



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL MUREȘ**  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ERNEI**

**HOTĂRÂREA Nr.50 din 27 august 2026**

*privind aprobarea vânzării fără licitație publică, cu respectarea dreptului de preempțiune pentru SC Binalemn Zima SRL, a terenului aferent construcției "Grajd din cărămidă" în suprafață de 5.036 mp, situat în intravilanul localității Dumbrăvioara, comuna Ernei, înscris în CF nr.50304 Ernei, aparținând domeniului privat al Comunei Ernei*

Consiliul Local al Comunei Ernei, județul Mureș, întrunit în ședința ordinară de lucru din data de 27.08.2026, având în vedere:

-referatul de aprobare al Viceprimarului nr.9144/21.08.2026, raportul de specialitate al Compartimentului achiziții publice și investiții nr.9145/21.08.2026, precum și avizul Comisiei de specialitate,

-cererea de cumpărare nr.6930/22.06.2026 depusă de către domnul Zima Ferenc în calitate de administrator al SC Binalemn Zima SRL,

-prevederile art.3 alin.(1) lit.b)-teza a II-a și alin.(2)-(3), art.5 lit.a) pct.a1), art.6, art.7, art.10, art.15, art.16 alin.(2), art.17, art.20 alin.(1) pct.a1) și art.21 din Regulament-cadru privind vânzarea de bunuri imobile proprietate privată a comunei Ernei, aprobat prin H.C.L. Ernei nr.50/22.12.2016, cu modificări ulterioare,

-prevederile art.108 lit.e), art.354, art.355, art.363 alin.(1) și (6) și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

-prevederile art.1650 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

-prevederile art.6 din Legea fondului funciar nr.18/1991, modificările și completările ulterioare,

-Raportul de evaluare întocmit de S.C.ONE ACTIVBIT SRL prin evaluator autorizat membru titular ANEVAR ec.Sergiu Senatovici, înregistrat la primărie sub nr.8253/24.07.2026, cu privire la terenul intravilan în suprafață de 5.036 mp situat în sat Dumbrăvioara, comuna Ernei, înscris în CF nr.50304 Ernei, nr. cadastral 50304,

în temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.139, alin.(2), coroborat cu art.5, lit.dd), precum și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂREȘTE**

**Art.1.** Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de S.C.ONE ACTIVBIT SRL prin evaluator autorizat membru titular ANEVAR ec.Sergiu Senatovici, înregistrat la primărie sub nr.8253/24.07.2026, cu privire la terenul intravilan în suprafață de 5.036 mp situat în sat Dumbrăvioara, comuna Ernei, înscris în CF nr.50304 Ernei, nr. cadastral 50304, aparținând domeniului privat al Comunei Ernei, județul Mureș, conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.(1).** Se aprobă vânzarea fără licitație publică, cu respectarea dreptului de preempțiune pentru SC Binalemn Zima SRL, a terenului aferent construcției "Grajd din cărămidă", situat în intravilanul localității Dumbrăvioara, comuna Ernei, în suprafață de 5.036 mp, înscris în CF nr.50304 Ernei, aflat în domeniul privat al Comunei Ernei.

**(2).** Prețul de vânzare al terenului prevăzut la alin.(1) este echivalentul în lei a sumei de 85.600 Euro, la cursul de referință B.N.R. utilizat la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și nu poate să fie mai mic decât prețul de piață determinat prin raport de evaluare nr.8253/24.07.2026.

(3).Contravaloarea terenului cumpărat va fi achitată integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

(4).În termen de 15 zile de la adoptarea prezentei hotărâri va fi notificată SC Binalemn Zima SRL pentru exprimarea opțiunii de cumpărare. Opțiunea poate fi depusă la Primăria Comunei Ernei în termen de 15 zile de la data notificării.

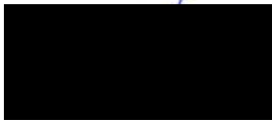
(5).Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

**Art.3.**Se împuternicește Primarul comunei Ernei să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică a terenului menționat la art.2 alin.(1) din prezenta hotărâre.

**Art.4.**Toate cheltuielile și taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, respectiv evaluare, cadastru, intabulare și taxe notariale,vor fi suportate de cumpărător.

**Art.5.**Prezenta hotărâre se comunică Primarului comunei Ernei, Instituției Prefectului-Județul Mureș, SC Binalemn Zima SRL, Compartimentelor de specialitate și se aduce la cunoștință publicare în Monitorul Oficial Local.

**Președinte de ședință,**  
Gabriella KALI



**Contrasemnează,**  
**SECRETAR GENERAL AL U.A.T.**  
Mihály HOCHBAUER



Amexa la HCL nr. 50/27.08.2026

PRIMARIA COMUNEI ERNEI

NR. ÎNREGISTRARE 8253

DATA 24.07.2026

**RAPORT DE EVALUARE  
AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE  
TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 5.036 MP,  
CF NR. 50304 ERNEI**

în vederea informării clientului

Adresa: Jud. Mureș, Com. Ernei, sat Dumbrăvioara, nr. cad. 50304, CF nr. 50304 Ernei

Proprietar teren: COMUNA ERNEI, cota 1/1

Solicitant: UAT Ernei, cu sediul în Str. Principală nr. 439

Destinatar: UAT Ernei, cu sediul în Str. Principală nr. 439

Data: 22.07.2026

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.*

— IULIE 2026 —

### **1.1 SINTEZA EVALUĂRII**

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Destinatarul lucrării:</b>                                   | UAT Ernei, cu sediul în Str. Principală nr. 439, Com. Ernei, Jud. Mureș                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Solicitantul lucrării:</b>                                   | UAT Ernei, cu sediul în Str. Principală nr. 439, Com. Ernei, Jud. Mureș                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Proprietar teren:</b>                                        | COMUNA ERNEI, cota 1/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Obiectul evaluării:</b>                                      | Dreptul de proprietate al Comunei Ernei asupra terenului intravilan, categoria de folosință curți-construcții, situat în satul Dumbrăvioara, comuna Ernei, județul Mureș, înscris în CF nr. 50304 Ernei, nr. cadastral 50304, cu suprafața de 5.036 mp. Construcția C1, cu suprafața construită la sol de 808 mp, nu face obiectul evaluării. |
| <b>Scopul evaluării:</b>                                        | Estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în vederea informării clientului UAT Ernei.                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Data inspecției, a raportului și a verificării faptice:</b>  | La baza evaluării au stat informațiile de piață valabile pentru luna iulie 2026. Inspecția terenului a fost realizată de evaluator, fiind efectuate fotografii și observate caracteristicile amplasamentului. Data evaluării și data raportului: 22.07.2026.                                                                                  |
| <b>Tipul valorii estimate:</b>                                  | Tipul valorii estimate este valoarea de piață. Evaluarea a fost realizată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, în vigoare la data evaluării, inclusiv SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104, SEV 105, SEV 106, SEV 230 și GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.                                        |
| <b>Valoarea de piață a terenului intravilan cu S = 5.036 mp</b> | <b>85.600 € echivalent a 448.400 lei</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății anterior menționate este cea rezultată prin abordarea prin piață (rotunjită):

**Vpiață (rotunjită) 85.600 € echivalent a 448.400 lei**

- ✓ Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- ✓ Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- ✓ Valoarea estimată reprezintă opinia evaluatorului, formulată în condițiile și

**RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA**

ipotezele prezentate în raport;

✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cursul de referință B.N.R. utilizat, din 22.07.2026 : 1 Eur = 5,24 lei

Întocmit :

Evaluator autorizat ANEVAR leg. 18828/2002

Ec. Sergiu Senatovici, specializările EPI, EBM

Tel: 0744 330 382,

e-mail: [office@serviciievaluari.ro](mailto:office@serviciievaluari.ro)



## Cuprins

|                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1 SINTEZA EVALUĂRII .....                                                                                            | 2  |
| 1.2 Certificarea valorii .....                                                                                         | 5  |
| 2. Termenii de referință ai evaluării.....                                                                             | 6  |
| 2.1 Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării .....                                                         | 6  |
| 2.2 Obiectul evaluării; drepturile deținute; drepturile evaluate; alte drepturi care influențează dreptul evaluat..... | 6  |
| 2.3 Tipul valorii; definiții.....                                                                                      | 6  |
| 2.4 Calendarul evaluării; moneda raportului .....                                                                      | 7  |
| 2.5 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....                                                             | 7  |
| 2.6 Natura și sursa informațiilor utilizate .....                                                                      | 7  |
| 2.7 Ipoteze și ipoteze speciale .....                                                                                  | 8  |
| 2.8 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare .....                                                           | 10 |
| 2.9 Conformitatea cu SEV.....                                                                                          | 11 |
| 2.10 Descrierea raportului .....                                                                                       | 11 |
| 3. Culegerea și analiza datelor .....                                                                                  | 11 |
| 3.1 Identificarea fizică și legală a proprietății.....                                                                 | 11 |
| 3.2 Analiza datelor despre localitate .....                                                                            | 12 |
| 3.4 Analiza pieței imobiliare specifice.....                                                                           | 15 |
| 4. Analiza datelor .....                                                                                               | 17 |
| 4.1 Cea mai bună utilizare.....                                                                                        | 17 |
| 4.2. Aplicarea abordărilor în evaluare .....                                                                           | 18 |
| 4.2.1 Evaluarea terenului - Metoda comparațiilor directe (Abordarea prin piață).....                                   | 18 |
| 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....                                                              | 24 |
| 6. Anexe.....                                                                                                          | 25 |
| 6.1 Fotografii ale proprietății .....                                                                                  | 26 |
| 6.2 Documente ale proprietății .....                                                                                   | 28 |
| 6.3 Extrase privind ofertele de pe piața imobiliară .....                                                              | 31 |

## 1.2 Certificarea valorii

Prin prezența, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile speciale descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce revine evaluatorului drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele de evaluare SEV adoptate în România de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.
- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 – Verificarea Evaluărilor.

### **Întocmit:**

Evaluator autorizat ANEVAR

Ec. Sergiu Senatovici, specializarile EPI, EBM, leg 18828

Tel: 0744330382

e-mail: [office@asociatieevaluari.ro](mailto:office@asociatieevaluari.ro)



## **2. Termenii de referință ai evaluării**

### **2.1 Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării**

Clientul și utilizatorul desemnat este UAT Ernei, cu sediul în Str. Principală nr. 439, solicitantul lucrării.

**Scopul raportului de evaluare este estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra terenului intravilan cu S = 5.036 mp, înscris în CF nr. 50304 Ernei, în vederea informării clientului.** Raportul poate fi utilizat exclusiv de clientul și utilizatorul desemnat, UAT Ernei, pentru scopul declarat.

### **2.2 Obiectul evaluării; drepturile deținute; drepturile evaluate; alte drepturi care influențează dreptul evaluat**

În conformitate cu instrucțiunile evaluării și documentele puse la dispoziție, prezenta evaluare se referă la terenul intravilan situat în județul Mureș, comuna Ernei, sat Dumbrăvioara, înscris în CF nr. 50304 Ernei, nr. cadastral 50304, cu suprafața de 5.036 mp. Terenul este deținut cu drept de proprietate deplin de către COMUNA ERNEI, cota 1/1. Construcția C1, cu suprafața construită la sol de 808 mp, nu face obiectul evaluării.

### **2.3 Tipul valorii; definiții**

Ținând cont de scopul acestui raport de evaluare, tipul de valoare estimat este valoarea de piață.

Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102), din Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, în vigoare la data evaluării:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat 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."

Conform solicitării clientului, estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare va fi făcută atât în moneda LEU, cât și în EURO, la cursul BNR al zilei 22.07.2026 , 1 EUR = 5,24LEI.

Vom considera că sumele prezentate ca opinii asupra valori de piață a proprietății, obținute în urma aplicării abordărilor vor fi tranzacționate în condiții de plată integrală numerar, fără a ține seama de condiții speciale de finanțare.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

#### **2.4 Calendarul evaluării; moneda raportului**

- Inspecția proprietății evaluate a fost realizată de către evaluator, în prezența reprezentantului solicitantului. Cu această ocazie au fost identificate reperele care delimitează terenul și caracteristicile relevante ale proprietății și au fost efectuate fotografii.
- Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice de la data evaluării, 22.07.2026.
- data raportului este 22.07.2026 ;

#### **2.5 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
- în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante;
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare;

#### **2.6 Natura și sursa informațiilor utilizate**

##### *A. Informații primite de la client*

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;

## RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA

- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate, extrase de carte funciară, alte documente; suprafețele terenului au fost preluate din respectivele documente;
- gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor;
- istoricul proprietății;
- scopul evaluării;

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral solicitantului UAT ERNEI.

### *B. Informații colectate de evaluator*

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- manuale și cataloage de costuri;
- Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, formate din standardele SEV și ghidurile de evaluare aplicabile;

## **2.7 Ipoteze și ipoteze speciale**

### *A. Ipoteze :*

- Evaluatorul a examinat Planul de situație/schița de dezmembrare/fișa bunului imobil vizată de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate
- Evaluatorului nu-i revine nicio responsabilitate privind situația juridică a proprietății imobiliare evaluate, proprietarul având întreaga răspundere pentru datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, fapt pentru care se presupune că actele

#### RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA

de proprietate sunt valabile, iar proprietatea imobiliară în speță poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.

- Aspectele juridice legate de proprietatea imobiliară evaluată se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost luate în considerare fără a se efectua verificări sau investigații suplimentare.
- Se presupune că deținerea și administrarea proprietății imobiliare se face cu responsabilitate, în scopul celei mai bune utilizări.
- Informațiile furnizate de terți sunt luate în considerare, însă fără ca evaluatorul să poată avea o garanție asupra acurateții acestora.
- Situația proprietății imobiliare de la data evaluării și scopul evaluării au determinat selectarea metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora.
- Se presupune că proprietatea imobiliară și exploatarea acesteia nu contravin în niciun fel reglementărilor legale, inclusiv cele privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când astfel de situații sunt expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Suprafața terenului care face obiectul acestui raport de evaluare a fost preluată din documentația pusă la dispoziție de solicitant, fără a se întreprinde la data inspecției măsurători suplimentare.
- La data inspecției nu au fost făcute observații privind contaminarea proprietății imobiliare în speță sau a celor vecine, în aceste condiții considerând ca terenul evaluat se află în condiții normale, respectând reglementările privind mediul înconjurător.
- Evaluatorul consideră că premisele și estimările avute în vedere la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile ținând cont de datele și informațiile disponibile la data evaluării;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului de evaluare s-a făcut ținând seama de posibilitățile și limitele fiecăreia dintre ele.
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind analizate și înțelese ținând cont și de metodele folosite pentru obținerea lor;
- Deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a lui, nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile prestabilite.

#### **RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA**

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, referitor la proprietatea imobiliară evaluată, în afara cazului când acest lucru a fost convenit, în scris.
- Estimările din raportul de evaluare sunt bazate pe caracteristicile pieței specifice de la data evaluării și pe stabilitatea economiei într-un viitor previzibil și, prin urmare, acestea se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.
- Ipotezele speciale definite pentru acest raport de evaluare sunt următoarele:
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție (anexe, relevee, planuri, extrase CFI, documentație cadastrală) și indicate de proprietar/beneficiar care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granițelor proprietăților; Planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);

#### **2.8 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare**

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus 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 persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea,

intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

## **2.9 Conformitatea cu SEV**

- Definițiile și conceptele pe care se bazează prezentul raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102).

*Procesul de evaluare a fost realizat cu respectarea SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103), SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104), SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105) și SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106).*

Având ca obiect un drept asupra proprietății imobiliare, evaluarea a ținut cont de SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) și de GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

- Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare analizate, în condițiile și limitele termenilor de referință prezentați în raport.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

## **2.10 Descrierea raportului**

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106) și cuprinde datele, analizele, calculele și raționamentele relevante care au stat la baza opiniei asupra valorii.

# **3. Culegerea și analiza datelor**

## **3.1 Identificarea fizică și legală a proprietății**

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren intravilan" situată în Județul Mureș, Com. Ernei.

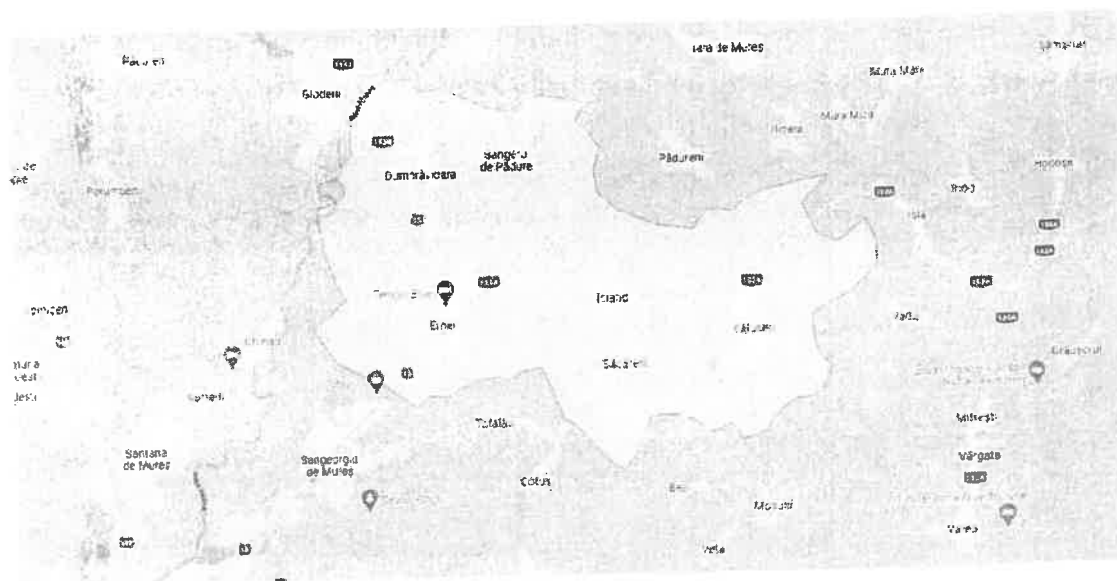
Conform extrasului de carte funciară nr. 50304 Ernei, generat la data de 23.07.2026, proprietatea imobiliară analizată este formată dintr-un teren intravilan cu suprafața de

## RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA

5.036 mp, categoria de folosință curți-construcții, tarla 54, parcela 342. Pe teren este înscrisă construcția C1, cu suprafața construită la sol de 808 mp, cu destinația construcții industriale și edilitare.

Este evaluat dreptul de proprietate asupra terenului descris în prezentul raport de evaluare. Conform extrasului de carte funciară analizat, proprietarul terenului este COMUNA ERNEI, iar în partea a III-a a cărții funciare nu sunt înscrise sarcini. Construcția C1 nu face obiectul prezentei evaluări.

### 3.2 Analiza datelor despre localitate



Comuna Ernei este așezată în centrul județului Mureș, pe malul stâng al râului Mureș și este intersectată de drumul național DN15 Tg. Mureș-Reghin-Piatra Neamț. Cu o suprafață de 67,78 km<sup>2</sup> reprezintă 1,009 % din suprafața județului Mureș, se învecinează la nord cu UAT Gornești, la est cu UAT Glodeni și UAT Sânțana de Mureș, la sud cu UAT Sângeorgiu de Mureș și Orașul Miercurea Nirajului, iar la vest cu UAT Hodoșa și UAT Vărgate. Din cele 4 municipii, 7 orașe și 91 comune ale județului Mureș, comuna Ernei este a 17-a unitate administrativ teritorială(UAT) a județului și a 8-a comună ca număr al populației.

**RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA**

Comuna Ernei este formată din satele Călușeri, Dumbrăvioara, Ernei, Iceland, Săcăreni și Sângeru de Pădure. Satul de reședință este Ernei unde își au sediul autoritățile administrației publice locale.

Suprafață: 6778 ha,

Intravilan: 488 ha,

Extravilan: 6242 ha,

Populație: 5835

Gospodării: 1881

Nr. locuințe: 1911

Nr. grădinițe: 6

Nr. școli: 6

Activități economice și specifice zonei

Agricultură

Pomicultură

Zootehnie

Construcții

Extracția de gaz metan

Birou notarial în localitatea Ernei

### 3.3 Analiza datelor despre zonă, vecinătate și amplasament



Terenurile analizate se situează în intravilanul com. Ernei, conform documentelor puse la dispoziție de către primărie. Accesul la proprietate se realizează din drum pietruit aferent proprietății.

Vecinătățile imediate sunt alte parcele de teren, spații industriale, case de locuit.

Utilitățile: amplasamentul are în apropiere energie electrică și apă.

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este terenul intravilan situat în satul Dumbrăvioara, comuna Ernei, județul Mureș, înscris în CF nr. 50304 Ernei, cu suprafața de 5.036 mp, categoria de folosință curți-construcții. Pe teren este amplasată construcția C1, cu suprafața construită la sol de 808 mp, care nu se evaluează.

*Proprietatea are o formă regulată.*

Amplasamentul este în plan, are un front de 50 m la drum de acces, este împrejmuit.

Distanța față de proprietăți complementare (spați comerciale, pensiuni, banci, scoala) este mare. Accesul la proprietate este facil și se poate realiza dinspre strada principală strada care este pietruită. Terenul face parte dintr-o zonă semicentrală a Satului Dumbrăvioara.

### **3.4 Analiza pieței imobiliare specifice**

Piața specifică este analizată prin raportare la tipul proprietății, localizare, utilizarea posibilă, suprafață, acces, utilități și datele disponibile privind ofertele concurente. Analiza utilizează informațiile de piață disponibile evaluatorului la data evaluării.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

Proprietatea evaluată este un teren intravilan situat în satul Dumbrăvioara, comuna Ernei, într-o zonă periferică cu caracter agroindustrial. Segmentul relevant este reprezentat de terenurile intravilane din Ernei, Dumbrăvioara și localitățile apropiate, cu utilizări rezidențiale, comerciale, mixte sau productive, în funcție de amplasament și reglementările urbanistice.

#### **➤ Analiza cererii**

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii ține cont de condițiile actuale de pe piața imobiliară.

Din datele disponibile rezultă existența unei cereri diferențiate în funcție de localizare, acces, utilități, suprafață și posibilitatea de dezvoltare. Pentru terenurile cu suprafețe mari și

#### RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA

utilizări productive sau comerciale, grupul potențial de cumpărători este mai restrâns decât pentru loturile rezidențiale de dimensiuni mici și medii.

Nu au fost puse la dispoziție date suficiente privind volumul tranzacțiilor efectiv încheiate sau durata medie de expunere pentru a cuantifica nivelul cererii ori evoluția acesteia. În consecință, analiza cererii se limitează la caracteristicile ofertelor identificate și la diferențele observabile dintre acestea.

#### ➤ Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piața specifică proprietății este cea a terenurilor intravilane situate în comuna Ernei și în localitățile apropiate, cu accent pe Ernei și Dumbrăvioara.

În eșantionul de piață analizat au fost identificate 16 oferte, cu prețuri unitare solicitate cuprinse între 6,00 EUR/mp și 25,00 EUR/mp. Mediana prețurilor unitare este de aproximativ 14,21 EUR/mp, iar media aritmetică este de aproximativ 14,90 EUR/mp.

Suprafețele ofertate sunt cuprinse între 500 mp și 16.100 mp. Diferențele de preț unitar reflectă caracteristici distincte privind localizarea, accesul, utilitățile, frontul stradal, dimensiunea și utilizarea posibilă. Prețurile prezentate sunt prețuri solicitate, nu prețuri de tranzacționare.

| Nr Crt | Localizare        | Pret €  | Suprafata mp | Pret €/mp | Tel            |
|--------|-------------------|---------|--------------|-----------|----------------|
| 1      | Ernei (MS)        | 272.000 | 13.600       | 20,00     | +40748039789   |
| 2      | Ernei (MS)        | 66.000  | 5.500        | 12,00     | +40742461835   |
| 3      | Gornești (MS)     | 25.000  | 1.000        | 25,00     | +40740460838   |
| 4      | Ernei (MS)        | 266.000 | 13.300       | 20,00     | +40748039789   |
| 5      | Dumbrăvioara (MS) | 10.000  | 500          | 20,00     | +40744854165   |
| 6      | Gornești (MS)     | 161.000 | 16.100       | 10,00     | +40740988101   |
| 7      | Gornești (MS)     | 48.000  | 4.000        | 12,00     | +4915175441791 |
| 8      | Gornești (MS)     | 96.000  | 8.000        | 12,00     | +40771747287   |
| 9      | Dumbrăvioara (MS) | 25.000  | 1.026        | 24,37     | +40721071761   |
| 10     | Ernei (MS)        | 17.965  | 2.500        | 7,19      | +40748128856   |
| 11     | Dumbrăvioara (MS) | 23.000  | 1.400        | 16,43     | +40759300410   |
| 12     | Gornești (MS)     | 20.800  | 2.600        | 8,00      | +40744220363   |
| 13     | Ernei (MS)        | 23.400  | 3.900        | 6,00      | +40755835073   |
| 14     | Dumbrăvioara (MS) | 44.200  | 2.600        | 17,00     | +40745832199   |
| 15     | Dumbrăvioara (MS) | 23.000  | 1.400        | 16,43     | +40759300410   |

## RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA

| Nr Crt | Localizare | Pret € | Suprafata mp | Pret €/mp | Tel          |
|--------|------------|--------|--------------|-----------|--------------|
| 16     | Ernei (MS) | 35.900 | 3.000        | 11,97     | +40740002551 |

|                       | Minim  | Maxim   | Mediană |
|-----------------------|--------|---------|---------|
| Pret €/mp             | 6,00   | 25,00   | 14,21   |
| Pret oferta vanzare € | 10.000 | 272.000 | 30.450  |
| S teren mp            | 500    | 16.100  | 2.800   |

Ofertele analizate și proprietățile comparabile selectate sunt prezentate în tabelul de piață, în grila de comparații și în anexele raportului.

### ➤ Echilibrul pieței

Datele disponibile indică o dispersie semnificativă a prețurilor solicitate, determinată de diferențele dintre proprietăți. Nu au fost disponibile informații suficiente privind tranzacțiile încheiate, rata de absorbție sau raportul cantitativ dintre cerere și ofertă pentru a clasifica în mod cert piața drept piață a cumpărătorului ori a vânzătorului. În cadrul abordării prin piață, prețurile de ofertă au fost ajustate cu marja de negociere adoptată în grila de comparații și cu diferențele specifice fiecărei proprietăți.

## 4. Analiza datelor

### 4.1 Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

## **RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA**

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații);

În urma analizei informațiilor disponibile, ținând cont de caracteristicile amplasamentului, utilizările posibile și datele de piață analizate, concluzia adoptată în prezenta evaluare este că cea mai bună utilizare a terenului este mixtă.

### **4.2. Aplicarea abordărilor în evaluare**

#### **4.2.1 Evaluarea terenului - Metoda comparațiilor directe (Abordarea prin piață)**

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

#### RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare prezente pe piața locală și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate sau sunt oferite, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile și ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Din baza de oferte analizată au fost selectate trei comparabile considerate relevante pentru proprietatea subiect:

Comparabila A: Ernei (MS), 5.500 mp, 66.000 € (12 €/mp);

Comparabila B: Ernei (MS), 13.300 mp, 266.000 € (20 €/mp);

Comparabila C: Dumbrăvioara (MS), 2.600 mp, 44.200 € (17 €/mp).

Există 10 elemente de comparație de bază, ce ar trebui luate în considerare, în analiza prin comparație directă :

- Tip comparabile: tranzacții/oferte
- Drepturi de proprietate transmise
- Restricții legale
- Condiții de finanțare
- Condiții de vânzare
- Condiții de piață (timpul)
- Localizare (poziție în cadrul localității)
- Caracteristici fizice

# **RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA**

- Zonare
- Cea mai bună utilizare

Importanța acestor criterii a fost luată în calcule în ordinea descrescătoare a prezentării lor.

Proprietățile comparabile utilizate în evaluarea terenului sunt prezentate mai jos

| Criterii și elemente de comparație | Teren de evaluat:                                     | Comparabila A                           | Comparabila B        | Comparabila C     |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Tipul comparabilei                 |                                                       | OFERTĂ                                  | OFERTĂ               | OFERTĂ            |
| Drepturi de proprietate transmise  | fără restricții                                       | fără restricții                         | fără restricții      | fără restricții   |
| Restricții legale                  | intravilan                                            | similare                                | similare             | similare          |
| Condiții de finanțare              | normale                                               | similare                                | similare             | similare          |
| Condiții de vânzare                | normale                                               | normale                                 | normale              | normale           |
| Condițiile pieței                  | 2026                                                  | 2025                                    | 2025                 | 2026              |
| Localizare                         | Dumbrăvioara                                          | Ernei (MS)                              | Ernei (MS)           | Dumbrăvioara (MS) |
| Locație comparabilă vs. subiect    | Zonă periferică, agroindustrială                      | Zonă periferică, în spatele pieței auto | Vizavi de piața auto | Zonă periferică   |
| Suprafață [mp]                     | 5.036                                                 | 5.500                                   | 13.300               | 2.600             |
| Formă / front                      | regulat / 52 m                                        | regulată / 25 m                         | regulată / 35 m      | regulată / 25 m   |
| Topografie                         | plan                                                  | plan                                    | plan                 | plan              |
| Utilități (en. el./apă/canal/gaz)  | da/da/nu/da                                           | da/nu/nu/nu                             | da/nu/nu/nu          | da/da/nu/da       |
| Zonare                             | agroindustrială / depozitare și activități productive | intravilan arabil                       | intravilan arabil    | intravilan arabil |
| Cea mai bună utilizare             | mixtă                                                 | mixtă                                   | mixtă                | mixtă             |
| Preț total (EUR)                   |                                                       | 66.000                                  | 266.000              | 44.200            |
| Preț / mp (EUR)                    |                                                       | 12                                      | 20                   | 17                |

## Grila de calcul

| Elementul de COMPARAȚIE                                     | Proprietatea subiect | Comparabila A   | Comparabila B   | Comparabila C     |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Identificare                                                | -                    | Ernei (MS)      | Ernei (MS)      | Dumbrăvioara (MS) |
| data                                                        | 2026                 | 2025            | 2025            | 2026              |
| Suprafața [mp]                                              | 5036                 | 5500            | 13300           | 2600              |
| <b>PREȚ VÂNZARE EUR</b>                                     |                      | <b>66.000</b>   | <b>266.000</b>  | <b>44.200</b>     |
| <b>Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație</b> |                      | <b>€ 12,00</b>  | <b>€ 20,00</b>  | <b>€ 17,00</b>    |
| <b>TIP COMPARABILA</b>                                      |                      |                 |                 |                   |
| Tip comparabila                                             |                      | OFERTĂ          | OFERTĂ          | OFERTĂ            |
| Ajustare unitara sau procentuala                            |                      | -5%             | -5%             | -5%               |
| Ajustare totala pentru tipul comparabilei                   |                      | -0,60           | -1,00           | -0,85             |
| <b>Pret de vanzare ajustat</b>                              |                      | <b>11,40</b>    | <b>19,00</b>    | <b>16,15</b>      |
| <b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>                               |                      |                 |                 |                   |
| Drepturi de proprietate transmise                           | fara restrictii      | fara restrictii | fara restrictii | fara restrictii   |
| Ajustare unitara sau procentuala                            |                      | 0               | 0               | 0                 |
| Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate              |                      | € 0,00          | € 0,00          | € 0,00            |
| <b>Preț ajustat [EUR/mp]</b>                                |                      | <b>€ 11,40</b>  | <b>€ 19,00</b>  | <b>€ 16,15</b>    |
| <b>RESTRICTII LEGALE</b>                                    |                      |                 |                 |                   |
| Restricții legale - coeficienti urbanistici                 | intravilan           | similare        | similare        | similare          |
| Ajustare unitara sau procentuala                            |                      | 0%              | 0,0%            | 0,00              |

**RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA**

| Elementul de COMPARAȚIE                                                | Proprietatea subiect             | Comparabila A                       | Comparabila B        | Comparabila C     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici     |                                  | € 0,00                              | € 0,00               | € 0,00            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                  |                                  | € 11,40                             | € 19,00              | € 16,15           |
| <b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>                                           |                                  |                                     |                      |                   |
| Condiții de finanțare                                                  | normale                          | similare                            | similare             | similare          |
| Ajustare unitara sau procentuala                                       |                                  |                                     |                      |                   |
| Ajustare totala pentru finanțare                                       |                                  | € 0,00                              | € 0,00               | € 0,00            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                  |                                  | € 11,40                             | € 19,00              | € 16,15           |
| <b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>                                             |                                  |                                     |                      |                   |
| Condiții de vânzare                                                    | normale                          | normale                             | normale              | normale           |
| Ajustare unitara sau procentuala                                       |                                  |                                     |                      |                   |
| Ajustare totala pentru condiții de vânzare                             |                                  | € 0,00                              | € 0,00               | € 0,00            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                  |                                  | € 11,40                             | € 19,00              | € 16,15           |
| <b>CONDIȚII DE PIATĂ</b>                                               |                                  |                                     |                      |                   |
| Condiții ale pieței                                                    | 2026                             | 2025                                | 2025                 | 2026              |
| Ajustare unitara sau procentuala                                       |                                  | 5%                                  | 5%                   | 0%                |
| Ajustare totala pentru condiții ale pieței                             |                                  | € 0,57                              | € 0,95               | € 0,00            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                  |                                  | € 11,97                             | € 19,95              | € 16,15           |
| <b>CORECȚII SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>                                 |                                  |                                     |                      |                   |
| <b>LOCALIZARE</b>                                                      |                                  |                                     |                      |                   |
| Localizare                                                             | Dumbrăvioara                     | Ernei (MS)                          | Ernei (MS)           | Dumbrăvioara (MS) |
| Locație comparabilei vs locație subiect:                               | Zona periferica, agroindustrială | Zona periferica in spate piata auto | Vizavi de piata auto | Zona periferica   |
| Ajustările aplicate pt. localizare sunt                                |                                  | 10%                                 | 5%                   | 10%               |
| Ajustare totala pentru localizare                                      |                                  | 1,20                                | 1,00                 | 1,62              |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                  |                                  | € 13,17                             | € 20,95              | € 17,77           |
| <b>CARACTERISTICI FIZICE</b>                                           |                                  |                                     |                      |                   |
| Marime ( dimensiune)                                                   | 5036                             | 5500                                | 13300                | 2600              |
| Ajustare unitara sau procentuala                                       |                                  | 464                                 | 8264                 | -2436             |
| Ajustare totala pentru dimensiuni                                      |                                  | 5%                                  | 10%                  | -10%              |
| Forma (raport dimensiuni) si front la strada                           | regulat                          | regulata                            | regulata             | regulata          |
| Ajustare unitara sau procentuala                                       | 52                               | 25                                  | 35                   | 25                |
| Ajustare totala pentru forma si front                                  |                                  | 0%                                  | 0%                   | 0%                |
| Topografie                                                             | plan                             | plan                                | plan                 | plan              |
| Ajustare unitara sau procentuala                                       |                                  | 0%                                  | 0%                   | 0%                |
| Ajustare totala pentru topografie ( planeitate, alte aspecte)          |                                  | € 0,00                              | € 0,00               | € 0,00            |
| Preț corectat (EUR/mp)                                                 |                                  | € 13,87                             | € 23,05              | € 15,97           |
| <b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>                                           |                                  |                                     |                      |                   |
| Utilități ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte) | da/da/nu/da                      | da/nu/nu/nu                         | da/nu/nu/nu          | da/da/nu/da       |
| Ajustare unitara sau procentuala                                       |                                  | 10%                                 | 10%                  | 5%                |
| Ajustare totala pentru utilități disponibile                           |                                  | € 1,39                              | € 2,30               | € 0,80            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                  |                                  | € 15,25                             | € 25,35              | € 16,76           |
| <b>Acces și amenajare strazi</b>                                       |                                  |                                     |                      |                   |
| Tipul acces                                                            | Asfalt                           | Asfalt                              | Asfalt               | Asfalt            |
| Ajustare unitara sau procentuala                                       |                                  | 0,0%                                | 0,0%                 | 0,0%              |
| Ajustare totala                                                        |                                  | € 0,00                              | € 0,00               | € 0,00            |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                  |                                  | € 15,25                             | € 25,35              | € 16,76           |
| <b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>                                          |                                  |                                     |                      |                   |
| Cea mai bună utilizare                                                 | mixt                             | mixt                                | mixt                 | mixt              |
| Corecție unitara sau procentuala                                       |                                  | 0,0%                                | 0,0%                 | 0,0%              |
| Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare                          |                                  | € 0,00                              | € 0,00               | € 0,00            |
| Preț corectat                                                          |                                  | € 15,25                             | € 25,35              | € 16,76           |
| <b>Preț corectat (Eur/mp)</b>                                          |                                  | <b>€ 15</b>                         | <b>€ 25</b>          | <b>€ 17</b>       |

# RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA

| Elementul de COMPARAȚIE | Proprietatea subiect      | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
|-------------------------|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Ajustare totală netă    | (absolut)<br>(procentual) | € 3,85<br>34% | € 6,35<br>33% | € 0,61<br>4%  |
| Ajustare totală brută   | (absolut)<br>(procentual) | € 3,85<br>34% | € 6,35<br>33% | € 4,21<br>26% |
| Suprafata               | 5036                      |               |               |               |
| Opinie / mp             | € 17                      |               |               |               |
| Valoare estimata EURO   | 85.600                    |               |               |               |
| Valoare RON             | 448.400                   |               |               |               |
| Curs valutar            | 5,24                      |               |               |               |
| Data evaluarii          | 22.iul.26                 |               |               |               |

## 4.2.2 Justificarea ajustărilor

### **Ajustarea pentru tipul comparabilei - ofertă / tranzacție**

Proprietățile comparabile sunt oferte de vânzare, nu tranzacții încheiate. Conform grilei actualizate, pentru fiecare comparabilă a fost aplicată o ajustare de -5%, pentru reflectarea marjei de negociere adoptate de evaluator.

### **Ajustări specifice tranzacționării**

Pentru dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și condițiile de vânzare nu au fost aplicate ajustări, caracteristicile fiind considerate similare proprietății subiect.

### **Condiții ale pieței**

Comparabilelor A și B, datele 2025, li s-a aplicat o ajustare de +5% pentru condițiile pieței, iar comparabilei C, datată 2026, nu i s-a aplicat ajustare.

### **Localizare**

Ajustările pentru localizare au fost aplicate conform diferențelor dintre poziționarea proprietății subiect și amplasamentele comparabilelor: +10% pentru comparabila A, +5% pentru comparabila B și +10% pentru comparabila C.

### **Suprafață, formă, front și topografie**

Pentru diferențele de suprafață au fost aplicate ajustări de +5% comparabilei A, +10% comparabilei B și -10% comparabilei C. Forma, frontul și topografia au fost considerate similare, fără ajustări distincte.

### **Utilități și acces**

Ajustările pentru utilități au fost preluate din grila actualizată: +10% pentru comparabilele A și B și +5% pentru comparabila C. Accesul și amenajarea străzii au fost considerate similare, fără ajustări.

### **Cea mai bună utilizare**

Cea mai bună utilizare a proprietății subiect și a comparabilelor a fost considerată mixtă; nu au fost aplicate ajustări pentru acest element.

### **Reconcilierea rezultatului**

# RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA

Comparabila C prezintă cea mai mică ajustare totală brută procentuală, de 26%, față de 34% pentru comparabila A și 33% pentru comparabila B. În consecință, opinia asupra valorii unitare a fost stabilită la 17 EUR/mp, prin raportare la indicația rezultată din comparabila C.

JUSTIFICAREA AJUSTĂRII

AJUSTĂRI PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE

Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzații, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de -5% a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.

AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII

DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHEITUIELI DUPĂ ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

AJUSTĂRI PENTRU LOCALIZARE

|                                          |               |                                   |               |                      |               |                   |
|------------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|----------------------|---------------|-------------------|
| Localizarea comparabilelor:              | Comparabila A | Ernei (MS)                        | Comparabila B | Ernei (MS)           | Comparabila C | Dumbrăvioara (MS) |
| Locație comparabile vs locație subiect:  |               | Zona periferică în spatele piaței |               | Vizavi de piața auto |               | Zona periferică   |
| Ajustările aplicate pt. localizare sunt: |               | 10%                               |               | 5%                   |               | 10%               |

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

CARACTERISTICI FIZICE

AJUSTĂRI PENTRU SUPRAFAȚA TEREN:

|                                 |               |       |                                                |      |                           |      |
|---------------------------------|---------------|-------|------------------------------------------------|------|---------------------------|------|
| Intrucât suprafața comparabilei | Comparabila A | 5500  | este mai mare decât cea a proprietății subiect | 5036 | s-a aplicat o ajustare de | 5%   |
| Intrucât suprafața comparabilei | Comparabila B | 13300 | este mai mare decât cea a proprietății subiect | 5036 | s-a aplicat o ajustare de | 10%  |
| Intrucât suprafața comparabilei | Comparabila C | 2600  | este mai mică decât cea a proprietății subiect | 5036 | s-a aplicat o ajustare de | -10% |

Suprafața este semnificativă s-a făcut o ajustare pentru această diferență având în vedere că recunoaște piața că diferența în prețul plătit doar pentru această diferență a suprafeței de teren. Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comp, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort/necesitate provenit din mărimea terenului.

AJUSTĂRI PENTRU TOPOGRAFIE FORMĂ ȘI FRONT LA STRADĂ

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (formă/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu

|               |      |    |          |                                                                                                                                                       |
|---------------|------|----|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Comparabila A | plan | 25 | regulată | Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite. |
| Comparabila B | plan | 35 | regulată |                                                                                                                                                       |
| Comparabila C | plan | 25 | regulată |                                                                                                                                                       |

AJUSTĂRI PENTRU UTILITĂȚI DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciilor disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, pește, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea căreia sunt necesare costuri suplimentare.

|               |             |             |          |     |
|---------------|-------------|-------------|----------|-----|
| Comparabila A | da/nu/nu/nu | da/da/nu/da | similar  | 10% |
| Comparabila B | da/nu/nu/nu | da/da/nu/da | inferior | 10% |
| Comparabila C | da/da/nu/da | da/da/nu/da | inferior | 5%  |

AJUSTĂRI PENTRU DESTINAȚIA

Comparabilele utilizate au CMBU similară agroindustrială cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări

Valoarea pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei C3 deoarece terenului C3 i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate

Valoarea unitară = 17 EUR/mp

În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin piață, este de

**Vpiață (rotunjită) 85.600 € echivalent a 448.400 lei**

### **5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în raport a fost obținută următoarea valoare (rotunjite):

**Vpiață (rotunjită) 85.600 € echivalent a 448.400 lei**

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin piață (rotunjită):

- ✓ La baza estimării au stat ofertele regăsite pe piața specifică;
- ✓ Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- ✓ Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- ✓ Valoarea estimată reprezintă opinia evaluatorului, formulată în condițiile și ipotezele prezentate în raport;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori



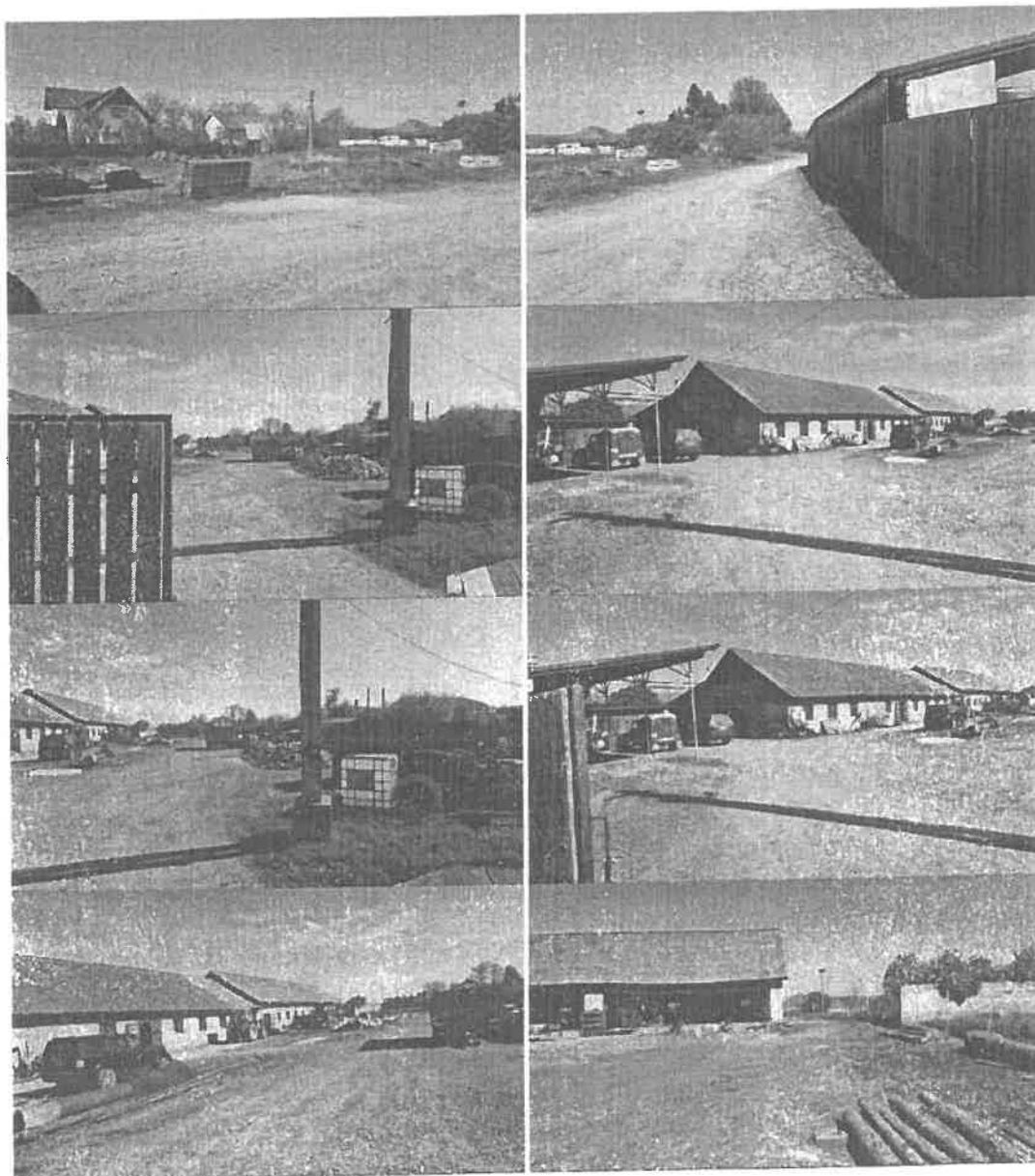
## **6. Anexe**

Fotografii ale proprietății

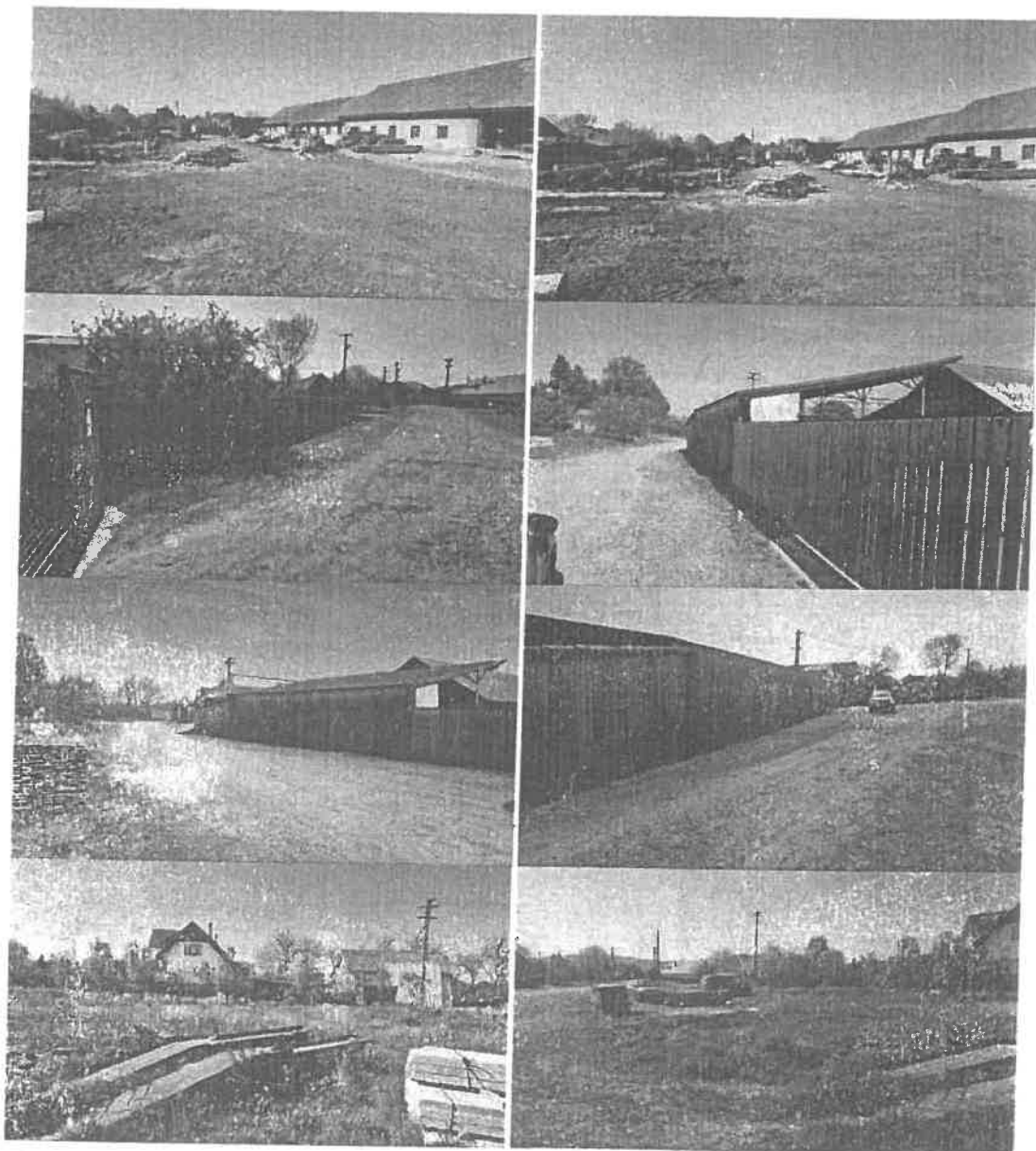
Documente ale proprietății

Extrase privind oferte de pe piața imobiliar

## 6.1 Fotografii ale proprietății



**RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEL, DUMBRĂVIOARA**



# RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA

## 6.2 Documente ale proprietății

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mureș  
Municipiul Mureș, Strada 1 Decembrie 1918 nr. 10

60000  
25  
86  
2020

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**  
**PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 50304 ERNEI

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN intravilan**

| Nr. Crt. | Nr. cadastrel Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|----------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| 1.       | 50304                        | 5.036           |                        |

**Construcții**

| Crt. | Nr. cadastrel Nr. topografic | Adresă                                   | Observații / Referințe                                   |
|------|------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| A1.1 | 50304 C1                     | Jud. Mureș, UAT Ernei, Loc. Dumbrăvioara | Nr. încheiere 1/1, S. construită la sol 508 mp, CARAMIDA |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Referințe |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 36134 / 19/08/2009<br>Act Administrativ nr. 48294, din 28/12/2008 emis de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor - Mureș; documentație cadastrală avizată de către OCPI, act optant nr. 574.13.07.2009 - notar public Otilia Valusescu, adeverința nr. 3099/27.04.2009 elaborată de către Primăria comunei Ernei. |           |
| B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1<br>1) COMUNA ERNEI (domeniu privat)                                                                                                                                                                                                                                              | A1        |
| E2 Intabulare drept de PROPRIETATE cu titlu inițial de dobândire<br>nr. 16733/20.09.2001, dobândit prin Constituție, cota actuală 1/1<br>1) SC BINALEMN-ZIMA SRL                                                                                                                                                                                           | A1.1      |
| 73560 / 02/09/2022<br>Act Administrativ nr. 39, din 28/06/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ERNEI.                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| B3 Se înscrie apartenența bunului la domeniul privat al Comunei Ernei                                                                                                                                                                                                                                                                                      | A1        |

**C. Partea III. SARCINI**

| Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

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

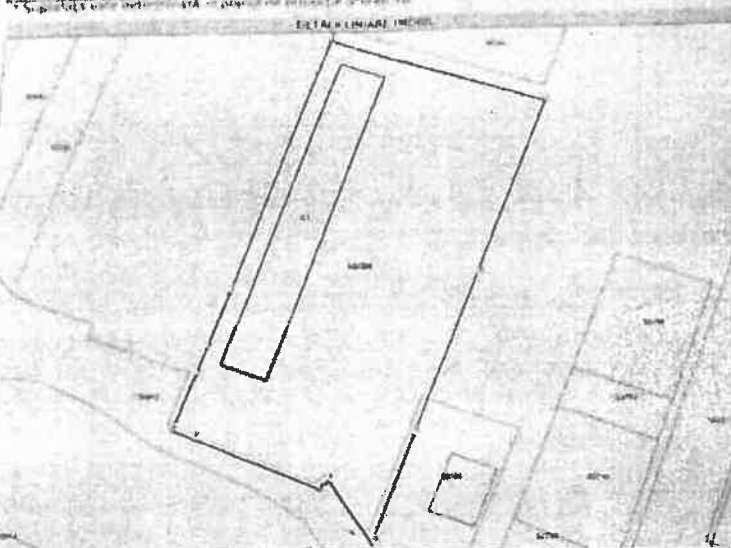
Pagina 1 din 3

# RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA

Carta Funcțional Nr. 50304 Căminuș/Oraș Muncipiu Ernei  
**Anexa Nr. 1 la Partea I**

## Teren

| Nr. cadastrel | Suprafață (m <sup>2</sup> ) | Observații / Referințe |
|---------------|-----------------------------|------------------------|
| 50304         | 5.036                       |                        |



## Date referitoare la teren

| Nr. cad. | Categorie folosință | Modul de folosință | Suprafață (m <sup>2</sup> ) | Teria | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|----------|---------------------|--------------------|-----------------------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1        | curți construite    | DA                 | 5.036                       | 54    | 342     |          |                        |

## Date referitoare la construcții

| Ent  | Număr    | Destinație construcție              | Supraf. (m <sup>2</sup> ) | Situație juridică | Observații / Referințe            |
|------|----------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| A1.1 | 50304-C1 | construcții industriale și agricole | 808                       | Cu acte           | construită la sol. 808 mp CĂMINUȘ |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 51.184                   |
| 2             | 3             | 83.616                   |
| 3             | 4             | 13.727                   |

# RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 4             | 5             | 6.665                    |
| 5             | 6             | 13.523                   |
| 6             | 7             | 5.286                    |
| 7             | 8             | 30.101                   |
| 8             | 9             | 2.787                    |
| 9             | 10            | 16.835                   |
| 10            | 11            | 25.401                   |
| 11            | 12            | 38.362                   |
| 12            | 1             | 43.328                   |

Carte Funciară Nr. 50304 Comuna/Oraș/Municipiu: Ernei

\*\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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 formă 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
25/06/2026. 09:42

### 6.3 Extrase privind ofertele de pe piața imobiliară

Comparabile  
C1



12 €/m<sup>2</sup>  
Preț inițial



Ernei (MS)



Descriere

#### Vand teren intravilan arabil

Vand 5500 mp teren intravilan arabil în localitatea Ernei, în spatele pietei auto. Pretul este de 12 euro/mp negociabil. Nu raspund la mesaje!!!! Detalii la nr de telefon 0735.

Date proprietate

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Tranzacție:      | Vânzare              |
| Tip proprietate: | Teren intravilan     |
| S.teren:         | 5.500 m <sup>2</sup> |

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-arabil-IDISDuK.html>

C2



20 €/m<sup>2</sup>  
Preț inițial



Localizare



Ernei (MS)

Descriere

#### Teren intravilan 13300 mp în Ernei

Vand teren intravilan, situat în Ernei, la drum European, la iesire din Ernei pe partea stanga pe directia Reghin, în suprafata de 1.3 ha, ideal pentru spatii comerciale, benzinarii, parcuri, etc. Pret 20 e per mp.

Date proprietate

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Tranzacție:      | Vânzare               |
| Tip proprietate: | Teren intravilan      |
| S.teren:         | 13.300 m <sup>2</sup> |

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-13300-mp-in-ernei-IDIFkH.html>

# RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA

C3

17 €/m<sup>2</sup>  
Eroare inițială



Localizare  
Dumbrăvioara (MS)

MUREȘ, REGHIN, DUMBRĂVIOARA-ERNEI



Descriere

Teren intravilan în Dumbrăvioara spre Ernei

Se vând 2600m (26ari) teren intravilan în localitatea Dumbrăvioara, la ieșire spre Ernei, lângă pasarela, respectiv ultima casa.

Deschidere la drum 25m, lungime 104m

Toate utilitățile sunt la acces, terenul nu are restricții (magistrale gaz) se poate construi fără probleme. Sunt proprietar în acte!

Se vinde doar întreg!

Date proprietate

Tranzacție

Tip proprietate

S.teren

Vânzare

Teren intravilan

2.600 m<sup>2</sup>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-in-dumbravioara-spre-ernei-IDj2Xc8.html>

## RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA

|                                                                                   |                         |                                                   |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|------------------------|
|  | <b>12 €/mp</b>          | <b>Gornești (MS)</b>                              | <b>+40 771 747 287</b> |
|                                                                                   | <b>Teren intravilan</b> | <b>teren 8.000 mp.</b>                            |                        |
|                                                                                   | <b>ID 7095665</b>       | <b>11/07/2026 - 674 zile de piață - romimo.ro</b> | <b>Proprietar</b>      |

Vand 4000mp teren agricol intravilan in Gornești, Mures. Terenul are front de 4 m la strada DN15 Targu Mures- Rădăuți. In apropiere exista case de locuit si firme, asadar utilitatile sunt aproape. Suprafata totala e de 8000 mp. Pretul e de 12 EUR pe metrul patrat.

|                                                                                   |                         |                                                   |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|------------------------|
|  | <b>25.000 €</b>         | <b>Dumbrăvioara (MS)</b>                          | <b>+40 721 071 761</b> |
|                                                                                   | <b>Teren intravilan</b> | <b>teren 1.026 mp.</b>                            |                        |
|                                                                                   | <b>ID 7563414</b>       | <b>07/07/2026 - 104 zile de piață - romimo.ro</b> | <b>Proprietar</b>      |

Teren intravilan in Dumbrăvioara. Vand teren intravilan in Dumbrăvioara la intrare pe strada furtilan (angh dusu) la 12 km de Tg-Mures, cu toate utilitatile la poarta: prototip pentru constructii case UT, aer, gaz, curent, apa, canalizare. Toate actele la z. Pret in euro, negociabil.

|                                                                                    |                         |                                              |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------|------------------------|
|  | <b>35.900 €</b>         | <b>Ernei (MS)</b>                            | <b>+40 740 002 551</b> |
|                                                                                    | <b>Teren intravilan</b> | <b>teren 3.000 mp.</b>                       |                        |
|                                                                                    | <b>ID 7427553</b>       | <b>16/06/2026 - 99 zile de piață - ob.ro</b> | <b>Proprietar</b>      |

Teren intravilan Ernei 4 parcuri x 600 m2 Asfalt, Toate utilitatile la. Proprietar Terenul are aproape toate utilitatile necesare: canalizare, curent electric, apă, gaz si strada asfaltata imediat construita pe teren plat urbanizat. Sunt 4 parcuri de 600 m2.

|                                                                                     |                         |                                               |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|
|  | <b>23.000 €</b>         | <b>Dumbrăvioara (MS)</b>                      | <b>+40 759 300 410</b> |
|                                                                                     | <b>Teren intravilan</b> | <b>teren 1.400 mp.</b>                        |                        |
|                                                                                     | <b>ID 7619113</b>       | <b>24/05/2026 - 1 zi de piață - romimo.ro</b> | <b>Proprietar</b>      |

teren intravilan. Vand teren intravilan, 1400 m2 in localitatea Dumbrăvioara. Toate utilitatile sunt disponibile la teren. Zona este linistita, potrivita pentru locuit, cu acces rapid spre Targu-Mures. Pentru mai multe informatii, va rog sa ma contactati telefonic sau prin mesaj. Tel.

|                                                                                     |                         |                                               |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|
|  | <b>25 €/mp</b>          | <b>Gornești (MS)</b>                          | <b>+40 740 460 838</b> |
|                                                                                     | <b>Teren intravilan</b> | <b>teren 1.000 mp.</b>                        |                        |
|                                                                                     | <b>ID 5068010</b>       | <b>16/05/2026 - 1 zi de piață - romimo.ro</b> | <b>Proprietar</b>      |

teren de vizitare, teren de vizitare vine & lotul de teren fiecare lot in suprafata de 1000 mp in localitate Gornești. Loturile de teren sunt cu plan de urbanism zonat aprobat de consiliu, ursele au deschidere de 52 m (la strada secundara) 19 m. Se pot construi case duplex sau chiar si triplex.

## RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA



✓ 23.000 €

Dumbrăvioara (MS)

+40 769 300 410

Teren intravilan

teren 1.400 mp.

ID 7503180

20/04/2026 - 6 zile pe piață - romîna.ro

Proprietar

Teren intravilan. Vând teren intravilan, 1400 m2 în localitatea Dumbrăvioara. Toate utilitățile sunt disponibile la teren. Zona este înșirată, potrivea pentru locuit, cu acces rapid spre Târgu-Mureș. Pentru mai multe informații, vă rog să mă contactați telefonic sau prin mesaj. Teren



✓ 17 €/mp

Dumbrăvioara (MS)

+40 745 832 199

Teren intravilan

teren 2.600 mp.

ID 7192649

31/01/2026 - 97 zile pe piață - olx.ro

Proprietar

Teren intravilan în Dumbrăvioara spre Ernei. Se vând 2600m (2600) teren intravilan în localitatea Dumbrăvioara, la ieșire spre Ernei, lângă pârâie, respectiv ultima casa. Descrierea la drum 25m, lungime 104m. Toate utilitățile sunt la apăs. terenul nu are rest de ( înregistrare gaz) se poate construi fără probleme. Sunt proprietar în acte. Se vând doar întreg.



✓ 48.000 €

Gornești (MS)

+49 1517 5441791

Teren intravilan

d 42

ID 7516947

30/01/2026 - 1 zi pe piață - storîna.ro

Proprietar

Vând teren intravilan la ieșirea DN15 Târgu Mureș-Reghin, 42 m front la DN15 Târgu Mureș - Reghin. Drum lateral pietruit pe toată lungimea precei. Utilitățile sunt aproape, cu puțin se vede în imaginea Google sunt case și firme în apropiere.



✓ 161.000 €

Gornești (MS)

+40 740 988 101

Teren intravilan

teren 16.100 mp. - d 35

ID 7469216

12/11/2025 - 1 zi pe piață - olx.ro

Proprietar

Teren intravilan 16100 mp metr pătrat, 1,61 hectare, Teren intravilan ce varză în Gornești, aproape de Târgu Mureș situat pe drum național DN 15 cu deschidere de 35m la șosea. Suprafața utilă teren 1,61 hectare (16100mp). Terenul are forma dreptunghiulară, este perfect drept, nu necesită amenajarea ceea ce îl face ideal pentru orice fel de construcție rezidențială, comercială sau industrială. Accesul este direct din DN15 iar zona este în dezvoltare continuă. Utilitățile sunt disponibile la apă caldă. Acte în regulă și a z Vanzator persoana fizică. Pentru detalii sunați la numărul din anunț. Prețul afișat este pe metru pătrat.



✓ 12 €/mp

Ernei (MS)

+40 742 461 835

Teren intravilan

teren 5.500 mp.

ID 7438942

28/10/2025 - 20 zile pe piață - olx.ro

Proprietar

Vând teren intravilan arabil, Vând 5500 mp teren intravilan arabil în localitatea Ernei, în spatele unei auto. Pentru este de 12 euro/mp negociabil. Nu răspund la mesaje. Detalii la nr de telefon 0735.

## RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA



**8 €/mp**

**Teren intravilan**

ID 6937286

**Gornești (MS)**

teren 2.600 mp. - d.22

17/09/2025 - 70 zile pe piață - româno.ro

**+40 744 220 363**

Proprietar

vanz tereni intravilan, vanz tereni intravilan, 23 ani, 18 m deschidura, cu acte in regula, utilitati disponibile (apa, canalizare, gaz, curent), drum asfaltat, 8 Euro metrul construit



**20 €/mp**

**Teren intravilan**

ID 5739673

**Dumbrăvioara (MS)**

teren 500 mp.

16/05/2025 - 1 zi pe piață - ok.ro

**+40 744 854 165**

Proprietar

Teren intravilan. Vanz tereni intravilan parcelat la 500mp,700mp,800mp,1000mp pentru constructi case, -cu put utilitat gaz, curent, apa caldă se afla intră Emisii: Dumbrăvioara lângă fostul drum ocolitor. Drum national C 60 se afla la 70 metri



**115.000 €**

**Teren intravilan**

ID 7219672

**Gornești (MS)**

teren 3.743 mp.

16/05/2025 - 91 zile pe piață - româno.ro

**+40 757 515 217**

Proprietar

Teren intravilan -magaze de vanzare in loc.Gornești (Mures) 3743 mp. Vanz un teren ( 3743 mp) amplasat in zona centrala a comunei Gornești, in apropierea Castelului Teak si la doar 10 m distanta de DN15. Comuna se afla la aproximativ 1km1atata distanta, dintră faza Mures (18 km) si Reghin (14 km) Zona este inconjurata de case si ocupeaza in proximitate se afla scoala, gaze, apa, electrica, parcare, farmacia si postu de politie. Acoperit la teren se poate face din mai multe directii, iar toate utilitatile sunt disponibile in apropierea acestuia Terenul este insotit de o magazie scara, cu 3 nivele, care poate fi utilizata in diverse scopuri comerciale sau industriale. Proprietatea are un mare potential de investitie si este ideala pentru dezvoltarea activitatii sau comerciale. Pentru mai multe detalii si vizionari, va rog sa ma contactati.



**17965 €**

**Teren intravilan**

ID 7290795

**Ernei (MS)**

teren 2.500 mp.

27/04/2025 - 1 zi pe piață - ok.ro

**+40 748 128 856**

Proprietar

Teren intravilan 2500mp, Teren intravilan de vanzare, 2500 mp, deschidere 30 m la DN, Ernei. Vanz tereni intravilan situat in comuna Ernei, cu deschidura gunoasa de 30 metri la drumul national. Suprafata totala este de 2500 mp, terenul fiind construitibil si ideal pentru investitie sau dezvoltare. Accesul se face direct din drumul national, printr-un poart de 12 metri largime. Zona are toate dispozitiile, fectierie, acces la auto din ambu sensuri. Pret 87500 Euro. Proprietar - persoana fizica. Pentru mai multe detalii, nu ezitati sa ma contactati.



**20 €/mp**

**Teren intravilan**

ID 6985446

**Ernei (MS)**

teren 13.300 mp.

02/03/2025 - 1 zi pe piață - ok.ro

**+40 748 039 789**

Proprietar

Tereni intravilan 13300 mp in Ernei. Vanz tereni intravilan, situat in Ernei, la drum European, la distanta din Ernei pe partea stanga pe strada Reghin, in suprafata de 1.3 ha, dar pentru spati comerciale, benzina, parcare, etc. Pret 20 € per mp.

# RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA



✓ 23.400 €

Ernei (MS)

+40 755 835 073

Teren intravilan

teren 3.900 mp.

ID 7152427

12/02/2025 - 91 zile pe piață - ok.ro

Proprietar

Vand oata teren intravilan 39 ani din 82 ani pe strada Gar in Ernei. Vand oata cu teren intravilan 39 de ani din 82 ani pe strada Gar in Ernei aniga cati ter nou de casa, utilitat in apropiere. Terenul total are 82 de ani. Pret 600 euro ar Se poate vander 20 de ani. Pretul e negociabil in functie cu suprafata cumprata. Mai multe detalii la telefon.



✓ 20 €/mp

Ernei (MS)

+40 748 039 789

Teren intravilan

teren 13.600 mp.

ID 6489502

06/01/2025 - 812 zile pe piață - ok.ro

Proprietar

Teren 13600 mp in Ernei la drum european. Vand teren intravilan construit, pretabil pentru padurea, baru, restaurant, deoarece are ter, cartea de casa, blocuri in suprafata de 13600 mp. Pret negociabil.

**RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 50304 ERNEI, DUMBRĂVIOARA**

copy xim pt plata

**Transmitere raport de evaluare – teren intravilan CF nr. 50304 Ernei**

Servicii Evaluari (23 iulie 2026 14:06)

către: ernei@cjmures.ro

PRIMĂRIA COMUNEI ERNEI

NR. ÎNREGISTRARE 8293

DATA 24.07.2026

+ 37 pg.

pdf

Proces\_verbal\_pr...  
164KB

pdf

Raport\_Evaluare\_...  
3.6MB

pdf

e-Factura\_client\_-...  
55KB

Vă transmitem, în atașament, documentele aferente serviciilor de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață de 5.036 mp, înscris în CF nr. 50304 Ernei, situat în satul Dumbrăvioara, comuna Ernei, județul

Documentele transmise sunt:

- raportul de evaluare;
- procesul-verbal de predare-primire;
- factura aferentă serviciilor prestate.

Cu respect:

Sergiu Senatovici

Evaluator autorizat ANEVAR - leg. 18828

Expert tehnic Judiciar MJ - Aut. 37217062025

Specializările EPI / EBM

Tel: +40 744 330 382

whatsApp : 0741 188 877

e-mail: [sergiu@serviciialevaluari.ro](mailto:sergiu@serviciialevaluari.ro), [one.activbit@gmail.com](mailto:one.activbit@gmail.com)

Acest e-mail conține informații care pot fi, parțial sau în întregime, protejate de lege. Orice utilizare sau transmitere neautorizată a acestui mesaj, totală sau parțială, este strict interzisă. Aceste informații sunt adresate doar destinatarului și pot să nu exprime punctele de vedere ale evaluatorului. În cazul în care o eroare de transmitere a direcționat greșit acest e-mail, vă rugăm să notificați autorul printr-un răspuns la mesaj. Dacă nu sunteți destinatarul vizat, nu aveți permisiunea să dezvaluiți, să distribuiți, să copiați, să tipăriți sau să utilizați acest e-mail.

Mailsuite Sent with Mailsuite CRM · [Unsubscribe](#)



## PROCES-VERBAL

### de predare-primire a raportului de evaluare

În baza comenzi din SEAP nr DA40827856, atribuită la data de 15.07.2026

încheiat astăzi, 23.07.2026, între:

SC One Activbit SRL, cu sediul social în comuna Ernei, nr. 686, județul Mureș, tel. 0744 330 382, fax 0365 780 103, e-mail: one.activbit@gmail.com, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J26/242/2014, CUI 32881537, cont de trezorerie nr. RO61TREZ4765069XXX014701, deschis la Trezoreria Târgu Mureș, reprezentată legal prin Sergiu Senatovici, în calitate de prestator,

pe de o parte, și

COMUNA ERNEI, cu sediul în comuna Ernei, str. Principală nr. 439, județul Mureș, tel. 0265 335 206, CIF 4323462, reprezentată prin domnul János Ferenc, în calitate de primar, denumită în continuare beneficiar,

Prin prezentul proces-verbal de predare-primire, părțile consemnează următoarele:

Prestatorul predă, iar beneficiarul primește raportul de evaluare privind terenul intravilan în suprafață de 5.036 mp, situat în satul Dumbrăvioara, comuna Ernei, județul Mureș, înscris în CF nr. 50304 Ernei, întocmit la data de 22.07.2026.

Predarea-primirea se realizează în conformitate cu achiziția directă SEAP menționată mai sus, după cum urmează:

1. Raportul de evaluare a fost predat și primit în formă completă, conform obiectului achiziției directe.
2. Beneficiarul confirmă primirea raportului de evaluare și luarea la cunoștință a conținutului și concluziilor acestuia.
3. Prestatorul confirmă predarea raportului de evaluare și faptul că documentul a fost întocmit conform comenzii și termenilor de referință ai evaluării.
4. Eventualele observații privind conținutul raportului vor fi comunicate prestatorului prin e-mail, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data semnării prezentului proces-verbal, urmând a fi analizate și soluționate în cel mai scurt termen posibil.
5. Prezentul proces-verbal constituie dovada predării și primirii raportului de evaluare și se anexează documentației aferente achiziției directe și raportului de evaluare.

Observații (dacă este cazul): \_\_\_\_\_

PREDAT,

PRIMIT,

SC ONE ACTIVBIT SRL

COMUNA ERNEI

