



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ERNEI

HOTĂRÂREA Nr.51 din 27 august 2026

privind aprobarea vânzării fără licitație publică, cu respectarea dreptului de preempțiune pentru SC Ruttrans SRL, a terenului aferent "Construcției industriale și edilitare și construcții anexă" în suprafață de 6.796 mp, situat în intravilanul localității Dumbrăvioara, comuna Ernei, înscris în CF nr.51260 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.9147/21.08.2026, raportul de specialitate al Compartimentului achiziții publice și investiții nr.9148/21.08.2026, precum și avizul Comisiei de specialitate,

- cererea de cumpărare nr.3610/02.04.2026 depusă de către domnul Ruța Gheorghe în calitate de administrator al SC Ruttrans 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.7800/14.07.2026, cu privire la terenul intravilan în suprafață de 6.796 mp situat în sat Dumbrăvioara, comuna Ernei, înscris în CF nr. 51260 Ernei, nr. cadastral 51260,

- 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.7800/14.07.2026, cu privire la terenul intravilan în suprafață de 6.796 mp situat în sat Dumbrăvioara, comuna Ernei, înscris în CF nr.51260 Ernei, nr. cadastral 51260, 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 Ruttrans SRL, a terenului aferent construcției "Construcției industriale și edilitare și construcții anexă" situat în intravilanul localității Dumbrăvioara, comuna Ernei, în suprafață de 6.796 mp, înscris în CF nr.51260 Ernei, aflat în domeniul privat al Comunei Ernei.

(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 Ruttrans 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.

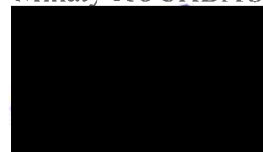
Art.4.Toate cheltuielile și taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, respectiv evaluare, cadastru, intabulare și taxe notariale,vor fi suportate de cumpărător.

Art.5.Prezenta hotărâre se comunică Primarului comunei Ernei, Instituției Prefectului-Județul Mureș, SC Ruttrans 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 Pa HCL nr. 51/27.08.2026

RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 51260 ERNEI, DUMBRĂVIOARA

PRIMĂRIA COMUNEI ERNEI
NR. ÎNREGISTRARE 7800
DATA 14.07.2026

RAPORT DE EVALUARE **AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 6.796 MP, CF NR. 51260 ERNEI
în vederea vânzării

Adresa: Jud. Mureș, Com. Ernei, sat Dumbrăvioara, nr. cad. 51260, CF nr. 51260 Ernei
Proprietar teren (A1): COMUNA ERNEI, cota 1/1
Proprietar construcții (A1.1, A1.2, A1.3): SC RUTTRANS SRL, cota 1/1 (bun social)
Solicitant: UAT Ernei, cu sediul în Str. Principală nr. 439
Destinatar: UAT Ernei, cu sediul în Str. Principală nr. 439
Data: 13.07.2026

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

Destinatarul lucrării:	UAT Ernei, cu sediul în Str. Principală nr. 439, Com. Ernei, Jud. Mureș
Solicitantul lucrării:	UAT Ernei, cu sediul în Str. Principală nr. 439, Com. Ernei, Jud. Mureș
Proprietar teren:	COMUNA ERNEI, cota actuală 1/1 (asupra parcelei A1)
Proprietar construcții:	SC RUTTRANS SRL, cota actuală 1/1, bun social (asupra A1.1, A1.2, A1.3)
Obiectul evaluării:	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. 51260 Ernei, nr. cadastral 51260, cu suprafața de 6.796 mp. Construcțiile înscrise sub A1.1, A1.2 și A1.3, aflate în proprietatea SC RUTTRANS SRL, nu fac obiectul evaluării.
Scopul evaluării:	Estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în vederea fundamentării prețului de vânzare de către Comuna Ernei.
Data inspecției, a raportului și a verificării faptice:	La baza evaluării au stat informațiile de piață valabile pentru luna iulie 2026. Inspecția terenului a fost realizată de evaluator la data de 10.07.2026, fiind efectuate fotografii și observate caracteristicile amplasamentului. La data inspecției, suprafața era utilizată predominant pentru depozitarea în aer liber a balastului și agregatelor minerale. Construcțiile înscrise în cartea funciară, aflate în proprietatea SC RUTTRANS SRL, nu au fost evaluate. Data evaluării: 10.07.2026. Data raportului: 13.07.2026.
Tipul valorii estimate:	Tipul valorii estimate este valoarea de piață. Evaluarea a fost realizată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor în vigoare la data evaluării, inclusiv SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104, SEV 105, SEV 230 și GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.
Valoarea de piață a terenului intravilan cu S = 6.796 mp	74.800 € echivalent a 391.500 lei

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 74.800 € echivalent a 391.500 lei

Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;

Valoarea estimată se referă exclusiv la dreptul de proprietate asupra terenului; valoarea construcțiilor, amenajărilor, stocurilor de agregate și a altor bunuri aparținând terților nu este inclusă;

Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;

Valoarea estimată reprezintă opinia evaluatorului, formulată în condițiile și ipotezele prezentate în raport;

Raportul trebuie utilizat numai în scopul declarat, respectiv fundamentarea prețului de vânzare.

Cursul de referință B.N.R. utilizat, din 10.07.2026: 1 EUR = 5,2337 lei

Întocmit:

Evaluator autorizat ANEVAR leg. 18828

Ec. Sergiu Senatowici, specializarea EPI, EBM

Tel: 0744 330 382, e-mail: sergiu@serviciuevaluari.ro



1.2. Certificarea valorii

Prin prezenta, 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 niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce revine evaluatorului drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio 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, specializările EPI, EBM, leg. 18828
Tel: 0744 330 382, e-mail: sergiu@sergiuievaluari.ro



Cuprins

1.1 SINTEZA EVALUĂRII	2
1.2. Certificarea valorii	4
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	6
2.5 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
2.6 Natura și sursa informațiilor utilizate	7
2.7 Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.8 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	8
2.9 Conformitatea cu SEV.....	9
2.10 Descrierea raportului	9
3. Culegerea și analiza datelor	10
3.1 Identificarea fizică și legală a proprietății	10
3.2 Analiza datelor despre localitate.....	10
3.3 Analiza datelor despre zonă, vecinătate și amplasament.....	10
3.4 Analiza pieței imobiliare specifice.....	11
4. Analiza datelor	13
4.1 Cea mai bună utilizare	13
4.2 Aplicarea abordărilor în evaluare.....	13
4.2.1 Evaluarea terenului - Metoda comparațiilor directe (Abordarea prin piață)	13
4.2.2 Justificarea ajustărilor	16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	18
6. Anexe	19
6.1 Fotografii ale proprietății	20
6.2 Documente ale proprietății.....	21
6.3 Extrase privind ofertele de pe piața imobiliară.....	27

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1 Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Clientul și Utilizatorul este: UAT Ernei, cu sediul în Str. Principală nr. 439, care este solicitantul lucrării.

Scopul raportului de evaluare este estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra terenului intravilan cu $S = 6.796$ mp, înscris în CF nr. 51260 Ernei, în vederea fundamentării prețului de vânzare de către Comuna Ernei. 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 comanda și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Teren intravilan”, situată în Județul Mureș, Com. Ernei, sat Dumbrăvioara, conform CF nr. 51260, nr. cadastral 51260.

Terenul (parcele A1, $S = 6.796$ mp) este deținut cu drept de proprietate deplin de către COMUNA ERNEI, cota actuală 1/1, dobândit prin lege (Act administrativ nr. 48380/19.01.2011, înscris sub B2/CF).

Conform cărții funciare, pe teren sunt înscrise trei construcții: A1.1 - cabină de control, 34 mp; A1.2 - pod-basculă, 21 mp; A1.3 - platformă betonată, 4.765 mp. Acestea sunt înscrise în proprietatea SC RUTTRANS SRL, cota 1/1. La data inspecției, platforma betonată nu a putut fi identificată distinct și integral în configurația și întinderea înscrise în documentația cadastrală, suprafața terenului fiind utilizată predominant pentru depozitarea în aer liber a balastului și agregatelor minerale. Obiectul evaluării îl constituie exclusiv dreptul de proprietate al Comunei Ernei asupra terenului; construcțiile și bunurile aparținând terților nu au fost evaluate. Conform Cărții Funciare, Partea III - Sarcini: nu sunt înscrise sarcini asupra imobilului.

2.3 Tipul valorii; definiții

Ținând cont de scopul acestui raport de evaluare, tipul de valoare estimat este valoarea de piață. Conform Standardului de evaluare SEV 100 - Cadrul general, în vigoare la data realizării raportului:

„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 10.07.2026, 1 EUR = 5,2337 LEI.

Vom considera că sumele prezentate ca opinii asupra valorii 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.

2.4 Calendarul evaluării; moneda raportului

- Inspecția proprietății evaluate a avut loc pe 10.07.2026 și a fost realizată de către evaluator. Cu această ocazie s-au făcut fotografiile și au fost identificate reperele care delimitează parcela de teren, precum și caracteristicile acesteia. Inspecția a vizat exclusiv terenul; construcțiile existente pe amplasament (cabină de control, pod-basculă, platformă betonată), aflate în proprietatea SC RUTTRANS SRL, nu au fost inspectate din punct de vedere tehnic (stare, structură, instalații) și nu fac obiectul prezentei evaluări;
- data raportului este 13.07.2026;

- moneda raportului este EURO, cu echivalent în LEI la cursul BNR menționat.

2.5 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- Cu ocazia inspecției a fost vizualizat terenul și au fost observate caracteristicile accesului, configurației, utilizării și vecinătăților. Nu s-a realizat o inspecție tehnică a construcțiilor înscrise în cartea funciară și nu s-au efectuat investigații distructive, măsurători topografice sau verificări de mediu;
- 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 Certificatul de urbanism nr. 20 din 18.06.2026 și la extrasul de Carte Funciară nr. 51260/Ernei.

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;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate - extrasul de carte funciară nr. 51260/Ernei;
- certificatul de urbanism nr. 20/18.06.2026 emis de Primăria Comunei Ernei;
- 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 din 16 anunțuri/ofertări publice, corespunzătoare unui număr de 15 proprietăți distincte, identificate pe raza comunelor Ernei și Gornești în perioada ianuarie 2025 - iulie 2026;
- Standardele de evaluare a bunurilor în vigoare la data evaluării, formate din Standardele de Evaluare SEV și ghidurile de evaluare aplicabile.

2.7 Ipoteze și ipoteze speciale

A. Ipoteze:

- Evaluatorul a examinat Certificatul de urbanism și extrasul de Carte Funciară puse la dispoziție și a identificat proprietatea; locația indicată și limitele proprietății 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 corespund cu documentele cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise 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 (solicitantul) având întreaga răspundere pentru datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, fapt pentru care se presupune că actele de proprietate sunt valabile;
- Aspectele juridice legate de proprietatea imobiliară evaluată se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitant (CF, CU) 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;

- Situația proprietății imobiliare de la data evaluării și scopul evaluării au determinat selectarea metodei de evaluare utilizate;
- Se presupune că proprietatea imobiliară nu contravine 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;
- Suprafața terenului care face obiectul acestui raport de evaluare a fost preluată din extrasul de Carte Funciară nr. 51260/Ernei (6.796 mp), fără a se întreprinde la data inspecției măsurători suplimentare;
- Evaluatorul nu a efectuat o investigație de mediu și nu exprimă o concluzie privind existența sau inexistența contaminării. Stocurile de balast și agregate observate la inspecție sunt excluse din obiectul evaluării; eventualele obligații de eliberare, curățare sau remediere nu au fost cuantificate în lipsa unor documente de specialitate;
- Deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a lui nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile prestabilite.

B. Ipoteze speciale:

- Conform CF nr. 51260, terenul A1 se află în proprietatea Comunei Ernei, cota 1/1, iar construcțiile A1.1, A1.2 și A1.3 sunt înscrise în proprietatea SC RUTTRANS SRL. Evaluarea are ca obiect exclusiv dreptul de proprietate asupra terenului. Valoarea construcțiilor, amenajărilor, stocurilor de agregate și a oricăror alte bunuri aparținând SC RUTTRANS SRL nu este inclusă în valoarea estimată. Raporturile juridice dintre proprietarul terenului și proprietarul construcțiilor, precum și eventualele drepturi contractuale de folosință, nu au fost analizate în lipsa documentelor aferente. Această limitare trebuie avută în vedere la utilizarea raportului;
- Evaluatorul nu i-a fost pus la dispoziție actul administrativ din care să rezulte apartenența terenului la domeniul privat al Comunei Ernei. Posibilitatea juridică a vânzării și îndeplinirea procedurilor administrative aferente sunt în responsabilitatea autorității publice. Documentele prezentate (CF și CU) sunt considerate veridice, fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente ori în extrasul de carte funciară, survenite de la data emiterii acestora și până la data evaluării;
- Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție (extras CF, certificat de urbanism) și se consideră a fi corecte, fără a se asuma vreo 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;
- Valoarea estimată se bazează pe situația juridică rezultată din documentele puse la dispoziție, potrivit cărora în Partea III a CF nu sunt înscrise sarcini. Eventualele contracte de folosință, concesiune, închiriere, suprafață sau alte raporturi neînscrise în cartea funciară nu au fost comunicate evaluatorului și nu au fost cuantificate.

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 acest raport sunt cele din SEV 100 - Cadru general și SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării;
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 - Documentare și conformare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 - Raportare;
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului în vederea fundamentării prețului de vânzare de către Comuna Ernei, cu respectarea standardelor aplicabile drepturilor asupra proprietății imobiliare.

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, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul standard.

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, sat Dumbrăvioara.

Conform extrasului de Carte Funciară nr. 51260/Ernei, proprietatea imobiliară analizată este formată dintr-un teren cu suprafață de 6.796 mp, categoria de folosință curți-construcții, intravilan, identificat prin nr. cadastral 51260.

Conform extrasului de carte funciară, pe teren sunt înscrise: A1.1 - cabină de control cu două încăperi, S = 34 mp; A1.2 - pod-bască, S = 21 mp; A1.3 - platformă betonată, S = 4.765 mp. La inspecție, cabina de control și zona aferentă podului-bască au fost observate, însă platforma betonată nu a putut fi identificată distinct și integral în configurația cadastrală; terenul era utilizat predominant pentru depozitarea agregatelor minerale.

Este evaluat exclusiv dreptul de proprietate al Comunei Ernei asupra terenului. Construcțiile înscrise în proprietatea SC RUTTRANS SRL, stocurile de agregate și celelalte bunuri mobile sau amenajări ale terților sunt excluse din obiectul evaluării.

3.2 Analiza datelor despre localitate

Comuna Ernei este situată în partea centrală a județului Mureș și este traversată de coridorul rutier DN15 Târgu Mureș - Reghin. Comuna se învecinează cu UAT Gornești, Glodeni, Sântana de Mureș, Sângeorgiu de Mureș, Miercurea Nirajului, Hodoșa și Vărgata. Datele generale privind localitatea au caracter descriptiv și au fost preluate din informațiile publice și din documentația pusă la dispoziție, fără a constitui elemente determinante ale valorii.

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. Localitatea Dumbrăvioara, unde este situat terenul evaluat, este situată în partea nordică a comunei, de-a lungul DN15.

3.3 Analiza datelor despre zonă, vecinătate și amplasament

Terenul evaluat este situat în intravilanul insular al localității Dumbrăvioara, în trup izolat T4, într-o zonă cu caracter agroindustrial, conform Certificatului de urbanism nr. 20/18.06.2026 emis de Primăria Comunei Ernei. Conform documentației de urbanism (PUG/PUZ/PUD aprobată prin HCL Ernei nr. 46/17.10.2019), imobilul este încadrat în UTR AI2 - Zonă pentru unități agroindustriale.

Regimul economic actual: zonă pentru unități agroindustriale, actual curți-construcții intravilan. În zonă sunt prezente utilitățile: apă/canalizare, electricitate și gaze naturale. Conform reglementărilor fiscale specifice localității, imobilul se încadrează în Rangul AV.

Accesul la proprietate se realizează direct din domeniul public DJ153A. Vecinătățile imediate sunt terenuri agricole și alte parcele cu destinație agroindustrială/depozitare, zona fiind una periferică față de vatra satului, cu caracter predominant agricol și de depozitare/producție ușoară.

- Regim de înălțime: Hmax stabilit prin studiu de specialitate, dar nu mai mult de 20 m;
- POT maxim: 35%;
- CUT maxim: 5,0 mc/mp teren, pentru funcțiuni agroindustriale;
- Utilizări admise: construcții de producție și depozitare, activități productive și de servicii cu profil nepoluant, distribuția și depozitarea bunurilor, sedii de companii și firme;
- Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, amplasarea de locuințe.

La data inspecției, terenul era împrejmuit și utilizat predominant ca depozit în aer liber pentru balast și agregate minerale. Au fost observate cabina de control și amenajări aferente accesului și activității de depozitare. Platforma betonată înscrisă în CF sub A1.3 nu a putut fi identificată distinct și integral în configurația și suprafața tabulară, aspect care indică o neconcordanță între situația tabulară și situația fizică observată. Clarificarea acestei neconcordanțe și, după caz, actualizarea documentației cadastrale revin proprietarilor și autorităților competente.

3.4 Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 - Cadrul general, „Piața imobiliară” este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă, dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv.

Proprietatea supusă evaluării este un teren intravilan de mari dimensiuni, cu destinație agroindustrială, situat în zona periferică a satului Dumbrăvioara. Piața specifică este cea a terenurilor intravilane pretabile pentru activități agroindustriale, de depozitare, producție nepoluantă și servicii compatibile, situate pe raza comunelor Ernei și Gornești.

Analiza cererii

Cererea pentru terenuri intravilane de dimensiuni mari este moderată și provine în principal din partea investitorilor interesați de depozitare, producție ușoară, servicii și activități comerciale compatibile. Nivelul cererii este influențat de accesul rutier, posibilitatea accesului vehiculelor grele, regimul urbanistic și disponibilitatea utilităților.

Analiza ofertei competitive

Pe piața specifică au fost identificate 16 anunțuri/ofertări publice, corespunzătoare unui număr de 15 proprietăți distincte; una dintre proprietăți a fost republicată. Ofertele au fost publicate în perioada ianuarie 2025 - iulie 2026, cu suprafețe cuprinse între 500 mp și 16.100 mp. În Anexa 6.3 sunt prezentate 13 oferte suplimentare, la care se adaugă cele trei comparabile selectate în grila de calcul.

Sinteza statistică a ofertelor analizate:

Nr Crt	Localizare	Pret €	Suprafata mp	Pret €/mp	Tel
1	Ernei (MS)	272.000	13.600	20	+40748039789
2	Ernei (MS)	66.000	5.500	12	+40742461835
3	Gornești (MS)	25.000	1.000	25	+40740460838
4	Ernei (MS)	266.000	13.300	20	+40748039789
5	Dumbrăvioara (MS)	10.000	500	20	+40744854165
6	Gornești (MS)	161.000	16.100	10	+40740988101
7	Gornești (MS)	48.000	4.000	12	+4915175441791
8	Gornești (MS)	96.000	8.000	12	+40771747287
9	Dumbrăvioara (MS)	25.000	1.026	24	+40721071761
10	Ernei (MS)	17.965	2.500	7	+40748128856
11	Dumbrăvioara (MS)	23.000	1.400	16	+40759300410
12	Gornești (MS)	20.800	2.600	8	+40744220363
13	Ernei (MS)	23.400	3.900	6	+40755835073
14	Dumbrăvioara (MS)	44.200	2.600	17	+40745832199
15	Dumbrăvioara (MS)	23.000	1.400	16	+40759300410
16	Ernei (MS)	35.900	3.000	12	+40740002551

RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 51260 ERNEI, DUMBRĂVIOARA

	Mimim	Maxim	Media
Pret €/mp	6	25	14,80
Pret oferta vanzare €	10.000	272.000	30.450
S teren mp	500	16.100	2.800

- Preț de ofertă pentru proprietățile distincte analizate: minim 6 €/mp, maxim 25 €/mp, medie 14,80 €/mp;
- Preț total ofertă: minim 10.000 €, maxim 272.000 €;
- Suprafață: minim 500 mp, maxim 16.100 mp;
- Cuartila Q1 = 11,00 €/mp;
- Mediana (Q2) = 12,00 €/mp;
- Cuartila Q3 = 20,00 €/mp.

Analiza indică o relație inversă între suprafața parcelei și prețul unitar, cu variații determinate suplimentar de localizare, acces, utilități și destinație. Parcelele de mari dimensiuni relevante pentru proprietatea subiect se concentrează în general în zona inferioară a intervalului analizat; această observație a fost avută în vedere la selectarea comparabilelor și la ajustarea pentru suprafață.

Echilibrul pieței

La data evaluării, oferta de terenuri intravilane în zona analizată este ușor superioară cererii. Mai multe anunțuri prezintă perioade extinse de expunere, ceea ce indică o piață favorabilă cumpărătorului și susține existența unei marje de negociere. Pentru comparabilele din grilă a fost utilizată o ajustare de -5%, în concordanță cu limita inferioară a intervalului observat.

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 pentru aplicarea metodelor de evaluare. 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.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U., aceasta trebuie să fie: permisibilă legal; fizic posibilă; fezabilă financiar; maxim productivă.

Conform Certificatului de urbanism nr. 20/18.06.2026, terenul este încadrat în UTR AI2 - zonă pentru unități agroindustriale, cu utilizări admise pentru activități productive și de servicii cu profil nepoluant, distribuție și depozitare, sedii de firme. În urma analizei criteriilor de permisibilitate legală, posibilitate fizică, fezabilitate financiară și productivitate maximă, cea mai bună utilizare a terenului este utilizarea agroindustrială, respectiv pentru producție nepoluantă, depozitare și servicii compatibile cu reglementările UTR AI2.

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 vânzărilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Dintre acestea, metoda comparațiilor directe este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile suficiente, fiind aplicabilă pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării.

Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date a evaluatorului, actualizată cu oferte de pe piața locală (iulie 2025 - iulie 2026).

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat tehnica cantitativă - analiza comparațiilor pe perechi de date. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja ofertate pe piață, despre care există informații suficiente.

Din baza de 16 anunțuri, corespunzătoare unui număr de 15 proprietăți distincte, au fost selectate trei comparabile considerate cele mai relevante prin suprafață, localizare și potențial de utilizare:

- Comparabila A: Ernei (MS), 5.500 mp, 66.000 € (12 €/mp), zonă periferică, în spatele pieței auto;
- Comparabila B: Gornești (MS), 16.100 mp, 161.000 € (10 €/mp), acces direct DN15;
- Comparabila C: Dumbrăvioara (MS), 2.600 mp, 44.200 € (17 €/mp), zonă periferică, la ieșirea spre Ernei.

Există 10 elemente de comparație de bază, luate în considerare, în ordinea descrescătoare a importanței: tip comparabilă (tranzacție/ofertă); drepturi de proprietate transmise; restricții legale; condiții de finanțare; condiții de vânzare; condiții de piață (timp); localizare; caracteristici fizice; zonare; cea mai bună utilizare.

Grila de calcul

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Comparabila A	Oferte Comparabila B	Comparabila C
Tipul comparabilei		OFERTĂ	OFERTĂ	OFERTĂ
Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Restricții legale	intravilan	similare	similare	similare
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Condițiile pietei:	2026	2025	2025	2026
Localizare:	Dumbrăvioara	Ernei (MS)	Gornești (MS)	Dumbrăvioara (MS)
Locație comparabilei vs locație subiect:	Zona periferica, agroindustrială	Zona periferica in spate piata auto	Zona periferica acces DN15	Zona periferica
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	6796	5500	16100	2600
Forma, raport front / adancime:	regulat	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	52	25	35	25
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Utilități (en ei / apa / canalizare / gaz melan)	da/nu/nu/nu	da/nu/nu/nu	da/da/nu/da	da/da/nu/da
Zonare:	agroindustrială / depozitare și activități productive	intravilan arabil	intravilan arabil	intravilan arabil
Cea mai buna utilizare:	agroindustrială	mixt	mixt	mixt
Pret total (EURO)		66.000	161.000	44.200
Pret / mp (EURO)		12	10	17

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	Ernei (MS)	Gornești (MS)	Dumbrăvioara (MS)
data	2026	2025	2025	2026
Suprafața [mp]	6796	5500	16100	2600
PREȚ VÂNZARE EUR		66.000	161.000	44.200
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 12,00	€ 10,00	€ 17,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		OFERTĂ	OFERTĂ	OFERTĂ
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-0,60	-0,50	-0,85
Pret de vanzare ajustat		11,40	9,50	16,15
DREPTUL DE PROPRIETATE				
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
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 11,40	€ 9,50	€ 16,15
RESTRICȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	intravilan	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0,0%	0,00
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 11,40	€ 9,50	€ 16,15
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ajustare totala pentru finanțare				

RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 51260 ERNEI, DUMBRĂVIOARA

Preț ajustat (EUR/mp)		€ 11,40	€ 9,50	€ 16,15
CONDIȚII DE VÂNZARE				
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	€ 9,50	€ 16,15
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	2026	2025	2025	2026
Ajustare unitara sau procentuala		5%	5%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0,57	€ 0,48	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 11,97	€ 9,98	€ 16,15
CORECȚII SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE				
Localizare	Dumbravioara	Ernei (MS)	Gornești (MS)	Dumbrăvioara (MS)
Locație comparabilei vs locație subiect:	Zona periferica, agroindustrială	Zona periferica in spate piata auto	Zona periferica acces DN15	Zona periferica
Ajustările aplicate pt. localizare sunt		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru localizare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 11,97	€ 9,98	€ 16,15
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	6796	5500	16100	2600
Ajustare unitara sau procentuala		-1296	9304	-4196
Ajustare totala pentru dimensiuni		-10%	10%	-15%
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	regulat	regulata	regulata	regulata
	52	25	35	25
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru forma si front		0,00	0,00	0,00
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)		€ 10,77	€ 10,98	€ 13,75
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/nu/nu/nu	da/nu/nu/nu	da/da/nu/da	da/da/nu/da
Ajustare unitara sau procentuala		0%	-5%	-5%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0,00	-€ 0,55	-€ 0,69
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10,77	€ 10,43	€ 13,06
Acces și amenajare strazi				
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)		€ 10,77	€ 10,43	€ 13,06
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	agroindustrială	mixt	mixt	mixt
Corecție unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	-5,0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	-€ 0,65
Preț corectat		€ 10,77	€ 10,43	€ 12,41
Preț corectat (Eur/mp)		€ 11	€ 10	€ 12
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 0,63	€ 0,93	-€ 3,74
	(procentual)	-6%	10%	-23%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 1,77	€ 2,02	€ 3,74
	(procentual)	16%	21%	23%
Suprafata	6796			
Opinie / mp	€ 11			
Valoare estimata _EURO	74.800			

Valoare RON	391.500
Curs valutar	5,2337
Data evaluării	10.iul.26

Ajustările cantitative au fost aplicate succesiv, prin metoda analizei comparațiilor pe perechi de date, pentru fiecare element de comparație în parte, pornind de la prețul de ofertă și ajungând la un preț corectat, exprimat în EUR/mp.

Valoarea pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei A, deoarece aceasta a necesitat cea mai mică ajustare brută totală (15,5%), fiind cea mai apropiată ca localizare (Ernei), dimensiune și utilizare de proprietatea subiect.

Valoarea unitară = 11 EUR/mp

4.2.2 Justificarea ajustărilor

Ajustarea pentru tipul comparabilei - ofertă / tranzacție

Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare probabil s-a avut în vedere o marjă de negociere specifică pieței locale de terenuri, identificată în cadrul analizei ofertei competitive (pct. 3.4) la nivelul de 5-15%. Pentru cele trei comparabile utilizate s-a aplicat o ajustare unitară de -5%, corespunzătoare marjei de negociere minime constatate pe acest segment de piață.

Ajustări specifice tranzacționării

Dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și condițiile de vânzare: nu au fost aplicate ajustări pentru aceste elemente pentru niciuna dintre proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu cele ale proprietății de evaluat (drept de proprietate deplin, fără restricții, finanțare normală, vânzare în condiții normale, fără constrângeri).

Condiții ale pieței (timp): comparabilele A și B provin din anul 2025, iar comparabila C din anul 2026. Ajustarea pozitivă de +5% aplicată ofertelor din 2025 reprezintă o estimare a variației temporale utilizată în grilă pe baza comparației cu ofertele mai recente din baza de date și a evoluției observate în segmentul local. Întrucât datele sunt oferte și nu tranzacții, această ajustare are caracter estimativ și este utilizată numai în contextul reconcilierii cu celelalte elemente de comparație.

Ajustări specifice proprietății - Localizare

Toate comparabilele sunt situate în zone periferice ale localităților analizate. Comparabila B beneficiază de acces direct la DN15, aspect calitativ superior subiectului; diferența este însă compensată parțial de suprafața mult mai mare și de poziționarea în altă localitate. În lipsa unor perechi de date suficient de concludente pentru cuantificarea separată a localizării, nu s-a aplicat o ajustare distinctă, iar diferența a fost avută în vedere calitativ la reconcilierea rezultatului.

Ajustări pentru suprafața de teren

S-a făcut o analiză a diferenței între suprafața de teren a proprietății de evaluat și suprafața de teren a fiecăreia dintre comparabilele analizate. Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect, precum și de prețul unitar (EUR/mp) al

comparabilei, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de utilitate/necesitate provenit din mărimea terenului (relația invers proporțională dintre suprafață și prețul unitar, constatată și în analiza de piață de la pct. 3.4):

- Comparabila A (5.500 mp) - suprafață mai mică decât a subiectului (6.796 mp) → ajustare -10%;
- Comparabila B (16.100 mp) - suprafață mai mare decât a subiectului → ajustare +10%;
- Comparabila C (2.600 mp) - suprafață semnificativ mai mică decât a subiectului → ajustare -15%.

Ajustări pentru topografie, formă și front la stradă

Efectele dimensiunii și formeii terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea sa probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-un raport lungime-lățime optim, au fost analizate tendințele valorii atunci când forma sau frontul comparabilelor diferă de cele ale subiectului. Toate cele trei comparabile prezintă o formă regulată și o topografie plană, similare proprietății subiect, motiv pentru care nu au fost necesare ajustări pentru aceste elemente (0% pentru A, B și C).

Ajustări pentru utilități disponibile

Prezența/lipsa utilităților reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. Când utilitățile lipsesc, apare nevoia dezvoltării unor sisteme proprii pe amplasament (foraje, fose septice etc.) sau utilizarea altor resurse (GPL, energie electrică pentru încălzire etc.), ceea ce implică o sarcină de cost suplimentară recunoscută de piață.

Proprietatea subiect dispune doar de energie electrică (curent/apă/canalizare/gaz: da/nu/nu/nu). Comparabila A are același profil de utilități (da/nu/nu/nu), fiind similară subiectului, motiv pentru care nu s-a aplicat nicio ajustare (0%). Comparabilele B și C dispun, suplimentar față de subiect, de apă și gaz (da/da/nu/da), fiind astfel superioare proprietății subiect din punct de vedere al utilităților disponibile; pentru a aduce prețul acestora la nivelul de utilitate al subiectului s-a aplicat o ajustare negativă de -5% pentru fiecare dintre acestea.

Ajustări pentru cea mai bună utilizare (destinație)

Proprietatea subiect are o cea mai bună utilizare agroindustrială. Comparabilele A și B au potențial pentru utilizări productive, comerciale sau mixte compatibile, considerate suficient de apropiate pentru a nu necesita o ajustare separată. Comparabila C, cu suprafață mai redusă, utilități superioare și vecinătate cu componentă rezidențială, prezintă o vandabilitate superioară; s-a aplicat o ajustare negativă de -5%.

Valoarea pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei A, deoarece aceasta a necesitat cea mai mică ajustare brută totală (15,5%), fiind cea mai apropiată ca localizare (Ernei), dimensiune și utilizare de proprietatea subiect.

Valoarea unitară = 11 EUR/mp

Vpiață: 74.800 EUR, echivalent aproximativ 391.500 lei

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

Abordarea prin piață: 74.800 EUR, echivalent aproximativ 391.500 lei

Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei, iar pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este cea obținută prin abordarea prin piață (rotunjită):

Vpiață: 74.800 EUR, echivalent aproximativ 391.500 lei

- La baza estimării au stat ofertele regăsite pe piață, pentru terenuri intravilane de dimensiuni comparabile, situate în comunele Ernei și Gornești;
- Valoarea estimată se referă exclusiv la dreptul de proprietate asupra terenului și nu include valoarea construcțiilor, amenajărilor, stocurilor de agregate sau a altor bunuri aparținând SC RUTTRANS SRL;
- Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- Valoarea estimată reprezintă opinia evaluatorului, formulată în condițiile și ipotezele prezentate în raport;
- Raportul trebuie utilizat numai în scopul declarat, respectiv fundamentarea prețului de vânzare.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cursul de referință B.N.R. utilizat, din 10.07.2026 este de 5,2337 lei. Echivalentul în lei a fost calculat prin conversia valorii în euro rotunjit.



6. Anexe

Fotografii ale proprietății

Documente ale proprietății (Certificat de urbanism, Carte funciară)

Extrase privind ofertele de pe piața imobiliară

6.1 Fotografii ale proprietății



6.2 Documente ale proprietății

Certificat de urbanism nr. 20 din 18.06.2026 (Comuna Ernei)

ROMÂNIA
Județul Mureș
Primăria Comunei Ernei
Nr. 9481/18.06.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 20 din 18.06.2026

În scopul: « Informare ».

Ca urmare a cererii adresate de Comuna Ernei cu sediul în Jud. Mureș, com. Ernei, sat. Ernei nr. 438, telefon 0265-335100, înregistrată la nr. 0881/16.06.2026, pentru imobil-teren și/sau construcții situate în Județul Mureș, comuna Ernei sat. Dumbăvioara nr. 355/A, așa identificat prin plan de situație și Extras de Carte Funciară:

nr. 51260/Ernei nr. cad. al parcelor 51260 având suprafața de 6794mp

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 336/2012, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată cu hotărârea Consiliului Județean/Local Ernei nr. 48 din 17.10.2019

În conformitate cu prevederile Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată,

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC: - Imobilul în suprafața totală de 6794mp, este situat în intravilanul localității Dumbăvioara nr. 355/A, și este în proprietatea: - Comuna Ernei în cota de 1/1 parte, asupra A1, și - SC Rultrans SRL în cota 1/1 parte asupra A1.1, A1.2, A1.3 (bun social)

2. REGIMUL ECONOMIC: - are acces direct din domeniul public DJ153A
- situația existentă: - Zonă pentru UNITĂȚI AGROINDUSTRIALE, actuală curșă construcții intravilan.
- sunt prezente în zonă utilitățile, cure ar fi aplicabilitate, electricitate și gaze naturale
- conform reglementărilor locale specifice localității imobilul se încadrează în Rangul AV

Descriere:

Zonă pentru UNITĂȚI AGROINDUSTRIALE

Delimitare:

- linia intravilanului,
- traseu izolat T4

Reglementări:

- se autorizează construirea de noi unități de producție și de depozitare a căror activitate este compatibilă cu cele existente și nu au efecte dăunătoare asupra mediului înconjurător;
- unitățile noi se vor amplasa în baza planurilor urbanistice zonale;
- se vor respecta normele privind sănătatea publică conform legislației în vigoare - ordinul 118/2014.

Utilizări admise:

- completarea spațiilor libere cu alte construcții cu același funcționar;
- reparații, consolidări, înlocuirea elementelor deteriorate;
- activități productive și de servicii cu profil nepoluant;
- distribuție și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- servicii de intermediere, ambalare, reparații;
- depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- activități productive agro-industriale nepoluante;
- sediul de companii și firme;
- completarea cu utilități.

Utilizări interzise:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și/sau depășesc CMA;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- amplasarea de locuințe.

3. REGIMUL TEHNIC: Imobilul studiat în PUG se află în zona UTR A12

Forma și dimensiunile terenului pentru a putea fi construit:

Se stabilesc pe baza de studii de fezabilitate prin care se prezintă:

- procesele tehnologice specifice, dimensionarea și amplasarea construcțiilor în funcție de procesele tehnologice specifice, atât față de imobilele de proprietate cîșt și unele față de altele (distanțe de siguranță)
- riscurile de incendiu, necesarul de echipamente pentru funcționare în condiții de siguranță (gospodăria de incendiu, sisteme de protecție a factorilor de mediu - stații de proaspărare, sisteme de reducere a nivelului în linie maximă admise de lege)
- circulațiile interioare, necesarul de parcare.

- cu asigurarea de suprafețe plantate de protecție de minim 10% din suprafața ocupată de clădiri și platforme.

Se vor asigura perdele de protecție pe liniile care separă loturile de alte UTR-uri, de minim 5,0 m lățime formate din plantați cu regim forestal. Regim de înălțime: înmax conform studiului de specificitate definit autorilor, dar nu mai mult de 20m; fac excepție instalațiile tehnologice care necesită un regim de înălțime mai mare și a căror înălțime va fi stabilită (și asumată) de către proiectantul de tehnologie.

Aliniament:

- regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există front construit bine definit, se va asigura o distanță față de linia proprietății la stradă de minim 6,00 metri,
- se creează perdele de protecție față de drumuri.

Amplasarea clădirilor față de liniile laterale și posterioare ale parcelor:

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil, și a parcarilor necesare în funcție de specificul obiectivului.

Caracteristicile arhitecturale:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural în același nivel cu fațada principală.

Parcări:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcarilor, în afara circuitelor publice.
- se va asigura numărul minim de locuri de parcare corespunzător funcției dezvoltate; vor fi prevăzute **parcări** în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Împrejurimile:

- loturile se vor împrejmui pe toate cele 4 laturi, cu înălțime de maxim 2,50m. Împrejurimile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară. Se admite ca împrejurimile pe laturile laterale și posterioare să fie diferite de împrejurimile la stradă. Toate unitățile de producție vor avea perdele verzi de protecție, care vor dubla împrejurimile pe toate laturile.

Procent maxim de ocupare a terenului:

- POT maxim: 35%

Coefficient maxim de utilizare a terenului:

C.U.T. volumetric maxim = Smcmax teren - pentru funcțiuni agroindustriale

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

» Informare »

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/deșelintare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construire/de deselintare-solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, Tg. Mureș, str. Podeni, nr. 10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directivele Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 89/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încredințarea/incredințarea Proiectului Investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea stabilirii condițiilor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) Certificatul de urbanism
- b) Dovada Titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) Documentația tehnică - D.T., după caz:
 - ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism
 - d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
 - ☐ alimentare cu apă SC Aqualis SA ☐ gaze naturale SC Delgaz Grid SA ☐ Alte avize/acorduri
 - ☐ canalizare SC Aqualis SA ☐ salubritate ☐ telefonizare
 - ☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
 - ☐ Distribuție Energie Electrică România SA ☐ SC Delgaz Grid SA
 - d.2. Avize și acorduri privind:
 - ☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban
 - d.3. Avizele / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
 - ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.4. Studii de specialitate:

- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
- f) eliminată

- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Conducătorul autorității administrației publice emittente:

Primer
János Ferenc



Secretar

Hochbauer Mihály

Pentru Arhitect Șef
Responsabil în domeniul
Amenajării teritoriului și urbanism
Szennar László-Zoltan

Achitat taxa de: _____ lei, conform ordinului nr. _____ din _____ 2026.
Prezentul certificat de urbanism a fost trimis solicitantului direct la data de _____ 2026.

Extras de Carte Funciară nr. 51260/Ernei



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 51260
COPIE

Carte Funciară Nr. 51260 Ernei

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Jud. Mureș, UAT Ernei, Loc. Dumbrăvioara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	51260	6.796	sat Dumbravioara

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51260-C1	Jud. Mureș, UAT Ernei, Loc. Dumbrăvioara	S. construită la sol:34 mp; Cabina de control cu 2 încăperi, pe fundație de beton, cu pereți de cărămidă și acoperș cu terasă
A1.2	51260-C2	Jud. Mureș, UAT Ernei, Loc. Dumbrăvioara	S. construită la sol:21 mp; Pod basculă
A1.3	51260-C3	Jud. Mureș, UAT Ernei, Loc. Dumbrăvioara	S. construită la sol:4765 mp; Platforma betonată

B. Partea II. Proprietăți și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
54655 / 28/09/2012 Act Administrativ nr. 48380 din 09/01/2011 (emis de Consiliul Județean pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor, referat de admitere nr. 48755/30.08.2012 emis de către G.C.P.I. - Mureș); Imobil înscris în cartea funciară în temeiul procedurii reglementate de Ordinul 634/2006 cu completările și modificările ulterioare - CAPITOLUL 11 ¹ "Procedura privind atribuirea numerelor cadastrale imobilelor din planul parcelar în vederea înscrierii în cartea funciară"	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) COMUNA ERNEI	A1
30865 / 31/05/2013 Act Administrativ nr. 8760, din 11/12/2012 emis de Prim. Ernei (act administrativ nr. 5498/05-07-2013 emis de COMUNA ERNEI, documentație cadastrală avizată de către OCPI Mureș.); B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 0/0, cota inițială 1/1 1) COMUNA ERNEI	A1.1, A1.2, A1.3 / 0-4
42020 / 23/07/2013 Act Notarial nr. 1540, din 24/07/2013 emis de Dan Valentin Simion; B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) SC RUTTRANS SRL, (bun social)	A1.1, A1.2, A1.3
18488 / 14/03/2016 Act Administrativ nr. 2060, din 07/03/2016 emis de COMUNA ERNEI; B5 Se înscrie destinația terenului "intravilan"	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

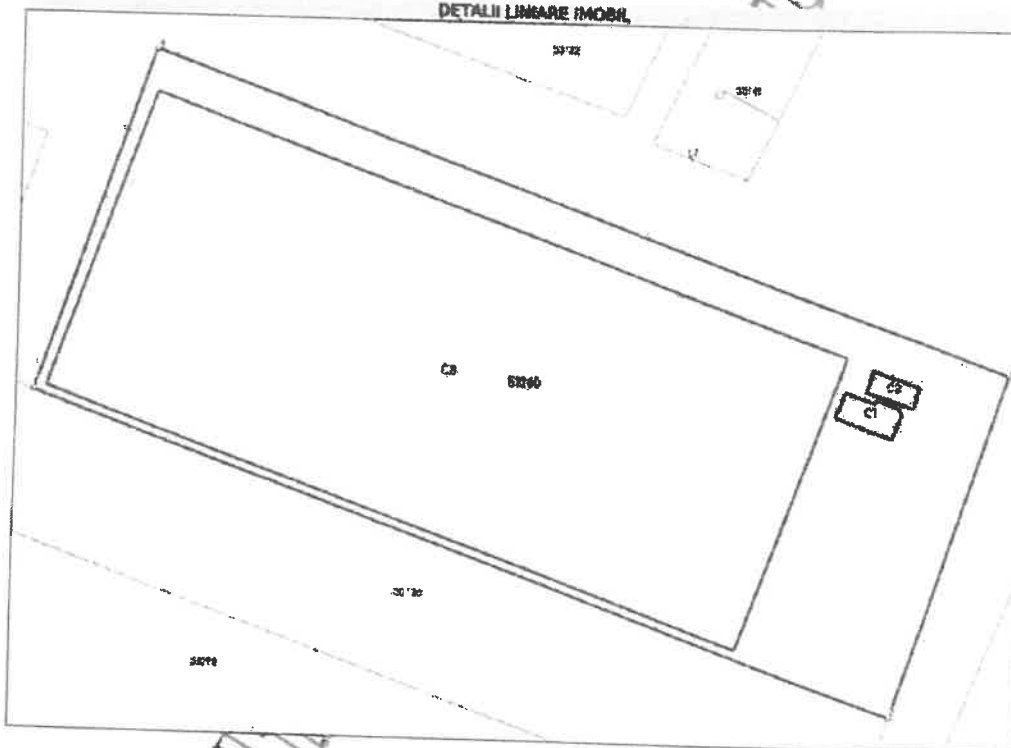
Carte Funciară Nr. 51260 Comuna/Oraș/Municipiu: Ernei
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51260	6.796	sat Dumbravioara

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra vilier	Suprafața (mp)	Taxă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	6.796				

Date referitoare la construcții

Crt	Nr. Ct	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51260-C1	construcții industriale și edilitare	34	Cu acte	S. construită la sol: 34 mp; Cabina de control cu 2 încăperi, pe fundație de beton, cu pereți de cărămidă și acoperiș tip terasă
A1.2	51260-C2	construcții industriale și edilitare	21	Cu acte	S. construită la sol: 21 mp; Pod basculă
A1.3	51260-C3	construcții anexa	4.765	Cu acte	S. construită la sol: 4.765 mp; Platformă betonată

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
---------------	---------------	--------------------------

Carte Funciară Nr. 51260 Comuna/Oraș/Municipiu: Ernei

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	131.217
2	3	52.0
3	4	130.399
4	1	51.972

*** 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.

Neutilizabil în circuitul
civil

6.3 Extrase privind ofertele de pe piața imobiliară



12 €/m²
Preț inițial



Ernei (MS)



Descriere

Vand teren intravilan arabil

Vand 5500 mp teren intravilan arabil in localitatea Ernei, in 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 ²

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



161.000 € | 10 €/m²
Preț inițial



Descriere

Teren intravilan 16100 mp metrii patrati 1, 61 hectare

Teren intravilan de vanzare in Gornești aproape de Targu Mures situat pe drumul national DN 15 cu deschidere de 35m la sosea Suprafata utila teren 1, 61 hectare (16100mp) Terenul are forma dreptunghiulara, este perfect drept, nu necesita umplutura ceea ce il face ideal pentru orice fel de constructii rezidentiale, comerciale sau industriale Accesul este direct din DN15 iar zona este in dezvoltare continua Utilitatile sunt disponibile la parcela Acte in regula si la zi Vanzator persoana fizica Pentru detalii sunati la numarul din anunt Pretul afisat este pe metru patrat

Localizare

Gornești (MS)
DN15



Date proprietate

Tranzacție:	Vânzare
Tip proprietate:	Teren intravilan
S.teren:	16.100 m ²

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-16100-mp-metrii-patrati-1-61-hectare-IDk05aG.html>

17 €/m²
Preț inițial



Localizare

Dumbrăvioara (MS)

MURES, REGHIN, DUMBRAVIOARA-ERNEI



Descriere

Teren intravilan în Dumbrăvioara spre Ernei

Se vand 2600m (26ari) teren intravilan în localitatea Dumbrăvioara, la iesire spre Ernei, langa pasarela, respectiv ultima casa.

Deschidere la drum 25m, lungime 104m

Toate utilitatile sunt la acces, terenul nu are restrictii (magistrale gaz) se poate construi fara probleme. Sunt proprietar în acte!

Se vinde doar întreg!

Date proprietate

Tranzacție:

Vânzare

Tip proprietate:

Teren intravilan

Steren:

2.600 m²

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

Sinteza celor 13 oferte suplimentare de terenuri intravilane analizate în cadrul studiului de piață. Extrasele complete sunt păstrate în baza de date a evaluatorului.

Nr.	Localizare	S [mp]	Preț [€]	€/mp	Sursă / dată
1	Ernei (MS)	13.600	272.000	20,0	olx.ro, 06.01.2025
2	Ernei (MS)	13.300	266.000	20,0	olx.ro, 02.03.2025
3	Ernei (MS)	2.500	17.965	7,2	olx.ro, 27.04.2025
4	Ernei (MS)	3.900	23.400	6,0	olx.ro, 12.02.2025
5	Ernei (MS)	3.000	35.900	12,0	olx.ro, 16.06.2026
6	Gornești (MS)	1.000	25.000	25,0	romimo.ro, 16.05.2026
7	Gornești (MS)	3.743	115.000	30,7	romimo.ro, 16.05.2025
8	Gornești (MS)	4.000	48.000	12,0	storia.ro, 30.01.2026
9	Gornești (MS)	8.000	96.000	12,0	romimo.ro, 11.07.2026
10	Gornești (MS)	2.600	20.800	8,0	romimo.ro, 17.09.2025
11	Dumbrăvioara (MS)	500	10.000	20,0	olx.ro, 16.05.2025

RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 51260 ERNEI, DUMBRĂVIOARA

12	Dumbrăvioara (MS)	1.026	25.000	24,4	romimo.ro, 07.07.2026	
13	Dumbrăvioara (MS)	1.400	23.000	16,4	romimo.ro, 24.05.2026 20.04.2026	/

Statistici pentru proprietățile distincte analizate: minim 6 €/mp, maxim 25 €/mp, medie 14,80 €/mp; Q1 = 11,00 €/mp; mediană = 12,00 €/mp; Q3 = 20,00 €/mp.



✓ 12 €/mp

Gornești (MS)

+40 771 747 287

Teren intravilan

teren 8.000 mp.

ID 7095565

11/07/2026 · 674 zile pe piață · romimo.ro

Proprietar

Vand 4000mp teren agricol intravilan in Gornești, Mures. Terenul are front de 41m la soseaua DN15 Targu Mures- Reghin. 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.



✓ 25.000 €

Dumbrăvioara (MS)

+40 721 071 761

Teren intravilan

teren 1.026 mp.

ID 7563414

07/07/2026 · 104 zile pe piață · romimo.ro

Proprietar

Teren intravilan in Dumbravioara. Vand teren extravilan in Dumbravioara la intrare pe strada fantana(langa castel) la 12 km de Tg-Mures, cu toate utilitatile la poarta, pretabil pentru constructii case Utilitati: gaz, curent, apa, canalizare Toate actele la zi Pret in euro, negociabil



✓ 35.900 €

Ernei (MS)

+40 740 002 551

Teren intravilan

teren 3.000 mp.

ID 7427553

16/06/2026 · 99 zile pe piață · ob.ro

Proprietar

Teren intravilan Ernei 4 parcele x 600 m2 Asfalt. Toate utilitatile ! Proprietar Terenul are absolut toate utilitatile necesare: canalizare, curent electric, apa, gaz si strada asfaltata imediat constructibila certificat urbanism. Sunt 4 parcele de 600 m2.



✓ 23.000 €

Dumbrăvioara (MS)

+40 759 300 410

Teren intravilan

teren 1.400 mp.

ID 7619113

24/05/2026 · 1 zi pe piață · romimo.ro

Proprietar

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



✓ 25 €/mp

Gornești (MS)

+40 740 460 838

Teren intravilan

teren 1.000 mp.

ID 5068010

16/05/2026 · 1 zi pe piață · romimo.ro

Proprietar

teren de vinzare, teren de vinzare vind 6 loturi de teren fiecare lot in suprafata de 1000 mp in localitate Gornești, Loturile de teren sunt cu plan de urbanism zonal aprobat de consiliul judetean si 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. 51260 ERNEI, DUMBRĂVIOARA



23.000 €

Dumbrăvioara (MS)

+40759 300 410

Teren intravilan

teren 1.400 mp.

ID 7503180

20/04/2026 · 6 zile pe piață · romimo.ro

Proprietar

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



17 €/mp

Dumbrăvioara (MS)

+40 745 832 199

Teren intravilan

teren 2.600 mp.

ID 7192649

31/01/2026 · 97 zile pe piață · dx.ro

Proprietar

Teren intravilan in Dumbravioara spre Ernei. Se vand 2600m (26an) teren intravilan in localitatea Dumbravioara, la iesire spre Ernei, langa pasarele, respectiv ultima casa. Deschidere la drum 25m, lungime 104m Toate utilitatile sunt la acces, terenul nu are restrictii (magistrale gaz) se poate construi fara probleme. Sunt proprietar in acte! Se vinde doar intregi



48.000 €

Gornești (MS)

+49 1517 5441791

Teren intravilan

d 42

ID 7516947

30/01/2026 · 1 zi pe piață · storiero

Proprietar

Vand teren intravilan la soseaua DN15 Targu Mures-Reghin, 42 m front la DN15 Targu Mures - Reghin. Drum lateral pietruit pe toata lungimea parcelei. Utilitatile sunt aproape, dupa cum se vede in imaginea Google sunt case si firme in 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 · ok.ro

Proprietar

Teren intravilan 16100 mp metri patrati 1, 61 hectare. Teren intravilan de vanzare in Gornești aproape de Targu Mures situat pe drumul national DN 15 cu deschidere de 35m la sosea Suprafata utila teren 1, 61 hectare (16100mp) Terenul are forma dreptunghiulara, este perfect drept, nu necesita umplutura ceea ce il face ideal pentru orice fel de constructii rezidentiale, comerciale sau industriale Accesul este direct din DN15 iar zona este in dezvoltare continua Utilitatile sunt disponibile la parcela Acte in regula si la zi Vanzator persoana fizica Pentru detalii sunati la numarul din anunt Pretul afisat este pe metru patrat



12 €/mp

Ernei (MS)

+40 742 461 835

Teren intravilan

teren 5.500 mp.

ID 7438942

28/10/2025 · 20 zile pe piață · cbc.ro

Proprietar

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

RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 51260 ERNEI, DUMBRĂVIOARA



8 €/mp

Gornești (MS)

+40 744 220 363

Teren intravilan
ID 6937286

teren 2.600 mp. - d 22
17/09/2025 - 70 zile pe piață - romimo.ro

Proprietar

vand teren intravilan, vand teren intravilan, 23 ani, 18 m deschidere, cu acte in regula, utilitati disponibile(apa, canalizare, gaz, curent), drum asfaltat, 8 Euro metru patrat



20 €/mp

Dumbrăvioara (MS)

+40 744 854 165

Teren intravilan
ID 5739673

teren 800 mp.
16/05/2025 - 1 zi pe piață - obro

Proprietar

Teren intravilan, Vand teren intravilan parcelat la 500mp,700mp,800mp,1000mp pentru construire case, -cu puz,utilitati gaz,curent,apa terenul se afla între Ernei si Dumbravioara lînga fostul drum ocilitor, Drum national E 60 se afla la 70 metri



115.000 €

Gornești (MS)

+40 757 515 217

Teren intravilan
ID 7219672

teren 3.743 mp.
16/05/2025 - 91 zile pe piață - romimo.ro

Proprietar

Teren intravilan+magazie de vanzare in loc.Gornești (Mures) 3743 mp. Vand un teren (3743 mp) amplasat in zona centrala a comunei Gornești, in apropierea Castelului Teleki si la doar 10 m distanta de DN15. Comuna se afla la aproximativ jumatatea distantei dintre Targu Mures (18 km) si Reghin (14 km).Zona este inconjurata de case si blocuri, iar in proximitate se afla scoala, gradinita, primaria, banca, farmacia si postul de politie. Accesul la teren se poate face din mai multe directii, iar toate utilitatile sunt disponibile in apropierea acestuia.Terenul este insotit de o magazie solida, 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 imobiliara sau comerciale. Pentru mai multe detalii si vizionari, va rog sa ma contactati.



17965 €

Ernei (MS)

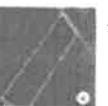
+40 748 128 856

Teren intravilan
ID 7290795

teren 2.500 mp.
27/04/2025 - 1 zi pe piață - obro

Proprietar

Teren intravilan 2500mp, Teren intravilan de vanzare, 2500 mp, deschidere 30 m la DN, Ernei Vand teren intravilan situat in comuna Ernei, cu deschidere generoasa de 30 metri la drumul national, Suprafata totala este de 2500 mp, terenul fiind construit si ideal pentru investitii sau dezvoltare. Accesul se face direct din drumul national, printr-un pod de 12 metri lungime. Zona are linie discontinua, facilitand accesul auto din ambele sensuri. Pret: 87500 Euro. Proprietar - persoane fizica. Pentru mai multe detalii, nu ezitati sa ma contactati!



20 €/mp

Ernei (MS)

+40 748 039 789

Teren intravilan
ID 6985446

teren 13.300 mp.
02/03/2025 - 1 zi pe piață - obro

Proprietar

Teren intravilan 13300 mp in Ernei, Vand teren intravilan, situat in Ernei, la drum European, la iesire din Ernei pe partea stanga pe directia Reghin, in suprafata de 1.3 ha, ideal pentru apartamente comerciale, benzinara, parcuri, etc. Pret 20 e per mp.

RAPORT DE EVALUARE - TEREN INTRAVILAN CF NR. 51260 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 - ob.ro

Proprietar

Vand cota teren intravilan 39 ani din 82 ani pe strada Geni in Ernei. Vand cota de teren intravilan 39 de ani din 82 ani pe strada Geni in Ernei langa cartier nou de case, utilitati in apropiere. Terenul total are 82 de ani. Pret 600 euro ac. Se poate vinde si 20 de ani. Pretul e negociabil in functie de suprafata cumparata. Mai multe detalii la telefon.



✓ 20 €/mp

Ernei (MS)

+40 748 039 789

Teren intravilan

teren 13.600 mp.

ID 6489502

06/01/2025 - 81 zile pe piață - ob.ro

Proprietar

Teren 13600 mp in Ernei la drum european. Vand teren intravilan, constructibil, pretebil pentru: fabrica, hala, restaurant, parcare de tir, cartier de case, blocuri, in suprafata de 13600 mp. Pret negociabil

Cory Zim
Ina Gintre
PRIMĂRIA COMUNEI ERNEI
NR. ÎNREGISTRARE 7800
DATA 14.07.2026

PROCES-VERBAL

de predare-primire a raportului de evaluare

privind terenul situat în localitatea Dumbrăvioara

Achiziție directă SEAP/SICAP – cod unic DA40664585

Denumirea achiziției: „Servicii de estimare/evaluare teren în localitatea Dumbrăvioara”

Data publicării: 19.06.2026,

Încheiat astăzi, 14.07.2026, 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

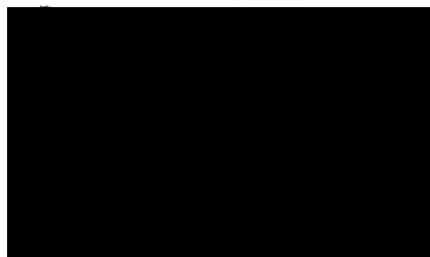
COMUNA ERNEI, cu sediul în comuna Ernei, str. Principală nr. 439, județul Mureș, tel. 0265 335 206, CIF 4323462, autoritate contractantă în cadrul achiziției directe menționate, reprezentată legal prin domnul János Ferenc, în calitate de primar, denumită în continuare beneficiar, pe de altă parte.

Prin prezentul proces-verbal, părțile consemnează predarea și primirea raportului de evaluare întocmit pentru terenul intravilan în suprafață de 6.796 mp, înscris în CF nr. 51260 Ernei, situat în localitatea Dumbrăvioara, comuna Ernei, județul Mureș, în vederea fundamentării prețului de vânzare.

1. Prestatorul predă beneficiarului raportul de evaluare în formă completă, semnat și întocmit conform cerințelor achiziției directe cu codul unic DA40664585.
2. Beneficiarul confirmă primirea raportului de evaluare și ia act de conținutul, ipotezele, limitările și concluziile valorice prezentate în acesta.
3. Raportul predat are ca obiect exclusiv evaluarea dreptului de proprietate asupra terenului înscris în CF nr. 51260 Ernei; construcțiile și bunurile aparținând terților nu sunt incluse în valoarea estimată, conform precizărilor din raport.
4. Eventualele observații privind forma sau conținutul raportului vor fi comunicate în scris prestatorului în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la data semnării prezentului proces-verbal. Prestatorul va analiza și, după caz, va soluționa observațiile justificate în cel mai scurt termen posibil.
5. Prezentul proces-verbal constituie dovada predării și primirii serviciilor aferente achiziției directe și va putea fi utilizat de beneficiar în documentația administrativă și financiar-contabilă aferentă.

Observații (dacă este cazul):

**PRESTATOR,
SC ONE ACTIVBIT SRL**



**BENEFICIAR,
COMUNA ERNEI**

