficial al Comunei Sântana de Mureș;
- ☐ informații existente pe site-urile de publicitate/anunțuri imobiliare;
- ☐ date și informații culese din teren cu ocazia inspecției bunului;
- ☐ site-ul oficial al BNR.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale**Ipoteze**

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este concret scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabil, valoarea estimată este invalidată.

- ☐ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiarul lucrării și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ☐ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentația completă cadastrală aferent proprietății evaluate (de exemplu lipsește Certificatul de Urbanism). Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către reprezentantul beneficiarului raportului de evaluare. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de beneficiarul raportului de evaluare și descrise în raport.
- ☐ Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală.
- ☐ Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”.
- ☐ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminărilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ☐ În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supusă evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- ☐ Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare al acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- ☐ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.
- ☐ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ☐ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea.
- ☐ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

- ☐ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- ☐ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- ☐ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată.

Ipoteze speciale

- ☐ Nu este cazul.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte entități decât cele la care s-au făcut referiri anterioare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unei terți al unei copii al acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului/destinatarului menționat la punctele anterioare.

2.11. Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunului 2026. Valorile imobiliarilor au fost determinate în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

În cadrul raportului au fost folosite definiții și concepte prezentate în SEV 100 - Cardul general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării și SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmită cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare, misiunea de evaluare fiind condusă în acord cu prevederile SEV 102-Implementare.

Având în vedere că obiectul raportului de evaluare este o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și de ghidul de evaluare GEV 630 – Evaluarea bunului imobil.

În prezentul raport nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunului 2026.

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunului 2026, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 103 – Raportare.

3. Prezentarea datelor

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Proprietățile evaluate, sunt amplasate în Comuna Sântana de Mureș, în localitatea Sântana de Mureș, jud.Mureș.

În zonă sunt amplasate preponderent terenuri arabile, însă există și alte terenuri extravilane și intravilane.

Pe baza informațiilor prezentate anterior se poate observa că proprietatea evaluată este amplasată într-o arie favorabilă pentru utilizarea în scop pentru care este destinat.

Impozitele pe proprietăți sunt determinate conform HCL Privind impozitele și taxele locale pe anul 2026.

Populația din zona proprietății evaluate este variată din punct de vedere al vârstei lor.

3.2. Descrierea situației juridice

Proprietățile evaluate, sunt amplasate în Comuna Sântana de Mureș, jud.Mureș (vezi datele din fișele anexate la raportul prezent).

În prezentul raport sunt evaluate drepturile depline de proprietate asupra imobilului, teren extravilan.

La data inspecției și studierii documentației puse la dispoziția evaluatorului nu au fost găsite neconcordanțe între situația scriptică și faptică existentă.

3.3. Descrierea

Descrierea amănunțită a bunurilor imobile se regăsește în fișele anexate la raportul de evaluare.

3.4. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)

Terenul extravilan a fost dobândit de către proprietari actuale conform cu înscrierile din titlu de proprietate.

La data evaluării nu s-a putut obține nici o informație privind datele financiare referitoare la proprietatea subiect.

4. Analiza pieței imobiliare

Terenul extravilan evaluat a fost localizat și prezentat anterior atât din punct de vedere fizic cât și juridic.

Pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, primul dintre aceștia fiind tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților imobiliare de tip teren extravilan, situate în zona limitrofă a localității Sântana de Mureș, sau în alte sate din zonă (județul Mureș).

Din analiza trendului pieței am determinat că utilizarea potențială a proprietății ar fi de tip teren construit sau amenajabil în alte scopuri decât cel rezidențial.

Fiind situată pe aria comunei din punct de vedere a poziționării sale pe piața imobiliară este o proprietate râvnită de potențialii cumpărători.

Pe baza analizei pieței se poate observa că dintre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, cele mai recunoscute ar fi: topografia acestuia, posibilitățile de acces, utilitățile existente în zonă. Deasemenea este un avantaj și faptul că există un drept absolut asupra ei, care poate fi transmis integral în cazul unei tranzacții, fără sarcini pe el.

Analiztii spun că piața imobiliară din zona imobilului evaluat este una mai puțin activă în anul 2026, existând atât cereri cât și oferte pentru proprietăți asemănătoare; dar într-un număr foarte mic.

4.1. Analiza cererii

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

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Astfel analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietate.

În cazul raportului prezent, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri intravilane, situate în zona mediană a localității Sântana de Mureș, comuna Sântana de Mureș.

Unul dintre factorii care determină cererea proprietăților de acest tip este populația existentă pe aria de piață.

Prin identificarea segmentelor de populație care ar putea avea un asemenea tip de nevoi se poate analiza și mai în amănunt cererea de terenuri; astfel populația se poate împărți în următoarele straturi:

1. Populația cu domiciliul stabil pe raza comunei: categoria de vârstă 30-50 de ani, care are dorința de a-și mării standardul de viață prin mărirea confortului (care este o categorie potențială dar datorită veniturilor relativ mici și prețului ridicat al creditelor, tranzacțiile la care participă este deocamdată sub nivelul normal acestei categorii de proprietăți); categoria oamenilor de afaceri de succes (care este și ea relativ restrâns dar care însă prezintă categoria cea mai vizată pentru aceste tranzacții imobiliare și dețin ponderea în statistica acestor tranzacții); tinerii care își întemeiază un nou cămin și le-ar fi foarte necesară o locuință;
2. Populația din afara comunei care dorește să se stabilească în comună, care este relativ în creștere.

Din punct de vedere al preferințelor pe care le manifestă populația, în ultimii ani se profilează tot mai clar o orientare înspre proprietățile cu spații verzi, situate în zone rezidențiale, proprietăți ce pot asigura un spațiu adecvat pentru joaca copiilor și pentru destindere.

Un alt factor care influențează cererea proprietăților este nivelul impozitelor din localitate. În Comuna Sântana de Mureș, jud. Mureș impozitele pe proprietățile deținute de către persoanele fizice și juridice sunt determinate conform HCL Privind impozitele și taxele locale pe anul 2026.

Factorii care avantajează creșterea cererii pentru proprietatea evaluată ar fi: accesul ușor și amplasarea terenului într-o zonă liniștită.

Cererea existentă pentru astfel de proprietăți este la un nivel relativ medie atât pe termen lung cât și pe termen scurt, acest lucru fiind determinat de caracteristicile favorabile ale amplasării proprietății.

Pentru proprietăți asemănătoare există o dorință din partea cumpărătorilor care tind spre nevoia de a achiziționa proprietăți imobiliare în zone care oferă accesibilitate ridicată către alte puncte de interes din localitate.

Pe baza analizei cererilor existente pe piață se poate observa o cerere relativ constantă, dar cu mult sub cerea pentru terenuri cu caracteristici similare, dar amplasate în localități învecinate de exemplu cu localitatea Sântana de Mureș.

În concluzie în momentul de față dacă proprietatea ar fi expusă pe piață spre vânzare, acesta ar atrage în primul rând atenția persoanelor cu venituri medii care vor să achiziționeze o astfel de proprietate, în scopul edificării de clădiri sau alte construcții (parcări).

4.2. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta este reprezentată de numărul de proprietăți imobiliare care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, într-o anumită perioadă de timp, dar se pot include și proprietățile care sunt în fază de proiect.

Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate la un moment dat, la un anumit preț și într-un anumit loc, indică gradul de raritate a proprietății respective.

Oferta de terenuri în zonele centrale este scăzută, o ofertă de terenuri mai consistentă sesizându-se în zonele periferice sau în zonele situate în extravilan. Astfel în zona proprietății imobiliare subiect oferta este relativ medie.

În ceea ce privește cantitatea și calitatea proprietăților imobiliare similare disponibile pe piață, după analiza ofertelor existente, am ajuns la concluzia că prețul de ofertă pentru vânzarea de teren extravilan amplasat în zone similare cu cel al proprietății subiect este situat între 5-15 de euro/mp (acest preț variază nu numai în funcție de zona în care este amplasat - centrală sau semicentrală- ci și în funcție de utilități care pot fi accesate, amenajările existente pe teren, suprafața terenului etc.); însă pentru determinarea nivelului de chirii nu s-a găsit nici o ofertă sau contract aflat în vigoare la data evaluării, deoarece în această zonă nu se practică închirierea terenurilor.

Pe baza cercetărilor efectuate pe piața imobiliară din zona comunei Sântana de Mureș putem concluziona că există o cantitate de ofertă mică în aceste zone pentru tipul de proprietate imobiliară evaluată.

4.3. Analiza echilibrului pieței

Echilibrul pieței imobiliare poate fi determinată prin raportul cerere-ofertă.

Analizând pe termen lung acest raport putem spune că oferta potențială de proprietăți imobiliare asemănătoare cu subiectul evaluării prezente este mică, la fel ca și cererea pentru terenuri asemănătoare, însă aceasta din urmă este mai scăzută (existând în localitate mai multe proprietăți expuse spre vânzare chiar și de mai mulți ani).

Având în vedere faptul că cererea este mai mică decât oferta, piața poate fi considerată ca și o piață a cumpărătorului (unde prețurile sunt în scădere).

O ofertă cu un teren care are caracteristicile asemănătoare proprietății subiect în momentul evaluării ar putea fi absorbită destul de încet de către piață (vezi ofertele de proprietăți, teren + clădiri, care sunt expuse pe piață în localitate chiar și de mai mulți ani).

5. Analiza celei mai bune utilizări

Conform Standardelor de evaluare a bunului 2026: „Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispusă să îl ofere.”

Astfel putem spune că valoarea de piață va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

În Glosarul din Standardele de evaluare a bunului cea mai bună utilizare este definită astfel: „Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Conform standardelor determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

1. utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
2. utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic;
3. utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permis legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare au fost identificate caracteristici suficiente pentru dezvoltarea unei opinii privind CMBU. Iar analiza CMBU (care urmează să fie detaliat în continuare) a condus la selectarea informațiilor comparabile de pe piața imobiliară.

Pentru determinarea celei mai bune utilizări, opinia evaluatorului s-a bazat pe rezultatele aplicării a celor patru teste:

1. Permisibilitate legală;
2. Posibilitate fizică;
3. Fezabilitate financiară;
4. Profitabilitate maximă utilizare pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare)

În cazul prezent se poate lua în considerare următoarele posibilități: utilizarea terenului, ca și: teren liber; teren amenajat ca arteră de circulație/alte scopuri patrimoniale, teren construit în scop rezidențial. Aceste variante vor fi testate în cele ce urmează prin aplicarea celor patru teste.

Primul test se referă la *permisibilitatea legală*, în urma căreia s-a ajuns la concluzia că nu există restricții din punct de vedere al legislației existente la data evaluării pentru utilizarea proprietății evaluate în scopurile enumerate anterior. Ca urmare în cele ce urmează se va lua în considerare testarea proprietății în cazul folosirii ca și teren extravilan constructibil în scopurile enumerate mai sus sau ca și teren liber.

Al doilea test va avea în vedere *posibilitatea fizică*. În cazul utilizării proprietății nu există nici un impediment fizic pentru folosirea în scopul edificării pe el a unei construcții, amenajării acestuia într-un anumit scop sau pentru a îl lăsa liber.

În cadrul testului trei s-a analizat *fezabilitatea financiară*. Pentru cazul în care se ia în considerare folosirea în continuare a proprietății ca și teren extravilan liber sau teren construit în scop rezidențial, pe baza analizei de piață și a investițiilor (care nu sunt necesare în acest caz) se poate ajunge la concluzia că această variantă este fezabilă, însă acest lucru nu este profitabil.

Iar în final se aplică testul *profitabilității maxime*. Astfel dacă se ia în considerare utilizarea terenului în continuare ca și teren liber, aceasta nu ar aduce nici un profit; dar în cazul în care pe teren ar fi construit o clădire sau ar fi amenajat un drum/altă construcție care deservește patrimoniul comunei, aceasta ar duce la un profit (chiar dacă aceasta nu poate fi estimată într-o valoare exactă). Dintre această ultimă variantă ceea mai profitabilă ar fi amenajarea unei drum, fiind vorba despre un teren aflat lângă mai multe terenuri pe care sunt edificate clădiri rezidențiale sau există proiecte în curs de derulare pentru asemenea amenajări.

În urma analizei informațiilor existente evaluatorul a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare este de teren amenajat pentru circulație/ altă construcție care deservește patrimoniul comunei, întrucât nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Astfel putem spune că utilizarea fizică a proprietății va fi de teren extravilan utilizat ca și teren arabil.

6. Evaluarea proprietății

6.1. Abordarea prin piață (teren)

Conform Standardelor de evaluare a bunului 2026: „Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acestuia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.”

Această abordare mai este numită și comparație directă sau comparația vânzărilor, astfel această metodă se bazează pe informații privind tranzacțiile încheiate, sau ofertele existente în zonă. Ea poate fi aplicată tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării. Astfel atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

În cazul în care nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Pentru aplicarea abordării prin piață au fost parcurse următoarele etape: cercetarea pieței, verificarea informațiilor, alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu, compararea proprietății comparabile cu

proprietatea evaluată și la final analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Primele două etape sunt parcurse la capitolul analizei de piață din prezentul raport.

A treia etapă (alegerea unor criterii de comparației relevante) depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare evaluate. În cazul prezente se consideră că criteriul adecvat pentru comparație este prețul pe metru pătrat.

Umătoarea etapă constă în compararea proprietății comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând o serie de elemente de comparație, cum ar fi: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuieli necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, suprafața, destinația, amenajări exterioare, topografia, relieful, utilități disponibile și deschiderea.

În cadrul ultimei etape se analizează rezultatele obținute în urma evaluării care duce la formarea unui concluzii asupra valorii. Această concluzie se poate exprima fie sub forma unei singure valori sau fie sub forma unui interval de valori; în cazul de față se va exprima o singură valoare, bazată pe credibilitatea și adecvarea informațiilor existente pe piață.

La baza evaluării stând analiza celei mai bune utilizări a unui teren liber sau construit care este: permis legal, posibil fizic, fezabil financiar și are profitabilitate maximă; cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit în scop rezidențial.

Analiza comparativă poate fi efectuată atât prin ade piațări cantitative (estimat prin analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza grafică, analiza costurilor sau capitalizarea diferențelor de venit), cât și prin ade piațări calitative (bazate pe analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului sau interviuri).

Aplicarea metodei este facilitată de informațiile furnizate de agențiile imobiliare din județul Mureș, ziarele locale și de publicațiile centrale care prezintă prețuri ale terenurilor oferite și tranzacționate în municipiu.

Comparabilele pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare au fost alese printr-un studiu al pieței adiacente; astfel s-au identificat proprietăți similare ofertate (expuse momentan în oferte), competitive pe segmentul urmărit. Prețurile de vânzare s-au comparat și corectat în funcție de caracteristicile principale ale acestor bunuri, raportate la cele ale proprietății subiect. Au fost analizate o serie de proprietăți comparabile din care au fost reținute pentru aplicarea abordării comparabilele considerate cele mai relevante și asemănătoare cu proprietatea evaluată. Astfel s-au selectat 3 comparabile de pe piața imobiliară din județul Mureș, din zona localității Sântana de Mureș. Toate cele trei comparabile sunt oferte de vânzare, deoarece la data evaluării nu a putut fi identificat nici o tranzacție recentă similară.

Pe baza discuțiilor telefonice efectuate cu vânzătorii proprietăților ofertate se poate preciza faptul că proprietățile sunt reale, iar informațiile prezenate scriptic sunt identice cu cele existente faptic.

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii de piață finale, recapitulând întregul proces de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica

aplicată au condus la judecăți consecvente. Astfel trebuie luat în vedere: adecvarea metodelor, precizia și cantitatea de informații utilizate.

În prezentul raport de evaluare s-a folosit o singură abordare pentru determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare, această abordare a fost cea de cost, concretizat prin metoda comparației costurilor.

Dacă luăm în considerare adecvarea metodei, putem preciza că piața terenurilor similare cu subiectul evaluării este inactivă, însă la data evaluării nu au existat alte informații care să faciliteze utilizarea altor metode de evaluare, astfel se poate concluziona că abordarea prin cost reflectă cel mai bine valoarea de piață a proprietății subiect.

Se apreciază că informațiile despre oferte cu proprietăți comparabile sunt precise, și au putut fi verificate și completate în unele cazuri, prin luarea legăturii cu vânzătorul.

Cantitatea de informații a fost suficientă, existând pe piață o cantitate acceptabilă de oferte de proprietăți similare cu cea evaluată.

Prin utilizarea datelor existente pe piața imobiliară și folosirea metodei costurilor evaluatorul a ajuns la valoarea de:

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Propunere de valoare în lei	Propunere de valoare în euro
1	Teren intravilan în suprafață totală de 1.012 mp	392,478 lei	75,000 €
TOTAL		392,478 lei	75,000 €
Curs BNR lei/EUR la 18.06.2026 =			5.23390

7.2. Concluzia asupra valorii

În concluzie în urma analizelor și calculelor efectuate pe baza documentațiilor și al informațiilor existente pe piață evaluatorul propune ca și valoarea de piață pentru bunurile imobile:

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Propunere de valoare în lei	Propunere de valoare în euro
1	Teren intravilan în suprafață totală de 1.012 mp	392,478 lei	75,000 €
TOTAL		392,478 lei	75,000 €
Curs BNR lei/EUR la 18.06.2026 =			5.23390

Referitor la argumentele ce au stat la baza elaborării acestei opinii se poate aprecia că:

- ☐ valoarea a fost estimată ținând cont de ipotezele și condițiile limitative exprimate în prezentul raport;
- ☐ valoarea este influențată de contextul economic actual, de piață locală.

Întocmit de:

Szep Ștefan - Membru autorizat ANEVAR, nr. leg.16487



Comparabila1 :<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-1150-mp-str-voinicenilor-targu-mures-IDGKFh>

Stampa ovale: **INTERNAZIONALE AVALIATA**
 Evaluatore autorizzato
CTED SPAN
 Comenzado el: 6487
 Usando: 2126
 Special area: EXPERT
ANEXAR - VERBOS

Comparabila 2: <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-drept-calea-voinicenilor-6800mp-IDFXMc>

storia

De vânzare ▼ De închiriat ▼ Anunțuri rezidențiale ▼ Comparații ▼ Index Cartiere

Contul meu Adaugă seturi

Amun adăugat de pe OLX.ro

< Înapoi Distribuie Salvează



storia

Vezi placa proprietății aici?

Nu ai încă o placă anului, totă de ce:

- Găsește o plăcuță în fila „Salvează”
- Trimite-o online modificărilor, indică de preț
- Adaugă o notă despre proprietate

Amintă-te

Toate imaginile (6)

Vand teren intravilan drept calea Voinicenilor 6800mp

401200 € 59 €/m²

Bardost, Satul de Mureș, Mureș

Proprietar

Amun adăugat de pe OLX.ro

% Algoritm de vânzare

Nume

Nume

storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-drept-calea-voinicenilor-6800mp-IDFXMc

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	6800 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	45 x 27,8 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Am completat câteva detalii cu ajutorul optimizărilor automate (beta).
[Te-a fost util acest lucru?]
Pe baza descrierii din anunț, algoritmul AI Storia a extras și a populat acest
anunț cu mai multe detalii. Datele completate cu ajutorul optimizărilor
automate sunt marcate cu pictograma în formă de steașcă mov.

Ne Da

Publicitate

Alfanz TIRAC Asigurați-vă pentru că ați

Descriere

Vand teren intravilan drept, calea Voinicenilor.
Reper: viză viză de accesul spre sat Bardost
Coordonate google maps, long & lat: 46.595950,24.532774

Suprafața: 6800 mp
Deschideri: 45 cu 27,8 m.
Lungime: 182 m.

Preț: 59 eur/mp. Total: 401200 eur

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40

Număr de telefon

Messagele tale*

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a-ți
oferi servicii personalizate.
Amintim faptul că pentru datele tale SC OLX Online Services
SRL (Storia) este responsabilă.

Trimite mesajul

Publicitate

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea
proprietății

401200 €

Selectați valoarea
împrumutului

Perioada de rambursare

120

Luni

În câți ani doriți să
rambursăți împrumutul?



storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Anunțuri nepublicate ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adegaș aruncă

PRIME IMOBILIARE ADE >

< Înapoi

Distribuie Salvează

Teren intravilan Sentana de Mureș, 1200 mp, construită 2 case!

60 000 € 50 €/m²

Sentana De Mures, Sarcana De Mures, HgJ 09

Ionel Albu
PRIME IMOBILIARE ADE
 Atenție! nume real

Nume*

Teren de vânzare

Superafață utilă:	1200 m ²
Înc. Izolat:	Întravilan
Localizare:	suburbane
Dimensiuni:	56.0x 21.82 m
Geol:	fără informații
Tip acoperș:	acelașat ↕
Împrejuratic:	câmp deschis ↕
Mediu:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Pe baza descrierii din enunț, algoritmul AI Știrile este să se ște și a populației vorbitorilor de limbă cu mai multe detalii. Datele completate se ajută la optimizarea automată sistemului de învățare în formă de sistem de învățare.

ප්‍රතිචාරය: 0

Amplifier Ampolare pentru casa ta ☐

Describe

Excerpted from

Spre vânzare: teren întravilan în Sântana de Mureș, cu o suprafață generoasă de 1200 mp, situat într-o zonă liniștită și bine dezvoltată, pe strada Ciresului

Proprietatea beneficiază de o deschidere excepțională la stradă de 55 m, are acces la toate utilitățile și este construită, oferind multiple posibilități de dezvoltare. Terenul poate fi parcat, fiind ideal atât pentru investiții, cât și pentru construirea de locuințe individuale.





METODA ABORDĂRII PRIN PIAȚĂ - COMPARAȚIE DIRECTĂ TEREN

Teren intravilan în suprafață totală de 1.012 mp, situat în localitatea Sântana de Mureș, str. Voinicenilor, nr.695/2015, Sântana de Mureș
întabulat în Extras de CF cu nr.52812/Sântana de Mureș

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafața (mp)	1,012	1150	6800	1200
Preț ofertă (euro/mp)		48.0	59.0	50.0
Preț după negociere		48.0	53.1	50.0
Elemente specifice tranzacționării				
<i>Drept de proprietate transmis</i>	<i>Absolut</i>	<i>Absolut</i>	<i>Absolut</i>	<i>Absolut</i>
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		48.0	53.1	50.0
<i>Condiții de finanțare</i>	<i>Normale</i>	<i>Normale</i>	<i>Normale</i>	<i>Normale</i>
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		48.0	53.1	50.0
<i>Condiții de vânzare</i>	<i>Independent</i>	<i>Independent</i>	<i>Independent</i>	<i>Independent</i>
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		48.0	53.1	50.0
<i>Cheltuieli necesare imediat după cumpărare</i>	<i>Nu e cazul</i>	<i>Nu e cazul</i>	<i>Nu e cazul</i>	<i>Nu e cazul</i>
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		48.0	53.1	50.0
<i>Condiții de piață</i>	<i>Curente</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		48.0	53.1	50.0
Elemente specifice proprietății				

Localizare	Sântana de Mureș, str. Voinicenilor, nr. 695/A, jud. Mureș	Sântana de Mureș, str. Voinicenilor, jud. Mureș	Sântana de Mureș, str. Voinicenilor, jud. Mureș	Sântana de Mureș, str. Ciresului, jud. Mureș
Ajustare (Euro/mp)		0.48	0.53	1.00
Ajustare (%)		1.00%	1.00%	2.00%
Preț ajustat		48.47	53.63	51.00
Caracteristici fizice				
Suprafață (mp)	1012	1150	6800	1200
Ajustare (Euro/mp)		1%	10%	1%
valoare neajust		0	5	1
Preț ajustat		49	59	52
Destinația	intravilan-construibil	intravilan-construibil	intravilan-construibil	intravilan-construibil
Ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		48.95	58.99	51.51
Amenajări exterioare	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat
Ajustare (Euro/mp)		0.00	1.18	0.00
Ajustare (%)		0.00%	2.00%	0.00%
Preț ajustat		48.95	60.17	51.51
Topografie/relief	plan	plan	plan	plan
Ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat		48.95	60.17	51.51
Utilități disponibile	energie electrică, gaz, apă, canalizare, la teren	energie electrică, gaz, apă, canalizare, în zonă	energie electrică, gaz, apă, canalizare, în zonă	energie electrică, gaz, apă, canalizare, în zonă
Ajustare (Euro/mp)		14.69	18.05	21.45



Ajustare (%)			30.00%	30.00%	30.00%
Preț ajustat			64	78	67
Împrejmuire		<i>împrejmuit</i>	<i>neîmprejmuit</i>	<i>împrejmuit</i>	<i>neîmprejmuit</i>
Ajustare (Euro/mp)			7.64	0.00	8.04
Ajustare (%)			12.00%	0.00%	12.00%
Preț ajustat			71	78	75
Deschidere (ml)		<i>cca 50 ml</i>	<i>2 x front (20 și 23 ml)</i>	<i>2 x front (45 și 28 ml)</i>	<i>55 ml</i>
Ajustare (Euro/mp)			-1.43	-7.82	-0.90
Ajustare (%)			-2.00%	-10.00%	-1.20%
Preț ajustat			69.85	70.40	74.10
Ajustarea totală netă absolută (Euro/mp)			13.76	12.04	15.56
Ajustre totală netă procentuală(%)			89.47%	559.31%	93.80%
Ajustarea totală brută absolută (Euro/mp)			24	28	25
Ajustarea totală brută procentuală (%)			50.52%	52.14%	50.80%

Pentru comparabila C s-a aplicat cea mai mică ajustare brută toală (ea este cea mai apropiată fizic, juridic și economic de proprietatea subiect), astfel propunerea de valoare va fi formulată pe baza prețului ajustat obținut pentru comparabila C.

Valoare de piață a terenului subiect este de:

Porpunerea de valoare de piață rotunjită a proprietății subiect este de : 74,988 €

Curs de schimb valutar utilizat: 5.2339 lei/euro

75,000 €

392,478 lei

Porpunerea de valoare de piață rotunjită a proprietății subiect este de :

392,000 lei

Ajustări efectuate

Drepturile de proprietate transmisibile au fost absolute în toate cazurile, astfel nu era nevoie de ajustare.

Condițiile de finanțare au fost considerate normale, drept urmare nu s-a realizat nici o ajustare.

Vânzările s-ar fi efectuat în condiții independente, ajustările fiind inecesare.



Nu s-au identificat cheltuieli necesare imediat după cumpărare, astfel nu s-au aplicat ajustări nici în acest caz.

Condițiile de piață la care au fost publicate prețurile erau lafel (în același perioadă), ca urmare nu au fost necesare aplicarea unor ajustări.

Comparabilele care sunt amplasate în zone diferite de terenul subiect, se va aplica o ajustare pentru această caracteristică.

Terenurile cu o suprafață mai mare sunt oferite spre vânzare cu un preț mai scăzut până la dimensiunile unei proprietăți rurale optime, astfel analizând piața imobiliară din zona în care este amplasată proprietatea subiect s-a ajuns la concluzia că este necesară aplicarea unei ajustări de 0% - 10% în cazul tuturor comparabilelor.

Evaluatorul aplică ajustări pentru caracteristica referitor la destinația terenului, în cazul în care proprietățile diferă de terenul subiect, piața recunoaște o diferență între un teren intravilan și extravilan.

În cazul terenurilor comparabile care au acces la o stradă, diferit de accesul terenului subiect, este nevoie aplicarea unei ajustări pentru această caracteristică.

Având în vedere că pe piață, conform analizelor secundare, terenurile cu pantă au preț (în medie) mai scăzut cu aproximativ 5% față de un teren plan, astfel în cazul comparabilelor care nu sunt similare cu terenul subiect, se aplică ajustări.

Proprietățile comparabile care nu au acces la utilități la distanță similară cu proprietatea subiect se va aplica o ajustare în funcție de aceasta.

Analizând piața imobiliară, se poate observa, că acesta recunoaște o diferență la nivelul prețurilor în cazul existenței unui gard, prețurile fiind mai ridicate cu aproximativ 5% în cazul terenurilor împrejmuite.

Ajustările pentru deschiderea terenului față de drumul de acces se va face luând în considerare facilitățile oferite de un acces mai lat raportat la suprafața totală a terenului.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52812 Sântana De Mureș



A. Partea I. Descrierea imobilului
 vechi: 3570/N/SANTANA

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sântana De Mureș, Loc. Sântana De Mureș, Str VOINICENILOR, Nr. 695/A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1000	1.012	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 1000-C1	Jud. Mureș, UAT Sântana De Mureș, Loc. Sântana De Mureș, Str VOINICENILOR, Nr. 695/A	Hala metalica compusa din: 2 grupuri sanitare. 2 vestiare. 2 sali de mese. 2 birouri

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
43239 / 30/08/2006			
H.G. nr. 0 (HG nr. 964/05.09.2002 (publicata in MO nr. 686 bis/17.09.2002) privind atestarea domeniului public al comunei si atribuire nr cad. in baza documentatiei tehnice vizate cu nr. 4592/17.08.2006 de Primaria com. Sântana de Mureș si cu nr. 10246/30.08.2006 de OCPI Mureș);			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) COMUNA SANTANA DE MURES, (DOMENIU PUBLIC)			
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3570/N/SANTANA)			
40940 / 19/07/2013			
Act Notarial nr. 928, din 04/07/2013 emis de NP ONEA GASPAR VICTOR DUMITRU;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1		A1.1
1) TARTA EMIL-JUNIOR, (bun propriu)			
42121 / 25/07/2013			
Act Notarial nr. 928, din 04/07/2013 emis de NP ONEA GASPAR VICTOR DUMITRU (act notarial nr. 68/25-07-2013 emis de NP ONEA GASPAR VICTOR DUMITRU);			
B4	Se indreapta eroarea materiala in sensul inscrierii corecte a prenumelui proprietarului ca fiind "Emil-junior" si nu "Emil"		A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
61973 / 06/12/2006			
Hotarare nr. 0 (Hot. Consiliului Local nr. 50/2006 si contract de concesiune nr. 6792/2006);			
C1	drept de concesiune asupra terenului pe o perioada nedeterminata pana la semnarea contractului de vanzare cumparare conform Hot. Consiliului Local nr. 50/2006 si contract de concesiune nr. 6792/2006		A1, A1.1
1) TARTA EMIL			
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3570/N/SANTANA)			

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 1000	1.012	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	DA	1.012	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 1000-C1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	Hala metalica compusa din: 2 grupuri sanitare, 2 vestiare, 2 sali de mese, 2 birouri

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic Integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/09/2025, 11:22

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>