

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



Adresa: Jud. Mureș, Orașul Sovata, Strada Lupului FN CF 56446

Proprietar : FEHER ILONA și SIKLÓDI ÁGNES

Solicitant: UAT Oraș Sovata Str Principala nr. 155

Destinatar: UAT Oraș Sovata Str Principala nr. 155

Data: 23 Iunie 2021

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 .

- Iunie 2021-

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:	FEHER ILONA cota de 1/2 și SIKLÓDI ÁGNES cota de 1/2
Obiectul evaluării:	Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară compusă din “TEREN INTRAVILAN” situată în Orașul Sovata, Jud. Mureș, Str. Lupului având CF:56446/ Sovatan cu o S=937mp.
Scopul evaluării:	Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață, în vederea informării destinatarului UAT Oraș Sovata.
Data inspecției, a raportului și a verificării faptice:	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Iunie 2021, 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: 23.06.2021, care este și data raportului.
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 2020. 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 a terenului intravilan cu S=937mp	22.488 euro echivalent a 110.774 lei

Cursul de referință B.N.R. utilizat, din 23.06.2021: 1 Eur = 4,9259lei

Cu respect:

Ec. Sergiu Senatovici, evaluator autorizat ANEVAR,

Tel: 0744 330 382,

e-mail: office@serviciievaluari.ro



Cuprins

1.Elemente introductive	4
1.1 Rezumat – fapte, ipoteze, rezultatele analizelor, concluzii	4
1.2. Certificarea valorii	6
2. Termenii de referință ai evaluării	7
2.1 Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării	7
2.2 Obiectul evaluării; drepturile deținute; drepturile evaluate; alte drepturi care influențează dreptul evaluat	7
2.2 Tipul valorii; definiții	7
2.3 Calendarul evaluării; moneda raportului.....	8
2.4 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
2.5 Natura și sursa informațiilor utilizate	8
2.6 Ipoteze și ipoteze speciale.....	9
2.7 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare.....	11
2.8 Conformitatea cu SEV	12
2.9 Descrierea raportului.....	12
3. Culegerea și analiza datelor	12
3.1 Identificarea fizică și legală a proprietății	12
3.2 Analiza datelor despre localitate	13
3.3 Analiza datelor despre amplasament și teren.....	16
3.5 Analiza pieței imobiliare specifice	17
4.Analiza datelor.....	20
4.1 Cea mai bună utilizare.....	20
4.2. Aplicarea abordărilor în evaluare	21
4.2.1 Evaluarea terenului	21
Metoda comparațiilor directe – Abordarea prin piață.....	21
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	27
6. Anexe.....	27
6.1 Fotografii ale proprietății	28
6.2 Documente ale proprietății.....	30
6.3 Extrase privind oferte de pe piața imobiliar	39

1.Elemente introductive

1.1 Rezumat – fapte, ipoteze, rezultatele analizelor, concluzii

La cererea și în prezența dumneavoastră am inspectat și evaluat proprietatea imobiliară, pentru a se estima valoarea de piață în scopul informării asupra "prețului proprietății imobiliare" deținute de dumneavoastră. Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de proprietar și solicitant (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda solicitantului UAT Sovata).

În conformitate cu comanda și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în Județul Mureș, Oraș Sovata, proprietate alcătuită din teren intravilan cu suprafața (totală) de 937 mp.

Inspekția proprietății evaluate a fost realizată de către expert evaluator Senatovici Sergiu, în prezența unui reprezentant legal al UAT Sovata, data evaluării este 23.06.2021: cursul valutar valabil la această dată este 4,9259 lei pentru 1 EUR. Valoarea raportată este estimată sub următoarele ipoteze și condiții speciale (precum și de celelalte ipoteze și condiții speciale prezentate în raport):

"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. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport."

Procesul evaluării a fost condus iar prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2020, formate din Standardele de Evaluare SEV, în principal standardul referitor la proprietatea imobiliară (SEV 230) și Ghidurile de evaluare; În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în raport a fost obținută următoarea valoare (rotunjite):

Abordarea prin piață 22.488 euro echivalent a 110.774 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 (rotunjită):

22.488 euro echivalent a 110.774 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.

1.2. 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

Ec. Sergiu Senatovici,

Tel: 0744330382

e-mail: office@serviciievaluari.ro



2. Termenii de referință ai evaluării

2.1 Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Acest raport are ca scop 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 solicitată de acesta.

Acest raport de evaluare poate fi utilizat doar de clientul UAT Sovata care este solicitantul lucrării.

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 "Teren intravilan", situată în Județul Mureș, Oraș Sovata, conform Cf. nr 56446, terenul este deținut cu drept deplin de proprietar.

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 2020 (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 23.06.2021, 1 EUR =4,9259 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 pe 20.06.2021 și a fost realizată de către evaluator autorizat ANEVAR Senatovici Sergiu în prezența solicitantului UAT Sovata. Cu această ocazie s-au făcut fotografiile 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 Iunie 2021,
- data raportului este 23.06.2021;

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 2020, formate din Standardele de Evaluare SEV și Ghidurile de evaluare;

2.7 Ipoteze și ipoteze speciale

A. Ipoteze :

- Evaluatorul a examinat Planul de situație/schița de dezmembrare/fișa bunului imobil vizată de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate
- Evaluatorului nu-i revine nicio responsabilitate privind situația juridică a proprietății imobiliare evaluate, proprietarul având întreaga răspundere pentru datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, fapt pentru care se presupune că actele de proprietate sunt valabile, iar proprietatea imobiliară în speță poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.

- Aspectele juridice legate de proprietatea imobiliară evaluată se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost luate în considerare fără a se efectua verificări sau investigații suplimentare.
- Se presupune că deținerea și administrarea proprietății imobiliare se face cu responsabilitate, în scopul celei mai bune utilizări.
- Informațiile furnizate de terți sunt luate în considerare, însă fără ca evaluatorul să poată avea o garanție asupra acurateței acestora.
- Situația proprietății imobiliare de la data evaluării și scopul evaluării au determinat selectarea metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora.
- Se presupune că proprietatea imobiliară și exploatarea acesteia nu contravin în niciun fel reglementărilor legale, inclusiv cele privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când astfel de situații sunt expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Suprafața terenului care face obiectul acestui raport de evaluare a fost preluată din documentația pusă la dispoziție de solicitant, fără a se întreprinde la data inspecției măsurători suplimentare.
- La data inspecției nu au fost făcute observații privind contaminarea proprietății imobiliare în speță sau a celor vecine, în aceste condiții considerând ca terenul 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 granielor proprietăților; Planurile, schitele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în această privință;
- 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);

2.8 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea,

intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

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 respectareade prevederile *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.

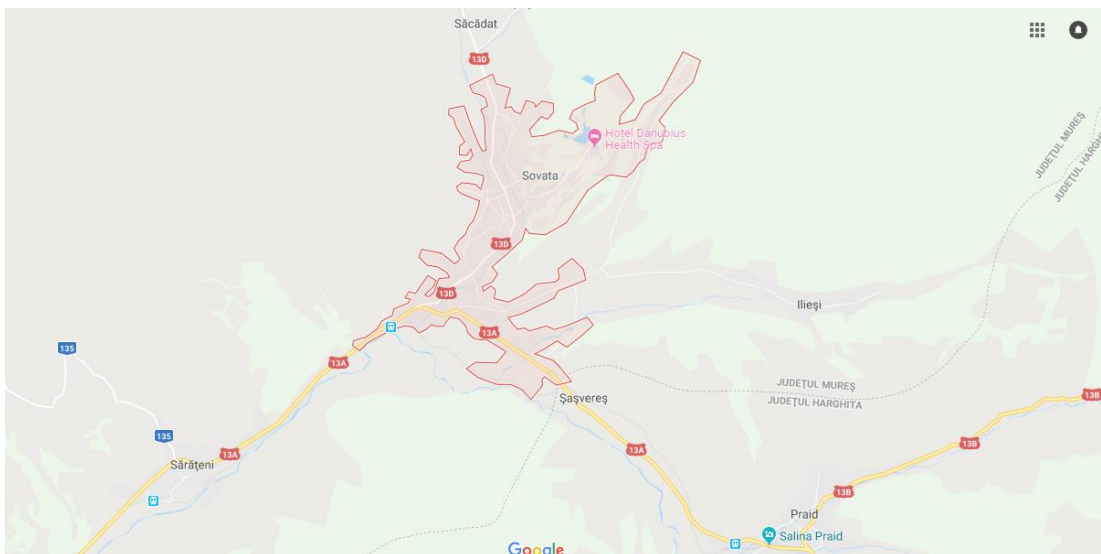
3. Culegerea și analiza datelor

3.1 Identificarea fizică și legală a proprietății

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară “Teren intravilan” situată în Județul Mureș , Oraș Sovata, strada Lupului Fn.

Conform extrasului de carte funciară cu nr. 56446/ Sovata proprietatea imobiliară analizată este formată dintr-un teren cu suprafață de 937mp.

3.2 Analiza datelor despre localitate



Din analiza documentelor am constatat că imobilul care face obiectul expertizei de evaluare se află amplasate pe teritoriul administrativ al Orașului Sovata - în intravilan. 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 și 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.

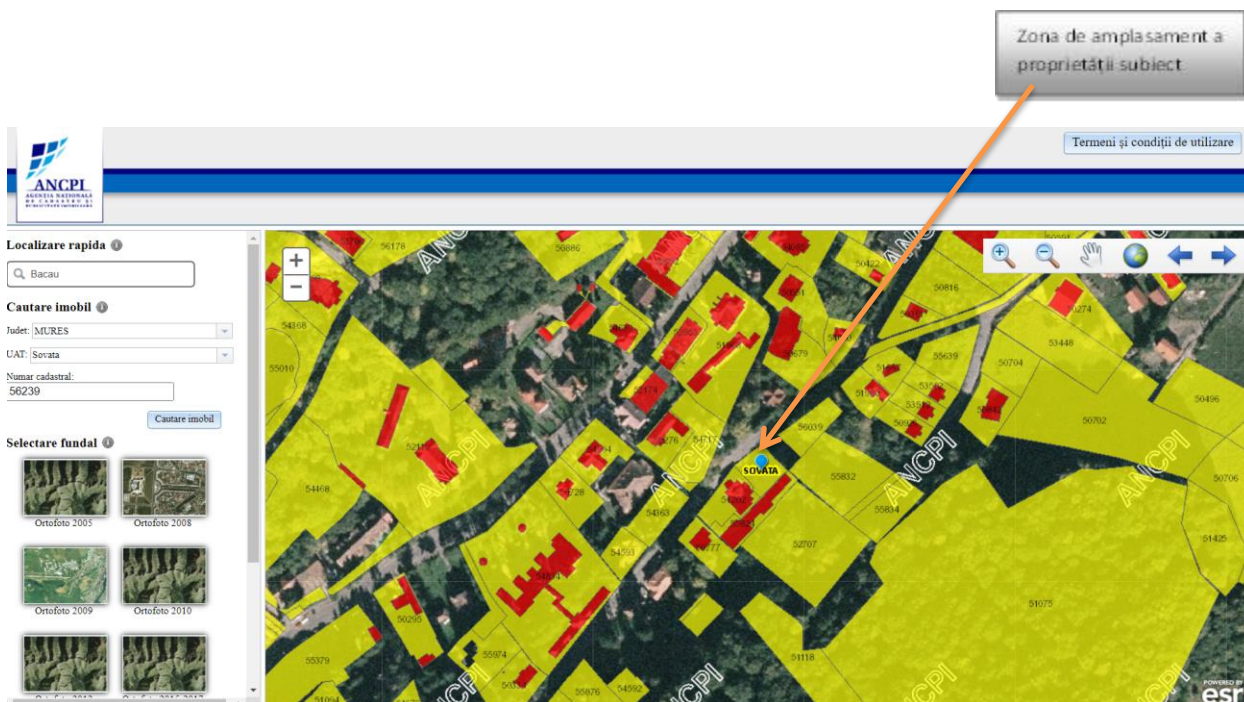
Caracteristic zonei este activitatea legată de producerea materialelor de construcții, piatră cioplită) și activități bazate pe valorificarea materiilor prime locale fabricarea brânzei, prelucrarea laptelui.

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



Terenurile analizate se situează pe raza orașul Sovata, accesul la proprietate se realizează din strada principală. Vecinătățile imediate sunt terenuri libere, blocuri, case rezidențiale. Utilitățile aferente existente pe terenuri sunt: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan. Terenul nu are front direct la stradă , accesul se realizează de pe str Lupului.

3.3 Analiza datelor despre amplasament și teren

Proprietatea are o formă regulată.

Amplasamentul este plan și nu are front direct la drumul fiind împrejmuit.

Mijloacele de transport în comun se află la distanță medie.

Distanța față de proprietăți complementare (spați comerciale, pensiuni, banci, locuri de distracție) este relativ apropiată. Accesul la proprietate este facil având toate utilitățile : apă, energie electrică, gaz, canalizare, toate acestea deservind proprietățile din imediata vecinătate.

Terenul face parte dintr-o zonă semicentrală a Orasului Sovata.

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 liber, situată în Orasul Sovata într-o zonă exclusiv turistică dar și comercială. Astfel piața specifică proprietății este cea a terenurilor libere intravilane, situate în zone similare și pretabile pentru dezvoltări rezidențiale sau mixte.

➤ 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.

➤ **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 un număr relativ mare de terenuri libere, iar prețurile variază direct proporțional cu zona în care este situat acesta, cu suprafața, cu accesul la proprietate și bineînțeles cu prosibilitățile de exploatare ale acestuia. Proprietățile imobiliare care se apropie ca și caracteristici de proprietatea în speță au prețuri de ofertă cuprinse între 10 și 80 euro/mp.

Ofertanții sunt în general persoane fizice care dețin terenuri pretabile pentru construcția unor locuințe rezidențiale, cu suprafețe cuprinse între 1000-38000 mp, unele fiind chiar mai mici sau mai mari.

Nr Crt	Localizare	Pret €	Suprafata mp	Pret €/mp	Tel
1	Sovata (MS)	20.000	1.000	20,00	40743638670
2	Sovata (MS)	45.000	1500	30,00	+40745183237
3	Lupului, Sovata (MS)	92.340	5.130	18,00	+40741436367
4	Sovata (MS)	45.000	1.700	26,47	+40744104505
5	Sovata (MS)	105.000	5000	21,00	+40766291327
6	Sovata (MS)	35.000	2.500	14,00	+40744397742
7	Sovata (MS)	385.110	38.511	10,00	+40740023608

8	Sovata (MS)	33.000	2.006	16,45	+40744806122
9	Sovata (MS)	84.000	4.200	20,00	+40740119616
10	Sovata (MS)	100.000	2.061	48,52	+40748684294
11	Sovata (MS)	75.000	5.000	15,00	+40742909889
12	Sovata (MS)	72.000	1.500	48,00	+40744154557
13	Praidului, 102, Sovata (MS)	121.500	2.700	45,00	+40720308020
14	Căprioarei, Sovata (MS)	21.000	900	23,33	+40732950719
15	Sovata (MS)	91.572	7631	12,00	+40751375805
16	Sovata (MS)	402.127	36.557	11,00	+40722430494
17	Sovata (MS)	59.500	1.700	35,00	+40756586439
18	Sovata (MS)	29.520	1230	24,00	+40741502862
19	Stațiune, Sovata (MS)	15.000	637	23,55	+40747263112
20	Sovata (MS)	150.000	2.061	72,78	+40751016840
21	Sovata (MS)	44.100	2.100	21,00	+40746775307
22	Sovata (MS)	28.500	2.400	11,88	+40746321433
23	Sovata (MS)	60.000	2.000	30,00	+40742291489
24	Stațiune, Sovata (MS)	45.000	3.600	12,50	+40742453199
25	Sovata (MS)	150.000	2.061	72,78	+40751016840
26	Sovata (MS)	25.900	1.000	25,90	+40742168154
27	Sovata (MS)	80.000	4.000	20,00	40745426190
28	Sovata (MS)	42.000	2.800	15,00	+40768860946
29	Sovata (MS)	31.500	2.100	15,00	+40745183237
30	Praidului, 103, Sovata (MS)	36.000	450	80,00	+40740866399
31	Sovata (MS)	26.000	1.500	17,33	+40756553304, +40757896248
32	Sovata (MS)	65.000	2.600	25,00	+40770591119
33	Sovata (MS)	105.600	2.400	44,00	+40744547342
34	Sovata (MS)	47.600	3.400	14,00	+40744565097
35	Sovata (MS)	30.000	1.000	30,00	+40744660119
36	Sovata (MS)	24.000	731	32,83	+40728010100

	Mimim	Maxim	Media
Pret €/mp	10,00	80,00	22,17
Pret oferta vanzare €	15.000	402.127	46.300
Su teren mp	450	38.511	2.081

Oferta de terenuri cu utilitate similară se compune din terenurile cu destinație similară din zona terenurilor intravilane, terenuri libere pe raza Orașului Sovata.

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, numărul tranzacțiilor încheiate în ultima perioadă a crescut. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului. În baza informațiilor privind ofertele/tranzacțiile de terenuri, în urma analizei și interpretării datelor, în cele ce urmează am realizat o sinteză a valorilor. Intervalul de negociere identificat la nivelul zonei este de până la 5%-15% în cazul terenurilor – aspect ce denotă faptul că piața imobiliară la momentul actual este o piață a cumpărătorului, în care vânzătorul este nevoit să încheie tranzacții cu plaje medii de negociere. A fost analizat nivelul și evoluția prețului pentru terenuri cu destinație agricolă, terenuri intravilane .

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 refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații);

In urma analizei de piață, ținând cont de toate elementele care influențează sau limitează posibilele construcții ce pot fi edificate pe terenul evaluat și analizând potențialele variante, concluzia desprinsă este că cea mai bună utilizare a terenului este rezidențială

4.2. Aplicarea abordărilor în evaluare

4.2.1 Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Metoda comparațiilor directe – Abordarea prin piață

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul

evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare prezente pe piața locală și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate sau sunt ofertate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile și ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat. Există 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 calcul în ordinea descrescătoare a prezentării lor.

Proprietățile comparabile utilizate în evaluarea terenului sunt prezentate mai jos

RAPORT DE EVALUARE “TEREN INTRAVILAN SITUAT ÎN ORAȘ SOVATA STR. LUPULUI FN CF 56446”

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Oferte		
		A	B	C
Tipul comparabilei		OFERTĂ	OFERTĂ	OFERTĂ
Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Restricții legale	agricol	similare	similare	similare
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Condițiile pieței:	iun.-21	iun.-21	iun.-21	iun.-21
Localizare:	Oras Sovata, Str Lupului	Oras Sovata	Oras Sovata	Oras Sovata
Locație comparabilei vs locație subiect:	semicentral	semicentral	semicentral	semicentral
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	937	900	1000	731
Forma, raport front/ adancime:	neregulată	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	0	24	25	15
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da/da/da/da	da/da/da/nu	da/da/da/da	da/da/da/da
Zonare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Cea ma buna utilizare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Pret total (EURO)		20.970	30.000	23.999
Pret / mp (EURO)		23	30	33

Grila de calcul

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare		Oras Sovata	Oras Sovata	Oras Sovata
data	iun.21	iun.21	iun.21	iun.21
Suprafata [mp]	937	900	1000	731
PREȚ VÂNZARE EUR		20.970	30.000	23.999
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 23,30	€ 30,00	€ 32,83
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		OFERTĂ	OFERTĂ	OFERTĂ
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-2,33	-3,00	-3,28
Pret de vanzare ajustat		20,97	27,00	29,55
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)		€ 20,97	€ 27,00	€ 29,55
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	rezidențial	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)		€ 20,97	€ 27,00	€ 29,55
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)		€ 20,97	€ 27,00	€ 29,55
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)		€ 20,97	€ 27,00	€ 29,55
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	iun.-21	iun.-21	iun.-21	iun.-21
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 20,97	€ 27,00	€ 29,55

RAPORT DE EVALUARE “TEREN INTRAVILAN SITUAT ÎN ORAȘ SOVATA STR. LUPULUI FN CF 56446”

CORECȚII SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE				
Localizare	Oras Sovata, Str Lupului	Oras Sovata	Oras Sovata	Oras Sovata
Localiație comparabilei vs locație subiect:	semicentral	semicentral	semicentral	semicentral
Ajustările aplicate pt. localizare sunt		-5%	-5%	-5%
Ajustare totala pentru localizare		-1,05	-1,35	-1,48
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 19,92	€ 25,65	€ 28,07
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	937	900	1000	731
		-37	5	-206
Ajustare unitara sau procentuala		0%	10%	-5%
Ajustare totala pentru dimensiuni		0,00	2,60	-1,40
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	neregulată	regulata	regulata	regulata
	0	24	25	15
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru forma si front		-1,99	-2,57	-2,81
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)		€ 17,93	€ 25,69	€ 23,87
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/da/da/da	da/da/da/nu	da/da/da/da	da/da/da/da
Ajustare unitara sau procentuala		10%	0%	0%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 1,79	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 19,72	€ 25,69	€ 23,87
ZONARE / CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Zonarea / CMBU	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 19,72	€ 25,69	€ 23,87
Preț corectat (Eur/mp)		€ 20	€ 26	€ 24
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 1,25	-€ 1,32	-€ 5,68
	(procentual)	-6%	-5%	-19%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 4,83	€ 6,52	€ 5,68
	(procentual)	23%	24%	19%
Suprafata	937			
Opinie / mp	€ 24			
Valoare estimata EURO	22.488			
Valoare RON	110.774			
Curs valutar			4,9259	
Data evaluarii	23.iun.21			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE						
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE						
<p>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.</p>						
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII						
<p>DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHEITUIELI DUPĂ ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.</p>						
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII						
AJUSTĂRI PENTRU LOCALIZARE:						
Localizarea comparabilelor:	A	Oras Sovata	B	Oras Sovata	C	Oras Sovata
Localizare comparabile vs		semicentral		semicentral		semicentral
Ajustările aplicate pt. localizare sunt		-5%		-5%		-5%
<p>Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale s.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.</p>						
CARACTERISTICI FIZICE						
AJUSTĂRI PENTRU SUPRAFAȚA TEREN:						
Întrucât suprafața comparabilei	A	900	este mai	mica decât cea a proprietății subiect	937	s-a aplicat o ajustare de 0%
Întrucât suprafața comparabilei	B	1000	este mai	mare decât cea a proprietății subiect	937	s-a aplicat o ajustare de 10%
Întrucât suprafața comparabilei	C	731	este mai	mica decât cea a proprietății subiect	937	s-a aplicat o ajustare de -5%
<p>diferența de suprafață este semnificativa s-a făcut o ajustare pentru aceasta diferență având în vedere că recunoaște piața ca diferența în prețul plătit doar pentru această diferență a suprafeței de teren.</p> <p>Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comp, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort/necesitate provenit din mărimea terenului.</p>						
AJUSTĂRI PENTRU TOPOGRAFIE FORMĂ ȘI FRONT LA STRADĂ						
<p>Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin</p>						
regulat	A			24 superior	-10%	Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.
regulat	B			25 superior	-10%	
regulat	C			15 superior	-10%	
AJUSTĂRI PENTRU UTILITĂȚI DISPONIBILE						
<p>În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, pește, en el, GPL etc), să conducă la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.</p> <p>Pe de alta parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea căreia sunt necesare costuri suplimentare.</p>						
Utilitati (enel/apa/canalizare/ gaz metan)						
Comparabila A	da/da/da/nu			inferior		10%
Comparabila B	da/da/da/da			similar		0%
Comparabila C	da/da/da/da			similar		0%
AJUSTĂRI PENTRU DESTINAȚIA						
Comparabilele utilizate au CMBU similara (rezidențial) cu cea a proprietății subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustări.						

Valoarea pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei C3 deoarece terenului C3 i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate

Valoarea unitară = 24 EUR /mp

În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin piață, este de

22.488 euro echivalent a 110.774 lei

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în raport a fost obținută următoarea valoare (rotunjite):

Abordarea prin piață 22.488 euro echivalent a 110.774 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 (rotunjită):

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



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 Sighisoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54996 Sovata

Nr. cerere	13408
Ziua	17
Luna	06
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sovata, Str Lupului, Nr. F.NR., Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54996	1.172	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10282 / 26/06/2018	
Act Notarial nr. 813, din 26/06/2018 emis de Nagy Zsuzsanna;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 54996 a imobilului cu numarul cadastral 54996/Sovata, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 1626 inscris in cartea funciara 53037;
	A1
Act Notarial nr. 116, din 16/10/2017 emis de Nagy Zsuzsanna;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/3
	A1
	1) FEHER ILONA
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53037/Sovata, inscrisa prin incheierea nr. 18521 din 17/10/2017;
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/3
	A1
	1) SIKLODI AGNES
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53037/Sovata, inscrisa prin incheierea nr. 18521 din 17/10/2017;
Act Notarial nr. 813, din 26/06/2018 emis de Nagy Zsuzsanna;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/6
	A1
	1) FEHER ILONA
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/6
	A1
	1) SIKLODI AGNES

C. Partea III. SARCINI .

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

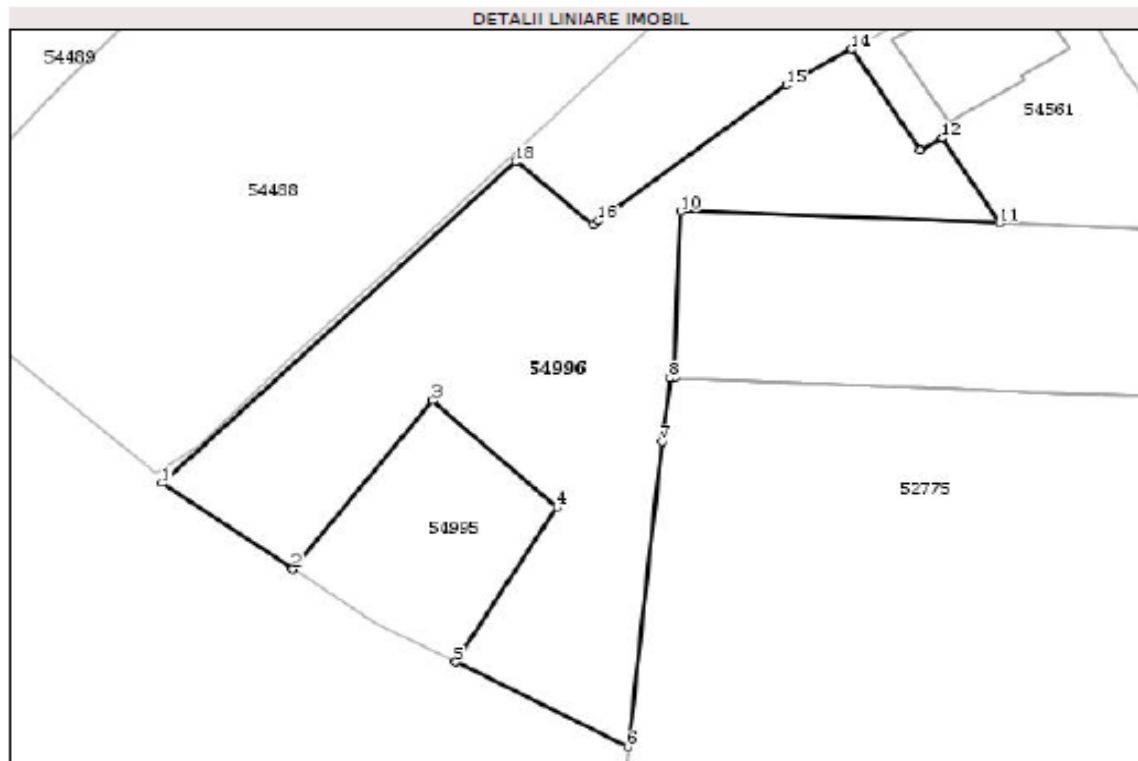
Carte Funciară Nr. 54996 Comuna/Oraș/Municipiu: Sovata

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54996	1.172	

* 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	1.172	114	2/1	-	

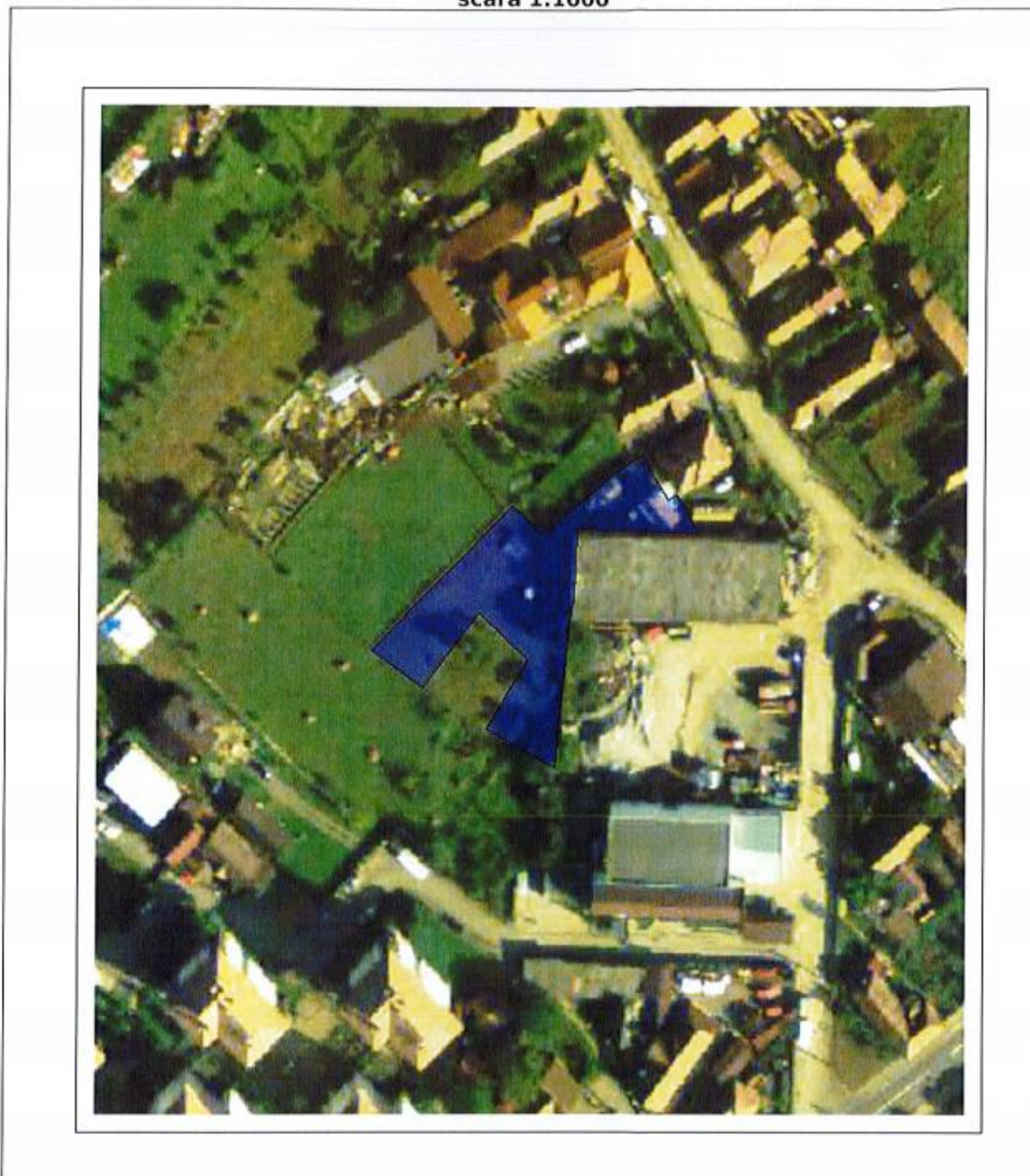
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment in (m)
1	2	12.821
2	3	18.554
3	4	13.607
4	5	15.93
5	6	15.583
6	7	27.111

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 54996 / UAT Sovata

**Incadrare în zonă
scara 1:1000**



ROMÂNIA
Județul MUREȘ
orașul SOVATA
Nr. 8558 / 21.06.2021

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 118 din 21.06.2021

În scopul: Dezmembrare imobil în două loturi

Ca urmare a cererii adresate de	Fehér Iлона și Siklódi Ágnes					
cu sediul în județul	Mureș	Oraș Sovata			cod poștal 545500	
Str Lupului	nr. 4A	bl.	sc.	et.	ap. 3	
telefon / fax	e-mail					
înregistrată la nr. 8558	din 21.06.2021					
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul	MUREȘ					
orașul	SOVATA					
cod poștal 545500	str.	Lupului	nr. 4A	bl.	sc.	et.
sau identificat prin:	CF. nr. 54996 Sovata					
În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 6382 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local 41/2016.						
În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,						

SE CERTIFICĂ:

REGIMUL JURIDIC: Dezmembrare teren înscris în CF. nr. 54996 Sovata aflat în proprietatea **Fehér Iлона și Siklódi Ágnes** potrivit prevederi PUG-2016 situat în intravilanul orașului Sovata. **S = 1172 mp** în două loturi:

Lot1 TEREN S1=235,00 MP.
Lot2 TEREN S2=937,00 MP.

1. **REGIMUL ECONOMIC:** zona fiscală – C, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ curți construcții și fâneață.
3. **REGIMUL TEHNIC:** zona locuințe individuale. Reglementări potrivit UTR Sovata.

În zonă nu exista utilități.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru / Intrucât:

" Dezmembrare imobil în două loturi "

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

PRIMAR
Fülöp László Zsolt



SECRETAR
Bartha Éva

Ptr. ARH. ȘEF
Kiss-Szilárd

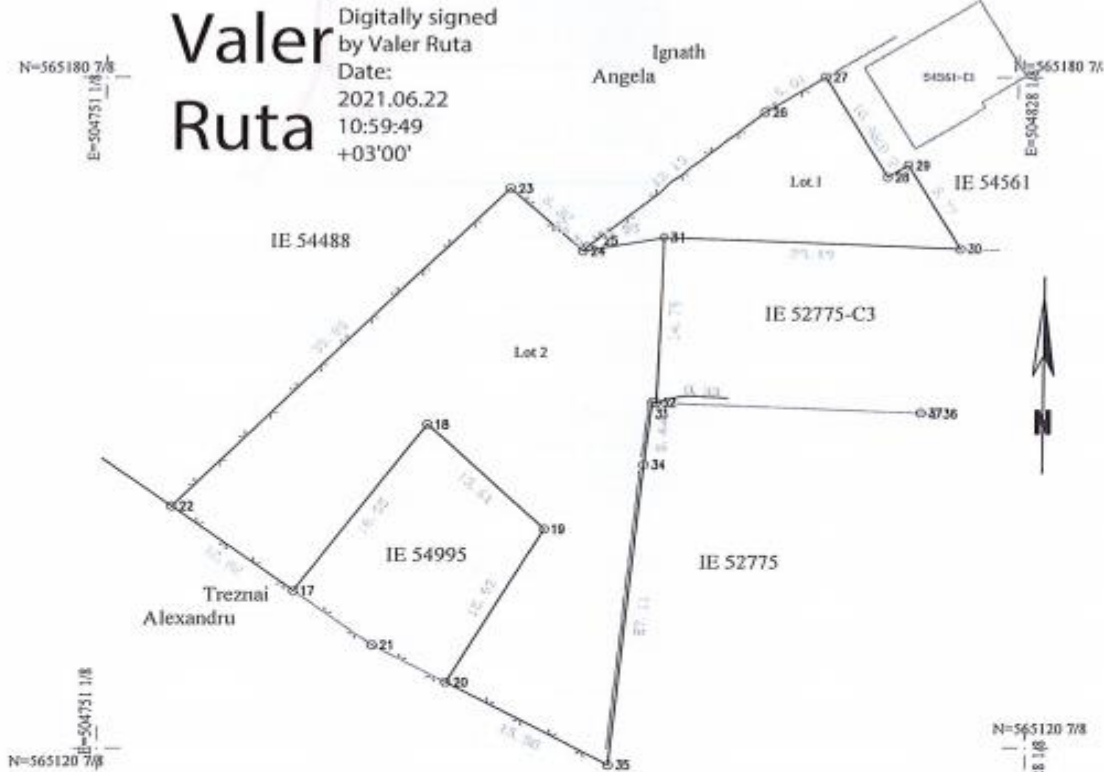
Achitat taxa de : scutit de taxă

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

Plan de amplasament și delimitare a imobilului ANEXA nr. 1.35

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
54996	1172 mp	Oraș Sovata, str. Lupului,fn, jud Mureș.
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
54996		SOVATA



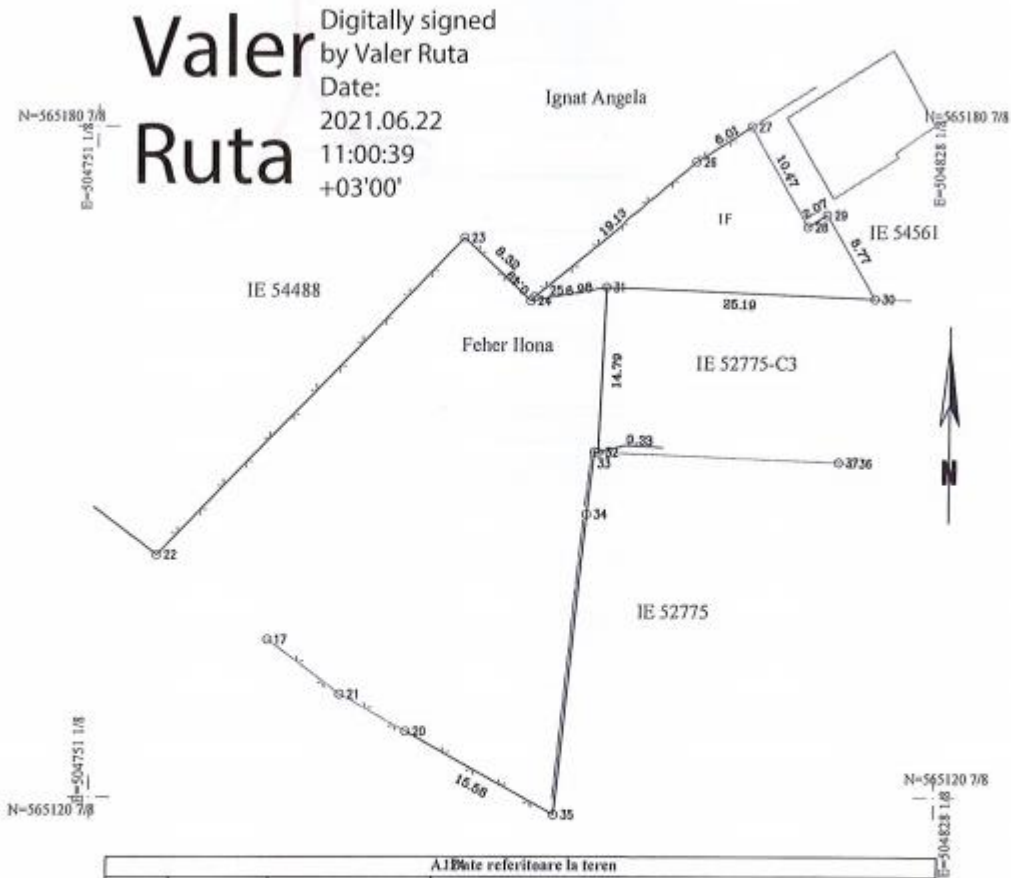
Situația actuală (înainte de dezlipire)				Situația viitoare (după dezlipire)			
Nr. Cadastral	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descriere imobilului	Nr. Cadastral	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descriere imobilului
54996	1172	F	Intravilan partial împrejmuit	56445	235	F	Lot.1 - intravilan partial împrejmuit
				56446	937	F	Lot.2 - intravilan împrejmuit
Total	1172	-	-	-	1172	-	-

Executant: Ing. Răzvan Valer Confirma executarea măsurărilor la teren, corectitudinea întinerii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren. Semnatura și ștampila Data: 22.06.2021	Inspector: 13647/02.07.2021 Confirma introducerea imobilului în baza de date intravilan și stăruirea numărului cadastral Florian Viorel Meruțiu Semnatura și ștampila Data: 2021.07.02 13:15:58 +03'00'
---	--

Plan de amplasament și delimitare a imobilului ANEXA nr. 1.35

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
56445	235 mp	Oraș Sovata, str. Lupului, jud Mureș.
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		SOVATA

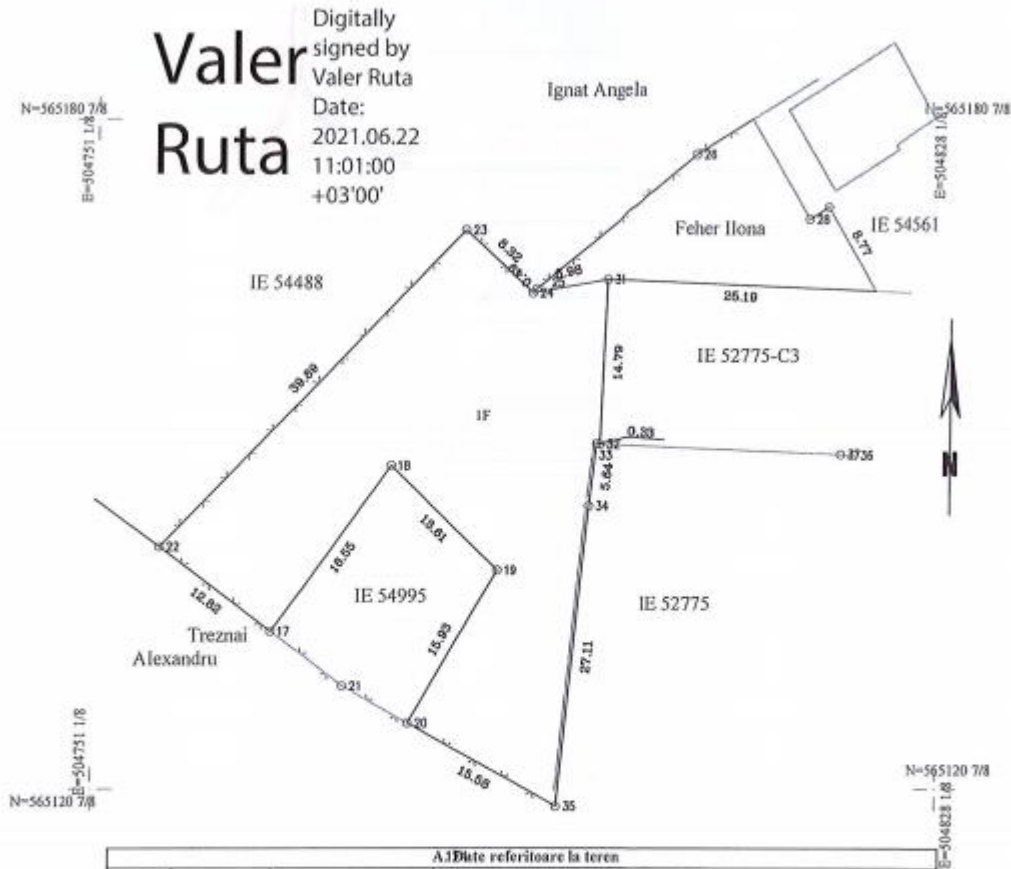


A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	F	235	Imobil neînregistrat.
Total		235	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Descriere	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului = 235 mp.			
Suprafața din act = 235 mp.			
Executant: Ing. Ruta Valer. Confirma executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și corespondența realității terenului măsurat. Semnătura și ștampila Data: 22.06.2021		Inspector 13647/02.07.2021 Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și pînafă Ștampila BCFI	

Plan de amplasament și delimitare a imobilului ANEXA nr. 1.35

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
56446	937 mp	Oraș Sovata, str. Lupului, jud Mureș.
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		SOVATA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcell	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
I	F	937	Imobil nelămprețuit.
Total		937	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului = 937 mp. Suprafața din act = 937 mp.			
<p>CERTIFICAT Executant: Ingt. Ruta Valer. Confirma executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.</p>		<p>Inspector 13647/02.07.2021 Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p>	
Semnătura și ștampila		Semnătura și pînă	
Data, 22.06.2021		Ștampila BCPI	

MEMORIU TEHNIC

Valer
Ruta

Digitally signed
by Valer Ruta
Date:
2021.06.22
10:59:17
+03'00'

1. Adresa imobil:

Oraș Sovata, str.Lupului, fn, jud. Mureș.

2. Tipul lucrării:

Documentație de dezlipire a terenului cu suprafața de $S = 1172$ mp fânețe, intravilan, înscris în CF nr 54996 Sovata, nr cad.54996

3. Scurtă prezentare a situației din teren:

Se propune dezlipirea terenului categoria de folosinta fanete, destinatia intravilan, neconstruit in doua loturi dupa cum urmeaza:

Lotul 1 cu suprafata de 235 mp

Lotul 2 cu suprafata de 937 mp

Proprietari: Feher Ilona cota 1/2 teren, Siklodi Agnes cota 1/2

In vederea dezlipirii terenului mai sus mentionat s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr 118/21.06.2021 de catre Oras Sovata.

4. Operațiuni topo-cadastrale efectuate:

Masuratorile au fost efectuate cu un aparat LEICA TS 06 PLUS, in sistem de proiectie STEREO '70, iar coordonatele punctelor de statie au fost determinate cu Gps-ul marca Hi-Target V30. Dupa extragerea datelor, prelucrarea si intocmirea planului de situatie s-au realizat cu ajutorul computerului. Calculul suprafetelor s-a realizat prin metoda analitica.

Data întocmirii 22.06.2021

Semnătura și stampila

Valer Ruta

VALER
RUTA

Referat de admitere, cerere nr. 13647 / 22-06-2021



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sighisoara
 Adresa: OCPI Mures - BCPI Sighisoara: Tg. Mures, Str. Caprioarei, nr. 2, cod
 540314, Tel: 0265/211338, Fax: 0265/210507.

Nr.	13647
Ziua	22
Luna	06
Anul	2021

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnul/Doamnei FEHÉR ILONA
 Domiciliul Loc. Sovata, Str Lupului, Nr. 4A, Jud. Mures

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **13647** din data **22-06-2021**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Sovata, Str LUPULUI, Nr. F.NR., Jud. Mures, UAT Sovata avand numarul cadastral 54996 a fost dezmembrat in imobilele:

- 1) **56445** situat in Loc. Sovata, Str LUPULUI, Nr. F.NR., Jud. Mures, UAT Sovata avand suprafata măsurată 235 mp;
- 2) **56446** situat in Loc. Sovata, Str LUPULUI, Nr. F.NR., Jud. Mures, UAT Sovata avand suprafata măsurată 937 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI MURES la data: 02-07-2021.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
FLORIAN-VIOREL MERUTIU

Florian
 Viorel
 Merutiu

Semnat digital de
 Florian Viorel
 Merutiu
 Data: 2021.07.02
 13:14:23 +03'00'

6.3 Extrase privind oferte de pe piața imobiliar

Oferte de piata

C1

Căprioarei, Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare
Căprioarei

21.000 €

Teren de vanzare in Sovata

Vand doua parcele teren intravilan, suprafata de cca. 900 mp fiecare, in zona Campul lui Ioan- Strada Caprioarei, din orasul Sovata. O zona cu o priveliste minunata, in apropierea centrului orasului, pretabil pentru construirea de casa de locuit sau pensiune. Deschiderea la drum este de 24 m la fiecare parcela. Cu drum de acces privat, a se intelege, ca parcelele sunt in afara drumului principal, ceea ce confera liniste si discretie. Utilitati: apa, canalizare. Gaz si curent in apropiere. Pretul este per parcela.

teren 900 m² | d 24

Proprietar: +40 732 950 719

olx.ro | 140 zile pe piata | 08/05/2021

C2

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

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.

teren 1.000 m²

Proprietar: +40 744 660 119

romimo.ro | 678 zile pe piata | 16/06/2021

C3

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

24.000 €

vand teren intravilan in sovata zona stana de vale

vand teren intravilan in sovata, zona stana de vale cu suprafata de 731 mp.pret: 24.000 eur, usor negociabil.terenul se afla la intersectia strazilor soarelui si stana de vale, intr-o zona linistita cu pensiuni si case de vacanta.dimensiuni teren: - lujime: 50 m, 50 m- latime: 14,40 m; 14,80 mtotale utilitatile la fata locului, sosea asfaltata, iluminat public. acte in regula, intabulat pe persoana fizica.

teren 731 m²

Proprietar: +40 728 010 100

romimo.ro | 40 zile pe piata | 20/06/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

Afacere in statiunea Sovata

Vind Teren intravilan o parcela de 30 Ari si o parcela de 20 Ari (3000 mp +2000mp)la un loc,cu toate utilitatile si actele la zi, aproape de Lacuri sarate,intru loc panoramic intro zone cu Pensiunile si Hotel Belvedere . Fiecare are acte la zi se poate construit pe fiecare La comanda ferma construim!!!Case din Lemn, sau constructi la proiectul Dumneavastra!! Pentru informati contactati !

teren 987 m²

Proprietar: +40 766 291 327

obx.ro | 1 zi | 20/06/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

24.000 €

vand teren intravilan in sovata zona stana de vale

vand teren intravilan in sovata, zona stana de vale cu suprafata de 731 mp.pret: 24.000 eur, usor negociabil.terenul se afla la intersectia strazilor soarelui si stana de vale, intr-o zona linistita cu pensiuni si case de vacanta.dimensiuni teren: - lungime: 50 m, 50 m- latime: 14,40 m; 14,80 mtotale utilitatile la fata locului, sosea asfaltata, iluminat public. acte in regula, intabulat pe persoana fizica.

teren 731 m²

Proprietar: +40 728 010 100

romimo.ro | 40 zile pe piata | 20/06/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

Teren Intravilan.

Vand teren intravilan la Sovata, zona frumoasa, aproape de centrul orasului, suprafata 2900 mp. Pret 8 euromp. Negociabil ! Posibilitate la toate utilitati. Informatii suplimentare la telefon. Acte la zi!

teren 1.500 m²

Proprietar: +40 740 410 487

obx.ro | 369 zile pe piata | 19/06/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

vind teren in sovata, stana de vale

1800 mp drum asfaltat, utilitati, pretul este 35 euro pe mp. informatii la telefon oo40756586439

teren 1.800 m²

Proprietar: +40 756 586 439

romimo.ro | 471 zile pe piata | 17/06/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

1.500 €

Teren intravilant !!

Vand teren intravilan situat in Sovata str:lanului! Toate actele in regula !!! Apa,canalizare,curent!! 1500 euro /ari!!! Negociabil!!!!

teren 2.100 m²

Proprietar: +40 745 183 237

obx.ro | 5 zile pe piata | 16/06/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

7.500 €

Vand teren Bacau, 4000mp, in Loc. Secuieni, 10Km de A7

Raspund la mesaje pe OLX Teren EXTRAVILAN, 4000mp in Jud Bacau, Loc. Secuieni. Terenul se afla la aproximativ 10Km de A7. Este dupa indicatorul de intrare in sat, inainte de urcare in Secuieni, pe partea stanga cum se merge catre Vaslui. Este la aproximativ 400metri dupa service-ul Velauto. Dimensiuni, 165m x 24m plus cota parte din drumul de acces. Deschidere- aprx.165m la drum (ideal pentru 8 parcele a cate 500mp/parcela). Se afla la 79 m de la drumul national. Pentru informatii raspund la mesaje pe OLX

teren 530 m²

Proprietar: +40 721 329 906, +40 742 908 016

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

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 industrială. 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.

teren 1.000 m²

Proprietar: +40 744 660 119

romimo.ro | 678 zile pe piata | 16/06/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

47.600 €

teren 3.400m² in sovata

vand teren in sovata, strada stana de vale, langa parau, 3.400ma?, utilitati in apropiere, zona in dezvoltare, linistita. terenul este ideal pentru constructia de cabana, pensiune etc. lacul ursu este la 5 minute cu masina.

teren 3.400 m²

Proprietar: +40 744 565 097

romimo.ro | 724 zile pe piata | 16/06/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

45.000 €

Teren Sovata central

Vand URGENT teren 1700 mp2, intravilan, zona buna, acces usor, vedere catre oras, toate utilitatile. Toate actele, ideal pensiune, casa, Vila. Zona foarte linistita. Intrare separata, NU drum de servitute! Singur proprietar, Case de vacanta in zona, mocanita, 15 minute de mers pe jos pana la lacul Ursu. Penny market la 5 minute. Imprejur sunt pensiuni... O priverliste deasupra orasului Nu se vinde parcelat.

teren 1.700 m²

Proprietar: +40 744 104 505

olx.ro | 371 zile pe piata | 16/06/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

28.500 €

teren de vanzare

vand teren intravilan situat la sfarsitul strazii 1 mai cu urmatoarele utilitati langa teren:apa curent electric.

teren 2.400 m²

Proprietar: +40 746 321 433

romimo.ro | 715 zile pe piata | 12/06/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

1.100 €

teren de vanzare

teren de vanzare 24 arii, pret 1100euro aria, negociabil., suprafata totala: 24alte caracteristici: alte caracteristici: acces auto, oportunitati de investitie acces: amenajare strazi: iluminat stradal, pietruite utilitati: utilitati generale: curent

teren 2.400 m²

Proprietar: +40 744 547 342

romimo.ro | 1095 zile pe piata | 10/06/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

42.000 €

Vand teren intravilan in Sovata

Vand teren intravilan situat pe strada Caprioarei, cu suprafata de 2800 mp, ideal pentru constructia de vila si pensiune, peste drum de pensiunea Roza. Posibilitate de racordare la utilitati. Terenul este intabulat pe numele proprietarului si actul de vanzare cumparare se poate face fara probleme. Pret 15 euro/mp

teren 2.800 m²

Proprietar: +40 768 860 946

olx.ro | 11 zile pe piata | 10/06/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

36.500 €

teren la sovata!

terenul este la o distanta de aprox.5 km de lacul ursu:intravilan!suprafata totala:2500mp...unic proprietar in acte...prevazut cu drum de acces secundar pietruit pana in fata lui...fara nici o problema se poate ajunge cu masina personala.e 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!! , suprafata totala: 2500

teren 200 m²

Proprietar: +40 741 624 262

romimo.ro | 672 zile pe piata | 08/06/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

de vanzare

vand teren in sovata 1800 mp . pretul 35euro/ mp . negociabil .

teren 1.700 m²

Proprietar: +40 756 586 439

romimo.ro | 424 zile pe piata | 06/06/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

65.000 €

De vanzare teren intravilan 2600 m2 Sovata jud. Mures

Vand teren intravilan in Sovata, jud. Mures. Suprafata e de 2600 m2 (26 ari). Mai multe detalii in privat. Se poate suna la numarul afisat in anunt sau si la numarul 07*****50. negociabil.

teren 2.600 m²

Proprietar: +40 770 591 119

obx.ro | 15 zile pe piata | 06/06/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

Teren intravilan periferia Sovata

Vand teren intravilan 36.557 mp periferia Sovata langa drumul principal DN.13A Sarateni Sovata. Persoana fizica cu acte in regula. Pret. 5 Eur/mp.negotiabil. Detalii la nr telefon: 07*****94

teren 36.557 m²

Proprietar: +40 722 430 494

obx.ro | 617 zile pe piata | 04/06/2021

Răchitei, Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

Răchitei

sovata-mures

romania - sovata in vecinatate/hotar cu: hotelul belvedere sovata. http://www.belvederehotel.ro2. amplasare: str. rachitei.3. accesati coordonatele pentru vizualizarea exacta a amplasarii: 46.6 . pret: 60 /m2.5. lot/teren cu titlu: intravilan(sub constructie).6. contacte(whatsapp/viber/telegram): (!!!p.s. Informatii suplimentare la telefonul indicat in anunt.

Proprietar: +40 735 999 999

romimo.ro | 27 zile pe piata | 25/05/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

33.000 €

Teren de vanzare in Sovata

Vand teren intravilan cu suprafata de 2006 mp, pe strada Minei din orasul Sovata (zona benzinariei SORA, iesire spre Praid). GPS: 46.575630, 25.078471. Terenul este plat cu front stradal de 41 de metri. Este situat intr-o zona usor accesibila, la 100 metri de drumul principal, utilitati la cativa metri distanta. Toate actele sunt in regula, se poate transcrie imediat. Oportunitati de investitiei!

teren 2.006 m²

Proprietar: +40 744 806 122

obx.ro | 34 zile pe piata | 18/05/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

80.000 €

Teren intravilan de vanzare

De vanzare teren intravilan in oras Sovata, 4000mp cu acte la zi, intr-un loc linistit, intre padure si un parau. Curentul, gazul si apa la o distanta de10-15m.Nu se vinde parcelat! Fara schimbi!PUG-PUZ-PUD autorizat. Teren

Intravilan ZONA TURISTICA. Mai multe informatii prin telefon

teren 4.000 m²

Proprietar: +40 745 224 843, +40 745 426 190

olx.ro | 112 zile pe piata | 18/05/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

150.000 €

vand teren intravilan sovata bai (zona 0) ideal pt pensiune- 2061 mp

vand teren reprezentativ in zona 0 din sovata bai, strada cerbului nr. 36a, intravilan, cu acte in regula. * gaz, curent si apa la limitele proprietatii* zona linistita, ferita de traficul arterei principale si totusi central, inconjurata de padure si alte pensiuni turistice.* 3 minute de mers pe jos pana la strada trandafirilor (strada principala din statiunea sovata), chiar langa piata centrala din sovata bai, 5 min. de lacul negru si aproximativ 20 min. mers pe jos de lacul ursul.

teren 2.061 m²

Proprietar: +40 751 016 840

romimo.ro | 69 zile pe piata | 12/05/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

Vand teren intravilan sovata 5470

Vand 4200 m2 teren intravilan in Sovata zona str Praidului. 20 EUR m2. Vand 4500 m2 teren intravilan Sovata zona str 1Mai. 10 EUR m2

teren 4.200 m²

Proprietar: +40 740 119 616

olx.ro | 576 zile pe piata | 08/05/2021

Căprioarei, Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

21.000 €

Căprioarei

Teren de vanzare in Sovata

Vand doua parcele teren intravilan, suprafata de cca. 900 mp fiecare, in zona Campul lui Ioan- Strada Caprioarei, din orasul Sovata. O zona cu o priveliste minunata, in apropierea centrului orasului, pretabil pentru construirea de casa de locuit sau pensiune. Deschiderea la drum este de 24 m la fiecare parcela. Cu drum de acces privat, a se intelege, ca parcelele sunt in afara drumului principal, ceea ce confera liniste si discretie. Utilitati: apa, canalizare. Gaz si curent in apropiere. Pretul este per parcela.

teren 900 m² | d 24

Proprietar: +40 732 950 719

olx.ro | 140 zile pe piata | 08/05/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

26.000 €

Vand teren in Sovata, Jud. Mures

Teren intravilan in Sovata, strada Lunga. Este situat langa strada principala, avand toate utilitatile (apa, lumina si gaz) aproape. Pentru mai multe informatii, sunati la un numar afisat. Suprafata: 1500m2

teren 1.500 m²

Proprietar: +46 553 30 47 57, +40 756 553 304, +40 757 896 248

olx.ro | 779 zile pe piata | 07/05/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

25.900 €

Vand teren intravilan

Este ingradit pe o parte cu plasa de sarma iar pe cealalta parte cu gard din lemn. Toate utilitatile sunt aproape doar trebuie legate la bransament. Ideal pentru o casa frumoasa intr-un loc linistit cu priveliste catre turnul Belvedere. Terenul are 2 cai de access !

teren 1.000 m²

Proprietar: +40 742 168 154

olx.ro | 505 zile pe piata | 03/05/2021

Lupului, Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

92.340 €

Lupului

Teren intravilan - Sovata - SUPER PRET

Persoana fizica vand 5130 mp de teren intravilan in Sovata zona str Lupului. Zona buna, acces usor, vedere catre oras, toate utilitatile. Toate actele in regula, ideal pentru pensiune, casa, vila. Zona foarte linistita. Tel.: 0741436367

teren 5.130 m²

Proprietar: +40 741 436 367

olx.ro | 53 zile pe piata | 29/04/2021

Praidului, 103, Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

Praidului, 103

depozite de vanzare

sovata str. praidului 103

teren 450 m²

Proprietar: +40 740 866 399

romimo.ro | 59 zile pe piata | 23/04/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

Vand teren Sovata Bai, apa, canalizare,gaz(!),curent

Vand ultimele 4 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 paraglina, sau activitate industriala. Se preteaza construirii unei case de vacanta, pensiune, hotel, sau ca investitie. Oferta in limita suprafetel existente, 8 parcele vandute, mai avem 4 parcele ramase . 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.

teren 1.500 m²

Proprietar: +40 744 660 119

olx.ro | 2034 zile pe piata | 17/04/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

Teren de vanzare Sovata (zona Sacadat)

<https://goo.gl/maps/t4yqR9rbYBYybxef6>

teren 30.000 m²

Proprietar: +40 752 191 386

olx.ro | 336 zile pe piata | 17/04/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

150.000 €

Vand teren intravilan Sovata Bai (zona 0) Ideal pt Pensiune- 2061 mp

Vand teren reprezentativ in zona 0 din Sovata Bai, Strada Cerbului nr. 36A, intravilan, cu acte in regula. * Gaz, curent si apa la limitele proprietatii * Zona linistita, ferita de traficul arterei principale si totusi central, inconjurata de padure si alte pensiuni turistice. * 3 minute de mers pe jos pana la strada Trandafirilor (strada principala din statiunea Sovata), chiar langa piata centrala din Sovata Bai, 5 min. de Lacul Negru si aproximativ 20 min. mers pe jos de lacul Ursul.

teren 2.061 m²

Proprietar: +40 751 016 840

olx.ro | 69 zile pe piata | 13/04/2021

Stațiune, Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

15.000 €

Teren intravilan in Statiune Sovata

Teren intravilan, neimpregmuit in Sovata Bai mai sus de lacul Ursu

teren 637 m²

Proprietar: +40 747 263 112

olx.ro | 108 zile pe piata | 08/04/2021

Stațiune, Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

45.000 €

teren de vanzare in sovata

vand teren in sovata, str stana de vale. terenul este drept, are 3600 m2, pe cele 2 capete trece paraul. posibilitate de construire pensiune/casa/casa de vacanta. aproape de statiune. negociabil!

teren 3.600 m²

Proprietar: +40 742 453 199

romimo.ro | 169 zile pe piata | 05/04/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

385.110 €

P.F Vand teren intravilan Sovata/Sacadat

De vanzare teren intravilan Intrare Sovata/Sacadat Acte la zi Suprafata: 38.511 m2 Bonus: 1189 m2 teren extravilan Ideal pentru un complex, camping

teren 38.511 m²

Proprietar: +40 740 023 608

olx.ro | 88 zile pe piata | 25/03/2021

Vulturului, 25, Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

59.325 €

Vulturului, 25

Vand teren in statiunea sovata

Vand 2 terenuri in statiunea Sovata strada vulturului nr 25 vizavi de hotelul hefaistos Sovata cu o suprafata de 533 mp iar celalalt de 565 mp.Mai multe detalii la numarul de telefon

teren 565 m²

Proprietar: +40 754 859 631

olx.ro | 94 zile pe piata | 20/03/2021

Vulturului, 25, Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

55.965 €

Vulturului, 25

Vand 2 terenuri in statiunea Sovata strada vulturului nr 25 vizavi de hotelul hefaistos Sovata cu o suprafata de 533 mp iar celalalt de 565 mp.Mai multe detalii la numarul de telefon

teren 533 m²

Proprietar: +40 754 859 631

olx.ro | 94 zile pe piata | 20/03/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

29.520 €

De vanzare teren intravilan 1230 mp la Sovata, jud. Mures

De vanzare un teren intravilan cu o suprafata de 1230 mp la Sovata. Este situat intr-o zona usor accesibila, foarte linistita, cu o priveliste superba spre oras. Terenul are front stradal de 12,38 m. Dimensiunile terenului se pot vedea pe pozele alaturate. Terenul este plat, cu o usoara inclinatie, ideal pentru construirea unei pensiuni sau case de locuit. Curentul electric este la 20 metri distanta. Toate actele sunt in regula, suntem proprietari, se poate transcrie fara probleme.

teren 1.230 m² | d 12.38

Proprietar: +40 741 502 862

olx.ro | 97 zile pe piata | 16/03/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

35.000 €

Teren Intravilan Sovata

Vand teren intravilan, 2500m2 in Sovata, str. Praidului la iesire din Sovata spre Praid. Zona linistita, cu o priveliste foarte frumoasa pentru casa de locuit, cabane, pensiuni, casa de vacanta. Utilitat:capa, curent. 14EUR/m2

teren 2.500 m²

Proprietar: +40 744 397 742

olx.ro | 100 zile pe piata | 13/03/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

1.800 €

Teren intravilan pentru constructii in rate la Sovata

DE vnzare teren intravilan ideal pentru constructii cabane sau casa de locuit ect.Terenul se afla la Sovata str Lunga 65 A la Casa de Vacanta Lidia. terenul momentan este gradina cu livada si are o suprafata apr 50 ari.Avem toate utilitatile la dispozitie inclusiv si intrare de la straduta cu o deschidere de apr 40 m.Se vinde si in suprafete mai mici si acceptam unele variante de schimb sau platire in rate.Cartea funciara este in regula si

deasemenea se poate transcrie imediat. Noi, proprietarii, avem activitatea turistică pe acest teren. Pretul informativ este de 1500 eu pe arie.

teren 2.800 m²

Proprietar: +40 742 909 889

obx.ro | 349 zile pe piața | 08/03/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

72.000 €

teren intravilan sovata bai

vand teren intravilan, 1500 mp la sovata bai, utilitati langa teren, drum asfaltat aproape de lacul ursu, 10 minute pe jos penny market, 15 minute pe jos mocanita, 10 minute pe jos lacul ursu. terenul se afla intre doua drumuri de acces, se poate impartii in doua parcele. sunt proprietar in cf cu acte in regula

teren 1.500 m²

Proprietar: +40 744 154 557

obx.ro | 135 zile pe piața | 06/02/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

1.500 €

teren intravilan construitii

vand teren intravilan situat in sovata str:lanului! toate actele in regula !!! apa, canalizare, curent!! 1500 euro /ari!!! negociabil!!!!

teren 50 m²

Proprietar: +40 745 183 237

obx.ro | 167 zile pe piața | 05/02/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

54.500 €

casa de vanzare in sovata :3 camere, bucatarie, baie, incalzire centrala, curte, garaj, gradina

locuinta particulara de vanzare cu confort complet, de un singur nivel la sovata. locuinta ideala pentru o familie. terenul pe care se afla casa are marimea de 1000 m2, casa are 90 mp, garaj 20 mp, sopron 10mp, bucatarie de vara 10 mp. parcela are o fatada de 50 m, din care 20 m partea construita si 30 m gradina, iar parcela are o latime de 20 m. locul de amplasare: se situeaza langa paraul de munte cu numele de Iuhod dar si pe langa strada principala (strada praidului), la iesire din oras in directia praid, situat aproape (si pe jos) de magazinul abc, statia de autobuz (local si distanta), scoala, gradinita si farmacie etc. casa cu constructie tip apartament cu confort complet are 2 intrari separate. I se poate intra in casa prin camera de zi. I se poate intra prin bucatarie *repartizarea cladirii il puteti viziona pe poza aferenta (ultima poza). casa se compune din: I. partea de constructie mai veche (bucataria si camera) II. partea mai noua (cele 2 dormitoare, baia si camera de zi). se ofera de vanzare complet mobilat (mobila constituind un bonus relevant) capacitatea casei: 2-9 persoane structura: bucatarie mare (aproximativ 22 m2) utilata, canapea extensibila pentru 2 persoane, soba cu gaz metan, camera decomandata cu chiuveta (apa calda si apa rece), 1 dormitor (aproximativ 25 m2) cu un pat dublu 1 camera de zi/ hol (aproximativ 10 m2) cu o canapea extensibila 1 baie (chiuveta, cada cu dus si wc) - incalzire centrala pe baza de gaz metan - cu calorifere - (caldura, apa calda) 1 dormitor mare (aproximativ 30 m2) cu un pat dublu si un pat simplu dotari: incalzirea centrala (cu calorifere) si apa calda sunt furnizate de centrala termica pe gaz metan. I. curtea din fata are un garaj auto (pentru 1 autoturism) si puteti parca (in curte) inca 1 masina. vita de vie, mai multe soluri sunt cultivate in gradina si in curte. au fost culesse ani la rand recolte de 250 de litri de vinii. in a doua curte este: 1. un atelier mic de tamplarie (de prelucrare a lemnului) cu curent trifazat. echipamentul (circular, masina de rabotat, f

3 camere | teren 100 m²

Proprietar: +40 742 404 276

romimo.ro | 287 zile pe piața | 12/01/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

20.000 €

teren de vanzare: stana de vale - sovata

600 mp - teren intravilan cu utilitati: apa, gaze, curent electric, canalizare. acte in regula, certificat de urbanism actualizat - ideal pentru casa de vacanta, pensiune si/sau locuinta. locatie: stana de vale - sovata, judetul mures - statiune turistica. pret: 20.000 euro negociabil. contact, doar telefonic: 0743638670

teren 1.000 m²

Proprietar: +40 722 829 328, +40 743 638 670

romimo.ro | 1023 zile pe piața | 08/01/2021

Praidului, 102, Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

Praidului, 102

teren sovata intravilan

proprietar/vand 2700 mp teren intravilan in sovata pe strada praidului nr 102/a.terenul se vinde fara cladiri.acestea urmand a fi demolate fiind construite ilegal fara autorizatie de constructie.pretul este de 45 euro pe metru patrat.

teren 2.700 m²

Proprietar: +40 720 308 020

obx.ro | 197 zile pe piata | 05/01/2021



Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

40.000 €

teren de vanzare miercurea nirajului

vand teren intravilan in miercurea nirajului, santandrei (tokoze), cu o suprafata de 1 hectar si 9 ari, arabil si cu posibilitate de construire, pret.40000 euro. vand teren intravilan in miercurea nirajului aproape de baraj (sutoszeg), cu o suprafata de 56 ari, pret 11200 euro.

teren 10.900 m²

Proprietar: +40 735 232 900

obx.ro | 215 zile pe piata | 01/01/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

vand teren intravilan sovata in centru

terenul este situat aproape de penny market. drum asfaltat cu toate utilitatilile(canalizare,curent,gaz,apa) suprafata:1359mp pretul este discutabil

teren 1.359 m²

Proprietar: +40 748 849 297

obx.ro | 242 zile pe piata | 01/01/2021



Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

35.000 €

teren

vind loc de casa in localitatea. sovata jud mures destinata zonei turistice se vinde jumătate din totalul de pe titlu de proprietate ideal de a construi casute de vacanta zona linistita cu paduri in jur si ape .lacul ursu in apropiere.toate actele in regula cadastru intabulaare

teren 4.700 m²

Proprietar: +40 761 696 398

obx.ro | 173 zile pe piata | 30/12/2020



Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

vand teren intravilan sovata 7631 (9000)mp,langa padure

vand urgent in sovata,in zona stana de vale,vis a vis de hanul pescaresc,un teren intravilan de 7631mp in cf,care in realitate este 9000 mp (90ari),pe langa padure,cu panorama orientata spre sud,intr-o zona turistica in dezvoltare, in apropierea noului pista de bob vara, planficata.utilitatilile(electricitate,apa,canalizare) sunt la 300 m la capatul drumului secundar pietruit,care se duce de la strada stana de vale pana la teren. terenul este dezmembrat in mai multe loturi de 7-10ari.Ideal pentru investitori imobiliare.

teren 950 m²

Proprietar: +40 751 375 805

obx.ro | 648 zile pe piata | 10/12/2020



Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

44.100 €

teren de vanzare

teren 21 ari 500m de la sosea detali in privat sovata iesire sacadat

teren 2.100 m²

Proprietar: +40 746 775 307

obx.ro | 217 zile pe piata | 16/11/2020



Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

100.000 €

teren intravilan sovata

de vanzare teren intravilan in plina statiune sovata, zona foarte linistita, ultima parcela pe straduta . pretabil pentru



casa de locuit, casa de vacanta sau pensiune. are ca vecinatati un teren cu o cabana, straduta (deschidere aprox. 30 m) si padurile romsilva. posibilitate de racordare la curent electric si apa curenta imediat din vecinatate. doar pentru pretentiosi.

teren 2.061 m²

Proprietar: +40 748 684 294

obx.ro | 370 zile pe piata | 26/10/2020

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

23.000 €

vand teren

teren intravilan, 2100mp, sovata,negociabil

Proprietar: +40 744 164 637

romimo.ro | 245 zile pe piata | 19/10/2020

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

60.000 €

vand teren intravilan sovata

-de vanzare teren intravilan, orasul sovata, strada caprioarei, 30 euro/mp. - suprafata 2000mp. - deschidere front stradal 34/2 m. -utilitati in apropiere(apa,curent,canalizare) -terenul se afla intr-o zona linistita, este constructibil.

teren 2.000 m²

Proprietar: +40 742 291 489

obx.ro | 306 zile pe piata | 19/10/2020