

Auexă la HCL nr. 78/29.04.2026
și la HCL nr. 79/29.04.2026

EXPERTILOR TEHNICI MUREȘ S.R.L. Membru Corporativ ANEVAR Autorizație 0036
Târgu Mureș, str. Arany János, nr. 18., jud. Mureș
Telefon +40 744 556 315
e-mail experti.tehnici@gmail.com

NR. EXP_3302/29.04.2026

RAPORT DE EVALUARE



**PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE ÎNSCRISE ÎN CĂRȚILE
FUNCIARE NR. 58787 ȘI 54952 A LOC. SOVATA
SITUATE ÎN SOVATA (STR. GARA MICĂ), JUD. MUREȘ**

ec. Kis Angela – evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Specializarea : EI; EPI; EBM
Telefon: +40 724 275 315

Legitimație nr. 13568
e-mail angelakis.eval@gmail.com

CUPRINS

	Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	3
1.	Termenii de referință ai evaluării	5
1.1.	Identificarea evaluatorului	5
1.2.	Identificarea clientului	5
1.3.	Identificarea utilizatorului desemnat	5
1.4.	Activele supuse evaluării	5
1.5.	Moneda evaluării	5
1.6.	Utilizarea desemnată a evaluării	5
1.7.	Tipul și premisa valorii	5
1.8.	Data evaluării	6
1.9.	Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	6
1.10.	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	6
1.11.	Ipoteze și/sau ipoteze speciale relevante	6
1.12.	Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)	7
1.13.	Factori de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)	7
1.14.	Tipul raportului	7
1.15.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
1.16.	Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România	8
2.	Culegerea datelor și descrierea activelor subiect al evaluării	9
2.1.	Culegerea datelor	9
2.2.	Descrierea activelor subiect al evaluării	9
3.	Analiza datelor	14
3.1.	Analiza pieței imobiliare	14
3.2.	Analiza pentru cea mai bună utilizare	18
3.3.	Aplicarea abordărilor în evaluare	19
3.4.	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	25
	Anexe	
	Anexa nr. 1. Evaluarea proprietății imobiliare	
	Anexa nr. 2. Informații de piață	
	Anexa nr. 3. Planșe foto, acte de proprietate	

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	Orașul Sovata																				
Utilizator desemnat	Orașul Sovata																				
Evaluator	ec. Kis Angela, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568																				
Data evaluării	29.04.2026																				
Scopul evaluării	Tranzacționare																				
Tip proprietate	Proprietățile imobiliare înscrise în CF nr. 58787 și 54952 a localității Sovata, situate în Sovata, (str. Gara Mică), jud. Mureș, constând în terenuri intravilane cu suprafețe de 11.204 m², categoria de folosință curți-construcții, respectiv 2.305 m², categoria de folosință fâneată.																				
Adresa proprietății	Sovata, strada Trandafirilor, jud. Mureș																				
Caracteristici	<table><tr><th>Nr. ord.</th><th>Nr. cad.</th><th>Denumire</th><th>Categorie folosință</th><th>Suprafață (m²)</th></tr><tr><td>A1</td><td>58787</td><td>Teren intravilan</td><td>C-C</td><td>11.204</td></tr><tr><td>A1</td><td>54952</td><td>Teren intravilan</td><td>F</td><td>2.305</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Total</td><td></td><td>13.509</td></tr></table>	Nr. ord.	Nr. cad.	Denumire	Categorie folosință	Suprafață (m²)	A1	58787	Teren intravilan	C-C	11.204	A1	54952	Teren intravilan	F	2.305			Total		13.509
Nr. ord.	Nr. cad.	Denumire	Categorie folosință	Suprafață (m²)																	
A1	58787	Teren intravilan	C-C	11.204																	
A1	54952	Teren intravilan	F	2.305																	
		Total		13.509																	
Utilizare	Terenurile au categorie de folosință curți-construcții și fâneată, Terenurile, momentan sunt libere de construcții. Imobilele se află într-o zonă atractivă, în plină dezvoltare, au mărime și dispunere favorabilă, acces la rețelele de utilități edilitare și infrastructură rutieră..																				
Proprietar	Proprietarul imobilelor este Káli Zoltán și Káli Enikő.																				
Curs de schimb	5,1004 lei/€																				

Valoarea de piață

Ținând cont de informațiile disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, în opinia mea valoarea de piață a proprietăților imobiliare este:

4.272.000 lei echivalent a 837.550 €

Valoarea unitară 62 €/m²

Nr. crt.	Denumire imobil	Extras CF	Suprafață (m ²)	Valoarea de piață (lei)	Valoarea de piață (€)	Valoarea unitară (€/m ²)
1	Teren intravilan	58787	11.204	3.543.000	694.650	62,0
2	Teren intravilan	54952	2.305	729.000	142.900	62,0
	Total		13.509	4.272.000	837.550	

Valoarea nu include T.V.A.

Argumentele care au stat la baza acestei opinii sunt:

- Amplasament foarte favorabil pentru dezvoltări turistice și recreative datorită combinației dintre peisaj natural, accesibilitate și specificul stațiunii balneare;
- Zona permite investiții medii sau mari, extindere ulterioară, integrarea facilităților outdoor fără impact urban agresiv;
- Raritatea terenurilor similare în proximitate;
- Potențial de generare venit și rentabilitate investițională;

În consecință proprietatea imobiliară analizată prezintă atractivitate ridicată datorată atât locației, dispunerii cât și aspectelor non-fizice, cum ar fi raritatea unor asemenea proprietăți pe piață.

ec. Kis Angela

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

Specializarea EPI, EI, EBM

Legitimație nr. 13568



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea evaluatorului

EXPERTILOR TEHNICI MURES S.R.L., având sediul în Târgu Mureș, str. Arany János, nr. 18., jud. Mureș înregistrată la O.R.C. sub nr. J26/376/1999, având cod unic de înregistrare 11855594, telefon +40 265 214 169; e-mail: experti.tehnici@gmail.com, prin:
ec. Kis Angéla, telefon +40 724 275 315, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568.

1.2. Identificarea clientului

Orașul Sovata, având sediul în Sovata, str. Principală, nr. 155, cod unic de înregistrare 4436895.

1.3. Identificarea utilizatorului desemnat

Orașul Sovata, având sediul în Sovata, str. Principală, nr. 155, cod unic de înregistrare 4436895.

1.4. Activul supus evaluării

Proprietățile imobiliare înscrise în CF nr. 58787 și 54952 a localității Sovata, situate în Sovata, (str. Gara Mică), jud. Mureș, constând în terenuri intravilane cu suprafețe de 11.204 m², categoria de folosință curți-construcții, respectiv 2.305 m², categoria de folosință fâneată.

1.5. Moneda raportului.

Valoarea este exprimată în LEI și €.

Valoarea nu include T.V.A.

1.6. Utilizarea desemnată a evaluării

Posibilă tranzacționare.

1.7. Tipul și premisa valorii

Tipul valorii utilizate este valoarea de piață.

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un *activ* sau o *datorie* ar putea fi schimbat(ă) 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".

1.8. Data evaluării

Data evaluării este 29.04.2026.

Cursul de schimb utilizat este 1 € = 5,1004 lei

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date și informații cu privire la activele subiect al evaluării.

Nu sunt limitări sau restricții privind inspecția, investigațiile și/sau analizele din cadrul misiunii de evaluare.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Documentele și informațiile necesare realizării evaluării au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client care este singurul răspunzător pentru validitatea, valabilitatea și exactitatea acestora.

Sursele de informare specifice sunt menționate în cadrul raportului în capitolul destinat acestora, dar și în cadrul explicațiilor, atunci când sunt necesar a fi evidențiate.

1.11. Ipoteze și/sau ipoteze speciale relevante

Ipoteze:

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat al unui activ fără a include o ajustare pentru costurile vânzătorului generate de vânzare sau pentru costurile cumpărătorului generate de cumpărare și pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

Evaluarea s-a realizat considerând terenul subiect utilizabil în scop comercial (construcții parcare), conform categoriei de folosință înscrisă în cartea funciară.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că granițele imobilului evaluat sunt cele deduse din documentele existente în coroborare cu constatările în cadrul inspecției;

Evaluarea s-a realizat considerând suprafața dedusă din actele existente ca suprafață reală ale terenului, (evaluatorul neverificându-le), asupra căreia există drepturi integrale în cotă exclusivă de proprietate;

Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile culese de către evaluator și urmează a fi folosit în vederea vânzării.

Evaluatorul a preluat dimensiunile din informațiile tehnico-economice furnizate de client, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate

prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de client.

Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente) privind imobilul și/sau factorii externi care ar putea influența în vreun fel valorile calculate.

Nici o informație conținută în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o consultanță fiscală, juridică sau contabilă.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

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

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

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul

1.12. Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)

Nu a fost necesară consultarea de specialiști pentru a reflecta eventuale particularități ale imobilelor și/sau eventuale aspectele intangibile care afectează valoarea acestuia.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

Nu există cerințe speciale privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță.

Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora ar trebui să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un evaluator care ar aplica raționamentul profesional.

1.14. Tipul raportului

Prezentul raportul de evaluare are o formă completă și este de tip descriptiv care respectă cerințele de raportare ale SEV 106 – Documentare și raportare.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

În conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare, acest raport de evaluare nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară. Utilizarea lui cu alt scop decât cel declarat

anterior, de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat sau de către oricare altă persoană, este interzisă. Atribuirea valorilor rezultate la o altă dată este interzisă.

Publicarea și/sau utilizarea parțială sau integrală a raportului, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul/utilizatorul desemnat al raportului, atrage după sine încetarea obligațiilor și a responsabilității evaluatorului.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru posibilele efecte juridice sau financiare ce pot decurge din nerespectarea utilizării și difuzării a prezentului raport.

Pentru a produce efecte și a fi valid, prezentul raport de evaluate necesită semnătura electronică sau originală a evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România

În conformitate cu regulamentele și obligațiile membrilor ANEVAR, raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Nu au fost făcute devieri de la standardele menționate mai sus.

2. CULEGEREA DATELOR ȘI DESCRIEREA ACTIVELOR SUBIECT AL EVALUĂRII

2.1. Culegerea datelor

În conformitate cu solicitarea clientului, conform Comenzii, activele de evaluat sunt proprietățile imobiliare înscrise în CF nr. 58787 și 54952 a localității Sovata, situate în Sovata, (str. Gara Mică), jud. Mureș, constând în terenuri intravilane cu suprafețe de 11.204 m², categoria de folosință curți-construcții, respectiv 2.305 m², categoria de folosință fâneată, în vederea tranzacționării.

Documentarea s-a realizat utilizând ca mijloace: inspecția, colectarea informațiilor, prelucrarea datelor și analiza.

Inspecția, analiza, evaluarea s-a realizat în baza:

- Extras de carte funciară nr. 58787 a localității Sovata
- Extras de carte funciară nr. 54952 a localității Sovata
- Hărțile cadastrale de pe site-ul <https://geoportal.ancpi.ro/>

Evaluarea se realizează în ipoteza utilizării terenurilor pentru dezvoltarea unei baze de agrement, coroborat cu caracteristicile fizice și utilizările premise de reglementările de urbanism ale zonei în care se află.

Pe lângă vizionarea pe teren, am utilizat și hărțile cadastrale și imagini din google maps, acestea contribuind la identificarea și ilustrarea corespunzătoare a terenurilor în analiză.

În consecință, s-a realizat o documentare suficientă, s-au cules suficiente informații pentru a asigura argumentarea adecvată a evaluării.

Amploarea documentării și a informațiilor necesare s-a făcut în baza raționamentului profesional și aceasta este adecvată scopului evaluării.

2.2. Descrierea activelor subiect al evaluării

Principalele caracteristici juridice ale terenurilor se prezintă astfel:

Număr carte funciară	58787 a localității Sovata
Adresa	Sovata, jud. Mureș
Număr cadastral	58787
Descrierea imobilului	A1 Teren intravilan cu suprafața de 11.204 mp Categoria de folosință curți-construcții Teren neimprejmuit imobil inregistrat in planul cadastral fara pozitionare certa in lipsa

planului cadastral teren împrejmuit partial intre punctele 26-25-24-
23-20-19-18-17

Proprietar: Káli Zoltán și Káli Enikő

Dreptul de proprietate asupra terenului este deținut de Káli Zoltán și Káli Enikő conform înscrisurilor în cartea funciară:

Încheiere CF nr. 12882 / 29/04/2026

Act Notarial nr. 637, din 29/04/2026 emis de Oproiescu Catalin Florin; Act Administrativ nr. 12316, din 23/04/2026 emis de OCPI Mureș;

Se infiinteaza cf. 58787 a imobilului cu nr. cad. 58787/Sovata ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: nr.cad. 50941\cf.50941; nr.cad. 52438\cf.52438; nr.cad. 52441\cf.52441;

Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare nr. 757, din 03/07/2013 emis de Nagy Zsuzsanna;

Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 3004/11204, cota initiala 3004/11204

Observatii: pozitie transcrisa din CF 50941/Sovata, inscrisa prin incheierea nr. 10390 din 09/07/2013; bun comun

Act Notarial nr. 1209, din 01/11/2013 emis de Nagy Zsuzsanna; Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 12000/268896, cota initiala 12000/268896

Observatii: pozitie transcrisa din CF 52438/Sovata, inscrisa prin incheierea nr. 17187 din 06/11/2013;

Act Notarial nr. 1195, din 31/10/2013 emis de Nagy Zsuzsanna; Intabulare, drept de proprietate, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 15000/67224, cota initiala 15000/67224

Observatii: pozitie transcrisa din CF 52438/Sovata, inscrisa prin incheierea nr. 17269 din 07/11/2013; bun comun

Act Notarial nr. 1019, din 13/09/2013 emis de Nagy Zsuzsanna; Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 5200/11204, cota initiala 5200/11204

Observatii: pozitie transcrisa din CF 52441/Sovata, inscrisa prin incheierea nr. 14017 din 16/09/2013; ca bun comun

Număr carte funciară 54952 a localității Sovata

Nr. CF vechi: 5651;

Nr. topografic: 5373/1/1

Adresa Sovata, jud. Mureș

Număr cadastral 54952
Descrierea imobilului A1 Teren intravilan cu suprafața de 2.305 mp
 Categoria de folosință fâneată
Proprietar: Káli Zoltán și Káli Enikő

Dreptul de proprietate asupra terenului este deținut de Káli Zoltán și Káli Enikő conform înscrierilor în cartea funciară:

Încheiere CF nr. 19356 / 11/10/2019

Act Notarial nr. 1469, din 11/10/2019 emis de Nagy Zsuzsanna; Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1

Încheiere CF nr. 12080 / 22/04/2026

Act Administrativ nr. 12080, din 22/04/2026 emis de OCPI Mureș (documentație cadastrală);
Se atribuie numărul cadastral 54952

În consecință prezenta evaluare are ca obiect dreptul de proprietate deplin asupra terenurilor cu suprafață de 11.204 m², respectiv 2.305 m² descrise mai sus.

Caracteristici fizice și economice:

Caracteristicile zonei de amplasare:

Terenurile sunt situate în Sovata, zona străzii Gara Mică, lângă Bazinul de înot.

Strada Gara Mică Strada se află într-o zonă relativ liniștită, la marginea nucleului turistic principal al stațiunii și beneficiază de acces relativ facil către centrul stațiunii Sovata, Lacul Ursu, DN13A, zona Praid – Câmpu Cetății.

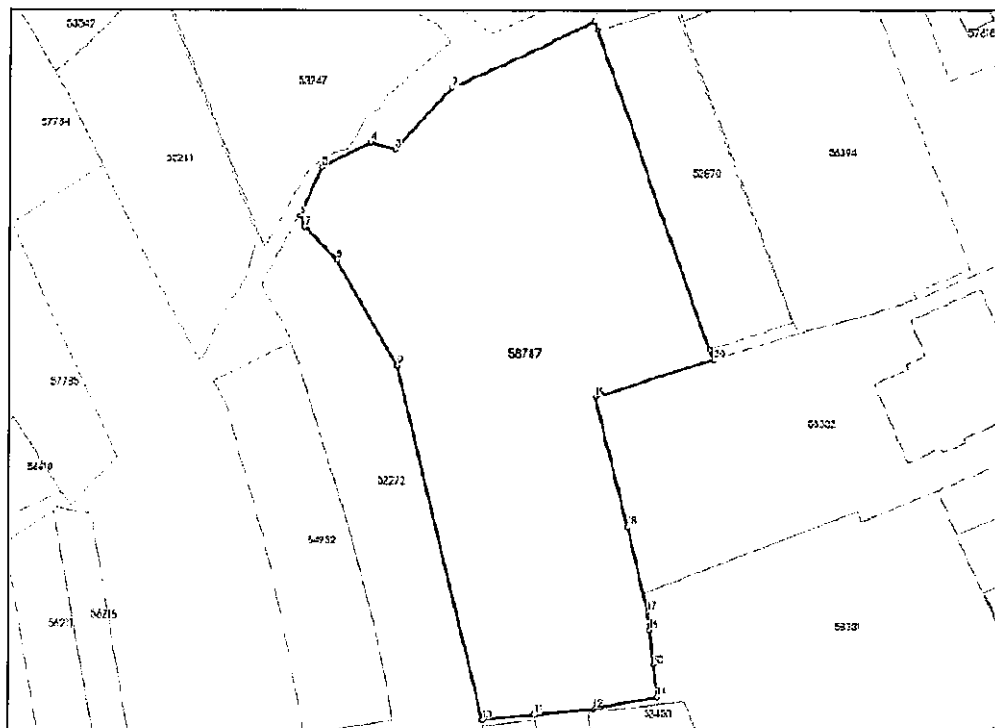
Accesul auto este facil, iar circulația este moderată comparativ cu zona centrală a lacurilor Strada Gara Mică din Sovata este o zonă cu profil turistic și semi-rezidențial, aflată în apropierea centrului stațiunii și a infrastructurii feroviare istorice. Zona este cunoscută mai ales prin prezența traseului turistic și a gării de unde pleacă mocănița turistică, ceea ce îi oferă un caracter aparte față de alte cartiere din Sovata.

Existența infrastructurii feroviare turistice (Mocănița) reprezintă un avantaj major pentru fluxurile turistice și pentru dezvoltarea unui concept de agrement integrat.

Zona combină specificul unei stațiuni balneare tradiționale cu elemente de turism feroviar și natură, fiind atractivă atât pentru relaxare, cât și pentru investiții turistice pe termen mediu.

Principalele caracteristici fizice și economice ale activelor de evaluat sunt:

Proprietatea imobiliară înscrisă în CF nr. 58787 a localității Sovata



Localizare: intravilanul orașului Sovata, (strada Gara Mică)

Suprafață: 11.204 m²

Acces: auto și pietonal

Forma teren: neregulată

acces la strada Gara Mică prin alte parcele

Restricții: terenul nu este infestat;

terenul nu este în pericol de alunecări;

terenul nu este inundabil;

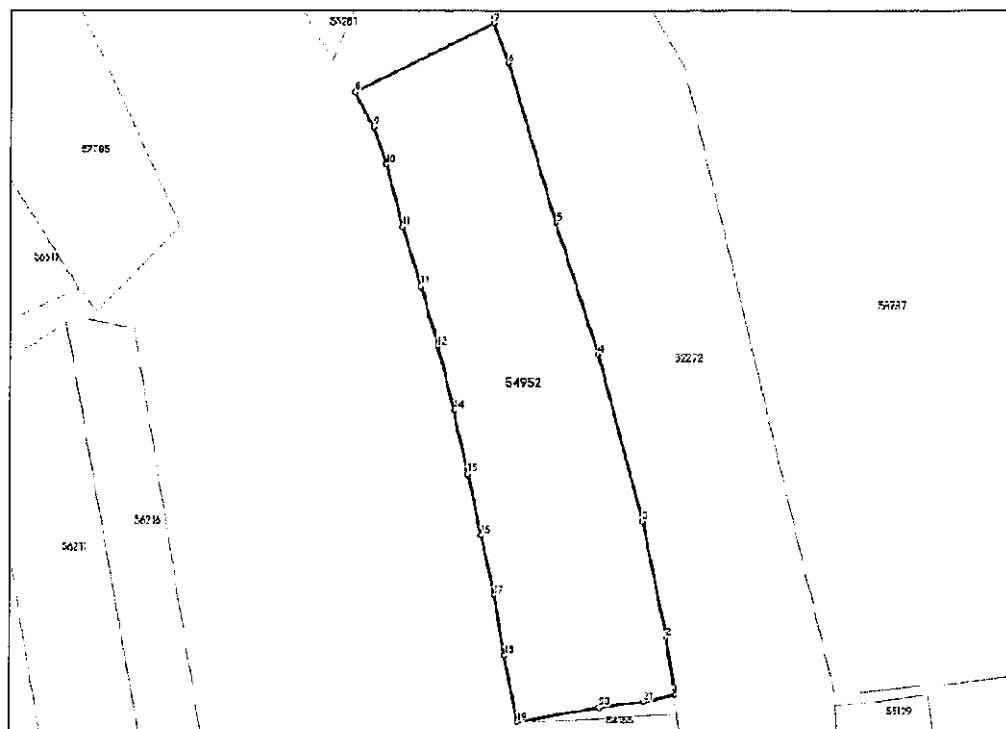
Utilități edilitare: terenul are acces la rețelele de utilități edilitare

Utilizare actuală: terenul are categoria de folosință curți-construcții

Destinație: teren pentru construcții de servicii publice, bază de agrement.

Terenul se evaluează în ipoteza că nu există restricții urbanistice, pentru utilizarea propusă.

Proprietatea imobiliară înscrisă în CF nr. 54952 a localității Sovata



Localizare:	intravilanul orașului Sovata, (strada Gara Mică)
Suprafață:	2.305 m ²
Acces	auto și pietonal
Forma teren:	regulată
	lungime: 104,2 m
	lățime: 23,1 m
	acces prin parcela cu nr. cad. 52272 și 58787 la strada Gara Mică
Restricții	terenul nu este infestat; terenul nu este în pericol de alunecări; terenul nu este inundabil;
Utilități edilitare	terenul are acces la rețelele de utilități edilitare
Utilizare actuală	terenul are categoria de folosință fâneată
Destinație	teren pentru construcții de servicii publice, bază de agrement.

Terenul se evaluează în ipoteza că nu există restricții urbanistice, pentru utilizarea propusă.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. Analiza pieței

Conform GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile: Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

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

Ținând cont de aspectele prezentate anterior, putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a proprietăților tip terenuri cu potențial investițional din intravilanul orașului Sovata.

Piața specifică a terenurilor:

Din punct de vedere imobiliar, piața terenurilor se poate împărți după mai multe criterii.

În funcție de localizarea terenului în cadrul localității:

- terenuri intravilane situate în zone construite: atunci când terenurile sunt situate între proprietăți construite deja, cu drumuri de acces amenajate și funcționale și mai ales dacă beneficiază total sau parțial de rețele de utilități adiacent, caz în care prețurile de vânzare sunt ceva mai mari decât în cazul terenurilor situate în zone în dezvoltare;
- terenuri intravilane situate în zone în dezvoltare: atunci când terenurile se situează de regulă în zona de extravilan extins a localității, zonă aflată în dezvoltare imobiliară, cu acces pe drumuri de exploatare, și/sau drumuri neamenajate sau în curs de amenajare, cu rețele de utilități în extindere sau fără utilități;
- terenuri situate în extravilanul localității: atunci când terenurile se situează în zona de extravilan a localității și care la rândul lor pot fi terenuri cu potențial de construire, terenuri cu destinație agricolă etc;

În funcție de destinația terenurilor:

- terenuri rezidențiale: terenuri cu potențial de transformare în amplasament rezidențial, situate în zone construite sau în dezvoltare rezidențială, cu suprafețe de până la 1.000 mp în zona urbană și până la 2.000 – 3.000 mp în zona rurală, sau cu suprafețe mai mari dar cu potențial (posibilitate) de parcelare;

- terenuri nerezidențiale: terenuri cu potențial de transformare în amplasament nerezidențial, respectiv industrial, comercial și/sau administrativ, terenuri situate, de regulă, de-a lungul unei artere de circulație asfaltate, intens circulate de importanță națională, cu suprafețe cuprinse între 4.000 – 10.000 mp, terenuri cu potențial industrial, situate, de regulă, fie în parcuri industriale, fie în zonele declarate în reglementările urbanistice ale localităților ca zone industriale și care au suprafețe de cele mai multe ori > de 10.000 mp;
- terenuri în tranziție: terenuri intravilane și/sau extravilane cu potențial constructibil, care d.p.d.v. al localizării se pretează pentru dezvoltări imobiliare, dar d.p.d.v. urbanistic nu este foarte clară situația și pentru care, de regulă, mai trebuiesc întocmite documentații de PUZ și PUD, pentru a putea fi emisă autorizația de construire. Tot în această categorie de terenuri se află și parcelele aflate în rândul 2 sau 3 de imobile în zona arterelor importante de circulație, care deocamdată nu sunt atractive pentru dezvoltări imobiliare, dar care odată cu dezvoltarea zonei, într-un viitor previzibil, vor putea fi terenuri în dezvoltare.

În aria de piață a proprietății analizate se regăsesc terenuri rezidențiale și nerezidențiale: terenuri intravilane cu potențial constructibil.

Ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, putem afirma ca piața specifică este cea a proprietăților cu potențial investițional situate în intravilanul orașului Sovata, stațiunea Sovata.

Prețurile de vânzare a terenurilor construibile, fără restricții (intravilane și extravilane), depind în principal de următorii factori: localizare, raportul laturilor, caracteristicile topografice (planeitate, formă și dimensiune), existența utilităților.

La ora actuală prețurile sunt în creștere moderată, aceasta s-ar putea menține, în condițiile în care cumpărătorii se manifestă prudent în contextul actual.

Pentru cele mai bune terenuri, cu documentații de urbanism aprobate, s-ar putea obține prețuri cu 10-15% mai mari, sau chiar până la 20-30% mai mari, dacă există și o autorizație de construire.

Se caută o gamă largă de terenuri, de la parcele mai mici în zonele centrale la parcele mari aflate la marginea sau în afara localității (în special pentru proiecte de cartiere de case cu facilitățile necesare).

Pentru terenurile extravilane situate la limita intravilanului cu drum de acces reglementat, de regulă drum public și cu rețele de utilități urbane adiacent, prețurile de echilibru sunt cuprinse între 80-90% din prețurile de tranzacționare ale terenurilor intravilane din proximitatea acestora.

Conform studiilor de piață ale specialiștilor din domeniu creșterea prețurilor va fi temperată de presiunea pe marjele dezvoltatorilor, confrunțați cu creșterile importante ale costurilor de construcție din ultima perioadă.

Perioada de marketare a proprietăților pe piața specifică este lungă depășind de cele mai multe ori 12 luni și depinde în mod covârșitor de prețul de ofertă afișat și de caracteristicile imobiliare ale proprietății.

În prezent piața specifică a proprietăților subiect este în echilibru relativ cu o relativă stagnare în ultimile 6 luni.

Piața terenurilor intravilane construibile: O caracteristică importantă a pieței terenurilor este faptul că terenurile situate adiacent la drumuri naționale, europene sau naționale intens circulate au prețurile de ofertă și tranzacție cu până la 30-40% mai mari decât cele similare situate în rândul 2 și 3 de imobile de la stradă.

De asemenea din analiza ecartului dintre prețurile de ofertă și prețurile de tranzacție în cazul proprietăților tranzacționate identificate (marja de negociere) am observat că acesta este cuprinsă între 5-10% din prețul de ofertă ceea ce demonstrează existența într-o oarecare măsură a cererii solvabile din aria de piață a proprietății subiect.

Pentru imobilele cu suprafața mai mică prețul unitar crește, iar pentru cele cu suprafața mai mare prețul unitar scade, prețurile pe piața imobiliară în general (excepție la terenurile libere situate în zonele centrale ale orașelor), variază invers proporțional cu suprafața.

De asemenea doritorii de terenuri libere cumpără o proprietate construită cu construcțiile în stare avansate de degradare pe care le demolează și reconstruiesc pe amplasamentul devenit liber.

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

Informațiile de piață colectate, analizate, clasificate, sunt prezentate în Anexă.5

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Terenuri de comparație:		
		A	B	C
0	Tipul comparabilei:	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale:	nu sunt	nu sunt	nu sunt
3	Condiții de vânzare:	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
4	Condiții de finanțare:	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent
6	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Terenuri de comparație:		
		A	B	C
7	Localizare:	Sovata, strada Câmpului Sărat	Sovata, str. Răchitei, în apropierea Turnului Belvedere	Sovata, str. Căprioarei
8	Acces	cca 30 m de stradă asfaltată	din str. Răchitei	din str. Căprioarei
9	Suprafață	2.148	828	6.500
10	Topografie:	pantă	plat	pantă
11	Forma; raport L/I:	regulată	regulată	regulată, front 51,5 m
12	Utilități:	adiacent	adiacent	adiacent
13	Destinație; utilizare	intravilan C-C, funcțiune rezidențială, comercială	intravilan C-C, funcțiune rezidențială, comercială	intravilan C-C, funcțiune rezidențială, comercială
14	Alte aspecte	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Preț total (Euro):	200.000	82.800	279.500
	Preț unitar (€/mp):	93,11	100,00	43,00

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Terenuri de comparație:		
		D	E	F
0	Tipul comparabilei:	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale:	nu sunt	nu sunt	nu sunt
3	Condiții de vânzare:	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
4	Condiții de finanțare:	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent
6	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
7	Localizare:	Sovata, str. Dealul Mestecanisului	Sovata, str. Turturelelor	Sovata, str. Stâna de Vale
8	Acces	drum de acces din str. Dealul Mestecanisului	drum de pământ, acces din str. Câmpul Sărat	acces din str. Stâna de Vale
9	Suprafață	1.000	2.428	3.000
10	Topografie:	pantă	pantă	pantă
11	Forma; raport L/I:	regulată, front 49,3 m	regulată, l 40 m	regulată
12	Utilități:	adiacent	la cca 30 m	la stradă
13	Destinație; utilizare	intravilan A, parcelabil, funcțiune comercială, rezid	intravilan altele, funcțiune rezidențială	intravilan, funcțiune rezidențială
14	Alte aspecte	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Preț total (Euro):	79.000	95.000	96.000
	Preț unitar (€/mp):	79,00	39,13	32,00

3.2. Analiza pentru cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare definită în Standardele de evaluare a bunurilor este: „Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.”

Ca și valoarea de piață, cea mai buna utilizare este un concept de piață. Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare 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 raportului de evaluare.

Cea mai buna 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.

Conceptul se bazează pe următoarele patru criterii din definiția CMBU, condiții care trebuie îndeplinite de imobilele analizate, criterii ce trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare

Orice variantă alternativă de utilizare trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

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.

Tipul imobilului	teren intravilan suprafață de 11.204 m ² , respectiv 2.305 m ²
Amplasare	zona Gara Mică – Mocănița, Bazinul de înot didactic
Caracterul zonei	zonă mixtă rezidențială/nerezidențială
Utilizare actuală	teren viran
Utilizare posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață	teren pentru construcții de servicii publice, bază de agrement.
Cerința de a fi permisă	permisă legal

legal

Utilizare alternativă nu este cazul

Analiza fezabilității
financiare nu este necesară

Având în vedere cele prezentate mai sus, caracteristicile fizice, juridice și economice ale activelor de evaluat și scopul lucrării, cea mai bună utilizare este funcțiunea, destinația descrisă la capitolul 2.

3.3. Aplicarea abordărilor în evaluare

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață; abordarea prin venit; abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de utilizarea desemnată a evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Evaluatorul poate utiliza o singură metodă de evaluare atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt suficiente pentru a ajunge la o concluzie credibilă. În caz contrar, ar trebui să ia în considerare mai multe abordări în evaluare și metode de evaluare. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia, utilizare care trebuie analizată și argumentată în cadrul raportului de evaluare.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația vânzărilor, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația vânzărilor este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația vânzărilor, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Atunci când este utilizată metoda comparației vânzărilor, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a GEV630, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, accesul, utilitățile disponibile, zonarea, precum și orice alte caracteristici cu impact semnificativ asupra valorii.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acestora.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului subiect este extrasă din prețul de vânzare al unor proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcțiilor acestora, valoare estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut și de susținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Metoda reziduală, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie; venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate

fi estimat; pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate; există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piață internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare/actualizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/oferte de loturi mari comparabile sunt rare. Aplicarea metodei presupune un volum semnificativ de date de intrare (de exemplu, costuri de parcelare, amenajare, asigurare utilități, prețuri de vânzare, durata procesului etc.), ipoteze care trebuie prezentate și argumentate în raport.

Dintre metodele de evaluare a terenului:

- comparație: s-a aplicat – există informații de piață
- extracția: nu s-a aplicat – nu este adecvată
- alocarea: nu s-a aplicat – informații de piață insuficiente
- metoda reziduală: nu s-a aplicat – informații de piață insuficiente
- capitalizarea rentei funciare: nu s-a aplicat – nu este adecvată
- analiza parcelării și dezvoltării: nu s-a aplicat – nu este adecvată

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri care nu sunt afectate semnificativ de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării (menționate pe piața imobiliară sub termenul de „oferte active”).

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi obținute de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu Standardele de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- tehnicile cantitative: analiza pe perechi de date; analiza pe grupe de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor; capitalizarea diferențelor de venit.
- tehnicile calitative: analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului; interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe semnificative (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate. Abordarea prin piață utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

În cazul în care se utilizează prețurile de listare sau ofertele de vânzare sau cumpărare, importanța acordată prețului de listare/ofertă ar trebui să se bazeze pe informațiile existente privind negocierea prețului și pe timpul de expunere pe piață a listării/ofertei. De exemplu, unei înțelegeri (verbală sau scrisă) care reprezintă un angajament obligatoriu de a cumpăra sau a vinde un activ la un anumit preț poate să i se acorde o încredere/importanță mai mare decât unui preț cotate, care nu reprezintă un angajament obligatoriu.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de unitățile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, caracteristici juridice, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect.

În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele: intervalul de valori rezultate; numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile; totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual); totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual); alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile; orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

Consider că în cazul activelor subiect abordarea prin piață corespunde cerințelor de comparabilitate, relevanță și credibilitate a informațiilor, implicit a rezultatului, concluziilor Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre *tehnicele cantitative*, și anume *analiza pe perechi de date*.

În cap 3.1. sunt prezentate cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cele evaluate. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine.

Proprietățile comparabile sunt reale (pot fi identificate) și au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.

Ofertele identificate, utilizate ca comparabile sunt oferte actuale existente pe piață.

Am selectat terenuri cu destinații similare apropiate de proprietatea subiect, amplasate în zone similare ca atractivitate considerate adecvate din punctul de vedere a caracteristicilor fizice.

Opinia mea este că amplasarea, destinația și dimensiunea sunt elementele primordiale ce trebuie luate în considerare la alegerea comparabilelor.

Caracteristicile fizice și juridice ale terenurilor au fost prezentate la capitolul 2.

Evaluarea s-a realizat în baza documentelor furnizate de client (extras de carte funciară, planuri cadastrale).

Evaluarea se realizează în ipoteza că terenurile au destinație de terenuri pentru construcții de servicii publice, bază de agrement. Se presupune că nu există restricții legale în privința utilizării considerate.

În anexa nr. 1. este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate.

Aceasta a fost estimată la:

4.272.000 lei echivalent a 837.550 €

Valoarea unitară 62 €/m²

Nr. crt.	Denumire imobil	Extras CF	Suprafață (m ²)	Valoarea de piață (lei)	Valoarea de piață (€)	Valoarea unitară (€/m ²)
1	Teren intravilan	58787	11.204	3.543.000	694.650	62,0
2	Teren intravilan	54952	2.305	729.000	142.900	62,0
	Total		13.509	4.272.000	837.550	

Valoarea nu include T.V.A.

3.4. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Raționamentul profesional care a stat la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii a avut în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de utilizarea desemnată a evaluării.

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită abordare, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării este abordarea prin piață.

Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Nu s-a aplicat o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, întrucât poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea a fost exprimată ținând seama de caracteristicile juridice, fizice și economice ale imobilului, condițiile actuale de piață.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii justă a fost rotunjită la zece euro întreagă. S-a făcut și conversia valorii în lei, rezultatul fiind rotunjit, la unamie lei întreagă.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că valoarea de piață este:

4.272.000 lei echivalent a 837.550 €

Valoarea unitară 62 €/m²

Nr. crt.	Denumire imobil	Extras CF	Suprafață (m ²)	Valoarea de piață (lei)	Valoarea de piață (€)	Valoarea unitară (€/m ²)
1	Teren intravilan	58787	11.204	3.543.000	694.650	62,0
2	Teren intravilan	54952	2.305	729.000	142.900	62,0
	Total		13.509	4.272.000	837.550	

Valoarea nu include T.V.A.

Valoarea de piață este justificată prin următoarele argumente tehnico-economice:

Zona este potrivită pentru dezvoltarea unei baze de agrement datorită:

- cadrului natural valoros;
- imaginii turistice deja consolidate;
- accesului bun;
- potențialului ridicat pentru activități recreative și wellness;
- compatibilității cu profilul turistic al stațiunii.

Este o locație cu potențial foarte bun pentru proiecte orientate spre:

- turism activ;
- agrement familial;
- eco-resort;
- wellness outdoor;
- recreere pentru toate anotimpurile.

Prețurile imobilelor în această zonă tind să fie mai accesibile decât în imediata vecinătate a Lacului Ursu, dar cu potențial bun de creștere datorită dezvoltării turismului balnear și ecoturistic din Sovata.

Anexa nr. 1. Evaluarea terenului

Având în vedere caracteristicile fizice, economice ale terenurilor, informațiile de piață disponibile am aplicat abordarea prin piață.

În cadrul abordării prin piață a fost aplicată una dintre tehnicile cantitative, și anume analiza pe perechi de date.

Pentru estimarea valorii unitare a terenului (€/m²) s-a folosit metoda comparației directe utilizând ca și criteriu de comparație prețul/m², iar ca și proprietăți comparabile s-au folosit proprietăți imobiliare formate din terenuri situate în intravilan, în zone comparabile terenului analizat. Am utilizat ca surse de informații oferte extrase din paginile de internet de specialitate cu ofertele agențiilor imobiliare, persoanelor particulare.

În Anexă sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine.

Comparabilele selectate, utilizate în calcule sunt prezentate în continuare.

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație:		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei:		ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale:	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
3	Condiții de vânzare:	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
4	Condiții de finanțare:	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
7	Localizare:	Sovata, str. Gara Mică	Sovata, strada Câmpului Sărat	Sovata, str. Răchitei, în apropierea Turmului Belvedere	Sovata, str. Dealul Mestecanisului
8	Acces	din str. Gara Mică prin alte parcele	cca 30 m de stradă asfaltată	din str. Răchitei	drum de acces din str. Dealul Mestecanisului
9	Suprafață	11.204	2.148	828	1.000
10	Topografie:	plat	pantă	plat	pantă
11	Forma; raport L/I:	neregulată, l 47,7 m	regulată	regulată	regulată, front 49,3 m
12	Utilități:	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent
13	Destinație; utilizare	intravilan C-C, funcțiune servicii publice	intravilan C-C, funcțiune rezidențială, comercială	intravilan C-C, funcțiune rezidențială, comercială	intravilan A, parcelabil, funcțiune comercială, rezid
14	Alte aspecte	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Preț total (Euro):		200.000	82.800	79.000
	Preț unitar (€/mp):		93,11	100,00	79,00

Ajustări:

În afară de tipul tranzacției, nu au fost necesare ajustări pentru criteriile specifice tranzacției, toate proprietățile comparabile sunt oferte actuale, nu conțin clauze care să influențeze prețul. Având în vedere că prețurile afișate în oferte sunt negociabile și perioada de marketare sunt îndelungate, am aplicat marjă negociere de 5-10%.

Au fost necesare ajustări pentru criteriile specifice proprietății, în speță: pentru localizare, dimensiune și destinație .

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. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Proprietatea comparabilă C este situată în zonă inferioară din punct de vedere imobiliar, sunt necesare ajustări pozitive.

Proprietățile comparabile A și B sunt terenuri situate în zone superioare din punct de vedere imobiliar, s-au aplicat ajustări negative.

Ajustările pt suprafață teren, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când suprafata proprietăților comparabile diferă de cea a proprietății subiect. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită suprafeței. Prețurile variază invers proportional cu suprafața.

Proprietățile comparabile sunt terenuri cu suprafețe mai mici, sunt necesare ajustări negative.

Piața recunoaște diferențe de preț pentru destinația, funcțiunea terenului.

Proprietatea comparabilă C are potențial investițional inferior față de celelalte proprietăți comparabile și subiect, sunt necesare ajustări pozitive.

Principalele elemente de comparație și analiza datelor de piață sunt prezentate sub formă tabelară.

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile		
		A	B	C
Ajustări specifice tranzacției				
Preț de ofertă (€/mp)	?	93,1	100,0	79,0
Tipul tranzacției		ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-5,0%
Ajustare (€)		-9,3	-10,0	-4,0
Preț ajustat (€/mp)		83,8	90,0	75,1

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile		
		A	B	C
Drepturi proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		83,8	90,0	75,1
Restricții legale:	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		83,8	90,0	75,1
Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		83,8	90,0	75,1
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		83,8	90,0	75,1
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		83,8	90,0	75,1
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		83,8	90,0	75,1
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Sovata, str. Gara Mică	Sovata, strada Câmpului Sărat	Sovata, str. Răchitei, în apropierea Turnului Belvedere	Sovata, str. Dealul Mestecanisului
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		-5,0%	-10,0%	5,0%
Ajustare (€)		-4,2	-9,0	3,8
Preț ajustat (€/mp)		79,6	81,0	78,8

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile		
		A	B	C
Acces	din str. Gara Mică prin alte parcele	cca 30 m de stradă asfaltată	din str. Răchitei	drum de acces din str. Dealul Mestecanisului
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		79,6	81,0	78,8
Suprafața (mp)	11.204	2.148	828	1.000
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		-21,4%	-23,7%	-23,3%
Ajustare (€)		-17,1	-19,2	-18,4
Preț ajustat (€/mp)		62,6	61,8	60,4
Topografie	plat	pantă	plat	pantă
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		62,6	61,8	60,4
Forma; raport L/I	neregulată, l 47,7 m	regulată	regulată	regulată, front 49,3 m
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		62,6	61,8	60,4
Utilități	adiacent	adiacent	adiacent	adiacent
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		62,6	61,8	60,4
Destinație / Utilizare	intravilan C-C, funcțiune servicii publice	intravilan C-C, funcțiune rezidențială, comercială	intravilan C-C, funcțiune rezidențială, comercială	intravilan A, parcelabil, funcțiune comercială, rezid
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	2,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	1,2
Preț ajustat (€/mp)		62,6	61,8	61,7
Alte aspecte / construcție demolabilă pe teren	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		similar	similar	similar
Ajustare(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (€/mp)		62,6	61,8	61,7

Ajustări	Subiect	Proprietățile imobiliare comparabile		
		A	B	C
Ajustare totală netă (€)		-21,2	-28,2	-13,4
Ajustare totală netă (%)		-25,3%	-31,3%	-17,9%
Ajustare totală brută (€)		21,2	28,2	23,3
Ajustare totală brută (%)		25,3%	31,3%	31,1%
Valoare de piață unitară (€/mp)		61,7		
Valoare de piață unitară (€/mp)		62,0		

Proprietatea comparabilă C are asemănarea cea mai mare cu proprietatea subiect motiv pentru care vom utiliza în evaluarea terenului proprietății subiect valoarea unitară ajustată a acestei comparabile.

Terenul înscris în cartea funciară nr. 54952, de 2.305 m² are caracteristici fizice și economice similare celui din cartea funciară nr. 58787, deci ambele parcele au potențial investițional, astfel valoarea unitară de 62 €/m² este rezonabilă, validă pentru ambele.

În consecință, valoarea de piață este :

Nr. crt.	Denumire imobil	Extras CF	Suprafață (m ²)	Valoarea de piață (lei)	Valoarea de piață (€)	Valoarea unitară (€/m ²)
1	Teren intravilan	58787	11.204	3.543.000	694.650	62,0
2	Teren intravilan	54952	2.305	729.000	142.900	62,0
	Total		13.509	4.272.000	837.550	

Valoarea nu include T.V.A.

Anexa nr. 2. Informații de piață

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sovata-2148mp-1-262682098>

Teren intravilan de vânzare în Sovata, pe strada Câmpului Sârat

Sovata, Județul Mureș- Vezi Hartă

200.000 €

93.11 € / mp



Sup. teren: 2.148 mp

Tip: Construcții

Teren intravilan de vânzare în Sovata, pe strada Câmpului Sârat. Suprafață de 2148 m², complet utilat cu toate utilitățile. Situat la doar 30 de metri de drumul asfaltat. Preț: 200.000 Euro

Negociabil Tel: 0727 Vezi tot numărul www.well**** Vezi www.imob**** Vezi

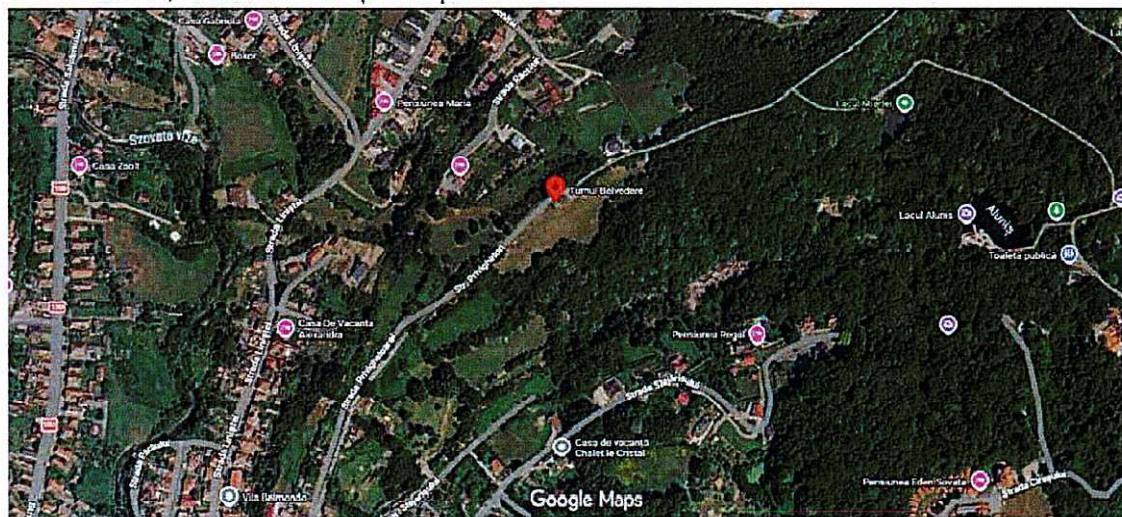
ID anunț:XCMB03024262682098

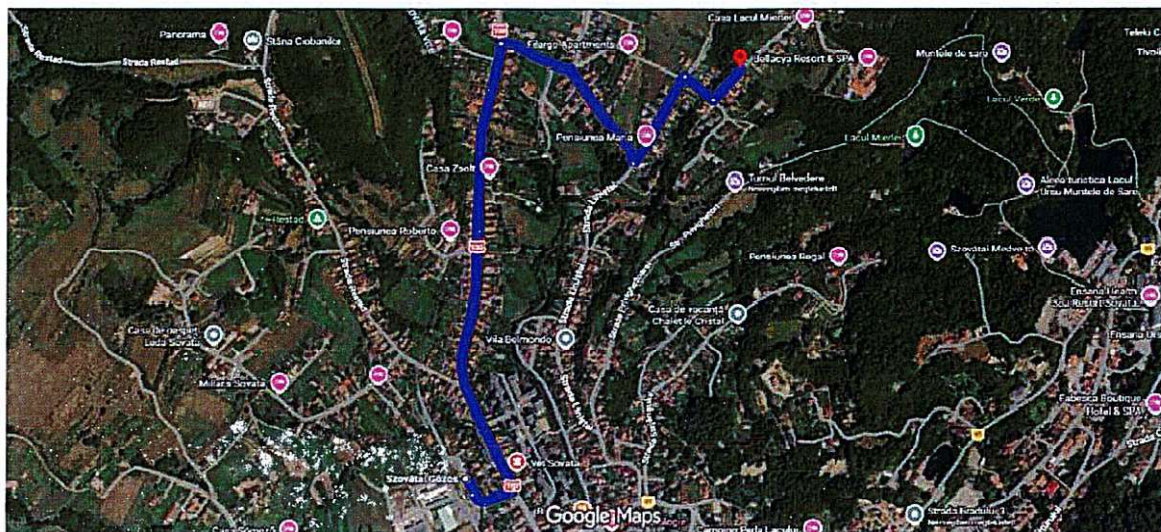
Actualizat în: 12 Iunie 2025

Clasificare teren:Intravilan

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-sovata-casa-de-vacan-sau-pensiune-IDEV4i>

Teren Sovata, casa de vacanță sau pensiune





82 800 €

100 €/m²

Strada Rachitei, Sovata, Mures

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 828 m²

Tip teren: de construit

Localizare: urbana

Gard: nu

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: padurelac

Media: electricitateapă curentăgazcanalizare

Tip vânzător: agenție

SWISS ATHOME SRL vă oferă în exclusivitate spre vânzare un teren cu un excelent potențial de dezvoltare în Sovata, jud. Mureș.

Sovata Băi este stațiunea cea mai mare și mai renumită din inima Transilvaniei, la 60 de km de orașul Târgu-Mureș, la poalele munților Ghiurghiului. Stațiunea Sovata este renumită în Europa pentru lacurile sărate în special pentru lacul helioteuristic, Lacul-Ursu, unic în Europa.

Situat în intravilanul localității, pe strada Răchitei, la 2 km de centrul orașului, într-o zonă pitorească la marginea pădurii, în apropierea Turnului Belvedere, terenul beneficiază de acces rutier asfaltat. De asemenea, terenul este situat în apropierea lacurilor din stațiune, fiind la 15 minute de mers pe jos pe o potecă prin pădure de Lacul Ursu. Suprafața totală a terenului este de 828 m.p.

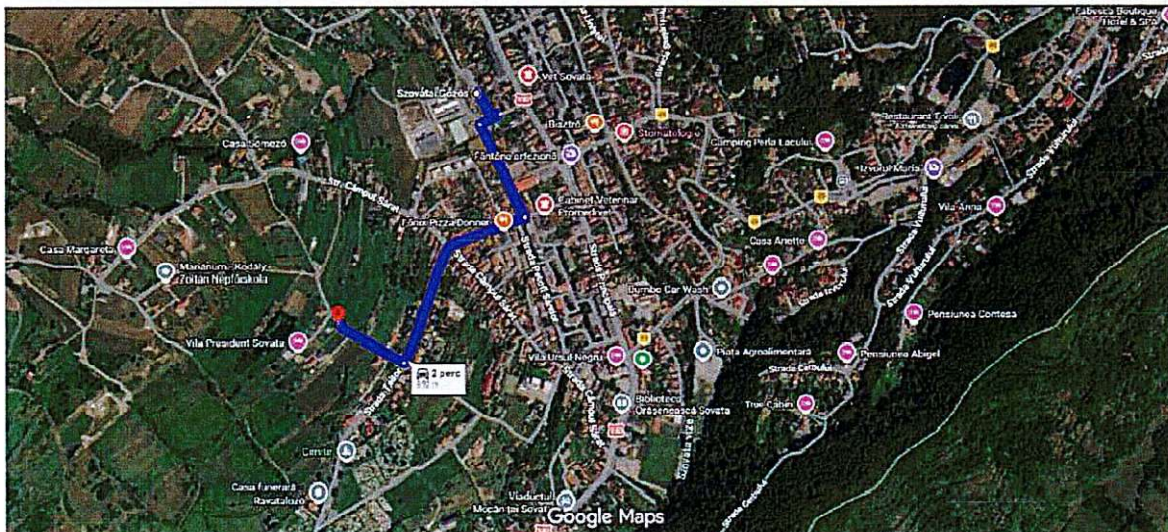
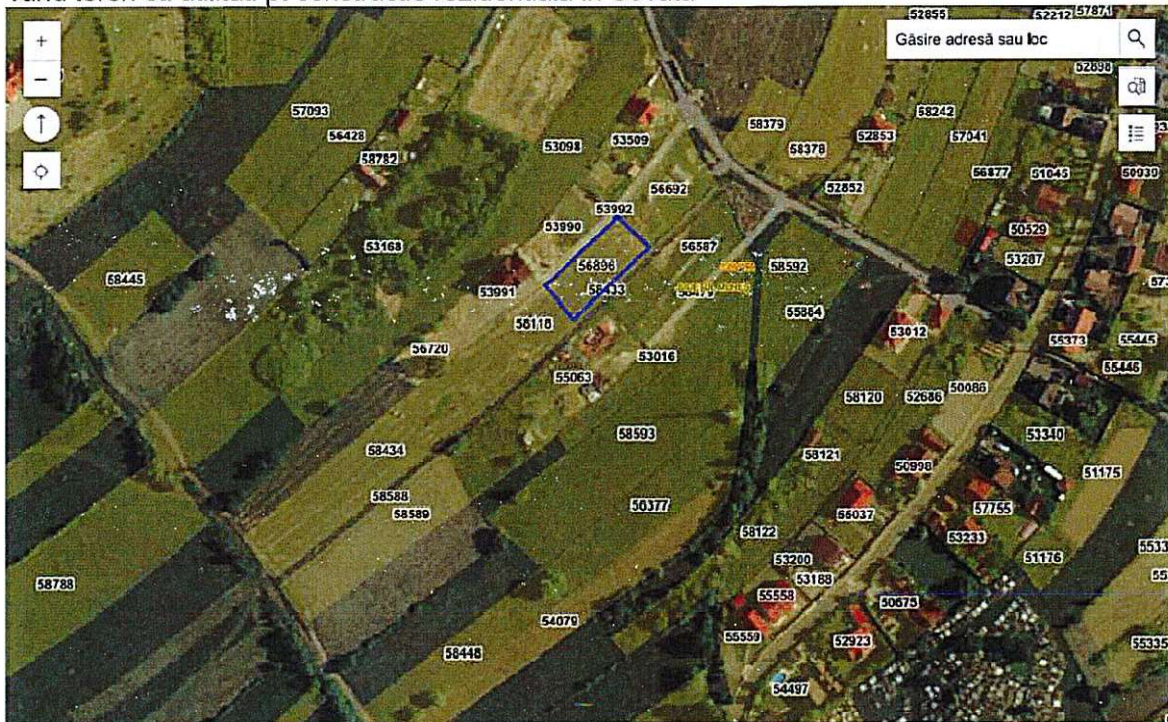
Proprietatea are acces la toate utilitățile, respectiv canalizare, apă curentă, gaz și energie electrică.

Viitorul proprietar poate opta fie pentru construirea unei frumoase case de vacanță, fie pentru investiția într-o pensiune.

Pret: 100 EUR/mp.

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-cu-utilitati-pt-construcie-rezidentiala-in-sovata/720d79027gf07f1fe1ge80h2fd358i2i.html?_gl=1*1ohrozn*_up*MQ..*_gs*MQ..&qclid=CjwKCAjwq6DQBhBVEiwA4ZD5XOtrT5QdYQOhTSkHIBuT7w33QbH9x6t50bIUhRQ75D4eK2RQBHfqlxoCT1EQAvD_BwE

Vand teren cu utilitati pt constructie rezidentiala in Sovata





79 000 EUR negociabil

Valabil din 4/28/2026 8:07:50 PM

Suprafata terenului 1000 m²

Destinatie De vacanta, Rezidential

Utilitati generale Apa, Canalizare, Curent

Alte caracteristici

Acces auto, Oportunitati de investitie, Parcelabil

Ocazie unica!

Vand teren intravilan 1000 mp cu posibilitate de dezmembrare in doua parcele a 500 mp.

Canal, apa, curent, cablu internet pe teren, acces privat, panorama unica asupra orasului.

In apropiere magazine, scoli, spital.

Locatie rezidentiala, strada Dealul Mestecanisului.

Pretabil pentru o pensiune!

locatie +detalii= valoare

view de 360 grade asupra statiunii si a orasului - zona rezidentiala

! PRETUL AFISAT ESTE pentru terenul complet- 1000 mp!

Detalii la numarul de telefon afisat pe site.

ID anunt: 1761478656

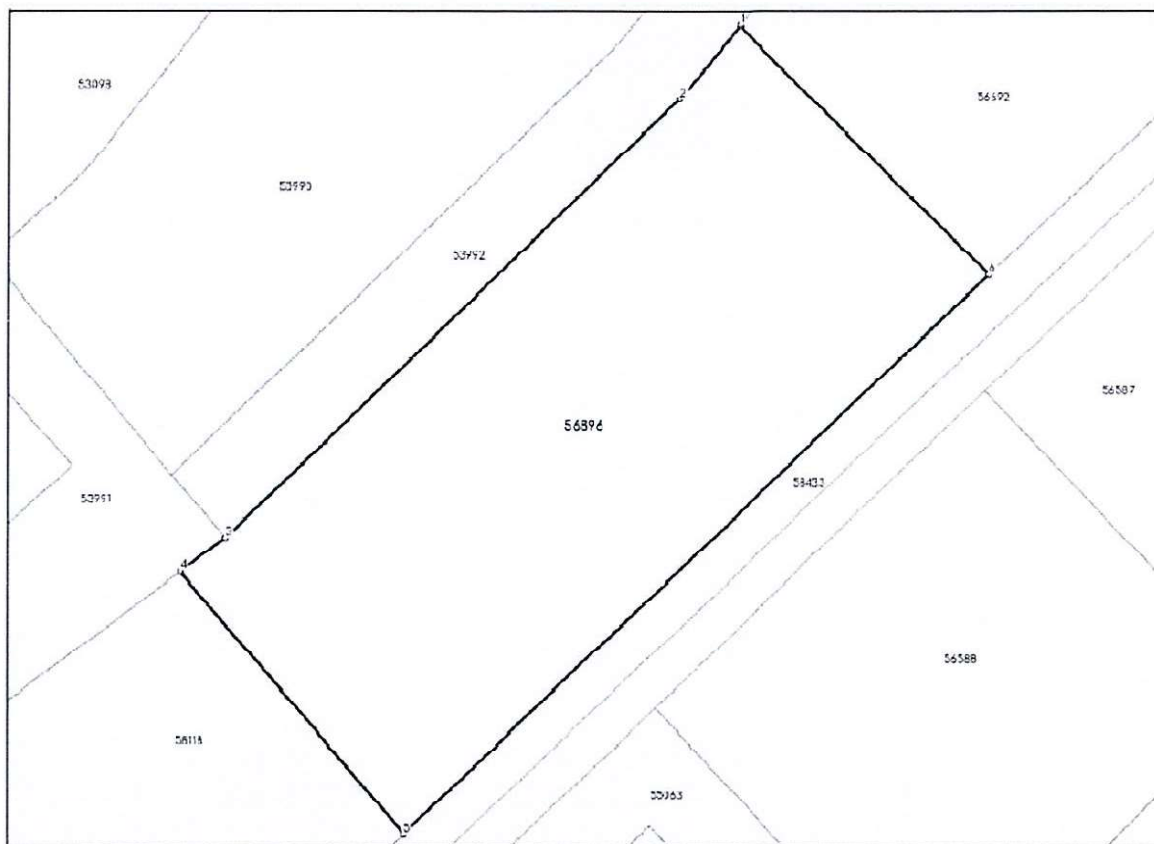
Vezi detalii pe romimo.ro

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sovata, Loc. Sovata, Str Dealul Mestecanisului, Nr. fn.

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	56896	1.000	Teren neimprejmuit. Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar. (fond dominant)



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.000	87	2880/4	-	

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-IDDq0r>



Teren de vanzare

43 €/m²

Sovata, Mures

Teren de vânzare

Tip teren: intravilan

Tip acces:asfaltat

Media: electricitate gaz canalizare apă curentă

Tip vânzător: agenție

Vand teren intravilan in str. Caprioarei. Srada asfaltata dotata cu toate utilitatiile 43 euro/mp

ID: 9394763

A. Partea I. Descrierea imobilului

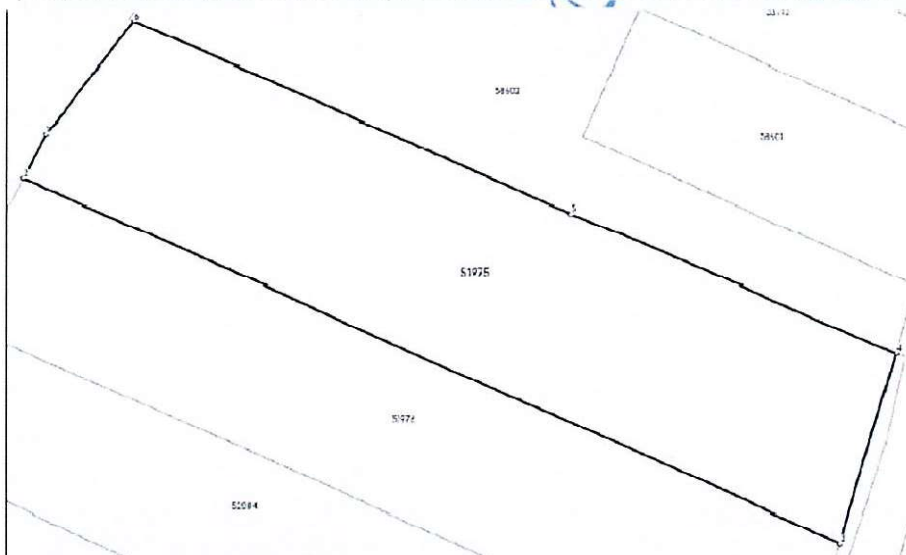
TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6919/N

Nr. cadastral vechi:910

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sovata, Loc. Sovata, Str CAPRIOAREI, Nr. F.NR.

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51975		3.500	



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.500	-	-	-	

A. Partea I. Descrierea imobilului

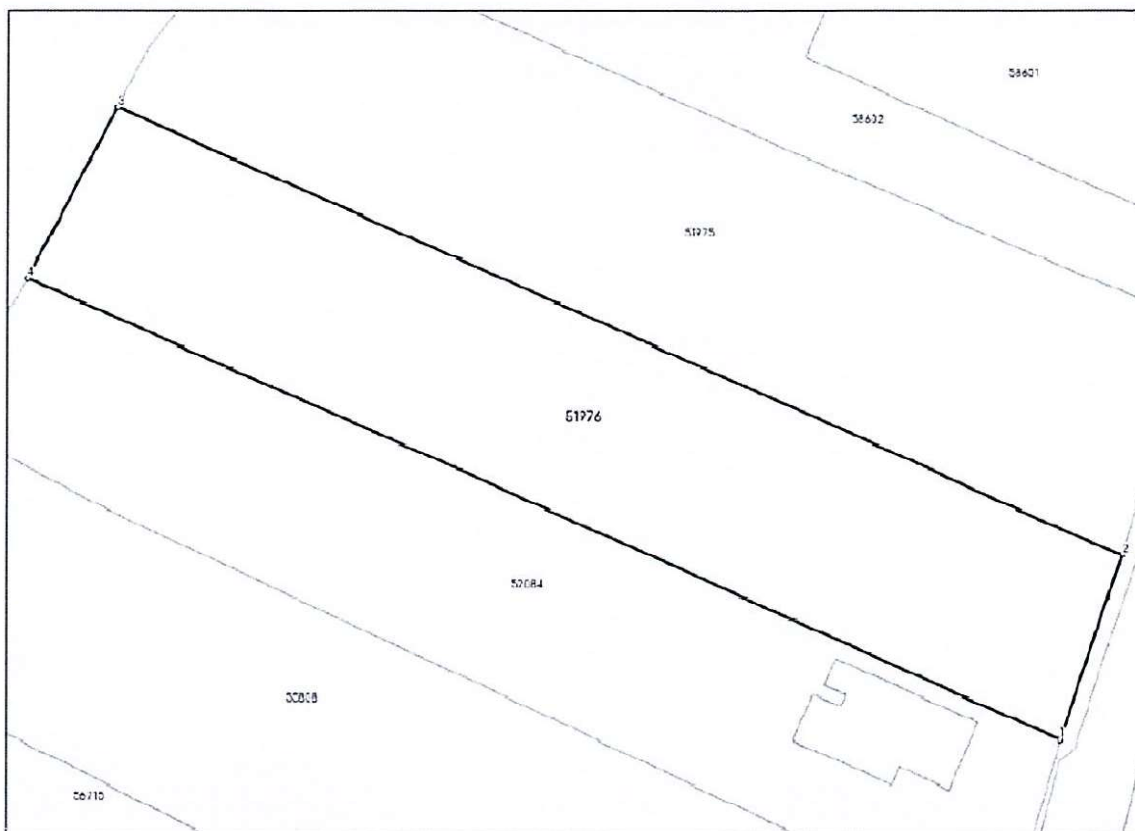
TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6918/N

Nr. cadastral vechi:908

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sovata, Loc. Sovata, Str CAPRIOAREI, Nr. F.NR.

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51976		3.000	

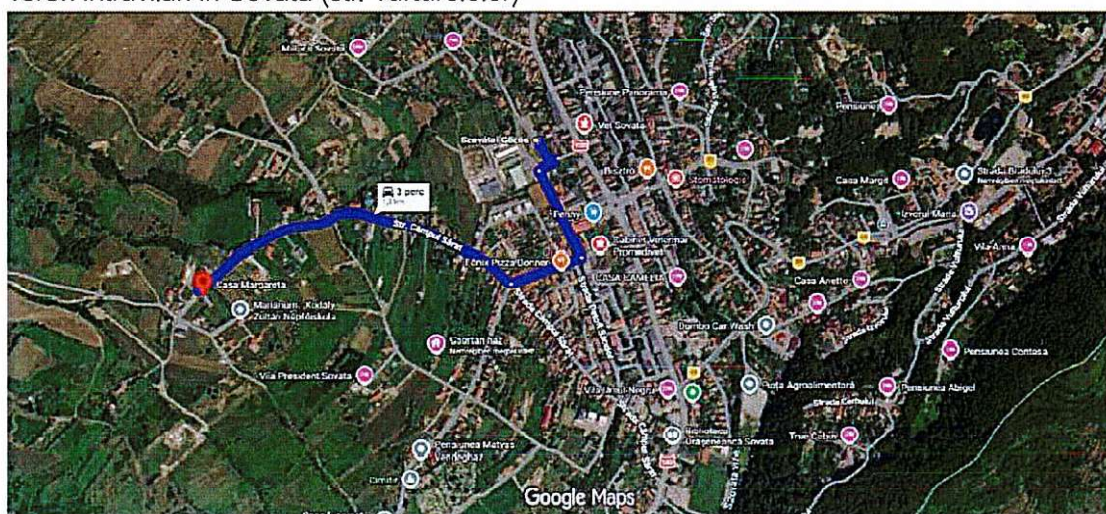


Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.000	-	-	-	

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sovata-central-2428mp-275446694>

Teren intravilan in Sovata (str. Turturelelor)





95.000 €

39.13 € / mp



Sup. teren: 2.428 mp

Tip: Construcții

De vânzare teren intravilan cu suprafața în Sovata, jud. Mureș, la cca. de 700 metri de centrul orașului, pe strada Turturelelor (str. Câmpul Sărat). Terenul are suprafața de 2428 m², cu o deschidere la drum de 40,74 metri. Utilitățile publice sunt disponibile pe teren (curent electric și apă) sau în apropierea terenului (rețeaua de gaze la cca. 50 metri, în stradă). Terenul se află într-o zonă în dezvoltare, fiind pretabil pentru construcție de casă familială, casă de oaspeți, vilă, pensiune, sau pentru investiție (datorită caracteristicilor sale poate fi dezmembrată în mai multe parcele). Preț: 39 EUR m² (în total: 95.000 EUR) - negociabil.

ElectricitateApăGaz

ID anunț:XB3D1302J275446694

Actualizat în: 20 Aprilie 2026

Clasificare teren:Intravilan

Front stradal:41 m

Nr. fronturi stradale:1

Utilități

Destinație Rezidențial

Amenajare străzi De pământ

Alte caracteristici

Oportunitate de investițieParcelabilTeren împrejmuitAcces auto

Puncte de interes

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:5851

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sovata, Loc. Sovata, Str Turturelelor, Nr. f.nr.

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 5984	2.428	

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	DA	2.428	-	-	5984	

 Teren de vânzare în Sovata – Strada Stâna de Vale

Sovata, Județul Mureș- Vezi Hartă

96.000 €

32 € / mp



Sup. teren: 3.000 mp

Tip: Construcții

Teren de vânzare în Sovata – Strada Stâna de Vale Se vinde un teren intravilan cu suprafața de 3000 mp, situat în Sovata, jud. Mureș, pe strada Stâna de Vale. Terenul este intabulat.

Proprietatea este amplasată într-o zonă liniștită și pitorească, fiind ideală pentru construcția unei pensiuni sau investiție. Utilitățile se află la stradă.  Preț: 32 EUR / mp  Telefon: +40 7

ID anunț:XCMB0302D275441208

Actualizat în: 16 Aprilie 2026

Clasificare teren:Intravilan

Utilități



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 58787 Sovata

Nr. cerere	14070
Ziua	12
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208855419



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sovata, Loc. Sovata

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58787	11.204	Teren neimprejmuit; imobil înregistrat în planul cadastral fara pozitionare certa în lipsa planului cadastral teren imprejmuit partial între punctele 26-25-24-23-20-19-18-17

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12882 / 29/04/2026		
Act Notarial nr. 637, din 29/04/2026 emis de Oproiescu Catalin Florin; Act Administrativ nr. 12316, din 23/04/2026 emis de OCPI Mureș;		
B1	Se înființează cf. 58787 a imobilului cu nr. cad. 58787/Sovata ca urmare a alipirii următoarelor 3 imobile: ~~ nr.cad.50941\cf.50941; ~~ nr.cad.52438\cf.52438; ~~ nr.cad.52441\cf.52441;	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE NR.757, din 03/07/2013 emis de NAGY ZSUZSANNA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 3004/11204 1) KALI ENIKO, casatorita cu 2) KALI ZOLTAN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50941/Sovata, inscrisa prin incheierea nr. 10390 din 09/07/2013; bun comun	A1
Act Notarial nr. 1209, din 01/11/2013 emis de NAGY ZSUZSANNA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 12000/268896 1) KALI ZOLTAN, casatorit cu 2) KALI ENIKO OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52438/Sovata, inscrisa prin incheierea nr. 17187 din 06/11/2013;	A1
Act Notarial nr. 1195, din 31/10/2013 emis de NAGY ZSUZSANNA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 15000/67224 1) KALI ZOLTAN, casatorit cu 2) KALI ENIKO OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52438/Sovata, inscrisa prin incheierea nr. 17269 din 07/11/2013; bun comun	A1
Act Notarial nr. 1019, din 13/09/2013 emis de NAGY ZSUZSANNA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 5200/11204 1) KALI ZOLTAN, casatorit cu 2) KALI ENIKO OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 52441/Sovata, inscrisa prin incheierea nr. 14017 din 16/09/2013; ca bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

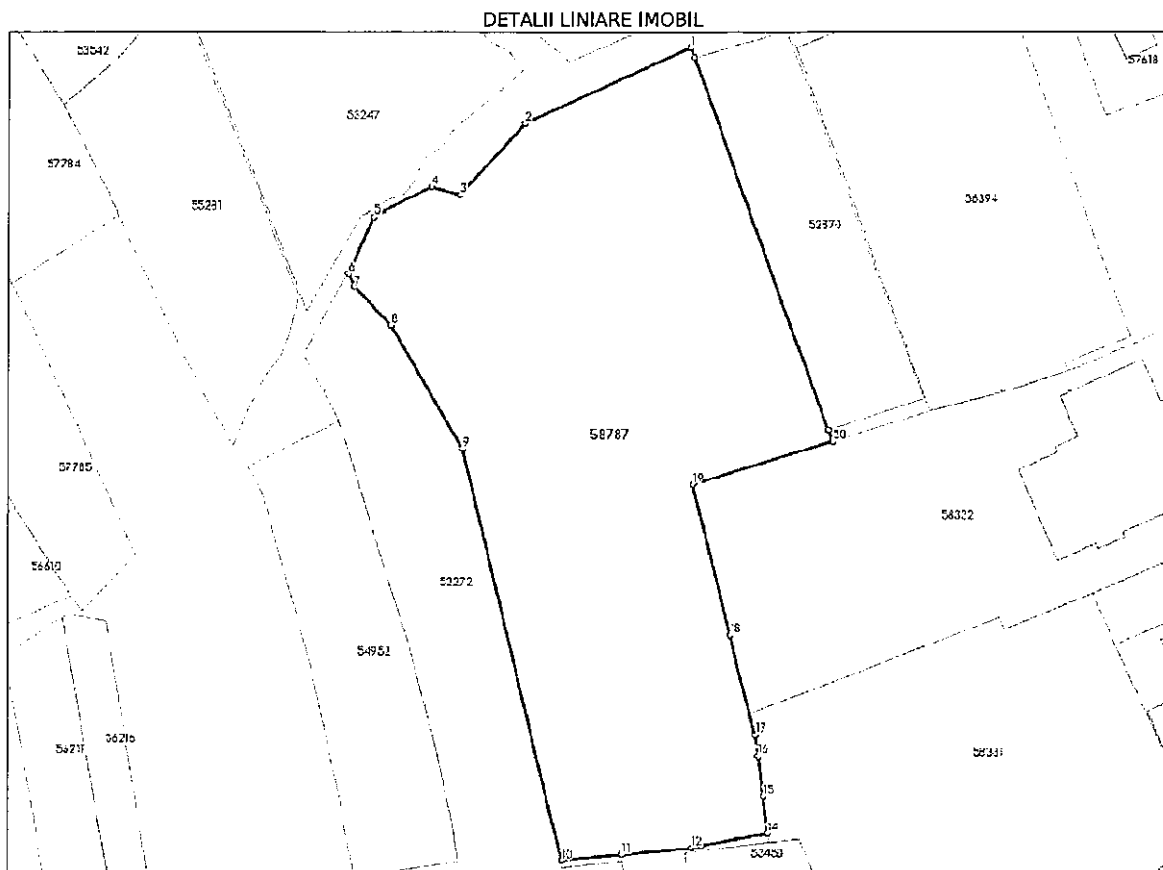
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58787	11.204	imobil înregistrat în planul cadastral fără poziționare certă în lipsa planului cadastral teren împrejmuit parțial între punctele 26-25-24-23-20-19-18-17

* 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	curți construcții	DA	11.204	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	41.628	2	3	22.199
3	4	6.849	4	5	14.659
5	6	14.022	6	7	3.303
7	8	12.077	8	9	32.6
9	10	96.655	10	11	13.826
11	12	16.0	12	13	2.23

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	15.67	14	15	8.589
15	16	9.279	16	17	4.865
17	18	23.311	18	19	35.433
19	20	33.736	20	21	2.815
21	22	90.212	22	1	2.461

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/05/2026, 10:52

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54952 Sovata

Nr. cerere 12080
Ziua 22
Luna 04
Anul 2026

Cod verificare
100204653087



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 5651
Nr. topografic: 5373/1/1

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sovata, Loc. Sovata

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54952	2.305	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19356 / 11/10/2019		
Act Notarial nr. 1469, din 11/10/2019 emis de Nagy Zsuzsanna;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
	1) KÁLI ZOLTÁN, și soția	
	2) KÁLI ENIKŐ, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

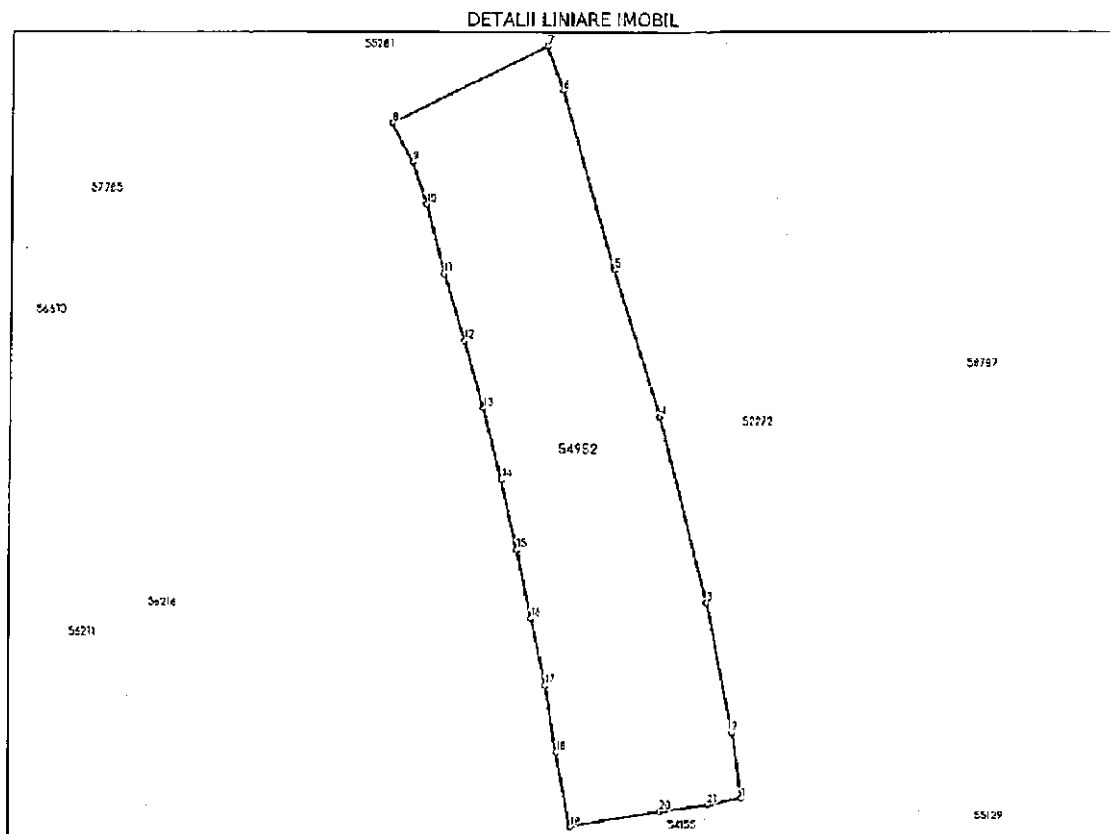
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54952	2.305	

* 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	2.305	-	-	5373/1/1	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.783	2	3	17.744
3	4	25.63	4	5	20.677
5	6	25.013	6	7	6.345
7	8	23.098	8	9	5.984
9	10	5.917	10	11	9.619
11	12	9.361	12	13	9.372

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ~ (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ~ (m)
13	14	9.813	14	15	9.592
15	16	9.395	16	17	9.148
17	18	9.015	18	19	10.198
19	20	12.334	20	21	6.657
21	1	4.781			

** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 281.

Data soluționării,

07-05-2026

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MELANIA-DELIA FRANDEȘ-COTĂRLICI

(parafa și semnătura)

Referent,

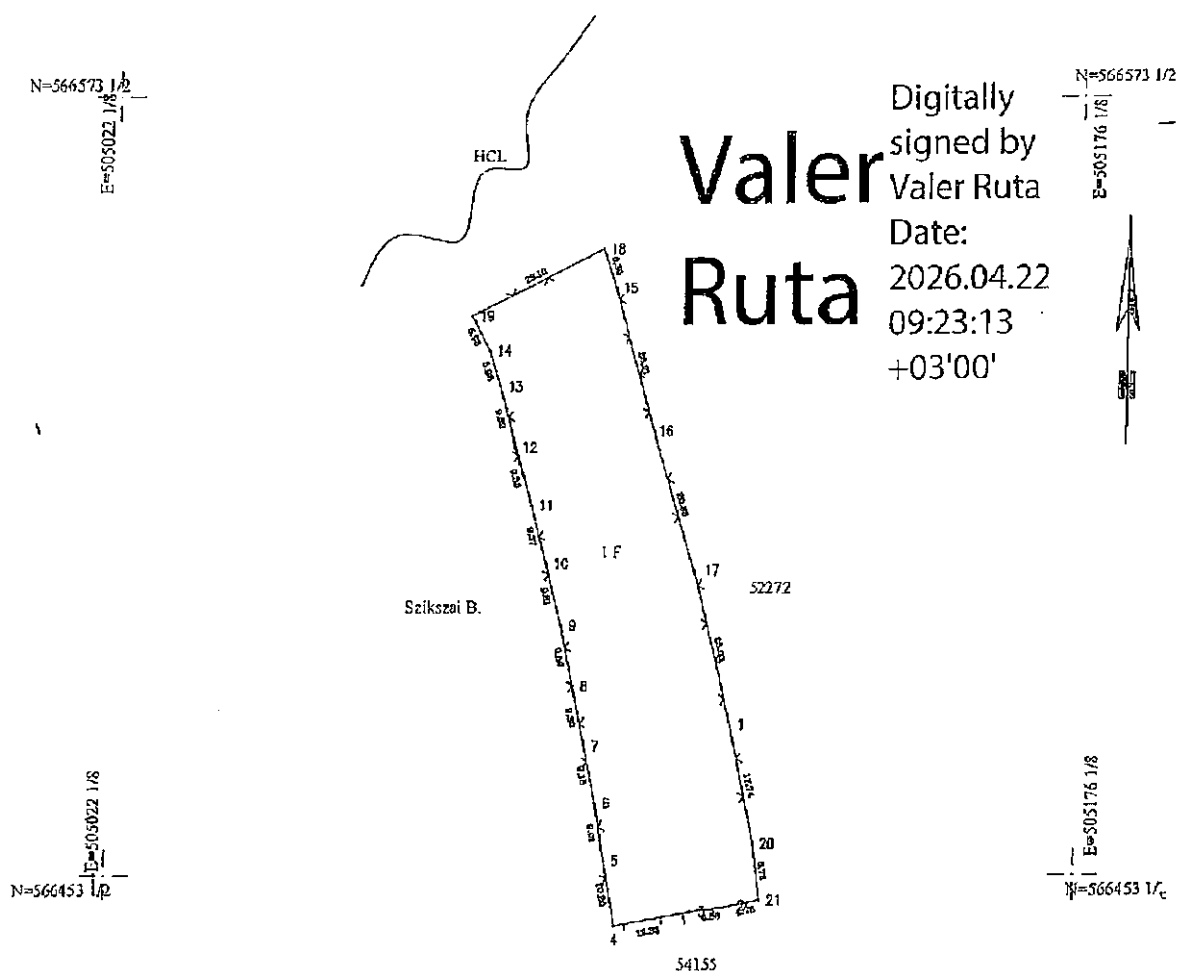
(parafa și semnătura)

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

Plan de amplasament și delimitare a imobilului ANEXA nr. 16

Scara 1:1000

Nr. cad	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
54952	2305	Oraș Sovata, jud. Mureș.
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		ORAS SOVATA



Digitally
signed by
Valer Ruta
Date:
2026.04.22
09:23:13
+03'00'

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	F	2305	Imobil intravilan împrejmuit
Total		2305	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului = 2305 mp.			
Suprafața din act = 2305 mp.			
Executanți: Ing. Ruta Valer Autorizație Sr RQ-MS nr 0028/24.02.2011 Conțin executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Data: 22.04.2026		12080/07.05.2026 Inspector Iosif Robert Iosif Date: 2026.05.07 Ștampila BCPI	

