



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
ORAȘUL SOVATA
CONSILIUL LOCAL

www.primariasovata.ro

HOTĂRÂRE NR. 184 / 19.12.2024

cu privire la aprobarea Raportului de evaluare al imobilului situat în Sovata, județul Mureș, înscris în C.F. nr.55803-Sovata

Consiliul Local al Orașului Sovata întrunit în ședință ordinară,

Examinând Referatul de aprobare al Primarului Orașului Sovata nr.15.035/17.12.2024, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate al Serviciului Juridic nr.15.038/17.12.2024 prin care se propune aprobarea Raportului de evaluare al imobilului situat în Sovata, județul Mureș, în suprafață de 935 mp., înscris în C.F. nr.55803-Sovata;

Văzând avizul Comisiei de specialitate nr.I;

Ținând cont de Raportul de evaluare întocmit de S.C. ONE ACTIVBIT S.R.L.;

În baza dispozițiilor Legii nr.287/2009, privind Codul Civil, republicată;

Ținând cont de prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.,b”, art.139 alin.1, respectiv art.196 alin.1 lit.,a” din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – Se aprobă Raportul de evaluare, întocmit de S.C. ONE ACTIVBIT S.R.L., al proprietății imobiliare – teren intravilan situat în Sovata, județul Mureș, județul Mureș, în suprafață de 935 mp., înscris în C.F. nr.55803-Sovata, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Orașului Sovata, prin aparatul de specialitate.

Art.3. – Prezenta hotărâre se va comunica prin grija secretarului general către:

- Instituția Prefectului Județului Mureș;
- Primarul Orașului Sovata;
- Serviciul Juridic;
- Cei interesați și va fi afișată pe site-ul Primăriei.

Contrasemnează Secretar General,
Bartha Eva



Președinte de ședință,
Csortán Imre

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al Orașului Sovata din data de 19.12.2024, cu 15 voturi „pentru”.

Anexa la HCL Nr. 184 } 19.12.2024
HCL Nr. 185 }
HCL Nr. 186 }

RAPORT DE EVALUARE **AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE** **TEREN INTRAVILAN**



Adresa: Orașul Sovata, Strada Bradului Fn CF 55805, 55804, 55803 / Sovata ,Jud. Mureș,

Proprietar : Orasul Sovata domeniul privat

Solicitant: UAT Oraș Sovata Str Principala nr. 155

Destinatar: UAT Oraș Sovata Str Principala nr. 155

Data: 19.12.2024

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

Decembrie 2024



1. SINTEZA EVALUĂRII

Destinatarul lucrării	UAT Oraș Sovata cu sediul în Str Principala nr. 155, tel. 0265 570 218
Solicitantul lucrării	UAT Oraș Sovata cu sediul în Str Principala nr. 155
Proprietar	CSATA ERNEST
Denumire imobil	Teren intravilan Str Bradului Fn
Descriere imobil	Teren intravilan Cc
Extrasul de carte funciară	CF 55805, CF 55804, CF 55803 /Sovata
Suprafata	S=1400 mp, S=719 mp, S=935 mp
Adresa imobilului	Str Bradului Fn , Oraș Sovata, Jud Mureș
Obiectul evaluării	Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară compusă din teren intravilan, având categoria de folosință, curți construcții situată în Orașul Sovata, Jud. Mureș, Str. Bradului Fn conform CF 55805, CF 55804, CF 55803 /Sovata.
Scopul evaluării	Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață, în vederea informării destinatarului UAT Sovata, pentru teren intravilan fiind în proprietatea CSATA ERNEST conform CF: 55805, CF 55804, CF 55803 / Sovata.
Data inspecției, a raportului și a verificării faptice	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Decembrie 2024 , dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Inspecția a fost realizată de evaluator, în prezența reprezentanților legali ai solicitantului, efectuându-se fotografii relevante. Evaluarea a fost realizată în data de: 19.12.2024.
Tipul valorii estimate	Metodologia utilizată este cea corespunzătoare legislației în vigoare la data efectuării lucrării și terminologiei de specialitate prevăzută de Standardele recomandate de ANEVAR – Standardul de evaluare a bunurilor 2022. SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102) SEV 103 - Raportare (IVS 103) SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104) SEV 105 - Abordări și metode de evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) SEV 400 - Verificarea evaluării Ghidurile de evaluare GEV, compuse din: GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile Glosar; Abrevieri; Cod de etică a profesiei de evaluator autorizat, apelându-se la estimarea unei "valori de piață" așa cum este ea definită în standardul de evaluare ANEVAR.
Valoarea de piață estimată	• S=719 mp 92.032 € echivalent a 457.850 lei • S=935 mp 103.785 € echivalent a 516.320 lei • S=1400 mp 117.400 € echivalent a 584.153 lei

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

V piață rotunjită 313.200 € echivalent a 1.558.300 Lei

Valoare €	Valoare Lei	Suprafata in mp
117.420	584.153	1140
103.785	516.320	935
92.032	457.850	719
313.237	1.558.323	2.794

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

- ✓ Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- ✓ Valoarea este subiectiva;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cursul de referință B.N.R. utilizat, din 19.12.2024 : 1 Eur = 4,9749 lei

Cu respect:

Ec. Sergiu Senatovici, evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea EPI / EBM, leg 18828

Tel: 0744 330 382

e-mail: office@serviciievaluari.ro



Cuprins

1. SINTEZA EVALUĂRII -----	2
1.1. Certificarea valorii -----	5
2. Termenii de referință ai evaluării-----	6
2.1 Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării-----	6
2.2 Obiectul evaluării; drepturile deținute; drepturile evaluate; alte drepturi care influențează dreptul evaluat-----	6
2.3 Tipul valorii; definiții -----	6
2.4 Calendarul evaluării; moneda raportului -----	6
2.5 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării -----	7
2.6 Natura și sursa informațiilor utilizate -----	7
2.7 Ipoteze și ipoteze speciale-----	8
2.8 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare -----	10
2.9 Conformitatea cu SEV -----	11
2.10 Descrierea raportului-----	11
3. Culegerea și analiza datelor -----	11
3.1 Identificarea fizică și legală a proprietății-----	11
3.2 Analiza datelor despre localitate-----	12
3.3 Analiza datelor despre amplasament și teren-----	14
3.4.Descrierea construcțiilor-----	15
3.5 Analiza pieței imobiliare specifice -----	15
4.Analiza datelor-----	20
4.1 Cea mai bună utilizare -----	20
4.2. Aplicarea abordărilor în evaluare -----	20
4.2.1 Abordarea prin piață -----	20
4.2.2 Abordarea prin venit -----	32
4.3.3 Abordarea prin cost-----	33
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii -----	36
6. Anexe-----	37
6.1 Fotografii ale proprietății -----	38
6.2 Documente ale proprietății -----	41
6.3 Extrase privind oferte de pe piața imobiliar -----	60

1.1. Certificarea valorii

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

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

Întocmit:

Evaluator autorizat ANEVAR

Specializarile EPI / EBM, Leg 18828

Ec. Sergiu Senatovici,

Tel: 0744330382

e-mail: office@serviciievaluari.ro



2. Termenii de referință ai evaluării

2.1 Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Clientul și Utilizatorul este: UAT Oraș Sovata cu sediul în Str Principala nr. 155 care este solicitantul lucrării.

Scopul raportului de evaluare: estimarea valorii de piață a terenului intravilan situate în Str Bradului Fn, CF 55805, CF 55804, CF 55803 /Oraș Sovata.

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

În conformitate cu comanda și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară " terenului intravilan" situată în Județul Mureș, Oraș Sovata, conform CF 55805, CF 55804, CF55803/Sovata, imobilul este deținut cu drept deplin de: Orasul Sovata domeniul privat.

2.3 Tipul valorii; definiții

Ținând cont de scopul acestui raport de evaluare, tipul de valoare estimat este valoarea de piață. Conform Standardul de evaluare 100 din Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022 (SEV 100 - Cadul General), în vigoare la data realizării raportului :

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Conform solicitării clientului, estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare va fi făcută atât în moneda LEU, cât și în EURO, la cursul BNR al zilei 19.12.2024 , 1 EUR = 4,9749 LEI.

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

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

2.4 Calendarul evaluării; moneda raportului

- Inspecția proprietății evaluate a avut loc în luna Decembrie 2024 și a fost realizată de către evaluator autorizat ANEVAR Senatovici Sergiu în prezența solicitantului UAT



Sovata. Cu această ocazie s-au făcut fotografii și au fost identificate: reperele care delimitează lotul de teren, caracteristicile acestuia;

- Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada Decembrie 2024
- data raportului este 22.12.2024 ;

2.5 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

2.6 Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate, extrase de carte funciară, alte documente; suprafețele terenului au fost preluate din respectivele documente;
- gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor;
- istoricul proprietății;
- scopul evaluării;

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral solicitantului UAT SOVATA.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- manuale și cataloage de costuri;



- Standardele de Evaluare a bunurilor 2022, formate din Standardele de Evaluare SEV și Ghidurile de evaluare;

2.7 Ipoteze și ipoteze speciale

A. Ipoteze :

- Evaluatorul a examinat Planul de situație/schița de dezmembrare/fișa bunului imobil vizată de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate
- Evaluatorului nu-i revine nicio responsabilitate privind situația juridică a proprietății imobiliare evaluate, proprietarul având întreaga răspundere pentru datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, fapt pentru care se presupune că actele de proprietate sunt valabile, iar proprietatea imobiliară în speță poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Aspectele juridice legate de proprietatea imobiliară evaluată se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost luate în considerare fără a se efectua verificări sau investigații suplimentare.
- Se presupune că deținerea și administrarea proprietății imobiliare se face cu responsabilitate, în scopul celei mai bune utilizări.
- Informațiile furnizate de terți sunt luate în considerare, însă fără ca evaluatorul să poată avea o garanție asupra acurateței acestora.
- Situația proprietății imobiliare de la data evaluării și scopul evaluării au determinat selectarea metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora.
- Se presupune că proprietatea imobiliară și exploatarea acesteia nu contravin în niciun fel reglementărilor legale, inclusiv cele privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când astfel de situații sunt expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport de evaluare.



- Suprafața terenului care face obiectul acestui raport de evaluare a fost preluată din documentația pusă la dispoziție de solicitant, fără a se întreprinde la data inspecției măsurători suplimentare.
- La data inspecției nu au fost făcute observații privind contaminarea proprietății imobiliare în speță sau a celor vecine, în aceste condiții considerând ca imobilulevaluat se află în condiții normale, respectând reglementările privind mediul înconjurător.
- Evaluatorul consideră că premisele și estimările avute în vedere la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile ținând cont de datele și informațiile disponibile la data evaluării;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului de evaluare s-a făcut ținând seama de posibilitățile și limitele fiecăreia dintre ele.
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind analizate și înțelese ținând cont și de metodele folosite pentru obținerea lor;
- Deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a lui, nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile prestabilite.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, referitor la proprietatea imobiliară evaluată, în afara cazului când acest lucru a fost convenit, în scris.
- Estimările din raportul de evaluare sunt bazate pe caracteristicile pieței specifice de la data evaluării și pe stabilitatea economiei într-un viitor previzibil și, prin urmare, acestea se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Ipotezele speciale definite pentru acest raport de evaluare sunt următoarele:

- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietatii. Limitele proprietatii au fost preluate din documentele puse la dispoziție (anexe, relevee, planuri, extrase CFI, documentație cadastrală) și indicate de proprietar/beneficiar care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granielor proprietatilor; Planurile, schitele, dimensiunile puse la

dispozitie evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta;

- Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat dupa această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb);
- Orice discrepanță între situația „luată în calcul” de evaluator (bazată pe informațiile primite de la beneficiar sau proprietar) și situația „faptic existentă” poate impune reanalizarea raportului de evaluare. Această reanalizare are ca scop cuantificarea valorică a eventualelor neconcordanțe identificate.
- Exactitatea și veridicitatea documentelor furnizate de proprietar sau beneficiar, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele utilizate în acest raport de evaluare, sunt exclusiv responsabilitatea acestora. Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile conținute în documentele transmise de client, iar evaluatorul nu deține competența necesară pentru a verifica autenticitatea sau corectitudinea acestor informații tehnice și legale.
- În cazul în care unele dintre informațiile incluse în documentele puse la dispoziție de client se dovedesc a fi inexacte, evaluatorul își rezervă dreptul de a revizui concluziile evaluării.
- Deși informațiile utilizate în elaborarea acestui raport au fost considerate corecte și valide la momentul întocmirii, acestea pot suferi modificări ulterioare. În consecință, niciun element al raportului nu trebuie interpretat ca o garanție absolută privind concluziile sau ipotezele incluse.

2.8 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare, fie în forma sa integrală, fie parțială, precum și orice referire la conținutul acestuia, nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicității fără obținerea acordului scris, prealabil și explicit al evaluatorului. Acordul trebuie să specifice clar forma și contextul în care raportul urmează să fie utilizat sau publicat.



Publicarea totală sau parțială a raportului, precum și utilizarea acestuia de către alte entități decât cele menționate în mod explicit în prezentul document, vor conduce la încetarea obligațiilor contractuale dintre evaluator și client.

De asemenea, intrarea în posesia unei terțe părți a unei copii a raportului nu conferă acesteia dreptul de a publica, distribui sau utiliza raportul fără respectarea prevederilor menționate anterior.

2.9 Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din *SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)* și *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*.
 - Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile *SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)*, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor *SEV 103 – Raportare (IVS 103)*.
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)* și *GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*.
- Scopul evaluării fiind stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate în vederea informării clientului cu privire la valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare deținută de acesta cu respectarea prevederilor *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*.

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

2.10 Descrierea raportului

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

3. Culegerea și analiza datelor

3.1 Identificarea fizică și legală a proprietății

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren intravilan " situată în Oraș Sovata, strada Bradului Fn avand S=1400 mp, S=719 mp, S=935 mp.



Este evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare descrise în prezentul raport de evaluare, proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

3.2 Analiza datelor despre localitate

Localitatea Sovata este situată în zona nord-estică a bazinului Transilvaniei, la o altitudine de 530 m pe versantul sudic al muntilor Gurghiului, pe un podis denumit „între sărituri”.

Situat la estul județului, este al șaselea oraș al județului Mureș după mărime.

Este legat de rețeaua de localități a țării prin: - drumul național DN 13-Bălăușeri-Tg. Mureș într-o direcție și Odorhei-Miercurea Ciuc în cealaltă; - drumul județean DJ 153 realizează legătura Sovata-Eremitu-Reghin și este și strada principală a orașului;

- ✓ drumul comunal DC 16-deservește satul Ilieși, ramificându-se din DN 13A.

Sovata este una dintre cele mai renumite orașe cu stațiuni balneoclimaterice din România. Se află la o distanță de 60 km de reședința județului Mureș, municipiul Târgu-Mureș.

Orașul este așezat în întregime pe un masiv de sare, iar în jurul stațiunii pe o rază de 30 km se întind păduri seculare de brad, molid, stejar între care apar colțuri pleșuve de sare. Întinderea teritoriului administrativ este de 15.953 ha , din care 954 ha intravilan, rezultat din însumarea mai multor zone funcționale, compusă din următoarele trupuri: - orașul Sovata 540 ha; stațiunea Sovata 182 ha; Săcădat 188 ha; Ilieși 30 ha; Căpeți 5 ha; ferma și zona de agrement Iszulyka 3 ha; zona caselor de vacanță 3 ha; zona pentru sporturi de iarnă poiana Repas 3 ha. Comunele Chiherul de Jos, Ibănești, Eremitu, Măgherani, Sărățeni, Atid și Praid sunt comune care se învecinează cu orașul Sovata.

Conform datelor statistice actuale, populația orașului Sovata este de 9.790 de locuitori.

Căile de comunicație existente și categoria acestora Rețeaua stradală a orașului Sovata are o structură axial-radială, s-a dezvoltat având la bază rețeaua de drumuri naționale, județene și comunale care îl traversează.

Trama stradală existentă este formată din peste 62 de străzi cu o lungime totală de 58 km, 4 cartiere, 1 sat aparținător și 2 corpuri : Repaş și Isuica .

Căile de comunicație existente sunt departajate, pe categorii, astfel: - categoria I: 5 străzi; - categoria a II-a: 6 străzi; - categoria a III-a: 47 străzi - în curs de aprobare - categoria a IV-a: 4 străzi - în curs de aprobare Activitatea economică și servicii În Orașul Sovata își desfășoară activitatea un număr de 428 firme cu capital privat dintre care 3 societăți cu capital integral de stat,) care acoperă o largă paletă de domenii: agricultură, industrie, transporturi, servicii, finanțe, etc.

Industria:

Zona industrială s-a dezvoltat în bucla formată de cele două ramificații ale căii ferate - chiar pentru condițiile optime de transport ale materiilor prime și ale produselor finite. Profilul de activitate cel mai dezvoltat este prelucrarea materialului lemnos - datorită pădurilor numeroase care înconjoară orașul (peste 60% din total suprafață administrată).

Această ramură a industriei este reprezentată la nivelul orașului Sovata prin agenți economici de importanță națională și internațională.

Caracteristic zonei este activitatea legată de producerea materialelor de construcții, piatră cioplită) și activități bazate pe valorificarea materiilor prime locale fabricarea brânzei, prelucrarea laptelui.

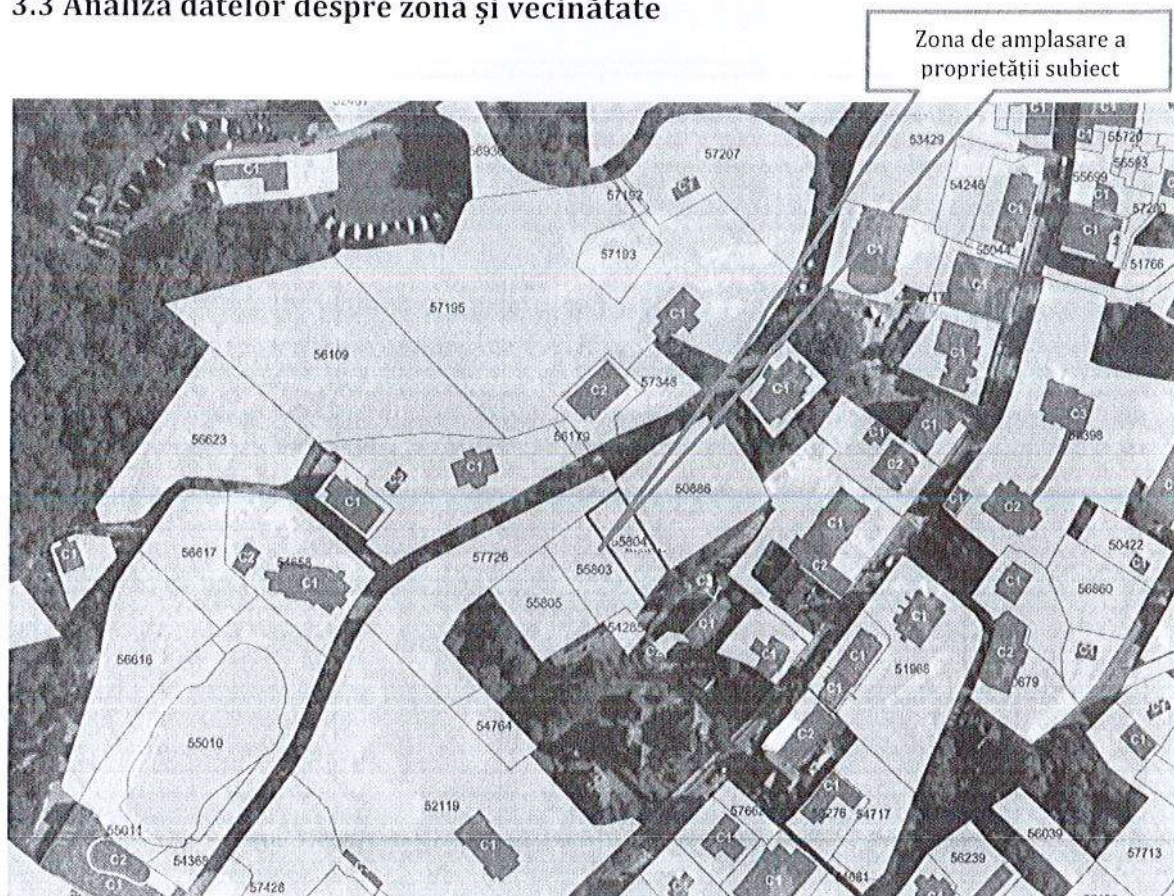
Construcțiile: Pe teritoriul orașului bazele de construcții civile și industriale sunt desprinse din fostele întreprinderi de construcții. Activitatea de construcții pe teritoriul orașului se află în continua dezvoltare și diversificare, atât în sfera industriei cât și a construcțiilor civile și edilitare.

Transporturile : - Orașul Sovata reprezintă un nod important în rețeaua de drumuri naționale, județene și comunale - drumul național: DIM13- Bălăușeri- Tg. Mureș - într-o direcție, Odorhei-Miercurea Ciuc, în cealaltă; - drumul județean: DJ 153 realizează legătura Sovata- Eremitu-Reghin și este și str. Principală a orașului



- drumul comunal: DC 16- deservește satul Ilieș, ramificându-se din DN 13 A Orașul Sovata este deservit de linia CF normală Bălăușeri - Praid - cu gară de călători și marfă pe capătul vestic al așezării.

3.3 Analiza datelor despre zonă și vecinătate



Imobilul analizate se situează în centrul stațiunii Sovata, Str, Bradului Fn , în apropierea lacului URSU.

Accesul la proprietate se realizează din strada principală.

Vecinătățile imediate sunt alte imobile cu regim de înălțime P+10E, pensiuni, spati comerciale.

3.3 Analiza datelor despre amplasament și teren

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare face parte din intravilanul Orasul Sovata situat pe strada Bradului Fn , având extrasul de carte funciară cu nr. 55805, 55804, 55803 /Sovata , având proprietar Orasul Sovata Domeniul privat.

Amplasamentul este amenajat ca și drum acces cu o suprafață de 605 mp.

Terenul înclinat, are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- nu are front direct la drumul principal
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie înclinată
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

3.4.Descrierea construcțiilor

3.5 Analiza pieței imobiliare specifice

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

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

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate de tip Teren intravilan, situată în Orasul Sovata în zonă central, comercială. Astfel piața specifică proprietății este cea a spațiilor comerciale, situate în zone similare și pretabile pentru activități comercial/ administrative.

➤ Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere,

fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii ține cont de condițiile actuale de pe piața imobiliară.

Cererea pentru terenuri a stagnat în ansamblul său, în principal datorită încetinirii ritmului de investire. Cererea se menține la un nivel stabil pe toate segmentele, pentru proprietățile atractive (cu localizare favorabilă, acces bun, utilități etc.) existând în continuare cerere și tendința de stabilizare. Nivelul cererii este în strânsă corelare cu utilitatea proprietății și posibilitățile de finanțare a achiziției. Cererea pentru proprietăți de tipul celei subiect este în principal manifestată din partea investitorilor care doresc să dezvolte proprietăți imobiliare cu destinație rezidențială. Cererea este influențată și de existența unor proprietăți similare sau care sporesc atractivitatea zonei.

Cererea pentru spații de locuit este în continuare afectată de situația economică generală a țării, de incertitudinile unei direcții clare în ceea ce privește mediul de afaceri imobiliare pe termen scurt și mediu, astfel că cei mai mulți potențiali clienți sau investitori preferă să rămână în așteptare, având ca obiectiv achiziționarea de proprietăți imobiliare cu prețuri foarte scăzute.

Atractivitatea zonei: Sovata beneficiază de o combinație favorabilă între turismul dezvoltat și peisajul natural, ceea ce crește atractivitatea terenurilor intravilane.

Posibilitățile de finanțare: La nivel local, accesul la finanțare rămâne un factor esențial, influențat de stabilitatea economică generală și de ofertele băncilor.

Investiții și dezvoltări viitoare: Proiectele de infrastructură regională, precum modernizarea drumurilor și extinderea rețelelor de utilități, sporesc cererea pentru terenuri în zone cu potențial de creștere economică.

Disponibilitatea și prețurile terenurilor similare: Existența unor terenuri comparabile pe piață influențează deciziile investitorilor și contribuie la nivelarea cererii în anumite segmente.

➤ **Analiza ofertei competitive**

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

Piața specifică proprietății imobiliare este cea a terenurilor situate pe raza Orașului Sovata din Județul Mureș.



Pe piața specifică proprietății supusă evaluării sunt oferite spre vânzare și închiriere un număr relativ mic de spați comerciale, iar prețurile variază direct proporțional cu zona în care este situat acesta, cu suprafața, cu accesul la proprietate și bineînțeles cu prosibilitățile de exploatare ale acestuia. Proprietățile imobiliare care se apropie ca si caracteristici de proprietatea în speță au prețuri de ofertă cuprinse între 49 și 173 euro/mp.

Ofertanții sunt în general persoane fizice sau juridice care dețin speții comerciale, cu suprafețe cuprinse între 500-2000 mp, unele fiind chiar mai mici sau mai mari.

Nr Crt	Localizare	Pret €	Suprafata mp	Descriere	Pret €/mp
1	Vulturului, 25, Sovata (MS)	55.965	533	Vand 2 terenuri în statiunea Sovata strada vulturului nr 25 vizavi de hotelul hefaistos Sovata cu o suprafata de 533 mp iar celalalt de 565 mp.Mai multe detali la numarul de telefon	105,00
2	Sovata (MS)	127.980	2.133	Persoana fizica, vand teren intravilan in statiunea Sovata, situat pe strada Vulturului (in apropierea Hotel Fabesca, Hotel Relax, Hotel Hefaistos). Terenul are o suprafata de 2133 mp cu o deschidere la drum de 34 metri. Lacul Ursu se afla la doar cateva sute de metri, zona fiind una foarte linistita. Pentru mai multe detalii va rog sa ma contactati pe whatsapp sau la nr. de telefon afisat. Pret: 60 euro mp	60,00
3	Sovata (MS)	100.000	2.061	de vanzare teren intravilan in plina statiune sovata, zona foarte linistita, ultima parcela pe straduta . pretabil pentru casa de locuit, casa de vacanta sau pensiune. are ca vecinatati un teren cu o cabana, straduta (deschidere aprox. 30 m) si padurile romsilva. posibilitate de racordare la curent electric si apa curenta imediat din vecinatate. doar pentru pretentiosi.	48,52
4	Sovata (MS)	150.000	2.061	Vand teren reprezentativ in zona 0 din Sovata Bai, Strada Cerbului nr. 36A, intravilan, cu acte in regula. * Gaz, curent si apa la limitele proprietatii* Zona linistita, ferita de traficul arterei principale si totusi central, inconjurata de padure si alte pensiuni turistice.* 3 minute de mers pe jos pana la strada Bradului (strada principala din statiunea Sovata), chiar langa piata centrala din Sovata Bai, 5 min. de Lacul Negru si aproximativ 20 min. mers pe jos de lacul Ursul.	72,78

5	Vulturului, 25, Sovata (MS)	59.325	565	Vand 2 terenuri in statiunea Sovata strada vulturului nr 25 vizavi de hotelul hefaistos Sovata cu o suprafata de 533 mp iar celalalt de 565 mp.Mai multe detalii la numarul de telefon	105,00
6	Sovata (MS)	130.000	2.061	Vand teren reprezentativ in zona 0 din Sovata Bai, Strada Cerbului nr. 36A, intravilan, cu acte in regula. Gaz, curent si apa la limitele proprietatii Zona linistita, ferita de traficul arterei principale si totusi central, inconjurata de padure si alte pensuni turistice. * 3 minute de mers pe jos pana la strada Trandafirilor (strada principala din statiunea Sovata), chiar langa piata centrala din Sovata Bai, 5 min. de Lacul Negru si aproximativ 20 min. mers pe jos de lacul Ursul.	63,08
7	Sovata (MS)	47.000	530	Teren cu o casa veche de vinzare in zona1 de 530 mp. pe strada Ghera nr.30\A. Toate utilitatile ex.apa,gaz,curent electric...acces asfalt.Zona foarte linistita si aproape de statiunea turistica.Toate acte in regula,pretul este negociabil, suprafata totala: 530	88,68
8	Sovata (MS)	69.797	767	Teritoriul amplasat in regiunea Sovata-Bai Potrivit pentru o afacere localizata intr-o zona turistica Foarte aproape de Lacul Ursu Nr. +XX*****19 Strada Trandafirilor 153 Sunt 767 m2 Sunt toate documentele Certificat de urbanism Studiu geotehnic	91,00
9	Sovata (MS)	240.816	1.392	Teren intravilan str Trandafirilor cu toate utilitatile, tranzactie	173
10	Sovata (MS)	184.338	1.463	Teren intravilan str Trandafirilor cu toate utilitatile, tranzactie	133
11	Sovata (MS)	180.684	1.434	Teren intravilan str Trandafirilor cu toate utilitatile, tranzactie	133
12	Sovata (MS)	206.903	1.831	Teren intravilan str Trandafirilor cu toate utilitatile, tranzactie	133
13	Sovata (MS)	65.900	583	Vand 2 terenuri in statiunea Sovata strada vulturului nr 25 vizavi de hotelul hefaistos Sovata cu o suprafata de 533 mp iar celalalt de 565 mp.Mai multe detalii la numarul de telefon	113
14	Sovata (MS)	166.630	1.560	Teren intravilan str Trandafirilor cu toate utilitatile, tranzactie	107,00

	Mimim	Maxim	Media
Pret €/mp	49	173	105,00
Pret oferta vanzare €	47.000	240.816	128.990,00
S teren mp	530	2.133	1.448,50

Intervale QUARTILE	Pret €/mp
QUARTILE Q1	68
QUARTILE Q2	105
QUARTILE Q3	120
INTERVAL INTERQUARTILE IQR	52

1. Quartilul inferior (Q1): Valoarea Q1 de 68 €/mp indică faptul că 25% dintre terenuri au prețuri sub acest nivel. Aceasta reprezintă o valoare relativ scăzută în comparație cu media și quartilul superior și poate indica terenuri mai accesibile ca preț.
2. Quartilul superior (Q3): Valoarea Q3 de 120 €/mp indică faptul că 75% dintre terenuri au prețuri sub acest nivel. Aceasta reprezintă o valoare mai mare decât media și quartilul inferior și poate indica terenuri cu prețuri mai ridicate sau cu un potențial de dezvoltare mai mare.
3. Intervalul interquartil (IQR): IQR este diferența dintre Q3 și Q1 și are o valoare de 52 €/mp. Acesta reflectă variația prețurilor terenurilor în jumătatea centrală a setului de date și oferă o măsură a dispersiei acestora. Cu cât IQR este mai mare, cu atât mai mare este variația prețurilor în acest interval.

În raport la capitolele anexe sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru vânzare.

➤ Echilibrul pieței

În acest moment piața se găsește într-un moment de transformare. La data evaluării, piața imobiliară specifică tinde să se reglementeze, oferta fiind mai mare decât cererea. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului. A fost analizat nivelul și evoluția prețurilor pentru imobile similare.

4. Analiza datelor

4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

În urma analizei de piață, ținând cont de toate elementele care influențează sau limitează posibilele construcții ce pot fi edificate pe imobilul evaluat și analizând potențialele variante, concluzia desprinsă este că cea mai bună utilizare a imobilului este parcare.

4.2. Aplicarea abordărilor în evaluare

4.2.1 Abordarea prin piață

Metoda comparațiilor vânzărilor își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de



informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare prezente pe piața locală și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate sau sunt ofertate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile și ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

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

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

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

Proprietățile comparabile utilizate în evaluarea terenului sunt prezentate mai jos:



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Oferte		
		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Tipul comparabilei		TRANZACȚIE	TRANZACȚIE	TRANZACȚIE
Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Restricții legale	intravilan	similare	similare	similare
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Condițiile pieței:	2024	2021	2020	2022
Localizare:	Oras Sovata,	Oras Sovata,	Oras Sovata,	Oras Sovata,
Locație comparabilei vs locație subiect:	Bradului	Vulturului	Vulturului	Trandafirilor
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	719	583	600	353
Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	0	24	20	23
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da
Zonare:	mixt	mixt	mixt	mixt
Cea ma buna utilizare:	mixt	mixt	mixt	mixt
Pret total (EURO)		85.701	63.050	63.540
Pret / mp (EURO)		147	105	180

Grila de comparații este următoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	Oras Sovata,	Oras Sovata,	Oras Sovata,
data	2024	2021	2020	2022
Suprafața [mp]	719	583	600	353
PREȚ VÂNZARE EUR		85.701	63.050	63.540
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 147,00	€ 105,08	€ 180,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		TRANZACȚIE	TRANZACȚIE	TRANZACȚIE
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		147,00	105,08	180,00
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 147,00	€ 105,08	€ 180,00
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	mixt	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0,0%	0,00



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 147,00	€ 105,08	€ 180,00
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala				
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 147,00	€ 105,08	€ 180,00
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala				
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 147,00	€ 105,08	€ 180,00
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	2024	2021	2020	2022
Ajustare unitara sau procentuala		15%	15%	10%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 22,05	€ 15,76	€ 18,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 169,05	€ 120,84	€ 198,00
CORECȚII SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE				
Localizare	Oras Sovata,	Oras Sovata,	Oras Sovata,	Oras Sovata,
Locație comparabilei vs locație subiect:	Bradului	Vulturului	Vulturului	Trandafirilor
Ajustările aplicate pt. localizare sunt		10%	10%	-5%
Ajustare totala pentru localizare		16,91	12,08	-9,90
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 185,96	€ 132,93	€ 188,10
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	719	583	600	353
		-136	-119	-366
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-5%	-10%
Ajustare totala pentru dimensiuni		-18,60	-6,60	-18,80
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	regulata	regulata	regulata	regulata
	0	24	20	23
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru forma si front		-18,60	-13,29	-18,81
Topografie	inclinat	plan	plan	plan
Ajustare unitara sau procentuala				
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		-€ 8,00	-€ 8,00	-€ 8,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 140,76	€ 105,03	€ 142,49
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		-€ 14,08	-€ 10,50	-€ 14,25
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 126,68	€ 94,53	€ 128,24
ZONARE / CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Zonarea / CMBU	mixt	mixt	mixt	mixt
	mixt	mixt	mixt	mixt
Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 126,68	€ 94,53	€ 128,24
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	mixt	mixt	mixt	mixt

RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 126,68	€ 94,53	€ 128,24
Preț corectat (Eur/mp)		€ 127	€ 95	€ 128
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 20,32	-€ 10,55	-€ 51,76
	(procentual)	-14%	-10%	-29%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 98,23	€ 66,24	€ 87,76
	(procentual)	67%	63%	49%
Suprafata	719			
Opinie / mp	€ 128			
Valoare estimata _EURO	92.032			
Valoare _LEI	457.850			
Curs valutar	4,9764			
Data evaluarii	19.12.2024			

Valoarea probabila pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile A deoarece proprietății 1 i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin piață, analiza pe perechi de date este:

92.032 € echivalent a 457.850 lei



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

JUSTIFICAREA AJUSTĂRIILOR						
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE						
Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt tranzacții nu au fost ajustate.						
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII						
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHEITUIELI DUPĂ ACHIZITIE/CONDITII ALE PIAȚEI Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.						
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII						
AJUSTĂRI PENTRU LOCALIZARE:						
Localizarea comparabilelor:	Comparabila A	Oras Sovata,	Comparabila B	Oras Sovata,	Comparabil a C	Oras Sovata,
Locație comparabilei vs locație subiect:		Vulturului.		Vulturului		Trandafirilor
Ajustările aplicate pt. localizare sunt:		10%		10%		-5%
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale s.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.						
CARACTERISTICI FIZICE						
AJUSTĂRI PENTRU SUPRAFAȚA TEREN:						
Intrucât suprafața comparabilei	Comparabila A	583	este mai	mica decât cea a proprietății subiect	719	s-a aplicat o ajustare de -10%
Intrucât suprafața comparabilei	Comparabila B	600	este mai	mica decât cea a proprietății subiect	719	s-a aplicat o ajustare de -5%
Intrucât suprafața comparabilei	Comparabila C	353	este mai	mica decât cea a proprietății subiect	719	s-a aplicat o ajustare de -10%
S-a făcut o analiză a diferenței între suprafața de teren a proprietății de evaluat și suprafața de teren a fiecăreia dintre comparabilele analizate. Pentru situațiile în care diferența de suprafață este semnificativă s-a făcut o ajustare pentru această diferență având în vedere că recunoaște piața că diferența în prețul plătit doar pentru această diferență a suprafeței de teren.						
Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comp, cuantificând percepția pieței specifice asupra						
AJUSTĂRI PENTRU TOPOGRAFIE FORMĂ ȘI FRONT LA STRADĂ						
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață. A fost aplicată o ajustare negativă de 8€/mp conform cataloagelor IROVAL - costului de reamenajare/terasare teren.						
Comparabila A	plan	24	regulata			
Comparabila B	plan	20	regulata			Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.
Comparabila C	plan	23	regulata			
AJUSTĂRI PENTRU UTILITĂȚI DISPONIBILE						
Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.						
În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, pește, en el, GPL etc), să conducă la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.						
Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea căreia sunt necesare costuri suplimentare.						
Comparabila A	da/da/da/da	da/da/da/da	similar			-10%
Comparabila B	da/da/da/da	da/da/da/da	similar			-10%
Comparabila C	da/da/da/da	da/da/da/da	similar			-10%
AJUSTĂRI PENTRU DESTINAȚIA						
Comparabilele utilizate au CMBU		mixt	iar proprietatea subiect, parcare astfel încat se impune aplicarea unor ajustări pe mp reprezentând costul parcării.			38€/mp

RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Tipul comparabilei		TRANZACȚIE	TRANZACȚIE	TRANZACȚIE
Drepturi de proprietate transmise:	fara restricții	fara restricții	fara restricții	fara restricții
Restricții legale	intravilan	similare	similare	similare
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Condițiile pieței:	2024	2021	2020	2022
Localizare:	Oras Sovata,	Oras Sovata,	Oras Sovata,	Oras Sovata,
Locație comparabilei vs locație subiect:	Bradului	Vulturului	Vulturului	Trandafirilor
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	935	583	600	353
Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	0	24	20	23
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da
Zonare:	mixt	mixt	mixt	mixt
Cea mai buna utilizare:	mixt	mixt	mixt	mixt
Pret total (EURO)		85.701	63.050	63.540
Pret / mp (EURO)		147	105	180

Grila de piata

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	Oras Sovata,	Oras Sovata,	Oras Sovata,
data	2024	2021	2020	2022
Suprafața [mp]	935	583	600	353
PREȚ VÂNZARE EUR		85.701	63.050	63.540
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 147,00	€ 105,08	€ 180,00

TIP COMPARABILA

Tip comparabila		TRANZACȚIE	TRANZACȚIE	TRANZACȚIE
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		147,00	105,08	180,00

DREPTUL DE PROPRIETATE

Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 147,00	€ 105,08	€ 180,00

RESTRICTII LEGALE

Restricții legale - coeficienti urbanistici	mixt	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0,0%	0,00
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 147,00	€ 105,08	€ 180,00

CONDIȚII DE FINANȚARE

Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala				
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 147,00	€ 105,08	€ 180,00

CONDIȚII DE VÂNZARE

Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala				



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 147,00	€ 105,08	€ 180,00
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	2024	2021	2020	2022
Ajustare unitara sau procentuala		15%	15%	10%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 22,05	€ 15,76	€ 18,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 169,05	€ 120,84	€ 198,00
CORECȚII SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE				
Localizare	Oras Sovata,	Oras Sovata,	Oras Sovata,	Oras Sovata,
Locație comparabilei vs locație subiect:	Bradului	Vulturului	Vulturului	Trandafirilor
Ajustările aplicate pt. localizare sunt		10%	10%	-5%
Ajustare totala pentru localizare		16,91	12,08	-9,90
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 185,96	€ 132,93	€ 188,10
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	935	583	600	353
		-352	-335	-582
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-15%	-20%
Ajustare totala pentru dimensiuni		-18,60	-19,90	-37,60
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	regulata	regulata	regulata	regulata
	0	24	20	23
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru forma si front		-18,60	-13,29	-18,81
Topografie	inclinat	plan	plan	plan
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		-€ 8,00	-€ 8,00	-€ 8,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 140,76	€ 91,73	€ 123,69
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		-€ 14,08	-€ 9,17	-€ 12,37
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 126,68	€ 82,56	€ 111,32
ZONARE / CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Zonarea / CMBU	mixt	mixt	mixt	mixt
	mixt	mixt	mixt	mixt
Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 126,68	€ 82,56	€ 111,32
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	mixt	mixt	mixt	mixt
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 126,68	€ 82,56	€ 111,32
Preț corectat (Eur/mp)		€ 127	€ 83	€ 111
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 20,32	-€ 22,52	-€ 68,68
	(procentual)	-14%	-21%	-38%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 98,23	€ 78,21	€ 104,68
	(procentual)	67%	74%	58%
Suprafata	935			
Opinie / mp	€ 111			
Valoare estimata _EURO	103.800			
Valoare_LEI	516.320			
Curs valutar	4,9764			
Data evaluării	19.dec.24			



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

Valoarea probabila pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile C deoarece proprietății 1 i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin piață, analiza pe perechi de date este:

103.800 € echivalent a 516.320 lei

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR						
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE						
Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt tranzacții nu au fost ajustate.						
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII						
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHEITUIELI DUPĂ ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.						
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII						
AJUSTĂRI PENTRU LOCALIZARE:						
Localizarea comparabilelor:	Comparabila A	Oras Sovata,	Comparabila B	Oras Sovata,	Comparabila C	Oras Sovata,
Locație comparabilei vs locație subiect:		Vulturului		Vulturului		Trandafirilor
Ajustările aplicate pt. localizare sunt		10%		10%		-5%
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale s.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.						
CARACTERISTICI FIZICE						
AJUSTĂRI PENTRU SUPRAFAȚA TEREN:						
Întrucât suprafața comparabilei	Comparabila A	583	este mai	mare decât cea a proprietății subiect	935	s-a aplicat o ajustare de -10%
Întrucât suprafața comparabilei	Comparabila B	600	este mai	mare decât cea a proprietății subiect	935	s-a aplicat o ajustare de -15%
Întrucât suprafața comparabilei	Comparabila C	353	este mai	mare decât cea a proprietății subiect	935	s-a aplicat o ajustare de -20%
suprafața este semnificativă s-a făcut o ajustare pentru aceasta diferență având în vedere că recunoaște piața că diferența în prețul plătit doar pentru această diferență a suprafeței de teren.						
Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comp, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort/necesitate provenit din mărimea terenului.						
AJUSTĂRI PENTRU TOPOGRAFIE FORMĂ ȘI FRONT LA STRADĂ						
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri						
Comparabila A	plan	24	regulata		Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.	
Comparabila B	plan	20	regulata			
Comparabila C	plan	23	regulata			
AJUSTĂRI PENTRU UTILITĂȚI DISPONIBILE						
Prezența/îlipsa utilităților și servicii disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.						
În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, pește, en el, GPL etc), să conducă la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.						
Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor pana la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe aceasta situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea căreia sunt necesare costuri suplimentare.						
Comparabila A	da/da/da/da	da/da/da/da	similar	-10%		
Comparabila B	da/da/da/da	da/da/da/da	similar	-10%		
Comparabila C	da/da/da/da	da/da/da/da	similar	-10%		
AJUSTĂRI PENTRU DESTINAȚIA						
Comparabilele utilizate au CMBU	mixt		Iar proprietatea subiect, parcare astfel încât se impune aplicarea unor ajustări pe mp reprezentând costul parcării.			38€/mp



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN" SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Oferte		
		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Tipul comparabilei		TRANZACȚIE	TRANZACȚIE	TRANZACȚIE
Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Restricții legale	intravilan	similare	similare	similare
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Condițiile pieței:	2024	2021	2020	2022
Localizare:	Oras Sovata,	Oras Sovata,	Oras Sovata,	Oras Sovata,
Locație comparabilei vs locație subiect:	Bradului	Vulturului	Vulturului	Trandafirilor
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	1140	583	600	353
Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	0	24	20	23
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da
Zonare:	mixt	mixt	mixt	mixt
Cea ma buna utilizare:	mixt	mixt	mixt	mixt
Pret total (EURO)		85.701	63.050	63.540
Pret / mp (EURO)		147	105	180

Grila de piata

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	Oras Sovata,	Oras Sovata,	Oras Sovata,
data	2024	2021	2020	2022
Suprafața [mp]	1140	583	600	353
PREȚ VÂNZARE EUR		85.701	63.050	63.540
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 147,00	€ 105,08	€ 180,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		TRANZACȚIE	TRANZACȚIE	TRANZACȚIE
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		147,00	105,08	180,00
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 147,00	€ 105,08	€ 180,00
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	mixt	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0,0%	0,00
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 147,00	€ 105,08	€ 180,00
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ajustare totala pentru finanțare		€ 147,00	€ 105,08	€ 180,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 147,00	€ 105,08	€ 180,00
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale

