



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
UAT COMUNA ȘINCAI, CIF 4375836
Comuna ȘINCAI, localitatea Șincai, str.Principală nr. 156
Județul Mureș, cod poștal 547595
Telefon/Fax: 0265 –427 201 e-mail: sincai@cjmures.ro
Nr. 4168/22.12.2022



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind închirierea unui teren aparținând domeniului privat al comunei Șincai, județul Mureș

Consiliul local al comunei Șincai,

Analizând Proiectul de hotărâre privind închirierea unui teren aparținând domeniului privat al comunei Șincai, județul Mureș însoțit de Referatul de aprobare nr. 4168/22.12.2022 precum și Raportul de specialitate nr 4169/22.12.2022;

Ținând cont de avizul comisiei de specialitate ;

Luând act de solicitarea SC A&ZTRANS SRL înregistrată sub nr. 3630/03.11.2025 prin care solicită efectuarea demersurilor legale pentru aprobarea închirierii unei suprafețe de teren aflat în domeniul privat al comunei Șincai conform extrasului de carte funciară nr. 51647, precum și de raportul de evaluare întocmit de SC EXPERTILOR TEHNICI MUREȘ SRL;

Având în vedere prevederile:

- Art. 1777 – 1823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.7, alin.(13) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată
- art. 333 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă închirierea terenului intravilan în suprafață de 185 mp aparținând domeniului privat al comunei Șincai, conform extrasului de carte funciară nr. 51647, către SC A&ZTRANS SRL.

Art.2. Scopul închirierii este pentru amenajarea și exploatare terenului pentru desfășurarea activităților zilnice de aprovizionare.

Art.3 Perioada închirierii terenului care face obiectul prezentei este de 20 an de zile, începând cu data de 01.01.2026.

Art.4. Prețul practicat pentru închiriere se stabilește la cuantumul de 2,88 euro/mp/an.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâre și pentru efectuarea demersurilor necesare pentru perfectarea contractului de închiriere se mandatează Primarul comunei Șincai, domnul Făgăraș Vasile Valentin.

Art.6. În conformitate cu prevederile art. 252, alin. (1), lit. „c” și ale art. 255 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ precum și ale art. 3, alin. (1) din Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, prezenta Hotărâre se înaintează Prefectului Județului Mureș pentru exercitarea controlului de legalitate.

Art. 7. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică prin grija Secretarului general U.A.T Șincai, SC A&ZTRANS SRL, Primarului comunei Șincai, , Instituției Prefectului – Județul Mureș pentru verificarea legalității, și se publică pe pagina de internet a instituției www.primariasincai.ro.

Viză de legalitate,

Primar,

SECRETAR GENERAL U.A.T delegat

FĂGĂRAȘ VASILE VALENTIN

ONAC DAN – CRISTIAN



REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind închirierea unui teren aparținând domeniului privat al comunei Șincai, județul Mureș

Prezentul referat de aprobare are la bază prevederile art. 6 alin. (3) și art. 30 alin. (1) lit. c), alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre privind proiectul de hotărâre *privind închirierea unui teren aparținând domeniului privat al comunei Șincai, județul Mureș*;

Luând act de solicitarea SC A&ZTRANS SRL înregistrată sub nr. 3630/03.11.2025 prin care solicită efectuarea demersurilor legale pentru aprobarea închirierii unei suprafețe de teren aflat în domeniul privat al comunei Șincai conform extrasului de carte funciară nr. 51647, precum și de raportul de evaluare întocmit de SC EXPERTILOR TEHNICI MUREȘ SRL;

Prin cererea nr. 3630/03.11.2025, SC A&ZTRANS SRL solicită închirierea suprafeței de aproximativ 170 mp aflat în vecinătatea terenului pe care societatea își desfășoară activitatea pentru amenajarea și exploatarea terenului pentru desfășurarea activităților zilnice de aprovizionare pentru accesul mijloacelor de transport de aprovizionare.

Având în vedere că în ședința consiliului local din data de 27.11.2025 consilierii locali au fost de acord cu majoritate să se dea curs cererii depuse de societatea mai sus menționată în vederea închirierii unei suprafețe din terenul intravilan înscris în CF 51647 Șincai.

Prin raportul de evaluare întocmit de SC EXPERTILOR TEHNICI MUREȘ SRL pentru terenul respectiv a fost propusă o chirie de piață de 2,88 euro/mp/an pe care ne-am însușit-o și care se regăsește în proiectul de hotărâre înaintat.

Urmare a celor mai sus expuse și în conformitate cu prevederile legale în vigoare vă înaintez spre dezbatere și aprobare Proiectul de hotărâre privind închirierea unui teren aparținând domeniului privat al comunei Șincai, județul Mureș.

INIȚIATOR
PRIMAR
FĂGĂRAȘ VASILE VALENTIN



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
UAT COMUNA ȘINCAI, CIF 4375836
Comuna ȘINCAI, localitatea Șincai, str.Principală nr. 156
Județul Mureș, cod poștal 547595
Telefon/Fax: 0265 –427 201 e-mail: sincai@cjmures.ro
Nr. 4169/22.12.2022



RAPORT DE SPECIALITATE

La Proiectul de hotărâre privind închirierea unui teren aparținând domeniului privat al comunei Șincai, județul Mureș

Analizând Proiectul de hotărâre privind închirierea unui teren aparținând domeniului privat al comunei Șincai, județul Mureș însoțit de Referatul de aprobare nr. 4168/22.12.2022 precum;

Luând act de solicitarea SC A&ZTRANS SRL înregistrată sub nr. 3630/03.11.2025 prin care solicită efectuarea demersurilor legale pentru aprobarea închirierii unui teren în suprafață de aroximativ 170 mp aflat în domeniul privat al comunei Șincai, precum și de raportul de evaluare întocmit de SC EXPERTILOR TEHNICI MUREȘ SRL;

Având în vedere prevederile:

- Art. 1777 – 1823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.7, alin.(13) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată
- art. 333 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Urmare a analizării proiectului de hotărâre și raportat la temeiurile legale mai sus enunțate, constatăm că „Proiectul de hotărâre privind închirierea unui teren aparținând domeniului privat al comunei Șincai, județul Mureș” este întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare întrunind condițiile de necesitate, oportunitate și de legalitate si drept urmare se acordă aviz favorabil pentru a fi înaintat spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Comunei Șincai.

SECRETAR GENERAL U.A.T delegat

ONAC DAN - CRISTIAN

SC A&Z TRANS SRL

NR INREG 98/31.10.2025

RO23180890, JJ2008000197269

TG MURES, STR B-DUL 1848, 51/18, JUD MURES

Tel 0744620506.



Catre,

Primaria Comunei SINCAI,

Prin prezenta, subscrisa SC A&Z TRANS SRL, cu sediul social in TG MURES, STR B-DUL 1848, 51/18, JUD MURES, reprezentată legal prin D-NUL BENYI-PETI ZOLTAN, proprietara al terenului si imobilului situat in Comuna Sincai, Sat Sincai CF 50219, NR CADASTRAL 282/2/2, 282/2/3, str Principala 32, societatea prezinta interes in a inchiria/ cumpara terenul situat in imediata vecinatate a bunului detinut de societate, in suprafata de aproximativ 170 mp, necesar pentru activitatea zilnica de aprovizionare, pentru accesul autoutilitarelor, conform contractului de inchiriere existent între A&Z TRANS SRL si CRISTITRANSERV SRL cu punctul specific de lucru.

Data: 31.10.2025

Semnatura si stampila

BENYI-PETI
ZOLTAN

Semnat digital de
BENYI-PETI
ZOLTAN
Data: 2025.10.31
13:15:44 +02'00'



RAPORT DE EVALUARE

NR. 3051 din 10.12.2025

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 185 mp

parte din CF 51647 Șincai

CLIENT:

Comuna Șincai

Consiliul Local al Comunei Șincai

DESTINATAR:

Comuna Șincai

Consiliul Local al Comunei Șincai

CUPRINS

	Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	3
	Declarație de conformitate	6
1.	Termenii de referință ai evaluării	6
1.1.	Identificarea evaluatorului	6
1.2.	Identificarea clientului	6
1.3.	Identificarea utilizatorului desemnat	6
1.4.	Activul subiect al evaluării	6
1.5.	Moneda evaluării	6
1.6.	Scopul evaluării	6
1.7.	Tipul valorii utilizate	6
1.8.	Data evaluării	6
1.9.	Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	7
1.10.	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	7
1.11.	Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	7
1.12.	Tipul raportului	8
1.13.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
1.14.	Declararea conformității cu SEV	8
1.15.	Specialiști	8
1.16.	Factori de mediu, sociali și de guvernanță	8
2.	Prezentarea datelor	9
2.1.	Identificare și descriere	9
2.2.	Analiza pieței imobiliare	11
3.	Analiza datelor	17
3.1.	Analiza pentru cea mai bună utilizare	17
3.2.	Estimarea valorii de piață	17
3.3	Analiza rezultatului	20
	Anexe - Anexa nr. 1. Acte - Anexa nr. 2 Informații de piață - Anexa nr.3 Foto	

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	Comuna Șincai Consiliul Local al Comunei Șincai
Utilizator desemnat	Comuna Șincai Consiliul Local al Comunei Șincai
Data inspecției proprietății	05.12.2025
Data evaluării	05.12.2025
Data raportului de evaluare	10.12.2025
Scopul evaluării	Închiriere
Tipul valorii utilizate	Chiria de piață, conform SEV 102; "Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ¹ ar putea fi închiriat, la <i>data evaluării</i> , între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"
Compania de evaluare	EXPERTILOR TEHNICI MUREȘ S.R.L., având sediul în Târgu Mureș, str. Arany Janos nr. 18., înregistrată la O.R.C. Mureș sub nr. J26/376/1999, având cod unic de înregistrare 11855594, telefon +40 744 556 315; e-mail: experti.tehnici@gmail.com
Evaluator	ing. Ovidiu Ioan ABUTNĂRIȚĂ – evaluator autorizat membru titular ANEVAR, Nr. Legitimăție 19481, specializările EPI, EBM
Adresa proprietății	Șincai, Str. Principală nr.34, Jud. Mureș, co postal: 547595
Activul subiect al evaluării	Teren intravilan cu suprafața de 185 mp, care face parte din imobilul descris în CF 51647 Șincai, fără construcții
Suprafață	185 mp
Utilizare existentă	Terenul cu suprafața de 185 mp, la momentul inspecției nu era utilizat.

Proprietar	Comuna Șincai (domeniul public)
Curs de schimb	5,0851 lei/€

Ținând cont de informațiile disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, în opinia mea chiria de piață pentru terenul evaluat (185 mp) este de:

	Chirie de piață unitară (euro)	Chirie de piață unitară (lei)
Chirie de piață	0,24	1,22

(Chirie de piață fără TVA)

(Curs valutar, 1 euro = 5,0919 lei)

ing. Ovidiu Ioan ABUTNĂRIȚĂ
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimație nr. 19481



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

În conformitate cu STANDARDELE PROFESIONALE DE EVALUARE – subsemnatul certific în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025, respectându-se cerințele etice și profesionale conținute în CODUL DEONTOLOGIC – aferent îndeplinirii misiunii.

Prin prezenta certific faptul că nu sunt (personal sau compania) sub incidența unor sancțiuni ANEVAR și nu am litigii sau condamnări pentru săvârșirea vreunei infracțiuni cu intenție.

Nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate, valoarea raportată fiind independentă de plata onorariului.

Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale și se constituie ca opinii, concluzii și analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Totodată, la evaluare s-au avut în vedere normele, metodologiile și recomandările ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (ANEVAR). La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator membru ANEVAR:

Ovidiu Ioan ABUTNĂRIȚĂ

Nr. Legitimatie 19481



EXPERTILOR TEHNICI

MUREȘ SRL

Membru corporativ ANEVAR

Aut. Nr. 0036

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Identificarea evaluatorului** EXPERTILOR TEHNICI MUREȘ S.R.L., având sediul în Târgu Mureș, str. Arany Janos nr. 18., înregistrată la O.R.C. Mureș sub nr. J26/376/1999, având cod unic de înregistrare 11855594, telefon +40 744 556 315; e-mail: experti.tehnici@gmail.com, prin: ing. Ovidiu Ioan ABUTNĂRIȚĂ, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, cu legitimația nr. 19481
- 1.2. Identificarea clientului** Comuna Șincai, Str. Principală nr.156, Jud. Mureș, cod postal: 547595
Consiliul Local al Comunei Șincai
- 1.3. Identificarea utilizatorului desemnat** Comuna Șincai, Str. Principală nr.156, Jud. Mureș, cod postal: 547595
Consiliul Local al Comunei Șincai
- 1.4. Activul subiect al evaluării** Teren intravilan cu suprafața de 185 mp, care face parte din imobilul descris în CF 51647 Șincai, fără construcții
- 1.5. Moneda raportului.** Chiria de piață este exprimată în LEI și €.
Chiria de piață nu include T.V.A.
- 1.6. Scopul evaluării** Închiriere
- 1.7. Tipul valorii utilizate** Chiria de piață
Conform SEV 102, Chiria de piață este definită astfel: "Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare 1 ar putea fi închiriat, la *data evaluării*, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"
- 1.8. Data evaluării** Data de evaluării este 05.12.2025.
Data Raportului de evaluare este 10.12.2025.
Cursul de schimb utilizat este 1 € = 5,0919 lei.

- 1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora** Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la activele subiect al evaluării.
Nu sunt limitări sau restricții privind investigațiile și/sau analizele din cadrul misiunii de evaluare.
Proprietatea a fost identificată în cadrul inspecției prin intermediul adresei.
Inspecția a fost realizată în data de 05.12.2025 în prezența reprezentantului clientului, primar Fagaraș Vasile Valentin.
- 1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul** Documentele și informațiile necesare realizării evaluării au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client care este singurul răspunzător pentru validitatea, valabilitatea și exactitatea acestora.
Sursele de informare specifice sunt menționate în cadrul raportului în capitolul destinat acestora, dar și în cadrul explicațiilor, atunci când sunt necesar a fi evidențiate.
- 1.11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative** Ipoteze semnificative:
Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile culese de către evaluator și urmează a fi folosit în vederea închirierii.
Evaluatorul a preluat dimensiunile din informațiile tehnico-economice furnizate de client, acestea fiind considerate conforme cu realitatea.
Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată.
Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de client, ele nefiind verificate din surse independente.
Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vici ascunse și/sau factorii externi care ar putea influența în vreun fel valoarea calculate.
Nici o informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă.
Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

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

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

Evaluatorul nu a avut la dispoziție informații despre structura solului, evaluarea fiind realizată în ipoteza că nu sunt limitări din acest punct de vedere.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție informații despre contaminarea solului, evaluarea fiind realizată în ipoteza că nu sunt limitări din acest punct de vedere.

- | | |
|--|---|
| 1.12. Tipul raportului | Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respectă cerințele de raportare ale SEV 106 – Documentare și raportare. |
| 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 ediția 2025 |
| 1.15. Specialiști | În prezentul Raport de evaluare, evaluatorul nu a apelat și nu a avut suport din partea niciunui specialist, indiferent de specializarea acestuia. |
| 1.16. Factori de mediu, sociali și de guvernare | Nu există cerințe speciale luate în considerare privind factorii de mediu, sociali și de guvernare. |

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificare și descriere

Terenul subiect este parte (185 mp) din terenul intravilan înscris în CF 51647 Șincai.

Pe teren din CF 51647 Șincai este edificată **o construcție care nu face subiectul evaluării.**

Nu am efectuat măsurători, dimensiunile fiind preluate din documentația disponibilă.

Analiza, evaluarea s-a realizat în baza următoarelor înregistrări:

Imobilul din care face parte suprafața de teren de 185 mp care este subiectul evaluării, este evidențiat în cartea funciară astfel:

Număr carte funciară	51647 Șincai
Teren	Intravilan
Suprafață	542 mp
Adresa	Jud. Mureș, UAT Șincai, Loc. Șincai, Str. Principală nr.34
Număr cadastral	1251647
Construcții	Nr. Niveluri:1; An construire:1965; Sc la sol: 88 mp; Scd: 88 mp; Construcție administrativă (poștă+birou), construită din zidărie de cărămidă, acoperită cu țiglă, regim de înălțime P, compusă din: la parter: 1 sală de așteptare, 1 birou, 1 poștă, 1 birou.
Observații	Teren neîmprejmuit: Imobil împrejmuit în partea de S, E și V cu gard din plasă de sârmă
Proprietar:	Comuna Șincai (domeniul public)
Sarcini	Nu sunt

Construcția edificată pe teren, nefăcând subiectul prezentului raport de evaluare nu va fi descrisă în acest capitol.

Șincai, mai demult Șamșond, (în maghiară Mezősámsond) este o

comună în județul Mureș, Transilvania, România, formată din satele Lechincioara, Pusta, Șincai (reședința) și Șincai-Fânațe.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Șincai se ridică la 1.499 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 1.622 de locuitori.^[3] Majoritatea locuitorilor sunt români (58,91%), cu minorități de maghiari (35,49%) și romi (2,6%), iar pentru 3% nu se cunoaște apartenența etnică.

Terenul are o suprafață de 542 m², fiind situat în intravilanul Comunei Șincai, în zona centrală, în imediata apropiere a Primăriei Comunei Șincai.

Categoria de folosință declarată este „curți-construcții”.

Terenul este în proprietatea publică a comunei Șincai (domeniul public). Regimul juridic al terenului: proprietate publică a comunei, ceea ce implică utilizare în interesul colectiv, conform destinației aprobate. Pe teren este edificată o construcție (Poștă) având destinație nerezidențială.

Terenul este amplasat în zona centrală a Loc. Șincai.



Accesul la teren se poate face din 2 străzi: Strada Principală și o stradă secundară, neamenajată. Terenul este parțial îngrădit cu plasă gard din plasă de sârmă.

Accesul la terenul evaluat (185 mp) se realizează din strada secundară.

La momentul inspecției, terenul nu era utilizat, acoperit cu vegetație de

mici dimensiuni și parțial apă.

În zonă există apă, gaze naturale și curent electric.



2.2. Analiza pieței

Conform GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile:

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

Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. 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.

Proprietatea subiect, teren cu suprafața de 185 mp (parte din imobilul cu CF 51647 Șincai):

Amplasament: Zona centrală a Loc. Șincai

Suprafață: 185 mp

Categoria de folosință: curți-construcții

Proprietar: Comuna Șincai – domeniul public

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În aceasta primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmând a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea imobiliară evaluată este de tip nerezidențial.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Produsul imobiliar analizat este un **teren intravilan** cu o suprafață de 185 mp, situat în zona centrală a Loc. Șincai, având acces într-o stradă secundară.

Terenul este parte din domeniul public al comunei Șincai și nu este utilizat.

Din perspectiva productivității, terenul are o **utilizare actuală compatibilă cu potențialul zonei**, întrucât:

- este amplasat într-o zonă centrală,
- beneficiază de acces rutier și utilități urbane (energie electrică, apă, gaz),
- are o suprafață compactă, favorabilă utilizărilor nerezidențiale.

Limitările principale ale productivității provin din:

- regimul juridic (domeniu public – restricționează valorificarea comercială),
- destinația urbanistică actuală.

În consecință, **utilizarea actuală reprezintă și utilizarea cea mai productivă**, în contextul reglementărilor existente: teren destinat construcțiilor.

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Aria pieței include terenurile intravilane cu funcțiune nerezidențială.

Aria competitivă este cea a terenurilor intravilane cu suprafețe mici,

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a terenurilor intravilane cu destinație nerezidențială, cu suprafețe mici.

Analiza cererii

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

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa/ închiria un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze/ închirieze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină

atractivitatea proprietăților similare.

Cei 2 factorii ai cererii sunt:

-dorința – reprezintă voința cumpărătorului de a cumpăra/ închiria un bun care să satisfacă o nevoie.

-Puterea de cumpărare – capacitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a lua parte la activitatea de pe piață, adică de a achiziționa/ închiria bunuri și servicii cu numerar sau cu echivalent de numerar.

Pentru acest tip de proprietate, cererea este crescută, datorită unicității locului și tradiției acestuia.

Principalii cumpărători/ utilizatori potențiali sunt:

- autorități publice (primării, consilii județene, instituții de învățământ),
- investitori privați,

Din punct de vedere investițional, putem afirma că există:

- interesul este scăzut din cauza amplasamentului (Loc. Șincai)
- o orientare către zonele periurbane și semicentrale orașelor sau a municipiilor cu accesibilitate ridicată,
- cerere scăzută pentru terenuri publice, din cauza imposibilității de achiziție directe (potențial doar concesiune).

Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar, prin inventarierea proprietăților competitive, care include stocul de proprietăți existente pe piață, disponibile spre vânzare/ închiriere. Un client are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Cei 2 factorii ai ofertei sunt:

- utilitatea – capacitatea unui produs de a satisface o nevoie, o dorință sau de a suplini o lipsă
- raritatea – exprimă raportul dintre cererea și oferta actuală sau anticipată pentru o anumită categorie de bunuri.

Oferta de terenuri similare în zona este **limitată numeric**, și **calitativ**.

În urma analizei pieței și în urma discuțiilor cu participanții activi în piață, au rezultat următoarele informații:

- oferta de vânzare – există în piață puține proprietăți similare oferite spre vânzare;
- oferta de închiriere – există în piață puține proprietăți similare oferite spre închiriere;
- volumul de livrări așteptate: nu sunt așteptate proprietăți similare în aria de piață selectată;
- marja de negociere la vânzare: între 5 și 10%
- marja de negociere la închiriere: între 10 și 15%

Prețurile variază în funcție de următoarele aspecte: localizare, suprafața, limitări conform PUG Șincai;

Analiza echilibrului pieței

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, din cauza instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare. Piața imobiliară se bazează foarte mult pe oferta și cerere. Fiecare tranzacție implică un cumpărător și un vânzător.

Chiria de piață a unei proprietăți imobiliare, este în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (ofertă) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Piața terenurilor pentru agrement este o **pieță de echilibru**, cu o ofertă limitată și o cerere constantă.

- Nivelul de preț este menținut mai degrabă de **raritatea amplasamentelor potrivite**, nu de presiunea cererii.
- Pe segmentul public (terenuri de utilitate comună), interacțiunea cerere–ofertă este reglementată administrativ, prin concesiuni sau parteneriate public–private, nu prin tranzacții de piață directe.
- Pe segmentul privat, investitorii vizează în principal terenuri care pot fi convertite ușor în destinații comerciale (spații de servicii,

agrement).

Terenul evaluat se încadrează în categoria proprietăților cu **valoare funcțională**, dar **valoare de piață limitată de regimul juridic**.

Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

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

Pentru proprietatea subiect, având în vedere caracteristicile acesteia, într-un clasament imaginar, aceasta se situează în partea superioară a acestuia.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. Analiza pentru cea mai bună utilizare

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 ținând cont de specificul zonei și caracteristicile imobilului.

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Alternativa de utilizare	Criterii			
	Permisibil legal	Fizic posibil	Fezabil financiar	Maxim productiv
Rezidențială	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercială	Da	Da	Da	Da
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și scopul lucrării, cea mai bună utilizare a proprietății este cea nerezidențială, spațiu comercial.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare este cea de proprietate imobiliară cu destinație nerezidențială.

3.2. Estimarea Chiriei de piață

Pentru determinarea chiriei de piață s-a utilizat abordarea prin piață – analiza comparațiilor relative prin care se determină dacă proprietățile comparabile au caracteristici inferioare/ superioare/ similar față de proprietatea subiect.

În grila datelor de piață au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările efectuate asupra prețului fiecărei proprietăți comparabile, care au fost identificate pe piață.

Din analiza de piață, pentru grila de comparație au fost selectate primele 4 proprietăți comparabile. Criteriul de comparație folosit în grila de comparație este chiria/m²/lună. Marja de negociere s-a estimat pe baza analizei de piață și din discuțiile cu participanții activi pe piața imobiliară, aceasta fiind de 10%.

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

ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ - COMPARAȚIA DIRECTĂ					
ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT				
		C1	C2	C3	C4
Suprafață (mp)	185,00	500	1.900	5.500	10.000
Preț (oferta/închiriere) (euro)		115	650	2.750	5.000
Preț (oferta/închiriere) (euro/mp)		0,23	0,34	0,50	0,50
Tipul tranzactiei		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Ajustare		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare valorică (euro/mp)		-0,02	-0,03	-0,05	-0,05
Ajustat (euro/mp)		0,21	0,31	0,45	0,45
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept transmis	Folosință	Folosință	Folosință	Folosință	Folosință
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustat (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		0,21	0,31	0,45	0,45
Condiții de închiriere	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustat (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		0,21	0,31	0,45	0,45
Cheltuieli imediat după închiriere	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustat (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		0,21	0,31	0,45	0,45
Condiții de piață	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustat (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		0,21	0,31	0,45	0,45
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare	Loc. Șincai	Reghin	Corunca	Târgu Mureș	Târgu Mureș
		(inferior)	(similar)	(inferior)	(inferior)
Ajustare (%)		-20,0%	-40,0%	-40,0%	-40,0%
Ajustat (euro/mp)		-0,04	-0,12	-0,18	-0,18
Preț ajustat (euro/mp)		0,17	0,18	0,27	0,27
Suprafață (mp)	187,00	500	1.900	5.500	10.000
		(similar)	(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		20%	30%	30%	30%
Ajustat (euro/mp)		0,03	0,06	0,08	0,08
Preț ajustat (euro/mp)		0,20	0,24	0,35	0,35
Amenajări	Neamenajat	Amenajat	Neamenajat	Neamenajat	Neamenajat
		(superior)	(superior)	(similar)	(superior)
Ajustare (%)		-25%	0%	0%	0%
Ajustat (euro/mp)		(0,05)	-	-	-
Preț ajustat (euro/mp)		0,15	0,24	0,35	0,35
Planeitate	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
		(similar)	(superior)	(superior)	(similar)

Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustat (euro/mp)		-	-	-	-
Preț ajustat (euro/mp)		0,15	0,24	0,35	0,35
Destinație	Servicii	Servicii/ depozitare	Servicii/ alimentație publică	Servicii/ depozitare	Servicii
		(similar)	(superior)	(superior)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustat (euro/mp)		-	-	-	-
Preț ajustat (euro/mp)		0,15	0,24	0,35	0,35
Componente non-imobiliare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
		(similar)	(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustat (euro/mp)		-	-	-	-
Preț ajustat (euro/mp)		0,15	0,24	0,35	0,35
Număr ajustări					
Preț ajustat (euro/mp)		0,15	0,24	0,35	0,35
Ajustare totala neta (euro)		-0,06	-0,07	-0,10	-0,10
Ajustare totala neta (%)		-28%	-22%	-22%	-22%
Ajustare totala bruta (euro)		0,12	0,18	0,26	0,26
Ajustare totală bruta (%)		60%	58%	58%	58%
Chirie de piață (mp)	0,24	(euro)		1,22	(lei)
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					C2
Data evaluării					05.12.2025
Curs lei					5,0919

Justificarea ajustărilor:

Tip ajustare	Justificare
Ajustări aferente tranzacționării	Fiind similare, nu au fost aplicate ajustări
Tip ajustare	Justificare
Localizare	Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Ajustarile aplicate reprezintă cât ar plăți un chiriaș tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.
Suprafață (mp)	Ajustările pt suprafața închiriabilă, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când suprafata proprietăților comparabile diferă de cea a proprietății subiect. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită suprafeței.
Amenajări	Ajustările pentru amenajări, de regula exprimate procentual, se aplică

	atunci când terenurile comparate diferă prin această caracteristică. Amenajările pot fii multiple și se iau în considerare atunci când piața le recunoaște ca un plus la valoarea proprietății.
Planeitate	Fiind similare, nu au fost aplicate ajustări
Destinație	Fiind similare, nu au fost aplicate ajustări
Componente non-imobiliare	Fiind similare, nu au fost aplicate ajustări

Astfel, pentru indicarea chiriei de piață a fost selectată comparabila nr. 2. Cu toate că 3 dintre proprietățile comparabile au ajustarea btotală brută de 58%, pentru indicarea chiriei de piață, a fost selectată comparabila cu numărul 2, aceasta fiind considerată cea mai apropiată din punct de vedere al caracteristicilor cu proprietatea subiect.

	Chirie de piață unitară (euro)	Chirie de piață unitară (lei)
Chirie de piață	0,24	1,22

(Chirie de piață fără TVA)

(Curs valutar, 1 euro = 5,0919 lei)

3.3. Analiza rezultatului

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 imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia: Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de închiriere 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.

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită abordare, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării este metoda comparației directe. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Exprimarea opiniei finale este adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative.

În opinia mea chiria de piață pentru terenul evaluat, cu suprafața de 185 mp, este adecvată, corespunzătoare, justificată, în concordanță cu informațiile de piață.

	Chirie de piață unitară (euro)	Chirie de piață unitară (lei)
Chirie de piață	0,24	1,22

(Chirie de piață fără TVA)

(Curs valutar, 1 euro = 5,0919 lei)

Argumentele care au stat la baza exprimării opiniei privind chiria de piață a proprietății în cauză, precum și considerentele privind valoarea sunt:

Chiria de piață a fost estimată în raport de caracteristicile fizice, juridice și economice, valabile la data evaluării, dar mai ales de aspecte non-fizice

Valoarea chiriei de piață 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 chiriei de piață a fost exprimată ținând seama de caracteristicile juridice, fizice și economice ale terenului, condițiile actuale de piață iar aceasta este valabilă doar pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind chiria de piață a imobilului.

ing. Ovidiu Ioan ABUTNĂRIȚĂ
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie nr. 19481



Anexa nr. 1. Acte



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 51647
COPIE

Carte Funciară Nr. 51647 Șincai

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mureș, UAT Șincai, Loc. Șincai, Str. Principala, Nr. 34

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	51647	542	Teren împrejmuit; Imobil împrejmuit în partea de S, E și V cu gard din plasă de sârmă

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	51647-C1	Jud. Mureș, UAT Șincai, Loc. Șincai, Str. Principala, Nr. 34	Nr. niveluri:1; An construire:1965; S. construita la sol:88 mp; S. construita desfasurata:88 mp; C1 - constructie administrativa (Posta + Birou), construita din zidarie de caramida, acoperita cu tigla, regim de inaltime P, compusa din: la parter: 1 sala de asteptare, 1 birou, 1 posta, 1 birou.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referinte
35817 / 27/04/2022			
Act Administrativ nr. 19, din 13/04/2022 emis de Comuna Șincai; Act Administrativ nr. 1444, din 21/04/2022 emis de Comuna Șincai și documentatie cadastrala avizata de catre OCPI - Mures; Act Administrativ nr. 1443, din 21/04/2022 emis de Comuna Șincai;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA ȘINCAI , (domeniu public)		A1
Act Administrativ nr. 1441, din 20/04/2022 emis de Comuna Șincai și documentatie cadastrala avizata de catre OCPI - Mures;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, (cu titlu initial de dobandire - plan de situatie avizat cu nr. 515/1999, declaratie nr. 2138/1999 emis de N. P. Onea Victor; incheiere nr. 17556/15.10.1999), dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA ȘINCAI , (domeniu public)		A1.1
B3	Se actualizeaza informatiile tehnice referitoare la descrierea constructiei		A1.1
15300 / 20/02/2025			
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentație cadastrală, din 20/02/2025 emis de Moldovan Septimiu;			
B4	Se respinge cererea depusa de Moldovan Septimiu pentru Comuna Șincai avand ca obiect actualizare informatii cadastrale-repoziționare motivat de nerespectarea conditiilor legale		A1
37457 / 29/04/2025			
Act Administrativ nr. 37457, din 29/04/2025 emis de OCPI Mureș;			
B5	Se inscrie operatiunea tehnica de repoziționare a imobilului in planul cadastral		A1

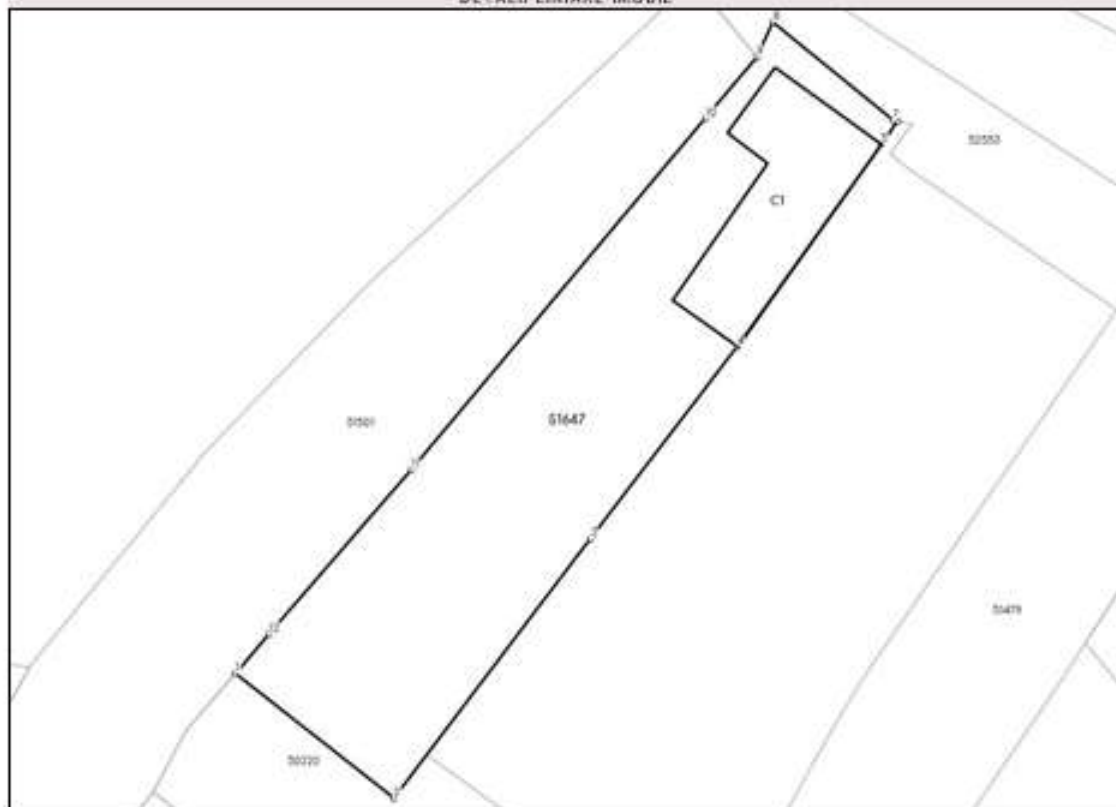
C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinte
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 51647 Comuna/Oraș/Municipiu: Șincai

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp) [*]	Observații / Referințe
51647	542	Imobil împrejmuit în partea de S, E și V cu gard din plasă de sârmă

^{*} Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70.**DETALII LINIARE IMOBIL****Date referitoare la teren**

Nr. Cd.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Cuști construcții	DA	542	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51647-C1	construcții administrative și social culturale	88	Cu acte	Nr. niveluri: 1; An construire: 1965; S. construită la sol: 88 mp; S. construită desfășurată: 88 mp; C1 - construcție administrativă (Posta + Birou); construită din zidărie de cărămidă, acoperită cu țiglă, regim de înălțime P, compusă din: la parter: 1 sală de așteptare, 1 birou, 1 postă, 1 birou.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.15

Carte Funciară Nr. 51647 Comuna/Oraș/Municipiu: Șincai

Punct început	Punct sfârșit	lungime segment (m)
2	3	19.609
3	4	14.545
4	5	15.008
5	6	1.671
6	7	0.278
7	8	9.348
8	9	2.329
9	10	4.844
10	11	27.62
11	12	13.097
12	1	3.091

** 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.

Anexa nr. 2. Informații de piață

C1 – <https://www.olx.ro/d/oferta/de-inchiriat-teren-pentru-parc-auto-IDk1QxQ.html>



PRIVAT ⓘ



av.catana

Pe OLX din martie 2024

Activ pe 28 noiembrie 2025

Trimite mesaj

☎ 075 150 3686

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Reghin
Mures



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de legile privind drepturile consumatorilor.

Totuși, toate achizițiile tale realizate cu Livrare prin OLX sunt

Arată mai multe ▾

Postat 20 noiembrie 2025



De inchiriat teren pentru Parc Auto

115 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De inchiriat teren pentru Parc Auto cu o fundație cu placă de beton elicopterizat în suprafață de 74 mp.

Terenul este pe strada Molidului, nr. 48, și se va pregăti cu piatră spartă și gard.

Fundația se poate folosi pentru montare container birou, foisor și terasă.

Canalizarea este la marginea proprietății.



C2 - <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1900-mp-in-corunca-zona-penny-IDFurT>

Teren 1900 mp in Corunca zona Penny

650 € /lună

Corunca, Corunca, Mures

Teren de închiriat

Suprafață utilă:	1900 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	suburbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

**Alexandru Bogdan**

ZAP IMOBILIARE

☎ 0774 048 706

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de închiriat 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

Descriere

De închiriat 1900 mp.teren intravilan in Corunca lângă Penny.

Contact [Contactează](#) Bogdan

Terenul de 1900 mp.se închiriaza la prețul de 650 euro

negociabil Comisionul este 50% din prima chirie

Contact [Contactează](#) Bogdan

Dacă vă place această ofertă - sau pentru alte informații sunați la numărul de

contact din anunț! [Contactează](#) Bogdan

Compania Zap Imobiliare vă pune la dispoziție toate informațiile, actele și documentele necesare alături de asistență și consiliere permanentă până la finalizarea achiziției imobiliare.

Mai puțin ^

ID: 9888497

ID Intern: CP1378319

Raportează

C3 - <https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-teren-langa-city-mall-gratis-pentru-activitati-culturale-IDrR2c>



Inchiriez teren , langa City Mall, GRATIS- pentru activitati culturale

2 750 € /lună

Centru, Targu Mures, Mures

Teren de închiriat

Suprafață utilă:	5500 m²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Se închiriaza teren cu deschidere de 100 m la E60,langa City Mall , pentru activitati CULTURALE - GRATIS, iar pentru alte activitati 0.5 euro/mp. Suprafata teren 5500 mp . Nu se percepe comision de la chirias.

ID: 6638724

Raportează



IMOBILSTAR CONSULTING

Imobistar Consulting Srl

0726 758 550

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de închiriat 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

C4 - <https://zapimobiliare.ro/proprietate/teren-30-000-mp-cu-deschidere-la-strada-libertatii/>



Alexandru Bogdan
Manager Vanzari



☎ Telefon: 0774048706

✉ Email: bogdan@zapimobiliare.ro

📍 Strada Budiului 103, etajul 2, camera 5

Vezi Profil >

Teren 30.000 mp.cu deschidere la strada Libertății

5,000€ Lunar



Contact - Alexandru Bogdan
0774048706



ID Proprietate
1715800



Tip
Teren



Status
De Inchiriat



Locatie
Targu Mures

Descriere

De inchiriat 30.000 mp. de teren în Târgu Mures cu deschidere la strada Libertății ,preț. 0,30 euro centi mp.Dacă vă place această ofertă – sau pentru alte informații sunați la numărul de contact din anunț! 0774048706 Bogdan

– posibilitate si suprafete de 10.000 mp la pretul de 0,50 euro centi mp

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



Anexa nr. 3. Fotografii



