

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



Adresa: Orașul Sovata, Strada Lunga Fn CF 55456/ Sovata, Jud. Mureș,

Proprietar : CSIKI MATILDA

Solicitant: UAT Oraș Sovata Str Principala nr. 155

Destinatar: UAT Oraș Sovata Str Principala nr. 155

Data: 23.04.2025

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 .

Aprilie 2025

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	CSIKI MATILDA
Denumire imobil	Teren intravilan Str Lunga Fn
Descriere imobil	Teren intravilan
Extrasul de carte funciară	CF 55456/Sovata
Suprafata	S=1524 mp,
Adresa imobilului	Str Lunga Fn , Oraș Sovata, Jud Mureș
Obiectul evaluării	Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară compusă din teren intravilan, având categoria de folosință, fâneată situată în Orașul Sovata, Jud. Mureș, Str. Lunga Fn conform CF 55456/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 CSIKI MATILDA conform CF: 55456/ Sovata.
Data inspecției, a raportului și a verificării faptice	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Aprilie 2025 , 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: 23.04.2025.
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	45.720 € echivalent a 227.480 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 45.720 € echivalent a 227.480 lei

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

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

Cursul de referință B.N.R. utilizat, din 23.04.2025: 1 Eur = 4,9755 lei

Cu respect:

Ec. Sergiu Senatovici, evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea EPI / EBM, leg 188/2002

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 -----	7
2.5 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării -----	7
2.6 Natura și sursa informațiilor utilizate -----	7
2.7 Ipoteze și ipoteze speciale-----	8
2.8 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare -----	10
2.9 Conformitatea cu SEV -----	11
2.10 Descrierea raportului-----	11
3. Culegerea și analiza datelor -----	12
3.1 Identificarea fizică și legală a proprietății-----	12
3.2 Analiza datelor despre localitate-----	12
3.4.Descrierea construcțiilor-----	15
3.5 Analiza pieței imobiliare specifice -----	15
4.Analiza datelor-----	19
4.1 Cea mai bună utilizare -----	19
4.2. Aplicarea abordărilor în evaluare -----	20
4.2.1 Abordarea prin piață -----	20
4.2.2 Abordarea prin venit -----	25
4.3.3 Abordarea prin cost-----	26
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii -----	27
6. Anexe-----	28
6.1 Fotografii ale proprietății -----	29
6.2 Documente ale proprietății -----	31
6.3 Extrase privind oferte de pe piața imobiliar -----	34

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@serviciulevaluari.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.

Proprietarul: CSIKI MATILDA

Scopul raportului de evaluare: estimarea valorii de piață a terenului intravilan situate în Str Lunga Fn, CF 55456/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 55456/Sovata, imobilul este deținut cu drept deplin de: CSIKI MATILDA.

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 23.04.2025, 1 EUR = 4,9755 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 Aprilie 2025 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 Aprilie 2025
- data raportului este 23.04.2025;

2.5 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

2.6 Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- 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 acurateții acestora.
- Situația proprietății imobiliare de la data evaluării și scopul evaluării au determinat selectarea metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora.
- Se presupune că proprietatea imobiliară și exploatarea acesteia nu contravin în niciun fel reglementărilor legale, inclusiv cele privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când astfel de situații sunt expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport de evaluare.

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

Ipotezele speciale definite pentru acest raport de evaluare sunt următoarele:

- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție (anexe, relevee, planuri, extrase CFI, documentație cadastrală) și indicate de proprietar/beneficiar care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granițelor proprietăților; Planurile, 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 după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);
- 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.

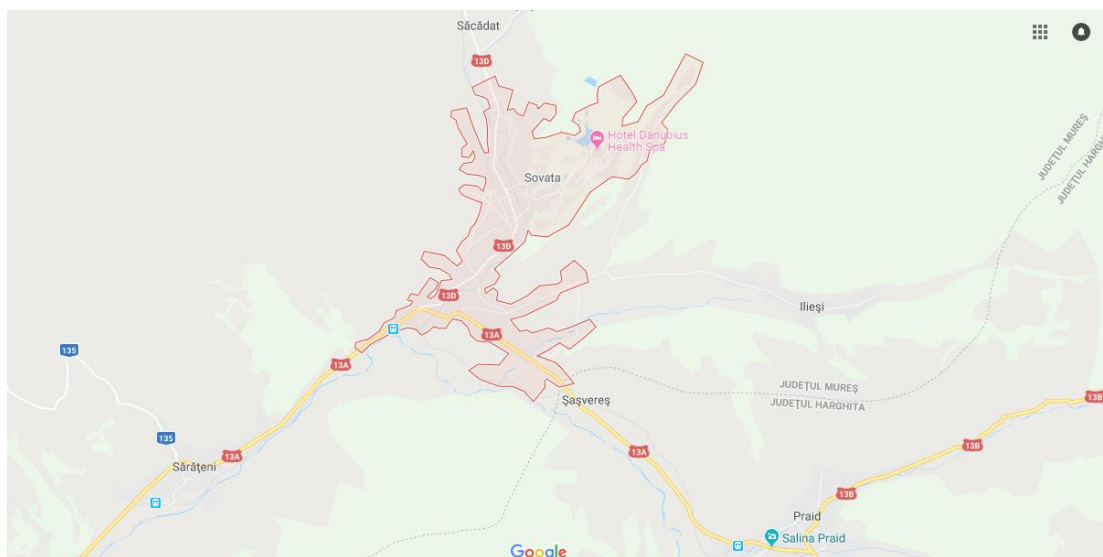
3. Culegerea și analiza datelor

3.1 Identificarea fizică și legală a proprietății

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren intravilan " situată în Oraș Sovata, strada Lunga Fn avand S=1524 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 munților Gurghiului, pe un podiș 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 : Repas 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 si servicii In 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, Lunga Fn.

Accesul la proprietate se realizează din strada principală.

Vecinătățile imediate sunt alte imobile case de locuit, blocuri, spatii comerciale, pensiuni.

Analiza datelor despre amplasament și teren

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare face parte din intravilanul Orasul Sovata situat pe strada Lunga Fn, având extrasul de carte funciară cu nr. 55456 /Sovata , având proprietar CSIKI MATILDA.

Amplasamentul este amenajat ca și drum acces cu o suprafață de 1524 mp.

Terenul înclinat, are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- are front direct la drumul principal
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- 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 commercial/ 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 posibilitățile de exploatare ale acestuia. Proprietățile imobiliare care se apropie ca și caracteristici de proprietatea în speță au prețuri de ofertă cuprinse între 7 și 113 euro/mp.

Ofertanții sunt în general persoane fizice sau juridice care dețin spații comerciale, cu suprafețe cuprinse între 200-3600 mp, unele fiind chiar mai mici sau mai mari.

Nr Crt	Localizare	Pret €	Suprafata mp		Pret €/mp	Tel
1	Sovata (MS)	78.400	2.800	Caprioarei	28	40741793969
2	Sovata (MS)	29.000	2.364		12	40742996609
3	Sovata (MS)	11.950	1.217	Campul Cetatii	10	40740418005
4	Sovata (MS)	78.400	2.800	Caprioarei	28	40741793969
6	Sovata (MS)	210.000	3.000	centrala	70	40752606219
7	Sovata (MS)	171.500	24.500	Lunga	7	40742202484
8	Sovata (MS)	950.482	36.557		26	40722430494
9	Sovata (MS)	70.000	700	Belvedere	100	40756614139
10	Sovata (MS)	8.000	500	Sacadat	16	40740374323
11	Sovata (MS)	75.000	1.853	Stana de Vale	40	40742772805
12	Sovata (MS)	55.000	2.500		22	40751098585
13	Sovata (MS)	28.500	2.400	01.mai	12	40746321433
14	Sovata (MS)	76.000	7.600	Vanatorii	10	40721555177
15	Sovata (MS)	99.990	1.022	Tivolii	98	40742692693
16	Sovata (MS)	10.500	700	DJ153	15	40742858469
17	Sovata (MS)	283.150	5.663	Trandafirilor	50	40740109199
18	Sovata (MS)	92.800	2.900	Campul sarat	32	40745797987

19	Sovata (MS)	46.000	1.200	Lunga	38	40722262902
20	Sovata (MS)	53.001	1.359	Centrala	39	40748849297
21	Sovata (MS)	56.100	1.700	Caprioarei	33	40746919147
22	Sovata (MS)	55.200	2.400		23	40744547342
23	Sovata (MS)	40.000	1.000	Stana de Vale	40	40744660119
24	Sovata (MS)	22.500	200		113	40741624262
25	Sovata (MS)	53.000	530	Ghera	100	40742908016

	Mimim	Maxim	Media
Pret €/mp	7	113	30
Pret oferta vanzare €	8.000	950.482	55.650
S teren mp	200	36.557	2.109

Media de 30 €/mp este **perfect coerentă** cu Quatrila 2 – zona medie a orașului.

Dispersia mare arată o **piață polarizată** între terenuri periferice ieftine și terenuri premium turistice.

Suprafața medie mare denotă **interes investițional** mai degrabă decât cumpărare individuală pentru casă personală.

Quatrila 1	15	€/mp
Quatrila 2	30	€/mp
Quatrila 3	48	€/mp

1. Quartilul inferior (Q1): Valoarea Q1 de 15 €/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 48 €/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.

În raport la capitolul 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 satisfăcătoare. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare prezente pe piața locală și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate sau sunt oferite, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile și ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

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:

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Oferte		
		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Tipul comparabilei		OFERTĂ	OFERTĂ	OFERTĂ
Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Restricții legale	intravilan	similare	similare	similare
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vanzare	normale	normale	normale	normale
Condițiile pieței:	2025	2025	2024	2025
Localizare:	Oras Sovata	Oras Sovata	Oras Sovata	Oras Sovata
Locație comparabilei vs locație subiect:	Str Lunga	Lunga	Caprioarei	centrala
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	1524	1200	1700	1359
Forma, raport front / adancime:	neregulată	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	30	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)		46.000	56.100	53.001
Pret / mp (EURO)		38	33	39

Grila de comparații este următoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	Oras Sovata	Oras Sovata	Oras Sovata
data	iul.05	iul.05	iul.05	iul.05
Suprafața [mp]	1524	1200	1700	1359
PREȚ VÂNZARE EUR		46.000	56.100	53.001
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 38,33	€ 33,00	€ 39,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		OFERTĂ	OFERTĂ	OFERTĂ
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-1,92	-1,65	-1,95
Pret de vanzare ajustat		36,42	31,35	37,05
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)		€ 36,42	€ 31,35	€ 37,05
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)		€ 36,42	€ 31,35	€ 37,05
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)		€ 36,42	€ 31,35	€ 37,05
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)		€ 36,42	€ 31,35	€ 37,05
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	2025	2025	2024	2025
Ajustare unitara sau procentuala		0%	2%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,63	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 36,42	€ 31,98	€ 37,05
CORECȚII SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE				
Localizare	Oras Sovata	Oras Sovata	Oras Sovata	Oras Sovata
Locație comparabilei vs locație subiect:	Str Lunga	Lunga	Caprioarei	centrala
Ajustările aplicate pt. localizare sunt		-5%	-5%	-5%
Ajustare totala pentru localizare		-1,82	-1,60	-1,85
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 34,60	€ 30,38	€ 35,20
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	1524	1200	1700	1359
Ajustare unitara sau procentuala		-324	176	-165
Ajustare totala pentru dimensiuni		-5%	5%	-5%
		-1,70	1,50	-1,80
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	neregulată	regulata	regulata	regulata
	30	24	20	23
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru forma si front		0,00	0,00	0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 32,90	€ 31,88	€ 33,40
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		-€ 3,29	-€ 3,19	-€ 3,34
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 29,61	€ 28,69	€ 30,06
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)		€ 29,61	€ 28,69	€ 30,06
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		€ 29,61	€ 28,69	€ 30,06
Preț corectat (Eur/mp)		€ 30	€ 29	€ 30
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 6,81	-€ 2,66	-€ 6,99
	(procentual)	-19%	-8%	-19%

	(absolut)	€ 6,81	€ 6,91	€ 6,99
Ajustare totală brută	(procentual)	19%	22%	19%
Suprafata	1524			
Opinie / mp	€ 30			
Valoare estimata _EURO	45.720			
Valoare _RON	227.480			
Curs valutar	4,9755			
Data evaluarii	23.apr.25			

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:

45.720 € echivalent a 227.480 lei

JUSTIFICAREA AJUSTĂRIILOR						
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE						
Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de -10%/ a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.						
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII						
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHEITUIELI DUPĂ ACHIZITIE/CONDITII ALE 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	Comparabila C	Oras Sovata
Locație comparabilei vs locație subiect:		Lunga		Caprioarei		centrala
Ajustările aplicate pt. localizare sunt		-5%		-5%		-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 zona 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	1200	este mai	mica decât cea a proprietății subiect	1524	s-a aplicat o ajustare de -5%
întrucât suprafața comparabilei	Comparabila B	1700	este mai	mica decât cea a proprietății subiect	1524	s-a aplicat o ajustare de 5%
întrucât suprafața comparabilei	Comparabila C	1359	este mai	mica decât cea a proprietății subiect	1524	s-a aplicat o ajustare de -5%
suprafața este semnificativa s-a făcut o ajustare pentru aceasta diferența având în vedere că recunoaște piața ca diferența în prețul plătit doar pentru această diferența a suprafeței de teren.						
Ajustarea a fost calculata ținându-se seama de diferența de suprafața 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 forme 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						
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/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influența importanta 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 apa 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 specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.						
Pe de alta parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal și fezabila economic, participanții pe piața vor percepe aceasta situație ca pe o sarcina 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 similara			mixt	cu cea a proprietății subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustări		

4.2.2 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului. Pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile este un fapt curent, fiind cunoscute chiriile practicate, precum și celelalte elemente care să fundamenteze fluxul de numerar viitor; abordarea nu poate fi aplicată

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare, ceea ce implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare; profitul anticipat este generat fie din cedarea dreptului de folosință (închiriere), fie din deținerea activului și implicarea lui directă în activitatea de bază.

Abordarea comportă două categorii de metode:

1. capitalizarea venitului – metoda utilizează venitul reprezentativ¹, corespunzător unei singure perioade, căruia i se aplică o rată adecvată tipului de venit, numită și rată de capitalizare totală (cu toate riscurile incluse)
2. fluxul de numerar actualizat – metoda utilizează o serie de fluxuri de numerar corespunzătoare unor perioade viitoare, actualizate la valoarea lor prezentă, cu ajutorul unor factori de actualizare bazați pe rata de actualizare adecvată

Prima categorie de metode este cea mai simplă însă utilizarea ei este condiționată de natura venitului reprezentativ, mai exact de modul de comportare a acestuia în timp: capitalizarea poate fi aplicată unui venit de natura unei anuități constante sau care variază (crescător sau descrescător) dar liniar. Atunci când este așteptat ca venitul să varieze neliniar în perioadele următoare, cea de a doua categorie de metode, a fluxului de numerar actualizat este necesar să fie aplicată.

Se înțelege deci că cele două metode nu se pot substitui una celeilalte; capitalizarea se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare ajunse la maturitate², aflate pe piețe, ideal, în echilibru, sau aflate pe o ramură ascendentă sau descendentă a evoluției lor, cu un comportament liniar al variațiilor; actualizarea fluxului de numerar se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare care

¹ care poate fi de natura unui venit brut potențial (care nu ia în considerare pierderile din neocupare și întârziere a plății chiriei), a unui venit brut efectiv (care ia în considerare respectivele pierderi), sau a unui venit net de exploatare care, pe lângă pierderi mai este afectat și de cheltuielile de exploatare ale activului.

² aflate în piața specifică de o perioadă de timp suficientă pentru a câștiga notorietate și a atinge gradul de ocupare/utilizare al pieței.

nu au ajuns la maturitate și/sau aflate pe piețe în care schimbările sunt dese, imprevizibile sau greu previzibile, înregistrând salturi mari, neliniare.

Evaluarea a fost realizată prin metoda capitalizării directe. Prin această metodă venitul anual estimat ca fiind generabil de către o proprietate se convertește în valoare prin aplicarea unei rate adecvate de venit. În cazul de față am utilizat o rată de capitalizare aplicată venitului net efectiv din exploatare estimat.

Etapele aplicării metodei sunt:

Estimarea venitului brut din exploatare (VBE),

Estimarea cheltuielilor din exploatare.

Nu s-a aplicat aceasta metodă.

4.3.3 Abordarea prin cost

Prin aplicarea acestei metode am calculat impozitul pe clădire.

Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de segregare a costului, respectiv în baza "Volumului I – Clădiri rezidențiale" – din cartea COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE" editate de către Editura IROVAL în 2009, autor Corneliu Șchiopu. Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

Nu s-a aplicat aceasta metodă.

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în raport a fost obținute următoarele valori:

V.piață 45.720 € echivalent a 227.480 lei

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

- ✓ La baza estimării au stat tranzacțiile între persoane fizice respectiv ofertele regăsite pe piață;
- ✓ Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- ✓ Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- ✓ Valoarea este subiectivă;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Întocmit:

Evaluator autorizat ANEVAR

Specializarile EPI / EBM, Leg 18828

Ec. Sergiu Senatovici

Tel: 0744330322

e-mail: office@sergiuinevaluari.ro



6. Anexe

Fotografii ale proprietății

Documente ale proprietății

Extrase privind oferte de pe piața imobiliar

6.1 Fotografii ale proprietății





6.2 Documente ale proprietății



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sighișoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55456 Sovata

Nr. cerere	10363
Ziua	15
Luna	05
Anul	2024
Cod verificare	100167439693

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1321
Nr. topografic:3939/2/1

Adresa: Loc. Sovata, Jud. Mureș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55456	1.524	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
2399 / 04/02/2021			
Act Notarial nr. 151, din 03/02/2021 emis de Nagy Zsuzsanna;			
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1		A1
	1) CSIKI MATILD , bun propriu		
10363 / 15/05/2024			
Act Notarial nr. 769, din 09/07/2024 emis de NP Oproiescu Cătălin-Florin;			
B8	Se notează actualizare date tehnice: rectificare suprafață teren, prin diminuare, de la 1737 mp., la 1524 mp.		A1

C. Partea III. SARCINI .

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

RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR LUNGA CF 55456"

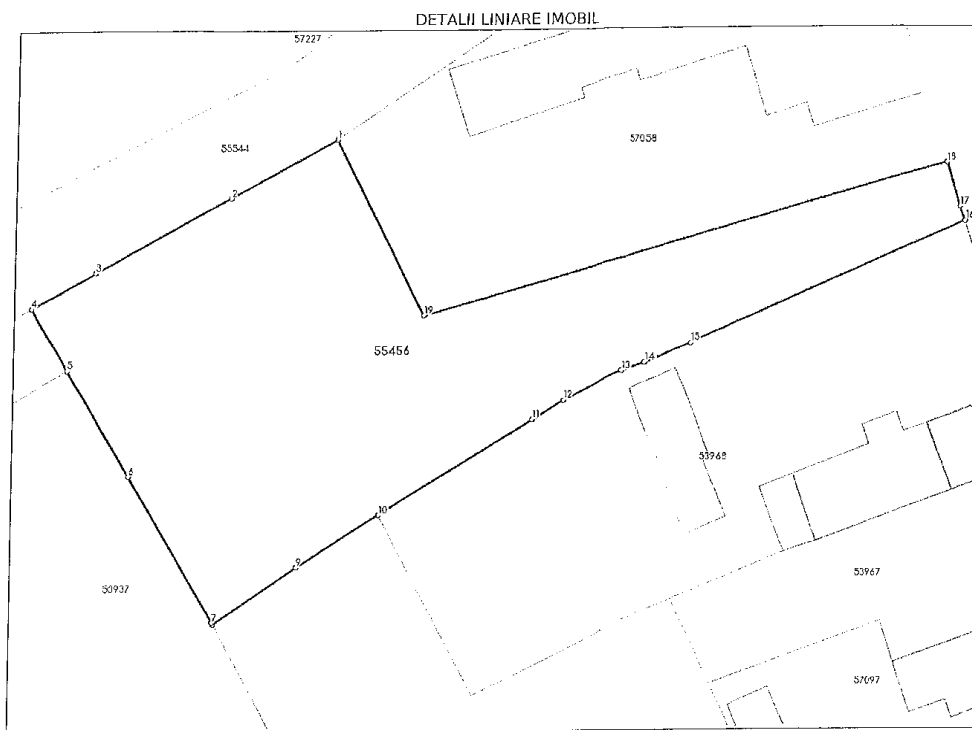
Carte Funciară Nr. 55456 Comuna/Oraș/Municipiu: Sovata

Anexa Nr. 1. La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55456	1.524	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	1.524	-	-	3939/2/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	11.371
2	3	14.417
3	4	6.794
4	5	6.789
5	6	11.584
6	7	16.044

RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR LUNGA CF 55456"

Carte Funciară Nr. 55456 Comuna/Oraș/Municipiu: Sovata

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.169
8	9	9.377
9	10	9.149
10	11	16.881
11	12	3.395
12	13	6.225
13	14	2.428
14	15	4.65
15	16	28.447
16	17	1.432
17	18	4.413
18	19	51.625
19	1	18.648

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

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Dovada plata card online nr.2744/14-05-2024 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 282.

Data soluționării,
11-07-2024

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
Georgeana-Ileana CRĂCIUN

(parafa și semnătura)

Referent,

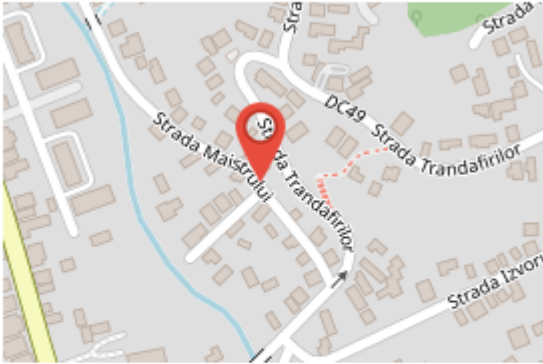
(parafa și semnătura)

6.3 Extrase privind oferte de pe piața imobiliar

C1

Localizare

Sovata (MS)



 **46.000 €**
Pret initial



Descriere

Teren Intravilan

Teren intravilan in Sovata de 1150mp. Terenul este situat la sosea pe Str. Lunga nr. 53 si dispune de gaze, canalizare si electricitate. Pret: 46000 euro negociabil. Telefon: 07*****02.

Date proprietate

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Teren Intravilan
S.teren:	1.200 m²

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDi5rH0.html>

C2



33 €
Pret initial



Descriere



Vand teren sovata

Persoana fizica vand teren intravilan 1700 mp
cu toate utilitatile necesare Strada Caprioarei

Localizare

Sovata (MS)

Date proprietate

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Teren Intravilan
S.teren:	1.700 m ²

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-sovata-IDiRwai.html>

C3



40 €/m2

Pret initial



Descriere



Teren de inchiriatvanzare in zona centrala Sovata!

De vanzare 750mp teren intravilan in Sovata zona centrala. Zona foarte frumoasa, ideal casa de vacanta pensiune.

Toate utilitatile: apa, canalizare, curent, gaz. Deschidere la drum asfaltat. Terenul are 50 de metri lungime si 15 metri latime. Imprejur sunt pensiuni, case de vacante, multe markete exemplu Penny Market la 500m.

Daca va place aceasta oferta sau pentru alte informatii sunati la numarul 07*****97. De inchiriat: 0.7EUR

mp

De vanzare: 40EUR

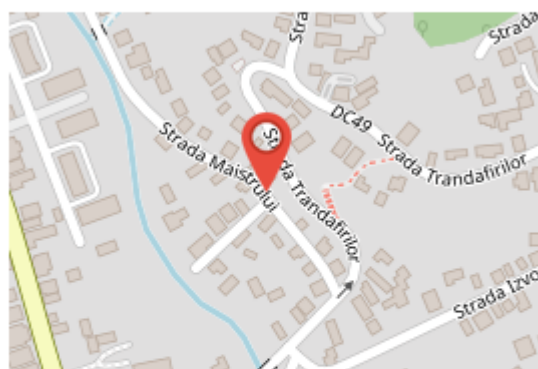
mp

Locatie: Sovata, strada Teilor contact prin

telefon: 07*****97 sau pe whatsapp

Localizare

Sovata (MS)



Date proprietate

Tranzactie:	Vanzare
Tip proprietate:	Teren Intravilan
S.teren:	1.359 m ²

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-vanzare-in-zona-centrala-sovata-IDfAVrQ.html>

	V 53.000 € Teren intravilan ID 4081961	Sovata (MS) teren 530 mp. 24/04/2025 - 2857 zile pe piață - romimo.ro	+40 742 908 016 Proprietar
---	---	--	--

Teren cu casa la Sovata, Teren cu o casa veche de vinzare in zona de 530 mp. pe strada Ghera nr.30A. Toate utilitatile ex.apa,gaz,curent electric...aces asphalt.Zona foarte linistita si aproape de statiunea turistica.Toate acte in regula,pretul este negociabil, suprafata totala: 530

	V 99.990 € Teren intravilan ID 7257008	Sovata (MS) teren 1.022 mp. 23/04/2025 - 33 zile pe piață - olx.ro	+40 742 692 693 Proprietar
---	---	---	--

Vand Teren Sovata Bai, Vand teren intravilan 1022 mp, situat in Ors.Sovata str. Tivoli -aces la drum asfaltat, -in statiune aproape de Lacul Ursu si Lacul Tineretului -zona linistita, -toate utilitatile disponibile. Pret: 99 990 euro

	V 15 €/mp Teren intravilan ID 6992219	Sovata (MS) teren 700 mp. 21/04/2025 - 345 zile pe piață - olx.ro	+40 742 858 469 Proprietar
---	--	--	--

Vand teren intravilan Sovata, De vanzare parcele Teren Intravilan - Sovata- intre 800 si 1600mp la alegere, acces direct la drum asfaltat DJ153, Curent 220 la limita proprietatii, iesirea din Sovata spre Campul Cetatii. Zona extrem de linistita. Pretul poate fi diferit in functie de suprafata . 15-22 euro mp in functie de suprafata dorita.

	V 22.500 € Teren intravilan ID 2774268	Sovata (MS) teren 200 mp. 20/04/2025 - 2070 zile pe piață - romimo.ro	+40 741 624 262 Proprietar
---	---	--	--

Teren Sovatal, Terenul este la o distanta de aprox.5 km de Lacul Ursu:INTRAVILAN!Suprafata totala:2500 mp..Unic proprietar in acte:prevazut cu drum de acces secundar pana in fata lui...situat sub o padurice..la poale,avand o priveliste si un peisaj fr.frumos..la inaltime,zona fr.linistita,special pt.cabane,pensiuni...sau casa de vacanta!Eventual schimb cu garsoniera sau casa la tara!Pret: 22.500 Euro..neg!

	V 76.000 € Teren intravilan ID 6958582	Sovata (MS) teren 7600 mp2 17/04/2025 - 381 zile pe piață - romimo.ro	+40 721 555 177 Proprietar
---	---	--	--

Teren intravilan construibl Sovata, Teren intravilan construibl la Sovata, suprafata 7600 mp2, str. Vanatorilor fara numar. Terenul are un drum acces propriu de 44m lungime, 4 m latim din str. Alunei. Deschidere front teren 70 m. Certificat de urbanism recent obtinut pentru POT max 35%Utilitati: apa si curent electric pe teren, gaz metan si canalizare in zona.Pret 10 euro mp2..total 76000 euro negociabil.

RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR LUNGA CF 55456"



V 100 € ↓

Teren intravilan
ID 6403130

Sovata (MS)

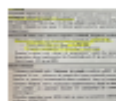
teren 700 mp.

16/04/2025 · 565 zile pe piață · ob.ro

+40 756 614 139

Proprietar

De vanzare teren zona turistica langa turnul Belvedere, De vanzare teren 7 ari zona turistica curent 380w. apa . Canalizare in curte gard facut 80% . Langa turnul Belvedere zona frumoasa. 100 euro m2. Tele. 07****39



V 29.000 €

Teren intravilan
ID 7273634

Sovata (MS)

teren 2.364 mp.

13/04/2025 · 6 zile pe piață · ob.ro

+40 742 996 609

Proprietar

Teren intravilan si casa de vacanta in Sovata, Teren si casa intr-o locatie superba, linistita in Sovata. 2364 mp (800mp fanate si 1564mp padure). Casa necesita renovare



V 40 €/mp

Teren intravilan
ID 5144222

Sovata (MS)

teren 1.000 mp.

11/04/2025 · 162 zile pe piață · romimo.ro

+40 744 660 119

Proprietar

Vand teren Sovata Bai, apa, canalizare,gaz(!),curent, Vand parcele de teren intravilan in Sovata Bai, zona Stana de vale. Totale utilitatile : apa, canalizare,curent, gaz la fata locului. Sosea asfaltata, iluminat public. Acte in regula, intabulat persoana fizica. Aproximativ 1200m de zona marilor hoteluri. Zona linistita cu pensiuni si case de vacanta, fara ferme, case in paragina, sau activitate industriala. Se preteaza construirii unei case de vacanta, pensiune, hotel, sau ca investitie.Oferta in limita suprafetei existente. Mai sunt 4 parcele a cate 10 ari. Se pot cumpara mai multe loturi, sau suprafata mai mare.Imaginea e cu titlu ilustrativ, Lacul Ursu nu este de vanzare ©Pentru mai multe poze, va rugam derulati imaginile atasate anuntului.



V 28.500 €

Teren intravilan
ID 5088984

Sovata (MS)

teren 2.400 mp.

11/04/2025 · 525 zile pe piață · romimo.ro

+40 746 321 433

Proprietar

Teren de vanzare, Vand teren intravilan situat la sfarsitul strazii 1 Mai cu urmatoarele utilitati langa teren:apa curent electric.



V 2.500 €

Teren intravilan
ID 4566346

Sovata (MS)

teren 2.400 mp.

11/04/2025 · 2484 zile pe piață · romimo.ro

+40 744 547 342

Proprietar

Teren de vanzare, TEREN DE VANZARE 24 ARII, PRET 2300 euro aria, Negociabil, suprafata totala: 24Alte caracteristici: < b>Alte caracteristici: < b>Acces auto, Oportunitati de investitie< li>< ul> Acces: < b>Amenajare strazi: < b>iluminat stradal, Pietruite< li>< ul> Utilitati: < b>Utilitati Generale: < b>Curent< li>< ul>



V 16.000 €

Teren intravilan
ID 7243582

Sovata (MS)

teren 800 mp.

08/04/2025 - 31 zile pe piață - olx.ro

+40 745 540 121

Proprietar

Vanzare teren zona Sovata, De vanzare parcele Teren Intravilan - Sovata- intre 800 si 1600mp la alegere, acces direct la drum asfaltat DJ153, Curent 220 la limita proprietatii, iesirea din Sovata spre Campul Cetatii, Zona extrem de linistita. Pretul este intre 17 si 22 EUR mp, in functie de parcela aleasa.



V 1 €/mp

Teren intravilan
ID 5682983

Sovata (MS)

teren 1.359 mp.

04/04/2025 - 1 zi pe piață - olx.ro

+40 748 849 297

Proprietar

Teren de inchiriat/vanzare in zona centrala Sovata, De inchiriat 750mp teren intravilan in Sovata zona centrala. Zona foarte frumoasa, ideal casa de vacanta pensiune. Toate utilitatile: apa, canalizare, curent, gaz. Deschidere la drum asfaltat. Imprejur sunt pensiuni, case de vacanta, multe markete exemplu Penny Market la 500m. Daca va place aceasta oferta sau pentru alte informatii sunati la numarul 07*****97. De inchiriat: 0.7 EUR mp De vanzare: 1 EUR mp Locatie: Sovata, strada Teilor contact prin telefon: 07*****97 sau pe whatsapp



V 75.000 € ↓

Teren intravilan
ID 7156129

Sovata (MS)

teren 1.853 mp.

03/04/2025 - 1 zi pe piață - olx.ro

+40 742 772 805

Proprietar

Vand teren in Sovata, zona Stana de Vale., Vand teren in Sovata, zona Stana de Vale, amplasare excelenta, cu suprafata de 1835 mp, deschidere la drumul principal asfaltat 23.5 m . La marginea terenului sunt toate utilitatile, gaz, apa + canal, energie electrica. Zona este in plina dezvoltare turistica, aproape de viitorul nod al autostrazii A8 Iasi-Tg. Mures. Suprafata mare a terenului si configuratia permit si parcolarea . Pretul este usor negociabil. Detalii pe whatsapp sau E-mail



V 28 €/mp

Teren intravilan
ID 6915614

Strada Caprioarei, Sovata (MS)

teren 2.800 mp.

28/03/2025 - 53 zile pe piață - romimo.ro

+40 741 793 969

+40 774 017 591

Proprietar

Ocazie! Vand teren Sovata, Vand teren intravilan Sovata str caprioarei



V 26 €/mp

Teren intravilan
ID 5677327

Sovata (MS)

teren 36.557 mp.

26/03/2025 - 32 zile pe piață - olx.ro

+40 722 430 494

Proprietar

Teren intravilan periferia Sovata, Oportunitate Unica de Investitie in Inima Transilvaniei, Mures, Aproape de Sovata Descoperiti o perla rara a investitiilor imobiliare, situata strategic in judetul Mures, langa pitorescul oras Sovata. Aceasta oferta extraordinara prezinta oportunitati vaste pentru cresterea si diversificarea portofoliului dvs. de investitii. Detalii Oferta: Locatie Privilegiata: Amplasat intr-o regiune frumoasa si dinamica, acest teren vast de 28000 metri patrati va asteapta sa-i descoperiti potentialul. Vecinatatea Autostrazii Unirii A8 Situat langa viitoarea artera vitala a Romaniei, acest teren este nu doar un teren, ci o poarta catre viitorul dezvoltarii regionale. Acces si Vizibilitate Exceptionale: Fiind situat

RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR LUNGA CF 55456"

chiar langa o viitoare iesire de autostrada, terenul promite o vizibilitate remarcabila si acces fara efort. Pret Competitiv: Doar 26 EUR metru patrat - o investitie care va creste in valoare, reflectand dinamismul si evolutia zonei. Importanta Strategica: Un punct nodal pentru afaceri, intr-o zona cu asteptari de crestere accelerata a traficului si activitatilor comerciale, mai ales datorita proximitatii viitoarei iesiri de autostrada. O oportunitate de aur pentru a marca prezenta companiei dvs. intr-o zona cu un potential urias de crestere si dezvoltare. De Ce Este Aceasta o Investitie de Neratat: Terenul ofera un spatiu ideal pentru companiile care vizeaza extinderea si consolidarea prezentei lor intr-unul dintre cele mai promitatoare noduri ale infrastructurii Romaniei. Detalii la nr telefon: 07****94



2.200 €

Sovata (MS)

+40 751 098 585

Teren intravilan

ID 7072738

26/03/2025 - 37 zile pe piață - romimo.ro

Proprietar

De vanzare teren intravilan de 2750mp, Teren de vanzare cu suprafata totala de 25 ari, situat aproape de centrul orasului. Actele sunt in regula, gata pentru tranzactie. Mentionam ca in coltul de jos al terenului, la margine, se afla un stalp de inalta tensiune, insa cablurile ating doar putin marginea terenului. Pret: 2200 euro ar.



46.000 €

Sovata (MS)

+40 722 262 902

Teren intravilan

ID 6936200

teren 1.200 mp.

25/03/2025 - 382 zile pe piață - obx.ro

Proprietar

Teren intravilan, Teren intravilan in Sovata de 1150mp. Terenul este situat la sosea pe Str. Lunga nr. 53 si dispune de gaze, canalizare si electricitate. Pret: 46000 euro negociabil. Telefon: 07*****02.



171.500 €

Strada Lunga, Sovata (MS)

+40 742 202 484

Teren intravilan

ID 7256915

teren 24.500 mp.

20/03/2025 - 1 zi pe piață - obx.ro

Proprietar

Teren intravilan Sovata, De vanzare teren intravilan, cu o plantatie de aproximativ 150 de nuci si 300 de brazii, izvor cu apa potabila. in Sovata str Lunga cu suprafata de 2.45 ha pretul este de 7 euro mp usor negociabil. Mai multe detalii telefonic



70 €/mp

Sovata (MS)

+40 752 606 219

Teren intravilan

ID 7219891

teren 3.000 mp.

19/03/2025 - 33 zile pe piață - obx.ro

Proprietar

Teren intravilan Sovata, Vand Teren Intravilan Sovata Suprafata : 3800mp Terenul se afla la 1km de Lacul Ursu, pe drum, nu pe poteci sau prin padure. Terenul se afla la 500m de lacul negru, mai exact venind de la lacul Ursu faci dreapta pe langa Hotel Szeifert. Terenul este intr-o zona linistita cu o priveliste si un view de 180grade asupra orasului Sovata. Utilitati : curent,apa, canalizare. Exista un proiect aprobat cu 3 case pe acest teren. Pret : 70 euro Mp Exista 2 CF - 2800mp si 1000mp, se vand impreuna. Mai multe detalii la telefon si video din drona.



32 €/mp

Sovata (MS)

+40 745 797 987

Teren intravilan

ID 7170955

teren 2.900 mp.

11/03/2025 - 1 zi pe piață - obx.ro

Proprietar

RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR LUNGA CF 55456"

Teren intravilan Sovata, De vanzare teren in Sovata de 2900 mp! Este situat pe str Campul sarat! Deschidere la drum 25 m! Drum asfaltat, apa, gaz, curent si canalizare! Lacul Ursu-2.5km Penny -700m Kaufland -2.5 km Pret: 35 EUR mp



V 28 €/mp

Teren intravilan

ID 6382205

Strada Caprioarei, Sovata (MS)

teren 2.800 mp.

10/03/2025 · 35 zile pe piață · olx.ro

+40 741 793 969

Proprietar

OCAZIE! Vand teren Sovata, OCAZIE!!! Persoana fizica, ofer spre vanzare un teren intravilan cu utilitati disponibile pe Strada Caprioarei ! Acest teren reprezinta o buna oportunitate de investitie. Se vinde la un pret avantajos si anume 25 euro mp avand in total o suprafata de 2800 mp!



V 11.950 € ↓

Teren intravilan

ID 7078487

Sovata (MS)

teren 1.217 mp.

07/03/2025 · 1 zi pe piață · olx.ro

+40 740 418 005

Proprietar

Teren Campu Cetatii zona deosebita 12 arii langa Sovata, 11950 euro usor negociabil nu deranjati inutil!!!! Vand teren intravilan 12 arii in Campu Cetatii Zona linistita pe partea dreapta, dupa Niraj, trecerea se face prin apa, acces auto usor, zona foarte intima si cu mare potential. Utilitati la 200 m apa curent cablu internet. Pret 100 euro ar usor negociabil. Iesire la padure in spate si in fata la apa de munte.



V Vânzare

Teren intravilan

ID 7238965

Strada Nicolae Balcescu, Sovata (MS)

03/03/2025 · 1 zi pe piață · prod.executori.ro

+40 265 512 018

Proprietar

TEREN INTRAVILAN, teren intravilan edificat cu constructii location_on Strada Nicolae Balcescu 7, Sovata 545500, Romania



V 50 €/mp

Teren intravilan

ID 6847368

Sovata (MS)

teren 5.663 mp.

03/03/2025 · 55 zile pe piață · olx.ro

+40 740 109 199

Proprietar

Teren de vanzare statiune Sovata poiana exclusiva, Se ofera spre vanzare, Teren in Statiunea Sovata ca si pozitie unic si deosebit intr-o poiana. Strada trandafirilor, vis a vis de hotel caprioara sau hotel teleki 10 minute pe jos pana in centrul statiunii sau Lacul Ursu! Proprietar persoana fizica. Terenul este intravilan constructibil. Suprafata terenului 5663mp Latime + - 55m lungime 100m Pretul 60EUR mp. 50EUR mp valabil pana in martie 339. 000EUR. Negociabil. 283. 000EUR PUZ in derulare, achitat. Se poate modifica inca. PUZ pentru activitate hoteliera pensiune casute de vacanta ansamblu turistic. Pretabil si pentru o locuinta privata fiind o locatie exclusiva fara vecini in apropiere, beneficiind de un spatiu larg privat in natura. Utilitatile la strada.



V 150.000 €

Teren intravilan

ID 7218367

Sovata (MS)

25/02/2025 · 13 zile pe piață · romimo.ro

+40 742 774 035

Proprietar

RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR LUNGA CF 55456"

Teren intravilan de vanzare, Teren intravilan cu casa de vanzare în Sovata, pe strada Lunga nr. 75, cu 3864 mp. Casa are 64 mp, sura si grajd: 100 mp. Se vinde toata parcela sau despartit in doi, in functie de necesitate. Mai multe detalii in privat. Pret: 150.000 euro.



188.000 €

Strada Fagului, Sovata (MS)

+40 748 901 773

Teren intravilan

teren 5.350 mp.

ID 7226323

20/02/2025 · 1 zi pe piață · olx.ro

Proprietar

Teren de vanzare la Sovata, Str Fagului, 5. 350 mp intravilan, Vand teren intravilan in Sovata, Str Fagului fn., 5. 350 mp. Terenul se situeaza într-o zona linistita, aproape de centru (Penny Market). Terenul se afla într-o zona in dezvoltare urbana. Toata utilitatile sunt pe strada. Pretul este putin negociabil.



15 €/mp

Sovata (MS)

Teren intravilan

teren 13.500 mp.

ID 6944978

09/02/2025 · 1 zi pe piață · romimo.ro

Proprietar

Vand teren, Vand teren intravilan 13500 mp zona Sovata-Sacadat, langa drumul principal

