

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2599 / 02.12.2025

OBIECT:

PROPRIETATEA IMOBILIARA: „Teren intravilan in suprafata de 7.500 mp, situata in UAT Ungheni, localitatea Vidrasau, fn., jud. Mureş, inscrisa in C.F. nr. 51621 a localităţii Ungheni

SOLICITANT/CLIENT:

**REGIA AUTONOMA „AEROPORTUL TRANSILVANIA
TARGU MURES”**

UTILIZATOR DESEMNET:

**REGIA AUTONOMA „AEROPORTUL TRANSILVANIA
TARGU MURES”**

PROPRIETAR:

Boanta Maria-Marcela

CUPRINS

Sinteza evaluării	3
1. Termenii de referință ai evaluării	5
1.1. Identificarea evaluatorului	5
1.2. Identificarea clientului	5
1.3. Identificarea utilizatorului desemnat	5
1.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect al evaluării	5
1.5. Moneda evaluării	5
1.6. Scopul evaluării	5
1.7. Tipul si premisa valorii	5
1.8. Data evaluării	6
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	6
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	6
1.11. Ipoteze și/sau ipoteze speciale	7
1.12. Tipul raportului	12
1.13. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	12
1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV	12
1.15. Responsabilitatea față de terți	12
1.16. Certificare	13
2. Prezentarea datelor	15
2.1. Identificare și localizare	15
2.2. Date privind piața	16
2.3. Descrierea proprietatii imobiliare	19
3. Evaluarea bunului imobil	22
3.1. Analiza pentru cea mai buna utilizare	22
3.2. Descrierea metodologiei de evaluare	23
3.3. Aplicarea metodologiei de evaluare	25
3.4. Analiza rezultatului	30
Anexe	
- Anexa nr. 1.a.	Centralizatorul ofertelor de piata identificate
- Anexa nr. 1.b.	Comparabile utilizate in analiza
- Anexa nr. 1.c.	Analiza elementelor de comparatie
- Anexa nr. 2.	Acte si documente de proprietate a bunului imobil
- Anexa nr. 3.	Fotografii ale bunului imobil
- Anexa nr. 4.	Extras din Studiul de piata actualizat pentru Camera Notarilor Publici Mures aferent anului 2025
- Anexa nr. 5.	Oferte de piata

SINTEZA EVALUĂRII

Solicitant/Client :	REGIA AUTONOMA „AEROPORTUL TRANSILVANIA TARGU MURES” cu sediul in localitatea Soseaua Targu Mures - Ludus, km. 14,5, loc. Vidrasau, jud. Mures, având codul fiscal RO4276000.
Utilizator desemnat	REGIA AUTONOMA „AEROPORTUL TRANSILVANIA TARGU MURES” cu sediul in localitatea Soseaua Targu Mures - Ludus, km. 14,5, loc. Vidrasau, jud. Mures, având codul fiscal RO4276000.
Evaluator autorizat	Ing.ec. Stef Chiralina, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 16303
Obiectul evaluării:	Proprietate imobiliară tip teren intravilan, situat in UAT Ungheni, loc. Vidrasau, fn., jud. Mures, evidentiata in cartea funciara nr. 51621 al localității Vidrasau, formata din: 1. Teren intravilan in suprafata de 7.500 mp, categorie de folosință ”pasune”. Teren este de utilitate publica, cu restrictii aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general.
Scopul evaluării:	expropriere pentru utilitate publica in Investitia „Modernizarea aeroportului si includerea obiectivelor din Master – Planul General de Transport: Extindere pista decolare-aterizare, Extindere platforma de parcare aeronave si Extindere Terminal de pasageri existent”, aprobata prin HCJ nr. 77/2020.
Data evaluării:	decembrie 2025
Tipul valorii estimate:	Valoare de despagubire conform Legii 255/2010 Valoare echitabilă (conform solicitarii clientului)
Drepturi de proprietate:	Boanta Maria-Marcela conform extrasului de carte funciara 51621 a localității Ungheni , anexat la prezentul raport de evaluare.
Utilizare existentă	Teren de utilitate publica, cu restrictii aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general.

În opinia evaluatorului, valoarea de despagubire conform Legii nr. 255/2010 prin raportare la Studiul de piata actualizat pentru Camera Notarilor Publici Mures, aferent anului 2025 a proprietăților imobiliare - teren intravilan categoria pasune, in suprafata de 7.500 mp, este de:

Valoarea de despagubire conform Legii nr. 255/2010 prin raportare la Studiul de piata actualizat pentru Camera Notarilor Publici Mures	731.250 lei
aferent anului 2025:	
Valoare de depagubire unitara:	97,50 lei/mp

Raport de evaluare bunuri imobile: Teren intravilan în suprafața de 7.500 mp, situat în UAT Ungheni, loc. Vidrasau, fn., jud. Mureș, C.F. nr. 51621 a localității Ungheni, proprietatea persoanei fizice Boanta Maria-Marcela

Ținând cont de solicitarea clientului, în prezentul raport de evaluare, a fost estimată și valoarea echitabilă a terenului intravilan în suprafața de 7.500 mp.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare, este de:

Nr. crt.	Denumirea bunurilor imobile	Suprafață teren	Valoare echitabilă	Valoare echitabilă
		mp	lei	eur
1	Teren intravilan pentru utilitate publică	7.500	717.200	141.000

Mențiuni

Valoarea de piață a proprietății în cauză a fost estimată în raport de caracteristicile fizice, juridice și economice, valabile la data evaluării:

- ✓ amplasarea: în perimetrul aeroportului Transilvania. Accesul la teren se poate realiza doar prin incinta aeroportului.
- ✓ destinația: terenul este intravilan, categoria de folosință "pasune", conform extrasului de carte funciară, dar este teren de utilitate publică, cu restricții aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general.
- ✓ dispunerea: terenul are formă dreptunghiulară, latura mare 175,18 m, iar latura mică de 42,58 m.
- ✓ accesul la infrastructura tehnico-edilitară: nu are acces direct la infrastructura din zonă.
- ✓ Informațiile de piață disponibile la ora actuală:
- ✓ Oferta: am identificat terenuri intravilane libere pentru construcții industriale oferite spre vânzare.
- ✓ Variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilități, suprafața, dispunere, acces la utilități edilitare, deschidere la caile de acces și dotări
- ✓ Cererea: este axată în principal pe terenuri cu destinație industrială, investitorii caută parcele cu suprafețe mari.

Cursul de referință B.N.R. utilizat este de 1 Eur = 5,0868 lei

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

ing. ec. Stef Chiralina
Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EI, EBM

Localitatea nr. 16303



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Identificarea evaluatorului** ing. ec. Stef Chiralina, cu domiciliul în Târgu Mureș, jud. Mureș, tel. 0740-251.989, e-mail chiralinachira@gmail.com, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 16303.
- 1.2. Identificarea clientului** REGIA AUTONOMA „AEROPORTUL TRANSILVANIA TARGU MURES” cu sediul în localitatea Soseaua Targu Mures - Ludus, km. 14,5, loc. Vidrasau, jud. Mures, având codul fiscal RO4276000.
- 1.3. Identificarea utilizatorului desemnat** REGIA AUTONOMA „AEROPORTUL TRANSILVANIA TARGU MURES” cu sediul în localitatea Soseaua Targu Mures - Ludus, km. 14,5, loc. Vidrasau, jud. Mures, având codul fiscal RO4276000.
- 1.4. Identificarea bunului imobil subiect al evaluării** Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în UAT Ungheni, loc. Vidrasau, fn., jud. Mureș, evidențiată în cartea funciara nr. 51621 a localității Ungheni, formată din:
1. Teren intravilan în suprafața de 7.500 mp, categorie de folosință ”pasune”, utilizat ca și teren de utilitate publică, cu restricții aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general.
- conform documentelor anexate la prezentul raport de evaluare.
- 1.5. Moneda raportului** Valoarea este exprimată în LEI. În estimarea valorii se ia în considerare plata integrală la data evaluării, fără condiții de plată. Valoarea nu este afectată de T.V.A.
- 1.6. Scopul evaluării** Evaluarea proprietății imobiliare s-a realizat în vederea exproprierii pentru utilitate publică în Investiția „Modernizarea aeroportului și includerea obiectivelor din Master – Planul General de Transport: Extindere pista decolare-aterizare, Extindere platforma de parcare aeronave și Extindere Terminal de pasageri existent”, aprobată prin

HCJ nr. 77/2020.

- 1.7. Tipul și premisa valorii** Tipul valorii estimate este:
- Valoarea de despăgubire conform Legii nr. 255/2010 prin raportare la Studiul de piață actualizat pentru Camera Notarilor Publici Mureș aferent anului 2025 și
 - Valoarea echitabilă.
- Valoarea echitabilă este definită în Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2025 astfel:
- " Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți".*
- Premisa valorii:
- Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare s-a realizat în vederea supunerii procedurii de expropriere pentru cauza de teren de utilitate publică, cu restricții aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general..
- 1.8. Data evaluării** Data de referință a evaluării este: decembrie 2025
- dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.
- Cursul de schimb utilizat este 1€ = 5,0868 lei
- Cursul de schimb considerat este cursul mediu de referință anunțat de B.N.R. pentru luna noiembrie 2025.
- Data raportului de evaluare este: 02.12.2025
- 1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora** Data inspecției: iulie 2025
- Locul inspecției: UAT Ungheni, loc. Vidrasau, fn., jud. Mureș
- Modalitate prin vizionare în baza înscrisurilor puse la
- inspecție: dispoziția evaluatorului, vizualizare
- Limitări: nu sunt
- 1.10. Natura și sursa informațiilor pe care** Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.
- Informații furnizate de către proprietar:

se bazează

- extrasul de carte funciara nr. 51621 a localității Ungheni;

evaluatorul

- Istoricul bunului;

Informații culese pe teren de catre evaluator:

- Planșe fotografice;
- Oferte de preț;
- Informații privind starea pieței specifice proprietatii imobiliare analizate (prețuri de vânzare, nivelul ofertei și al cererii, etc.);

Informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri imobiliare, presa locală, contracte de vanzare cumparare, etc.

Informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, prețuri, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță.

Informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standarde de Evaluare a Bunurilor 2025
- SEV 100 - Cadrul general al evaluarii (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 – Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare si raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Studiul de piata actualizat pentru Camera Notarilor Publici Mures
aferent anului 2025

Revista "Valoarea oriunde este ea" publicată de către ANEVAR

Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de
ANEVAR și IROVAL

1.11. Ipoteze și/sau Ipoteze:

ipoteze speciale

Evaluarea noastră este raportată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării. În consecință, evaluarea noastră va fi tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal.

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Terenul analizat este teren de utilitate publică, cu restricții aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general.

Lista cu proprietățile imobiliare supuse evaluării a fost pusă la dispoziția evaluatorului de către client prin anexarea la solicitarea de servicii de evaluare, a documentelor de proprietate a bunurilor imobile (extras de carte funciara, planse desenate, etc).

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către client / proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate este valid și marketabil, fără restricții. Evaluatorul nu a întreprins investigații suplimentare pentru certificarea drepturilor de proprietate înscrise în documentele prezentate.
- nu am avut la dispoziție certificate de urbanism, documentație topografică, analiza și aprecierile din cadrul raportului s-au efectuat în baza constatărilor vizuale și a informațiilor verbale furnizate de client / proprietar.
- am avut la dispoziție doar actele enunțate la capitolul 1.10.
- imobilul se evaluează în ipoteza că este liber de sarcini, nu este supus unor restricții sau limitări deosebite, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate.
- evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere

legal, a actelor prezentate de solicitant, a actelor de proprietate, nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat și nici a limitelor, vecinătăților, dimensiunilor proprietății, considerate existente în prezenta lucrare ca ipoteze de lucru.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile și datele tehnice ale bunurilor imobile din informațiile tehnico-economice furnizate de client, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată.
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale bunurilor care să influențeze valoarea, decât cele care sunt menționate în mod expres în cadrul prezentului raport.
- evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- suprafețele utilizate în evaluare sunt cele preluate din documentele puse la dispoziție de client, extrase de carte funciara
- identificarea, evaluarea imobilelor s-a realizat în baza constatărilor vizuale, efectuate cu ocazia inspecției în baza informațiilor și a actelor furnizate de către client / proprietar.
- evaluatorul nu este topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate.

Reglementari:

- se presupune că bunul mobil imobil se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Mediu :

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine;
- evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

Alte date:

- prin "proprietate imobiliară", în cuprinsul prezentului raport, se înțelege terenul evidențiat în cartea funciară, fără alte elemente care ar fi componente naturale ale acesteia, cum ar fi copacii și mineralele sau amenajări ale terenurilor.
- situația actuală a bunurilor a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestuia în condițiile tipului valorii selectate, prezentate anterior.
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor

informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;

- acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea indicată de client în conformitate cu documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea declarată invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, declarată de client, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

- în conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate

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

- Tipul valorii estimate din prezentul raport este valoarea de piață. Astfel evaluarea se realizează în ipoteza că se întrunesc toate condițiile unui eventual transfer al dreptului de proprietate, prevăzute în definiția valorii de piață, fără eventuale ipoteze speciale.

- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.

S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate

în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, în concordanță cu faptele ce sunt disponibile la data evaluării.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, având în vedere: pe de-o parte evoluția, în general, a pieței, pe de altă parte, evoluțiile punctuale, legate de interesele locale. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire în anumite cazuri.

Proprietarul respectiv un potențial cumpărător pot avea alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile estimate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.

Ipoteze speciale: nu este cazul.

**1.12. Tipul
raportului**

Prezentul raport de evaluare este de tip descriptiv, cuprinzător.

**1.13. Restricții de
utilizare, difuzare
sau publicare**

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

**1.14. Declararea
conformității cu SEV**

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor.

1.15. Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate. Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul clientului menționat anterior. Raportul este confidențial, strict pentru client și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.
1.16. Certificarea	Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele: - afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; - analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional; - nu am 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-mi revine 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 mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru ale ANEVAR; - am respectat codul deontologic al ANEVAR; - în elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Raport de evaluare bunuri imobile: Teren intravilan in suprafata de 7.500 mp, situat in UAT Ungheni, loc. Vidrasau, fn., jud. Mures, C.F. nr. 51621 a localității Ungheni, proprietatea persoanei fizice Boanta Maria-Marcela

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul meu scris și prealabil) și verificat, în conformitate cu SEV 400 Verificarea evaluării.

La data elaborării acestui raport, sunt membru al ANEVAR, am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și am competența necesară întocmirii acestui raport.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificare și localizare	Proprietatea imobiliară este evidențiată în cartea funciară astfel:	
	Număr carte funciară	51621 a localității Ungheni
	Număr cadastral și/sau nr. top	cadastral 51621
	Adresa imobilului	Vidrasau, fn., jud. Mureș
	Descrierea imobilului:	A1 Teren intravilan în suprafața totală de 7.500 mp, situat în Vidrasau, categoria de folosință pasune, tarla 43., parcela 1228/1.
	Proprietar	Boanta Maria-Marcela
	Drept de proprietate în baza:	intabulare, drept de proprietate, (cu titlu inițial de dobândire - Act notarial nr. 25 din 05/04/2005, emis de BNP IVAN LILIANA încheiere nr. 23467/25.04.2012), dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conform Act notarial nr. 376 din 05/04/2005 emis de BNP IVAN LILIANA; Se notează împrejurarea că imobilul este înregistrat în planul cadastral fără localizare cert datorită lipsei planului parțelar conform Act administrativ nr. 121196 din 14/07/2004 (emis de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și documentația cadastrală avizată de către OCPIMURES).
	Sarcini	nu sunt

Bunul imobil analizat este utilizat ca și teren de utilitate publică, cu restricții aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general, situat în UAT Ungheni, loc. Vidrasau, fn., jud. Mureș, proprietatea persoanei fizice Boanta Maria-Marcela.

Prezenta evaluare are ca obiect dreptul de proprietate deplin asupra spațiului descris mai sus.

Analiza zonei

Imobilul analizat este amplasat în UAT Ungheni, loc. Vidrasau, fn., jud. Mureș, conform extrasului de carte funciara.

Parcela de teren nu are acces la arterele de circulație din zona, practic ea face parte din terenurile amplasate în incinta aeroportului și care înconjoară pista de aterizare. Terenul este de utilitate publică, cu restricții aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general.

Zona, ca și infrastructură, este amenajată, caile de acces sunt asfaltate, cu 2 benzi de circulație.

Parcela de teren dispune de utilitățile edilitare ale localității, vecinătățile terenului sunt terenuri neocupate și proprietăți imobiliare din Parcul Industrial.

Nivelitic parcela de teren este plană.

Accesul la imobil se realizează doar prin incinta aeroportului. Practic parcela analizată este amplasată lângă gardul aeroportului de pe partea nord-vestică.

Având în vedere utilitatea bunurilor, zona de amplasare, accesul, utilitățile, dotările bunurilor, tendințele de extindere și dezvoltare a localității, apreciez că cea mai bună utilizare în continuare este cea actuală, teren de utilitate publică, cu restricții aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general.

2.2. Date privind piața

O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața bunurilor imobiliare este activă în țară, dovadă fiind :

- Site-urile existente;

- creșterea numerică a ofertelor postate pe site-urile de specialitate;
- ofertarea tot mai prezentă.

Piața analizată este cea a proprietăților de tip teren intravilan, pretabil pentru construcții industriale sau alte utilizări similare, ținând cont de amplasamentul parcelei analizate, între Aeroportul Transilvania și Parcul Industrial Mureș.

În analiza pieței se pot utiliza ipotetic două surse de informații, și anume:

- tranzacții efectuate
- publicații de specialitate

Contractele de vânzare-cumpărare au un caracter secret, nu s-au putut obține și utiliza în cadrul studiului, cu mici excepții, numite în lucrare informații din baza proprie de date.

Ponderea informațiilor de peste 90% o constituie sursele din ofertele prezentate în reviste de specialitate și pagini web, prezentate în anexă.

Facem precizarea că informațiile din revistele de specialitate și paginile web au un grad de subiectivitate, noi le-am utilizat în analiză însă nu ni le putem asuma.

Pentru a analiza proprietatea imobiliară, am gândit un număr de 4 elemente ce influențează valoarea acestora:

- amplasamentul în cadrul zonei
- suprafața este un factor important ce influențează valoarea
- accesul
- utilitățile și amenajarea

Conform GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile:

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

Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară

subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

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

Analiza pieței implică observarea reacțiilor pieței, însă această analiză devine mai complicată atunci când participanții la piață se confruntă cu incertitudini.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior. Proprietatea de evaluat este un teren intravilan situat în UAT Ungheni, loc. Vidrasau, fn., jud. Mureș, într-o zonă edificată cu construcții industriale (Parcul Industrial).

Utilizarea actuală este cea de teren de utilitate publică, cu restricții aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt: Teren de utilitate publică, cu restricții aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general, teren cuprins în perimetrul aeroportului Transilvania.

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă în zona este pentru utilizare industrială.

Ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a terenurilor pentru construcții cu destinație industrială.

În ceea ce privește piața proprietății imobiliare subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- ✓ Oferta: am identificat terenuri pentru construcții industrial oferite spre vânzare în zonă. Variația prețurilor este antrenată de

următoarele aspecte: localizare, facilități, suprafața, dispunere, acces la utilități edilitare și dotări

- ✓ Cererea: este axată în principal pe terenuri cu destinație industrială. Investitorii caută parcele cu suprafețe mari.
- ✓ Echilibrul pieței: având în vedere că cererea este mai mică decât oferta, este o piață a cumpărătorilor.

Am identificat oferte de proprietăți de tip teren intravilan liber, în localitatea Ungheni, dar numărul acestora este destul de restrâns.

În Anexa nr. 1.a., sunt centralizate ofertele similare identificate și totodată detalii ale acestor proprietăți imobiliare (amplasament, suprafețe, deschidere la căile de acces, utilități, dotări și prețul solicitat de vânzător.

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate este mai mare decât în anul precedent. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului.

În anexa nr. 4., sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru vânzare, identificate pe piața imobiliară, la data întocmirii raportului.

2.3. Descrierea proprietății imobiliare

1. Proprietatea imobiliară:

Proprietate imobiliară de evaluat, după utilitate, este un teren de utilitate publică, cu restricții aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general.

Imobilul analizat este amplasat în UAT Ungheni, loc. Vidrasau, fn., jud. Mureș, conform extrasului de carte funciara.

Parcela de teren nu are acces la arterele de circulație din zonă, practic ea face parte din terenurile amplasate în incinta aeroportului și care înconjoară pista de aterizare.

Parcela de teren nu are deschidere la nici o cale de acces din zonă, accesul la parcelă se realizează doar prin incinta aeroportului, prin celelalte parcele de teren care alcatuiesc incinta aeroportului.

Terenul are formă dreptunghiulară, latura mare 175,18 m, iar latura mică de 42,58 m. Terenul este, practic, paralel, latura mare, cu calea de acces din Parcul Industrial.

Nu am avut la dispozitie documentatie cadastrala, doar extrasul de cartea funciara si informatiile primite de la client. La inspectia nu a fost prezent nici proprietarul, nici un reprezentant al Aeroportului. Inspectia s-a realizat in baza documentelor puse la dispozitia evaluatorului de catre client, respectiv extrasul de carte funciara.

Nu am putut identifica exact limitele terenului, in schimb am identificat zona de amplasament a parcelei de teren dupa planul stereo din extrasul de carte funciara si conform amplasamentului indicat de aplicatia geoportal de pe site-ul ANCPI.

Zona, ca și infrastructură, este amenajată, caile de acces sunt drumuri asfaltate, cu 2 benzi de circulatie.

Parcela de teren nu are deschidere la nici una din caile de acces existente in prezent.

Terenul dispune de toate utilitățile edilitare existente in localitate.

Nivelitic parcela de teren este plana.

Accesul la imobil se realizează doar prin incinta aeroportului.

Parcela este imprejmuita pe latura dintre nord-vest, aceasta fiind si limita incintei Aeroportului Transilvania.

In prezent nu sunt necesare amenajari suplimentare, parcela de teren nu prezinta infestare si nici amenajari speciale.

Parcela de teren nu a fost masurata, suprafata a fost preluata din extrasul de carte funciara.

Terenul intravilan nu este edificat cu constructii.

Proprietate imobiliara de evaluat, este utilizata ca si teren de utilitate publica, cu restrictii aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general..

Principalii indicatori urbanistici, conform reglementărilor urbanistice ale orasului Ungheni , sunt:

Teren intravilan, categoria de folosință pasune.

Teren de utilitate publica, cu restrictii aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul

urbanistic general.

Proprietatea imobiliară nu a fost măsurată deoarece am avut la dispoziție documente din care să rezulte suprafața terenului (extras de carte funciara).

Utilizări funcționale permise: Teren de utilitate publică, cu restricții aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general, funcțiune de utilitate publică, teren cuprins în perimetrul aeroportului Transilvania.

Având în vedere utilitatea bunurilor, zona de amplasare, accesul, utilitățile, dotările bunurilor, tendințele de extindere și dezvoltare a localității, apreciez că cea mai bună utilizare în continuare este cea actuală, respectiv de teren de utilitate publică, cu restricții aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. Analiza pentru cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

(a) să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,

(b) să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic,

(c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului.

Tipul imobilului	teren intravilan suprafață de 7.500 m ² categoria de folosință pasune
Amplasare	zonă periferică
Caracterul zonei	zonă industrială
Utilizare actuală	Teren de utilitate publică, cu restricții aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin plan urbanistic general.
Utilizare posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață	Teren de utilitate publică, cu restricții aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin plan urbanistic general.
Cerința de a fi permisă legal	permisă legal

Utilizare alternativă	nu este cazul
Analiza fezabilității financiare	nu este necesară

Utilizarea posibilă, considerată rezonabilă de către participanții pe piață, este cea de teren de utilitate publică, cu restricții aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general, având în vedere zona de amplasament, deschiderea, dotările, utilitățile, caracterul preponderent al zonei, dezvoltarea pe care a avut-o zona în ultimii ani. Nu am avut certificat de urbanism din care să rezulte utilizările permise.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren de utilitate publică, cu restricții aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general, teren cuprins în perimetrul aeroportului Transilvania.

În consecință apreciem că utilizarea ca și teren pentru utilitate publică, îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: este fizic posibilă; este permisă legal; este fezabilă financiar.

3.2. Descrierea metodologiei de evaluare

Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode depinde de luarea în considerare a următoarelor:

- tipul valorii adoptat, determinat de scopul evaluării;
- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;
- abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:

- comparație: s-a aplicat – există informații de piață suficiente cu terenuri intravilane libere
- extracția: nu s-a aplicat – informații de piață insuficiente
- alocarea: nu s-a aplicat – informații de piață insuficiente
- metoda reziduală: nu s-a aplicat – informații de piață insuficiente

- capitalizarea rentei funciare: nu s-a aplicat – nu este adecvată
- analiza parcelării și dezvoltării: nu s-a aplicat – nu este adecvată

Evaluarea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara este formata din teren intravilan în suprafața de 7.500 mp, utilizat ca și Teren de utilitate publica, cu restricții aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general.

Având în vedere informațiile de piață disponibile, în cadrul acestui raport a fost aplicată abordarea prin comparație.

Comparația directă este cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

Am aplicat abordarea prin piață deoarece am identificat informații suficiente privind proprietati similare în localitatea Ungheni, respectiv am identificat oferte de teren intravilan, pretabile pentru construcții industriale, amplasate în zonele limitrofe proprietatii imobiliare analizate, pentru a putea estima o valoare pentru proprietatea analizata.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similar care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra proprietății imobiliare, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată.

Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută.

Consider că abordarea prin comparații de piață corespunde cerințelor de comparabilitate, relevanță și credibilitate a informațiilor, implicat a rezultatului, concluziilor.

Având în vedere că evaluarea prin abordarea prin comparații de piață este elocventă, consider că este suficientă în cazul de față.

3.3. Aplicarea metodologiei de evaluare

Obiectul prezentei evaluări este proprietatea imobiliară situată în UAT Ungheni, loc. Vidrasau, fn., jud. Mureș, evidențiată în cartea funciară nr. 51621 al localității Vidrasau, formată din:

1. Teren intravilan în suprafața de 7.500 mp, teren de utilitate publică, cu restricții aeronautice aferente perimetrului pistei

de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general.

• Valoarea de despagubire a terenului estimata conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010

Avand in vedere scopul evaluarii (expropriere pentru cauza de utilitate publica) si solicitarea clientului (raportarea la preturile din catalogul notarilor publici), am estimata valoarea parcelei de teren prin raportarea la "Studiul de piata actualizat pentru Camera Notarilor Publici Mures aferent anului 2025".

Potrivit dispozitiilor art. 11 alin (8) "raportul se intocmeste avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin (5) din legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare."

Conform Studiului de piata mentionat anterior, valorile terenului intravilan aferente localitatii "Ungheni, inclusiv Recea si Vidrasau" pentru parcela de teren care face obiectul prezentului raport de evaluare, sunt urmatoarele:

- Teren situat in intravilanul localitatii, valoarea unitara este **de 130 lei/mp.**
- Corectie pentru terenuri situate in intravilanul localitatilor, avand alte categorii de folosinta decat "cc-curti si constructii":
 - valoarea minima a terenurilor intravilane (atat cu constructii cat si terenuri libere, fara constructii) care au alte categorii de folosinta decat "cc-curti si constructii" (simbol - cod cadastral), este **de 75% din valoarea terenului intravilan** din localitatea, zona in care este amplasat.
- teren analizat are categoria de folosinta "PASUNE", situat in localitatea Ungheni, inclusiv Recea si Vidrasau, astfel valoarea unitara corectata este de :

$$130,00 \text{ lei/mp} \times 75\% = 97,50 \text{ lei/mp.}$$

Luand in calcul cele precizate mai sus, valoarea terenului intravilan situat in Vidrasau, in suprafata de 7.500 mp, este de:

$$V = 731.250 \text{ lei} \quad \text{respectiv} \quad 143.754\text{€}$$

$$V \text{ de piata rotunjita} = 731.250 \text{ lei} \quad \text{respectiv} \quad 143.754\text{€}$$

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	Suprafata teren mp	Valoare de despagubire (lei)	Valoare de despagubire (€)	Valoare unitară (lei/mp)
1	Teren intravilan	7.500	731.250	143.754	97,50

• **Abordarea prin comparatii de piata**

Consider că comparatia de piață corespunde cerințelor de comparabilitate, relevanță și credibilitate a informațiilor, implicit a rezultatului, concluziilor.

Am utilizat comparabile din ofertele agențiilor imobiliare, paginile web www.storia.ro; www.olx.ro; www.imobiliare.ro; www.flash-online.ro; reviste de profil si tranzactiile din baza de date proprie.

In Anexa nr. 4., sunt prezentate informațiile de piață referitoare la proprietăți imobiliare similare oferite spre vânzare, tranzactiile si anunturile cu proprietati comparabile, care au fost identificate pe piata imobiliara in vederea realizarii analizei, cu scopul estimarii valorii de piata a parcelei de teren aferent analizat.

Am centralizat proprietatile imobiliare comparabile de tip teren liber, identificate in ofertele de pe piata imobiliara in Anexa nr. 1.a., prezentand totodata principalele caracteristici ale acestora.

In vederea finalizarii analizei am selectat 3 proprietati imobiliare comparabile, criteriul principal fiind amplasamentul si utilizarea posibila. Am eliminat de asemenea ofertele extreme.

După selectarea comparabilelor, am verificat informațiile referitoare la acestea și am selectat elementele ce necesită ajustări. În urma aplicării ajustărilor rezultă valoarea proprietății subiect.

In Anexa nr. 1.b., sunt prezentate cele 3 oferte comparabile, care vor fi utilizate in analiza, in vederea estimarii valorii de piata a parcelei de teren analizate.

Analiza elementelor de comparatie

Ajustare pentru tipul tranzacției

Am analizat ofertele comparabilele selectate si intrucat sunt oferte de piata, am considerat o ajustare de -2% pentru tipul comparabilelor. S-a avut in vedere faptul ca preturile solicitate sunt negociabile si am detinut informatii legate de durata expunerii comparabilelor pe piata imobiliara.

Ajustare pentru dreptul de proprietate

Nu s-a considerat necesara ajustarea acestui element de comparatie.

Ajustare pentru restrictiile legale

Au fost realizate ajustari negative la toate comparabilele, avand in vedere ca terenul analizat este un teren de utilitate publica, cu restrictii aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general, iar comparabile sunt terenuri fara restrictii legale.

Ajustare pentru conditii de finantare

Nu s-a considerat necesara ajustarea acestui element de comparatie.

Ajustare pentru conditii de vanzare

Nu s-a considerat necesara ajustarea acestui element de comparatie.

Ajustare pentru conditiile pietei

Nu s-a considerat necesara ajustarea acestui element de comparatie.

Ajustare pentru localizare

Au fost realizate ajustari negative in ceea ce priveste localizarea, la comparabilele B si C, avand in vedere ca aceste comparabile sunt amplasate in zone periferice a localitatii, dar mai bine cotate pe piata imobiliara decat proprietatea analizata, intrucat sunt pozitionate mai favorabil fata de caile de acces din zona.

Ajustare pentru marime

Nu s-a considerat necesara ajustarea acestui element de comparatie.

Ajustare pentru forma terenului/deschidere

Nu s-a considerat necesara ajustarea acestui element de comparatie.

Ajustare pentru topografie

Nu s-a considerat necesara ajustarea acestui element de comparatie.

Ajustare pentru utilitatile disponibile

Au fost realizate ajustari negative in ceea ce priveste utilitatile la comparabila B, avand in vedere ca aceasta are utilitatile la limitele

terenului.

Ajustare pentru zonarea - destinația legală permisă

Nu s-a considerat necesara ajustarea acestui element de comparatie.

Ajustare pentru amenajari: platforme, pavae, trotuare, imprejmuire etc.

Am considerat necesara ajustarea pozitiva a tuturor comparabilelor, in ceea ce priveste acest element de comparatie, intrucat imobilul analizat este un teren imprejmuit, iar comparabilele sunt terenuri neimprejmuite.

Ajustare pentru utilizare

Am considerat necesara ajustarea negativa a tuturor comparabilelor, in ceea ce priveste acest element de comparatie, intrucat imobilul analizat este un teren de utilitate publica, cu restrictii aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general, deci un teren restrictionat pentru alte utilizari.

Ajustare pentru alte aspecte pozitive sau negative

Nu s-a considerat necesara ajustarea acestui element de comparatie.

In Anexa nr. 1.c., este prezentata analiza elementelor de comparatie, in vederea estimarii valorii de piata a terenului intravilan liber analizat.

Cea mai mică ajustare bruta si neta procentuala, deci cea mai mare similitudine față de bunul imobil analizat o are comparabila A, deci apreciez că valoarea de piață a parcelei de teren analizate, este :

$$V = 717.239 \text{ lei} \quad \text{respectiv} \quad 141.000 \text{ €}$$

$$V \text{ de piata rotunjita} = 717.200 \text{ lei} \quad \text{respectiv} \quad 141.000 \text{ €}$$

Astfel, apreciem că valoarea estimata pentru parcela de teren analizata, in suprafata de 7.500 mp, prin abordarea prin comparatii de piata este:

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	Suprafata teren	Valoare echitabilă	Valoare echitabilă	Valoare unitară
		mp	lei	€	€/mp
1.	Teren intravilan	7.500	717.200	141.000	18,80

**3.4. Analiza
rezultatul**

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă.

Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

În întocmirea prezentului raport, a primat condiționalitatea impusă de cadrul legal aplicabil în materie de expropriere, în speta Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare și Normele metodologice de aplicare a Legii, anume raportarea la Studiul de Piață întocmit și actualizat pentru camerele notariilor publici la anul 2023 pentru județul Mureș, conform dispozițiilor art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010, categoria de folosință a terenului fiind selectată în consecință.

Pentru estimarea valorii de despăgubire s-au aplicat prevederile din Legea nr. 255/2010, abordare care nu este conformă cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025.

Având în vedere solicitarea clientului, s-a estimat și o valoare echitabilă a proprietății imobiliare. Pentru aceasta s-au abordat și metode de evaluare în conformitate cu legislația în vigoare, abordări

recunoscute si adoptate de catre ANEVAR.

Aceste metode îndeplinesc *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

Valoarea de despagubire conform Legii nr. 255/2010 prin raportare la Studiul de piata actualizat pentru Camera Notarilor Publici Mures aferent anului 2025:	731.250 lei
--	--------------------

Valoare de depagubire unitara: 97,50 lei/mp

În opinia evaluatorului, valoarea proprietății imobiliare, este de:

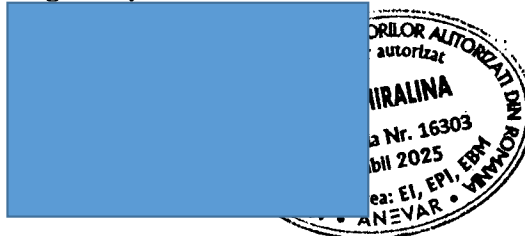
Nr. crt.	Denumirea bunurilor imobile	Suprafață teren	Valoare echitabilă	Valoare echitabilă
		mp	lei	eur
1	Teren intravilan in suprafata de 7.500 mp	7.500	717.200	141.000

31

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea:

- ✓ Valoarea nu este afectată de T.V.A. ;
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului.
- ✓ Valoarea a fost estimată astfel încât să fie favorabilă pentru vânzător și să prezinte atractivitate pentru cumpărător, astfel încât în urma tranzacției să se obțină cel mai bun preț posibil.

ing. ec. Stef Chiralina
Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EI, EBM
Legitimatie nr. 16303



ANEXA NR.1.a.: Centralizatorul ofertelor de piata identificate

Bunului mobil subiect al evaluării:

Teren intravilan in suprafata de 7.500 mp

5,0868 NOE.2025

Nr. crt.	Amplasamentul	Regimul terenului	Categoria de folosinta	Zona terenului	Suprafata terenului	Utilitati	Utilizare	Deschidere la strada	Nivelul parcelei	Dotari	Valoare ofertă	Valoare ofertă	Valoare ofertă
					mp			m			Eur cu tva	Eur/mp cu tva	Lei/mp cu tva
	Ungheni-Vidrasau	intravilan	pasune	incinta Aeroport, teren de utilitate publica cu restrictii	7500		teren de utilitate publica, cu restrictii aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general	-	plan	imprejmuit partial			
1	Ungheni	extravilan	arabil		44376	in apropiere	pretabil pt constr. Ind.		plan	neimprejmuit	840.000	18,93	96,29
2	Ungheni	intravilan	arabil	zona Parc Industrial	8800	in apropiere	pretabil pt constr. Ind.	46	plan	neimprejmuit	193.000	21,93	111,56
3	Ungheni	intravilan	arabil	incinta Parc Industrial	5500	la teren	pretabil pt constr. Ind.	76	plan	neimprejmuit	214.500	39,00	198,39
4	Ungheni	intravilan	arabil	E60	5000	in apropiere	pretabil pt constr. Ind.	50	plan	neimprejmuit	150.000	30,00	152,60
5	Sanpaul	intravilan	arabil	E60	18500	in apropiere	pretabil pt constr. Ind.	200	plan	neimprejmuit	999.000	54,00	274,69
6	Ungheni Recea	intravilan	arabil	E60 vis-à-vis de aeroport	5800	in apropiere	pretabil pt constr. Ind.	56	plan	neimprejmuit	119.500	20,60	104,81
7	Ungheni	intravilan	arabil	E60	20347	in apropiere	pretabil pt constr. Ind.		plan	neimprejmuit	406.940	20,00	101,74
8	Ungheni		arabil	incinta Parc Industrial	16700	la teren	pretabil pt constr. Ind.	160	plan	neimprejmuit	651.300	39,00	198,39
9	Ungheni Recea	extravilan	arabil	E60 vis-à-vis de aeroport	11600	in apropiere	pretabil pt constr. Ind.	90	plan	neimprejmuit	490.000	42,24	214,87
10	Sanpaul	intravilan	arabil	E60, langa Parcul de Testare Auto	19000	la teren	pretabil pt constr. Ind.	120	plan	neimprejmuit	1.045.000	55,00	279,77

ANEXA NR.2.a.: Ofertele comparabile utilizate in analiza

Bunului mobil subiect al evaluării:

Teren intravilan in suprafata de 7.500 mp

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Bunul mobil de evaluat:	Bunuri mobile de comparație:		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei:	Teren intravilan in suprafata de 7.500 mp	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale:	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
3	Condiții de finanțare:	la piata	la piata	la piata	la piata
4	Condiții de vânzare:	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Ungheni-Vidrasau	Ungheni	Ungheni	Ungheni
7	Caracteristici fizice:				
	Regimul terenului	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Categoria de folosinta	pasune	arabil	arabil	arabil
	Zona terenului	incinta Aeroport, teren de utilitate publica cu restrictii	zona Parc Industrial	incinta Parc Industrial	E60
	Suprafata terenului	7500	8800	5500	5000
	Utilitati	in apropiere	in apropiere	la teren	in apropiere
	Deschidere la strada	-	46	76	50
	Nivelul parcelei	plan	plan	plan	plan
8	Dotari:	imprejmuit partial	neimprejmuit	neimprejmuit	neimprejmuit
9	Destinația legală permisă:	teren de utilitate publica, cu restrictii aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general	pretabil pt constr. Ind.	pretabil pt constr. Ind.	pretabil pt constr. Ind.
10	Utilizare:	teren de utilitate publica, cu restrictii aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general	pretabil pt constr. Ind.	pretabil pt constr. Ind.	pretabil pt constr. Ind.
	Preț total (€):	?	193.000	214.500	150.000
	Preț unitar (€/mp):		21,93	39,00	30,00

ANEXA NR.3.a. : Analiza elementelor de comparație

Bunului mobil subiect al evaluării:

Teren intravilan în suprafața de 7.500 mp

Grila de comparații este următoarea:

Nr. crt.	Element de comparație	Proprietatea evaluată:	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
			A	B	C
	Identificare:	Ungheni-Vidrasau	Ungheni	Ungheni	Ungheni
	Data:	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața (mp)	7.500	8.800	5.500	5.000
	Preț de vânzare total (Euro)		193.000	214.500	150.000
	Preț de vânzare unitar (€/mp)		21,93	39,00	30,00
0	TIP COMPARABILĂ:				
	Tip comparabilă:		oferta	oferta	oferta
	Ajustare procentuală:		-2,0%	-2,0%	-2,0%
	Ajustare totală (€/mp):		-0,44	-0,78	-0,60
	Preț ajustat (€/mp):		21,49	38,22	29,40
1	DREPTUL DE PROPRIETATE:				
	Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru dreptul de proprietate (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare pentru dreptul de proprietate (€/mp):		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat (€/mp):		21,49	38,22	29,40
2	RESTRICȚII LEGALE:				
	Restricții legale - Coeficienți urbanistici:	restricții aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general	fără restricții	fără restricții	fără restricții
	Restricții legale (%)	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Ajustare pentru restricții legale (€/mp)		-2,15	-3,82	-2,94
	Preț ajustat (€/mp):		19,34	34,40	26,46
3	CONDIȚII DE FINANȚARE:				
	Condiții de finanțare	la piața	la piața	la piața	la piața
	Ajustare pentru condiții de finanțare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare pentru condiții de finanțare (€/mp):		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat (€/mp):		19,34	34,40	26,46
4	CONDIȚII DE VÂNZARE:				
	Condiții de vânzare:	normale	normale	normale	normale
	Ajustare pentru condiții de vânzare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare pentru condiții de vânzare (€/mp):		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat (€/mp):		19,34	34,40	26,46
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ:				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare pentru condiții ale pieței (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare pentru condiții ale pieței (€/mp):		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat (€/mp):		19,34	34,40	26,46
6	LOCALIZARE:				
	Localizare:	Ungheni-Vidrasau	Ungheni	Ungheni	Ungheni
		intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
		incinta Aeroport, teren de utilitate publica cu restrictii	zona Parc Industrial	incinta Parc Industrial	E60
	Ajustare pentru localizare (%)		5,0%	-15,0%	-20,0%
	Ajustare pentru localizare (€/mp)		0,97	-5,16	-5,29
	Preț ajustat (€/mp):		20,31	29,24	21,17

7	CARACTERISTICI FIZICE:				
	Gradul de ocupare al terenului:	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
a	Mărime (Suprafață):	7.500	8.800	5.500	5.000
	Ajustare pentru mărime (%):		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare pentru mărime (€/mp):		0,00	0,00	0,00
b	Forma terenului lungime/lățime	regulata	regulata	regulata	regulata
	Deschidere la drumul de acces	-	46,00	76,00	50,00
	Raport deschidere / lungime	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ajustare pentru forma terenului/deschidere (%):		0%	0%	0%
	Ajustare pentru forma terenului/deschidere		0,00	0,00	0,00
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
c	Ajustare pentru topografie (%):		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare pentru topografie (€/mp):		0,00	0,00	0,00
	Ajustare totală penru caracteristici fizice (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totală pentru caracteristici fizice (€/mp):		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat (€/mp):		20,31	29,24	21,17
	8 UTILITĂȚI DISPONIBILE:				
	Utilități disponibile: en. el./ apă/canal/gaz metan/altele:	in apropiere	in apropiere	la teren	in apropiere
	Ajustare pentru utilități (%)		0,0%	-30,0%	0,0%
	Ajustare pentru utilități (€/mp)		0,00	-8,77	0,00
	Preț ajustat (€/mp):		20,31	20,47	21,17
9	ZONAREA:				
	Zonarea - destinația legală permisă:	incinta Aeroport, teren de utilitate publica cu restrictii	pretabil pt constr. Ind.	pretabil pt constr. Ind.	pretabil pt constr. Ind.
	Ajustare pentru zonare (%):		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare pentru zonare:		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat (€/mp):		20,31	20,47	21,17
10	AMENAJARE TEREN				
	Amenajari: platforme, pavaje, trotuare, imprejmuire etc.	imprejmuit partial	neimprejmuit	neimprejmuit	neimprejmuit
	Ajustare pentru amenajari (%):		3,0%	3,0%	3,0%
	Ajustare pentru amenajari:		0,61	0,61	0,64
	Preț ajustat (€/mp):		20,92	21,08	21,80
11	UTILIZARE:				
	Utilizare:	teren de utilitate publica, cu restrictii aeronautice aferente perimetrului pistei de decolare aterizare stabilite prin planul urbanistic general	pretabil pt constr. Ind.	pretabil pt constr. Ind.	pretabil pt constr. Ind.
	Ajustare pentru utilizare (%):		-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Ajustare pentru utilizare (€/mp):		-2,09	-2,11	-2,18
	Preț ajustat (€/mp):		18,83	18,97	19,62
	PREȚ ajustat (€/mp):	18,83 €	18,83	18,97	19,62
	Ajustare totală netă (absolută)		-3,10	-20,03	-10,38
	Ajustare totală netă (procent)		-14,15%	-51,35%	-34,59%
	Ajustare totală brută (absolută)		6,26	21,26	11,65
	Ajustare totală brută (procent)		28,53%	54,50%	38,82%
	Valoarea unitară (rotunjita) a terenului este:	18,80 € /mp			
	* pentru comparabila C s-au efectuat cele mai mici ajustari totale brute in Euro				
	Curs de schimb mediu lunar lei/ €	5,0868	NOE.2025		
	Valoarea terenului estimată prin metoda comparațiilor directe:		141.000 € 717.239 lei		
	Valoare de piata estimata (€):	141.000 €			
	Valoare de piata estimata (lei):	717.200 lei			

**Anexa nr. 2. - Acte si documente de
proprietate a bunului imobil**



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51621 Ungheni

Nr. cerere	93339
Ziua	17
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100195943925



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mureș, UAT Ungheni, Loc. Vidrasău

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51621	7.500	situat in Vidrasau

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23467 / 25/04/2012		
Act Administrativ nr. 121196, din 14/07/2004 (emis de Comisia Judeteana pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor si documentatia cadastrala avizata de catre OCPI Mures.);		
B2	Se noteaza imprejurarea ca imobilul este inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar .	A1
Act Notarial nr. 376, din 05/04/2005 emis de BNP- IVAN LILIANA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE (cu titlul initial de dobandire - Act notarial nr. 25, din 05.04.2005, emis de BNP IVAN LILIANA - Incheiere nr. 23467/25.04.2012), dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) BOANTA MARIA-MARCELA	

C. Partea III. SARCINI .

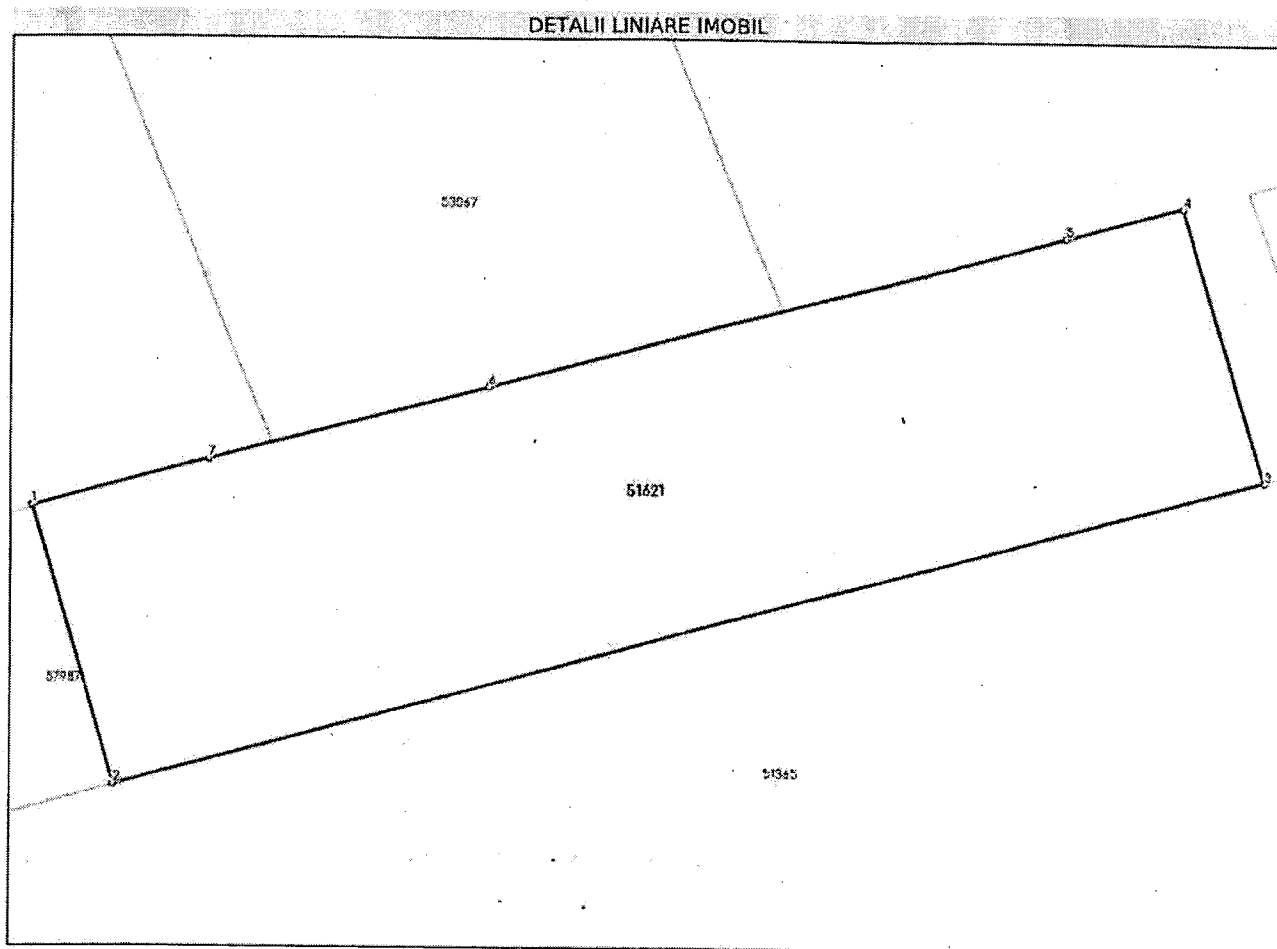
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51621	7.500	situat in Vidrasau

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	7.500	43	1228/1	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	43.067
2	3	175.161
3	4	42.579
4	5	17.989
5	6	87.366
6	7	42.657

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	27.18

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 375 RON, -Chitanța internă nr.2025006772/17-10-2025 în suma de 75, Card (POS ANCP) nr.2025006773/17-10-2025 în suma de 300, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

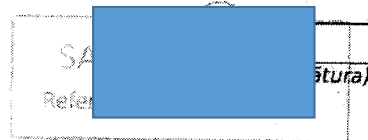
Data soluționării,
20-10-2025

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
ISTVAN OLAH

(parafa și semnătura)

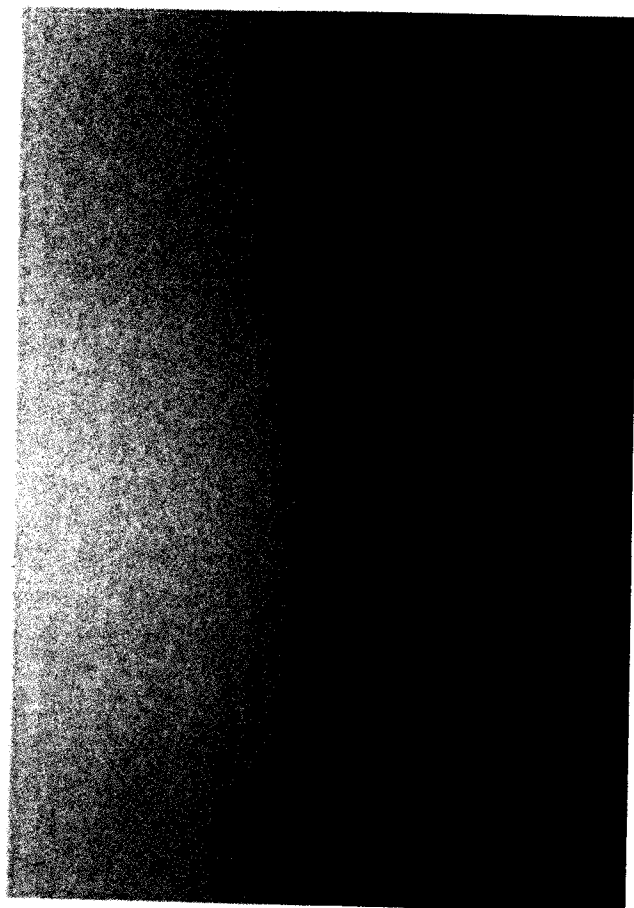
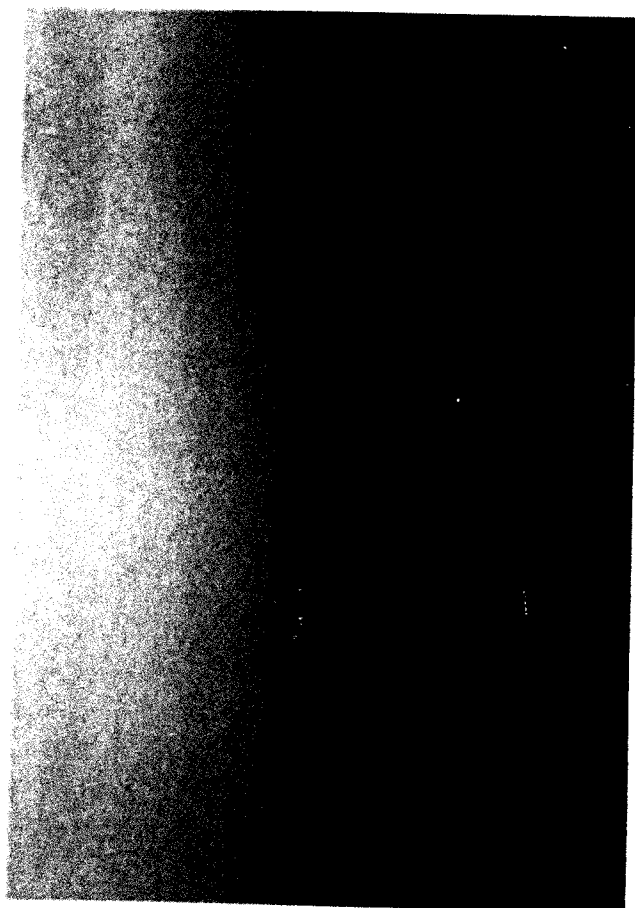
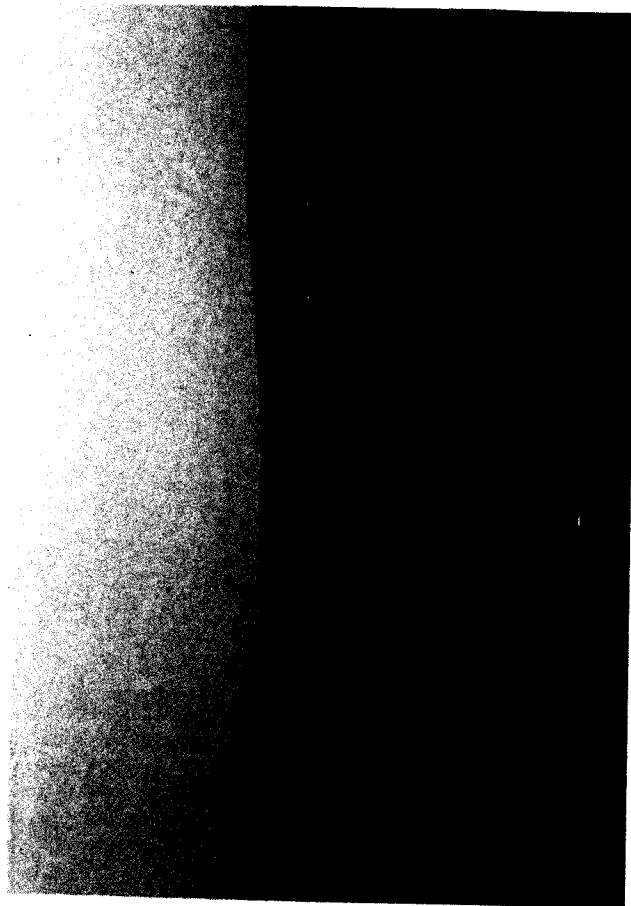
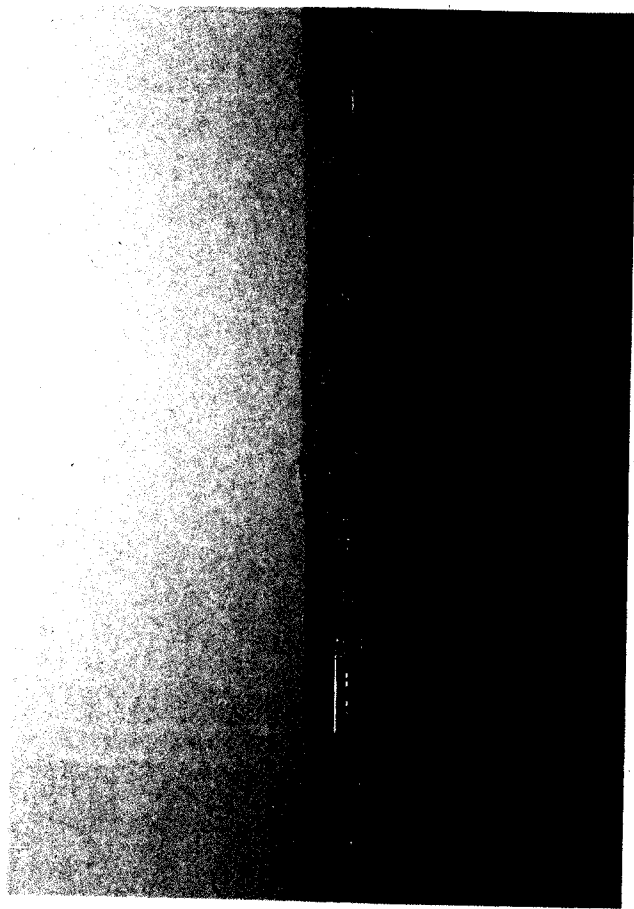
Referent,

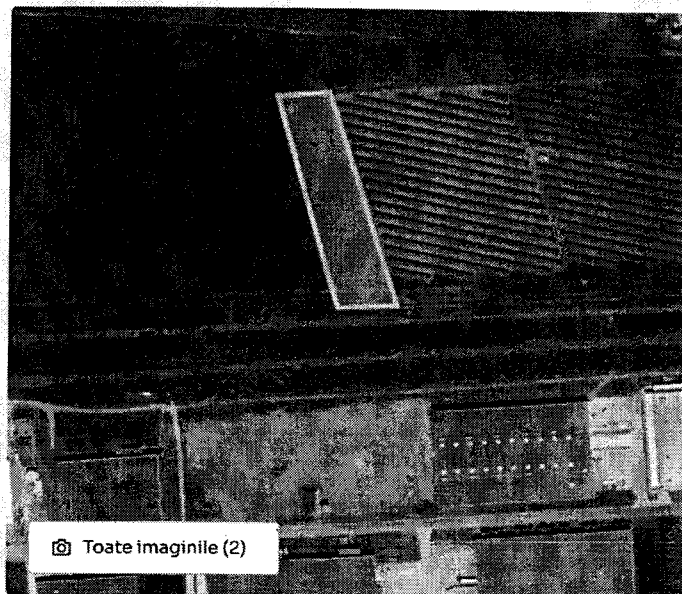


23. OCT. 2025

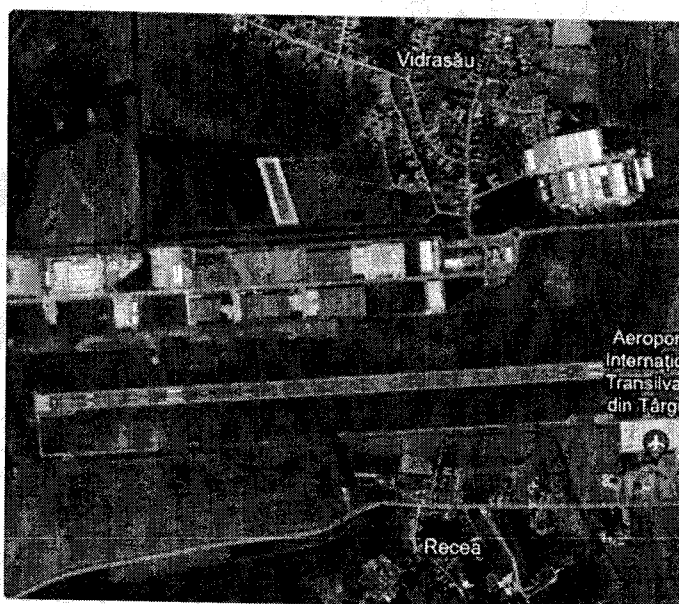
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Anexa nr. 3 - Fotografii ale bunului imobil





Toate imaginile (2)



Teren Intravilan in zona industriala de vânzare langa Aeroportul Trans

193 600 € 22 €/m²

Ungheni, Mures

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	8800 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 45 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Oportunitate de Investiție în Zona Industrială - Teren Intravilan de Vânzare lângă Aeroportul Transilvania, Târgu Mureș!

Detalii Teren:

Suprafață Totală: 8800 mp

Deschidere Stradală: 46 mp - asigură acces facil și vizibilitate maximă.

Utilizare Potențială: Terenul dispune și de un certificat de urbanism pentru construirea unui depozit.

**Sebastian Stoica**

PRESTIMOB

☎ 0753 685 929

Nume*

chiralinachira@gmail.com

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

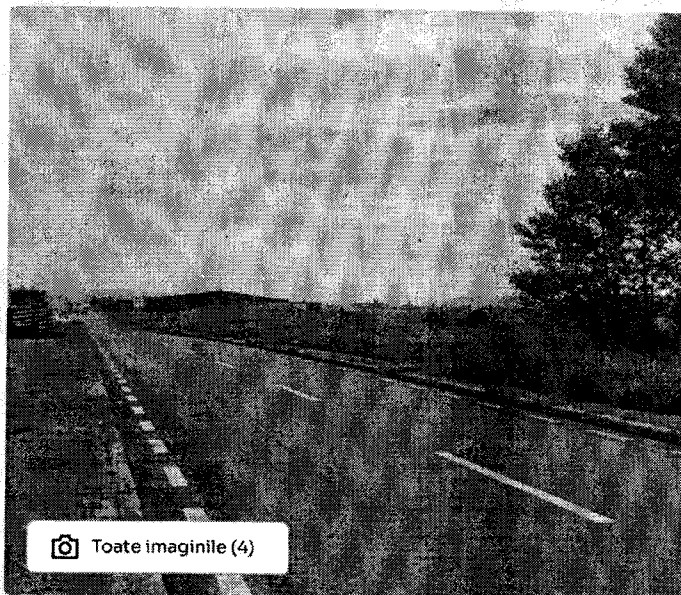
Publicitate



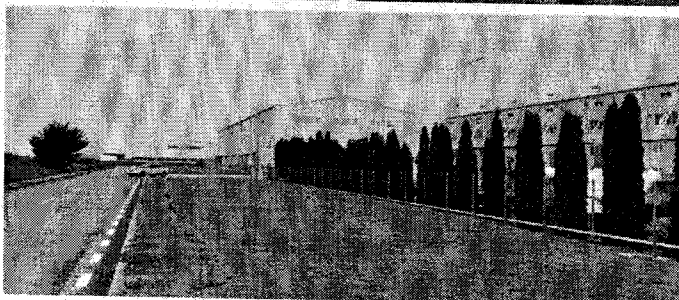
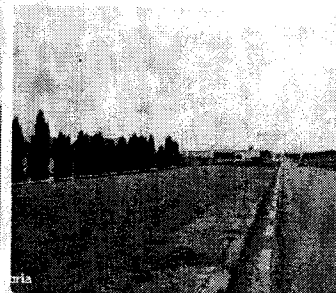
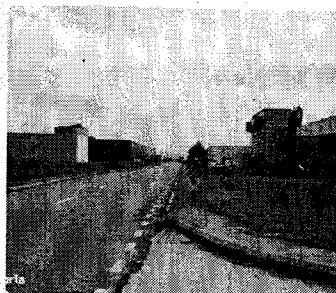
Imobilstar Consulting Srl >

< Inapoi

Distribuie



Toate imaginile (4)



Imobilstar vinde 2 terenuri in Parcul Industrial

214 500 € 39 €/m²

Centru, Targu Mures, Mures

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	5500 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Terenurile au toate utilitățile și sunt situate în parcul industrial Ungheni. Primul este în suprafața de 5500 mp, deschidere la drum 76 m, cu toate utilitățile la preț de 39 euro/mp – ușor negociabil.

**TOTH SANDOR**

Imobilstar Consulting Srl

0726 758 549

Nume*

chiralinachira@gmail.com

+40

Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

Publicitate

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

Publicitate



Bucatarie Profesionala Horeca

Cauți echipamente de bucatarie - restaurant?
Echipamente și accesorii profesionale Horeca.

Ideal inox

Open >

< Inapoi [Pagina principală \(/\)](#) / [imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Terenuuri \(/imobiliare/terenuuri/\)](#) / [Terenuuri - Mures \(/imobiliare/terenuuri/mures-ucst/\)](#) / [Terenuuri - Ungheni \(/imobiliare/terenuuri/ungheni/\)](#)

PRIVAT ⓘ



Alexandru

Pe OLX din februarie 2018

Activ pe 19 august 2025

(/oferte/user/4GuCT/)

Trimite mesaj

☎ 074 389 6825 (tel:0743896825)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
(/oferte/user/4GuCT/)

LOCALITATE

Ungheni
Mures

Vezi locația pe hartă

Postat 03 august 2025

Teren Ungheni Aeroportul Transilvania 5000 mp Intravilan

150 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana Fizică Suprafata utila: 5 000 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren de vânzare – Ungheni, Mureș (lângă Aeroportul Transilvania)

- 5000 mp intravilan (posibil dezmembreare în parcele de 600 mp)
- Utilități disponibile
- Doar 900 m de Aeroportul Internațional Transilvania
- La 200 m de sensul giratoriu cu intrare pe Autostrada A3
- Preț: 30 €/mp

Zonă industrială cu mare potențial de creștere, ideală pentru investiții sigure (hale, logistică, comerț). Oportunitate excelentă într-o locație strategică!

ID: 286056918

Vizualizări: 633

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Alexandru

Pe OLX din februarie 2018

Activ pe 19 august 2025

(/oferte/user/4GuCT/)

Trimite mesaj

☎ 074 389 6825 (tel:0743896825)

Publicitate



Chat

📌 /anunturi:
salvate/search/Contul
tău[http://www.olx.ro/cont/7ref\[0\]\[params\]\[url\]=http%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferte%2Fteren-ungheni-aeroportul-transilvania-5000-mp-intravilan-IDjmgty.html&ref\[0\]\[action\]=redirector&ref\[0\]\[method\]=index](http://www.olx.ro/cont/7ref[0][params][url]=http%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferte%2Fteren-ungheni-aeroportul-transilvania-5000-mp-intravilan-IDjmgty.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index)

Adaugă anunț nou