



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

Piața Muzeului nr. 7, Tel./Fax 0265 – 771278

HOTĂRÂREA NR. 121

25 iunie 2026

privind însușirea unui raport de evaluare pentru imobilul aprobat spre vânzare directă, aprobarea prețului de vânzare a acestuia și a modalității de plată a prețului

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință ordinară,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 20.259/27.05.2026 și la Consiliul Local Sighișoara cu nr. 22.760/17.06.2026, de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 20.260/27.05.2026, al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere că, prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 54/26.03.2026 s-a însușit propunerea de cumpărare formulată de S.C. ENSEMBLE SOFTWARE S.R.L. și s-a aprobat inițierea procedurii de vânzare directă a terenului intravilan, având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 299 mp., situat în municipiul Sighișoara, str. Școlii nr. 3, județul Mureș, înscris în C.F. nr. 52133 Sighișoara, identificat cu nr. cadastral 52133, proprietate privată a Municipiului Sighișoara, precum și efectuarea demersurilor necesare în vederea întocmirii, de către un evaluator autorizat, în condițiile legii, a raportului de evaluare pentru stabilirea prețului de vânzare;

Având în vedere Raportul de evaluare întocmit de ing. Moldovan Tudor, expert evaluator – membru titular ANEVAR, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 18.593/13.05.2026, potrivit căruia valoarea de piață pentru terenul intravilan, având categoria de folosință curți - construcții, cu suprafața de 299 mp., situat în municipiul Sighișoara, str. Școlii nr. 3, județul Mureș, înscris în C.F. nr. 52133 Sighișoara, identificat cu nr. cadastral 52133, este de 215.810 lei;

Având în vedere că dreptul de proprietate asupra construcției edificate pe terenul înscris în C.F. nr. 52133 Sighișoara (C.F. vechi nr. 3430, nr. topografic vechi 64), identificat cu nr. cadastral 52133, este înscris în favoarea S.C. ENSEMBLE SOFTWARE S.R.L., conform înscrierilor din cartea funciară;

Având în vedere că imobilul pentru care s-a aprobat inițierea vânzării directe este înscris în domeniul privat al Municipiului Sighișoara, la poziția nr. 51.237 din evidența mijloacelor fixe, având valoarea de inventar de 44.339,01 lei;

Având în vedere că terenul nu face obiectul unor litigii și nu este afectat de utilitate publică;

Având în vedere prevederile art. 12 lit. B pct. V și pct. VI din Capitolul IV. Metodologia vânzării directe, din Regulamentul de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181/26.08.2021, actualizat ulterior prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 142/26.09.2024, coroborate cu dispozițiile art. 363 alin. (6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de faptul că, în urma comparării prețului de piață determinat prin raportul de evaluare și a valorii de inventar, rezultă că valoarea mai mare o reprezintă prețul de piață, iar în această situație, conform regulamentului în vigoare, prețul de vânzare se stabilește prin adăugarea cheltuielilor aferente întocmirii raportului de evaluare la valoarea de piață stabilită prin raportul întocmit;

Luând în considerare valoarea înscrisă în Factura nr. 2.878/26.05.2026, emisă de Moldovan Tudor P.F.A., în cuantum total de 1.500 lei, reprezentând contravaloarea serviciilor de evaluare aferente unui număr de trei rapoarte de evaluare, din care suma de 500 lei reprezintă contravaloarea serviciilor de evaluare aferente imobilului supus vânzării;

Având în vedere prevederile Regulamentului de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181/26.08.2021, actualizat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 142/26.09.2024;

Având în vedere prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la încheierea contractelor în formă autentică și transferul dreptului de proprietate;

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu precădere cele ale art. 108, art. 354, art. 355, art. 363 alin. (6) și art. 364 din aceasta;

Având în vedere Raportul de specialitate al Direcției Arhitect Șef - Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat, înregistrat cu nr. 20.261/27.05.2026, prin care se propune însușirea unui raport de evaluare pentru imobilul aprobat spre vânzare directă, aprobarea prețului de vânzare a acestuia și a modalității de plată a prețului;

Având în vedere avizele favorabile ale tuturor comisiilor pe domenii de specialitate;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. (6) lit. „b”, alin. (14), art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. „a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 18.593/13.05.2026, întocmit de către ing. Moldovan Tudor, expert evaluator – membru titular ANEVAR, pentru stabilirea prețului de piață al imobilului – teren intravilan, în suprafață de 299 mp., situat în municipiul Sighișoara, str. Școlii nr. 3, județul Mureș, înscris în C.F. nr. 52133 Sighișoara (C.F. vechi nr. 3430, nr. topografic vechi 64), identificat cu nr. cadastral 52133, având categoria de folosință curți - construcții, raport de evaluare regăsit în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă suma de 216.310 lei, ca preț de vânzare pentru terenul intravilan, cu categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 299 mp., situat în municipiul Sighișoara, str. Școlii nr. 3, județul Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 52133 Sighișoara (C.F. vechi nr. 3430, nr. topografic vechi 64), identificat cu nr. cadastral 52133, valoarea stabilită conform prevederilor art. 12 lit. B pct. V și VI din Capitolul IV. Metodologia vânzării directe din Regulamentul de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181/26.08.2021, actualizat ulterior prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 142/26.09.2024, rezultată din însumarea valorii de piață a imobilului, stabilită la suma de 215.810 lei, potrivit Raportului de evaluare, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 18.593/13.05.2026, întocmit de către ing. Moldovan Tudor, expert evaluator – membru titular ANEVAR și a sumei de 500 lei, reprezentând cheltuielile ocazionate de întocmirea raportului de evaluare.

Art. 3. (1) Se aprobă plata integrală ca modalitate de plată a prețului de vânzare a terenului.

(2) Prețul de vânzare va fi achitat integral anterior încheierii și autentificării contractului de vânzare - cumpărare.

Art. 4. Vânzarea propriu - zisă a terenului, în înțelesul prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, va fi perfectată prin act autentic ce se va încheia la un birou notarial public.

Art. 5. Cheltuielile generate de încheierea actului notarial, precum și de înscrierile și notările în cartea funciară cad în sarcina exclusivă a cumpărătorului.

Art. 6. Se mandatează Primarul Municipiului Sighișoara, domnul Ioan - Iulian Sîrbu, să semneze contractul de vânzare - cumpărare în formă autentică.

Art. 7. Ulterior încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, compartimentele de specialitate din cadrul Municipiului Sighișoara vor proceda, potrivit competențelor specifice, la efectuarea operațiunilor administrative, fiscale, patrimoniale și financiar - contabile necesare radierii imobilului din evidențele instituției și actualizării bazelor de date aferente, în baza actului autentic încheiat, fără a mai fi necesară întocmirea altor instrumente administrative suplimentare.



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

Art. 8. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara, Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat – Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică, Serviciul Impozite, Taxe și Executare Creanțe – Direcția Economică și Compartimentul Juridic din cadrul Municipiului Sighișoara.

Art. 9. Prin grija doamnei Bizo Anca, Secretar General al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și va fi adusă la cunoștință publică prin publicarea pe pagina de internet, la adresa www.primariasighisoara.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Duma Felix - Lucian



Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL GENERAL al municipiului,
Bizo Anca



(Prezenta s-a adoptat cu unanimitate de voturi)

Prezenta s-a difuzat astfel:

- 1 ex. dos. hotărâri;
 - 1 ex. dos. ședință;
 - 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Mureș;
 - 1 ex. Primar;
 - 1 ex. Viceprimar;
 - 1 ex. Secretar General;
 - 1 ex. Direcția Arhitect Șef;
 - 4 ex. Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat – Direcția Arhitect Șef;
 - 1 ex. Compartimentul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică;
 - 1 ex. Serviciul Impozite, Taxe și Executare Creanțe – Direcția Economică;
 - 1 ex. Compartimentul Juridic.
- 14 ex.
B.A.

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 121/25.06.2026		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☐ absolută ☒ calificată	05.06.2026	
Comunicarea către primar	09.07.2026	
Comunicarea către prefectul județului	09.07.2026	
Aducerea la cunoștința publică	14.07.2026	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	/....../....	
Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	14.07.2026	

MOLDOVAN TUDOR
REGHIN, [REDACTED]

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 121/25.06.
2026

JUDETUL MURES
MUNICIPIUL SIGHISOARA
Nr. 18.503
Ziua 10.05.2026
Anexa 1/6

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETATII IMOBILIARE

Teren situat în
Sighisoara, str. Scolii, nr. 3, jud. Mures

PROPRIETAR

MUNICIPIUL SIGHISOARA

16.05.2026
[REDACTED]

Mai 2026

MOLDOVAN TUDOR

REGHIN,

e-ma

TEL 0

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETATII IMOBILIARE

Teren situat în
Sighisoara, str. Scolii, nr. 3, jud. Mures

PROPRIETAR

MUNICIPIUL SIGHISOARA

*Municipiul
Sighisoara*

Mai 2026

I. SINTEZA EVALUARII

Catre: **MUNICIPIUL SIGHISOARA, JUD. MURES**

Conform contractului am -amintite, in scopul determinării valorilor sale de piață pentru vanzare.

Proprietatea imobiliara este compusa dintr-un teren, si este situata in Sighisoara, str. Scolii, nr. 3, jud. Mures.

Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator in 06.05.2026.

Abordarea aplicata a fost abordarea prin piata.

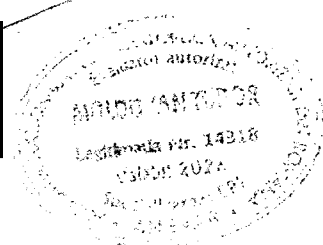
In urma analizei datelor prezentate si a aplicarii metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este ca valoarea de piață a proprietatii imobiliare este:

Vteren= 215.810 LEI

- Cursul de schimb leu/EURO considerat este de 5.2688 (06.05.2026).
- Valorile estimate in EURO sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este liniara);

Cu stima :

Ing. Moldovan Tudor



CUPRINS

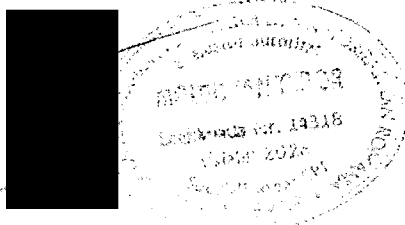
I. SINTEZA EVALUARII.....	2
CERTIFICARE.....	4
II. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII.....	5
II.1. Ipoteze si ipoteze speciale	5
II.2. Obiectul evaluarii.....	5
II.3. Scopul si utilizarea raportului.....	5
II.4. Instructiunile evaluarii.....	6
II.5. Valoarea estimate. Data evaluarii.....	6
II.6. Drepturile de proprietate evaluate.....	6
II.7. Moneda raportului. Modalitati de plata.....	6
II.8. Insectia proprietatii.....	6
II.9. Sursele de informatii utilizate.....	7
II.10. Cauze de nepublicare.....	7
III. PREZENTAREA DATELOR.....	8
III.1. Identificarea proprietatii.....	8
III.2. Informatii despre amplasament.....	8
III.3. Accesul si vecinatatile.....	8
III.4. Date despre localitate.....	8
III.5. Asigurarea cu utilitati.....	8
III.6. Analiza preliminară a pietei imobiliare.....	8
III.6.1. Definirea pietei.....	8
III.6.2. Analiza cererii.....	9
III.6.3. Analiza ofertei.....	9
III.6.4. Echilibrul pietei.....	9
IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....	10
IV.1. Cea mai bună utilizare a proprietății în viața liberă.....	10
IV.3. Valoarea proprietății în viața liberă.....	10
V. VALOAREA ESTIMATA PROPUȘA, OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.....	12
ANEXE	

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam ca:

- ♦ Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- ♦ Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- ♦ Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- ♦ Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- ♦ Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;
- ♦ In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare, care sunt si Standarde ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).
- ♦ Certificam faptul ca utilizarea raportului de evaluare intocmit de noi poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu IVS 101.
- ♦ Certificam faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare ce face obiectul raportului;
- ♦ In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- ♦ Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

Ing. Moldovan Tudor
Expert evaluator proprietati imobiliare ANEVAR
Legitimatie A.N.E.V.A.R. nr. 14318/2026



II. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

II.1. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

a. Ipoteze

- ⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ⇒ Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ⇒ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ⇒ Situația aflată în extrasul CF, a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare ale acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii activului în condițiile tipului valorii selectate;
- ⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sînt disponibile la data evaluării;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind tranzacțiile de proprietăți similare (vînzări-oferte, închirieri), existînd posibilitatea existenței și a altor tranzacții de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- ⇒ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ 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 ;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- ⇒ Evaluatorul presupune ca cel ce citește raportul a primit schitele proprietății intravilane. Previziunile, proiectiile sau estimările continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de piata, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si sunt influentate de inexistenta a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare

b. Ipoteze speciale

- ⇒ Nu sunt.

II.2. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării este determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare compuse din teren, situată în Sighisoara, str. Scolii, nr. 3, jud. Mures.

II.3. Scopul și utilizarea raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare are ca scop stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru vânzare.

Prezentul raport de evaluare poate fi utilizat de beneficiar numai pentru scopul menționat.

II.4. Instrucțiunile evaluării

Raportul este întocmit pentru MUNICIPIULUI SIGHISOARA, care este beneficiarul și destinatarul lucrării.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul etic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asuma răspunderea decât față de client și destinatar.

II.5. Valoarea estimată. Data evaluării

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de Evaluare IVS 1

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un **cumparator decis** și un **vanzator hotarat**, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, **dupa o activitate de marketing corespunzătoare**, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Data evaluării

Inspectia pe teren în scopul vizualizării proprietății a avut loc în data de 06.05.2026, iar valorile estimate în raport sunt la data de 06.05.2026. Prin urmare, data evaluării este 06.05.2026. Valorile estimate de evaluator sunt valabile la data evaluării așa cum este înscrisă în Raportul de evaluare, și încă un interval de timp limitat după aceasta data, dar numai în situația în care condițiile specifice de pe piață nu cunosc modificări semnificative, de natură să afecteze opiniile exprimate.

II.6. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară conform cu schitele anexate și înscris în cartea funciara sub numărul 52133/SIGHISOARA

Dreptul de proprietate este al MUNICIPIULUI SIGHISOARA.

Înscrieri privitoare la sarcini : nu sunt.

II.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Având în vedere solicitarea destinatarului, opinia finală a evaluării va fi exprimată în lei. Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată a fi plătită integral, fără condiții deosebite cum ar fi rate, leasing sau alte variante.

II.8. Inspectia proprietății

Inspectia proprietății a fost realizată în data de 06.05.2026, de către ing. Moldovan Tudor.

În cadrul inspectiei s-au realizat descrieri, fotografii, măsurători și s-au studiat schitele existente

Nu au fost investigate aspecte privind contaminări pe amplasament sau amplasamentele vecine.

II.9. Sursele de informații utilizate

Informațiile utilizate au fost obținute prin următoarele modalități:

- din documentele primite de la proprietar
- schitele proprietății intravilanului

- informatii de pe piata imobiliara locala aparuta in presa de specialitate
- informatii culese de pe internet cu privire la tranzactii,cereri si oferte ale proprietatilor imobiliare

- site-urile www.bnr.ro, www.tocmai.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.ro,

- Standardele de Evaluare ANEVAR .

Toate documentele cerute de prezenta lucrare au fost puse la dispozitia evaluatorului, iar cele care s-au considerat a fi utile au fost anexate prezentului raport de evaluare.

II.10. Cauze de nepublicare

Prezentul raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in alte documente, acte sau declaratii, nici publicat sau mentionat in altfel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei, continutului si contextului in care ar putea sa apara. Prezentul raport de evaluare este confidential, pentru beneficiar si poate fi utilizat numai pentru destinatia stabilita

Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alte persoane la care raportul de evaluare ar fi transmis integral sau partial, nici pentru scopul declarat si nici pentru alt scop.

III . PREZENTAREA DATELOR

III.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridica.

Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare consta dintr-un teren cu o suprafata St=299 mp.

Proprietatea imobiliara este situata în intravilanul localitatii Sighisoara, str. Scolii, nr. 3.

III.2 Informatii despre amplasament

Imobilul este amplasat în județul Mureș, municipiul Sighisoara.

Caracteristici fizice:

o Deschiderea la stradă: 14 m

o Dimensiuni: -299 mp

o Înclinare: plana

o Formă: regulată

o Acces: auto si pietonal.

o Utilități:

Rețea urbană de energie electrică: existentă

Rețea urbană de apă: existentă –

Rețea urbană de termoficare: nu –

Rețea urbană de gaze: existenta

Rețea urbană de canalizare: existentă

III.3. Accesul și vecinătăți

Imobilul este amplasat în județul Mures, loc. Sighisoara, zona A

o Tipul zonei: Zona rezidentiala cu case si spatii comerciale.

o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport (autobuz, maxi-taxi) și al autovehiculelor personale.

o Unități comerciale în apropiere: distanta mica

o Unități de învățământ: distanta medie

o Unități medicale: Da

o Instituții de cult: Da

o Sedii de bănci: distanta mica

o Instituții guvernamentale: Da

o Muzee: Da

o Parcuri: nu

o Lacuri: Nu

o Cursuri de apă: Nu

III.4.Date despre localitate

Sighisoara. Centrul istoric a fost inclus pe Lista monumentelor istorice din județul Mureș, având codul de clasificare MS-II-s-A-15806. De asemenea, centrul istoric este inclus în patrimoniul mondial UNESCO.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Sighișoara se ridică la 28.102 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 32.304 locuitori.^[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (69,86%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (16,52%), romi (5,23%) și germani (1,43%). Pentru 6,79% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.^[2]

Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (70,82%), dar există și minorități de reformați (7,89%), romano-catolici (5,32%), unitarieni (3,24%) și penticostali (1,12%). Pentru 6,89% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.^[14]

III.6. Descrierea amenajarilor si constructiilor

Pe acest teren este construita o casa cu restaurant si terasa.

III.7. Analiza preliminara a pietei imobiliare

III.7.1. Definirea pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare fiind influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

In cazul prezentei proprietati imobiliare, tinand cont de estimarile privind cea mai buna utilizare, piata se defineste ca fiind piata proprietatii imobiliare libere din spatiul intravilan al municipiului Sighisoara.

Zona in care se afla proprietatea intravilana este zona A a municipiului Sighisoara. In aceasta zona exista si alte terenuri de aceleasi dimensiuni pe care sunt construite case de locuit.

Piata proprietatii imobiliare cu acest specific este caracterizata printr-un numar relative restrans de tranzactii.

III.7.2. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare, la diferite preturi, pe o anumita piata intr-un anumit interval de timp.

Cererea reflecta necesitatile, dorintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii se bazeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali pentru un anumit tip de proprietate si urmareste produsul sau serviciul pe care il asigura proprietatea.

In contextual actual, tendinta de scadere a cererii se datoreaza mai ales asteptarilor ridicate ale cumparatorilor potentiali legate de scaderea preturilor si de revenire la conditii normale a activitatii de creditare.

III.7.3. Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la momentul dat, un anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe piata imobiliara din MUNICIPIUL SIGHISOARA, oferta de terenuri libere este ridicata. Preturile de ofertare pentru terenuri din zone asemanatoare cu cea de evaluat este de 70-150 euro/mp, dar aceste preturi cresc odata cu apropierea proprietatii imobiliare fata de centrul orasului. Avand in vedere proprietatea imobiliara evaluata, au fost luate in considerare proprietati imobiliare din zona intravilana.

In prezent, datorita lipsei tranzactiilor, nu se poate preciza cu certitudine nivelul real al pietei proprietatii imobiliare, dar pe baza ofertelor existente se poate concluziona ca preturile de vanzare au un trend ascendent.

III.7.4. Echilibrul pieței

Tranzacțiile pe piața imobiliară a județului Mureș, este într-un număr foarte redus. Constatându-se că există diferențe de 5-10% între prețurile de ofertare și cele efective de tranzacționare. Cererea foarte scăzută coroborată cu o ofertă în creștere a determinat ca eventualii vânzatori și cumpărători să aștepte evoluția pieței imobiliare în anul 2026.

Având în vedere cele de mai sus, și ținând cont de previziunile experților imobiliari se poate considera că piața proprietății imobiliare, se caracterizează printr-un număr foarte scăzut de tranzacții.

IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

IV.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare se referă la utilizarea probabilă ratională și utilizarea legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, realizabilă financiar și care rezultă într-o valoare maximă.

Există patru condiții din prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim profitabilă.

În principal conceptul de CMBU se aplică doar terenului, deoarece valoarea construcțiilor este considerată a fi aceeași valoare cu care construcția contribuie la valoarea terenului. Terenul are valoare, în timp ce construcțiile contribuie la valoarea proprietății în ansamblul ei.

În cazul terenului evaluat, deoarece se află în centrul orașului, cea mai bună utilizare este pentru teren construit.

IV.2. Valoarea terenului

Procedura de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

În evaluarea terenului aferent proprietății avute în vedere s-a aplicat abordarea prin piață, ca fiind cea mai recomandată abordare (ANEXA 1).

Abordarea prin piață utilizează ca procedeu de lucru estimarea valorii de piață prin analiza pieței de terenuri similare tranzacționate și compararea acestora cu cea de evaluat. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi de teren similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Pentru aplicarea abordării prin piață s-a pornit de la informațiile detinute referitor la ofertele de prețuri ale unor terenuri intravilane similare din punct de vedere al caracteristicilor, al amplasamentului, așa cum au fost obținute din site-urile de pe internet. Au fost selectate 4 oferte, prezentate în anexe și o valoare dintr-o tranzacție.

Pentru stabilirea ajustărilor s-au făcut următoarele raționamente (ANEXA 1):

-Drepturi de proprietate transmise.

Nu este necesară nici o ajustare, întrucât toate proprietățile imobiliare comparabile la momentul tranzacției au fost tranzacționate cu drepturi de proprietate transmise integral.

-Restricții legale.
Nu este necesară nici o ajustare.

-Condiții de piață
Datele au fost culese în aproximativ aceeași perioadă.

-Condiții de vânzare
Prețurile terenurilor comparabilelor sunt prețuri de ofertă și în urma negocierilor cu proprietarii terenurilor comparabile s-a ajuns la ajustări de -5%.

-Localizare
Pentru comparabilă A, se va face o ajustare de 40%, la comparabilă B, o ajustare de 30% iar la comparabilă C deoarece se află în zone mai departate de centrul municipiului, față de celelalte comparabile, se va face o ajustare de 60%.

-Caracteristici fizice
Nu se fac ajustări

-Suprafață
Comparabilele au cu o suprafață mai mare și se face o ajustare de 10%, respectiv 5% deoarece terenurile cu suprafață mai mare se vând la un preț/mp mai mic decât cele cu suprafață mai mică.

-Utilități
Comparabilă A are utilități la marginea terenului și se face o ajustare de 10%.

Se observă la comparabilă B, că totalul ajustărilor brute (%) are valoarea cea mai mică, aceasta fiind cea mai bună comparabilă dintre cele trei. Valoarea corectată finală a acesteia este de 136.99 Euro/mp.

Având în vedere cele de mai sus, se apreciază valoarea terenului proprietății evaluate, $299 \text{ mp} \times 136.99 \text{ Euro} = 40.960 \text{ Euro}$.

Vteren = 40.960 Euro

Vteren = 215.810 Lei

V. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA, OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in prezentul raport rezulta urmatoarea valoare:

Teren

Abordarea prin piata

V piata= 215.810 lei

Avand in vedere ipotezele prezentate in raport, situatia si caracteristicile proprietatii, relevanta metodelor aplicate, cantitatea si calitatea informatiilor utilizate, precum si scopul prezentului raport, valoarea de piata a proprietatii se situeaza in jurul valorii obtinute prin abordarea prin piata. Astfel, opinia evaluatorului este ca la data evaluarii valoarea de piata a proprietatii **imobiliare** este:

Vproprietate= 215.810 LEI

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

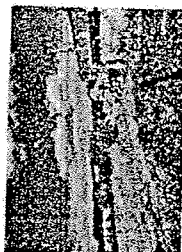
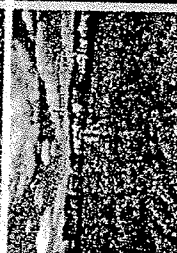
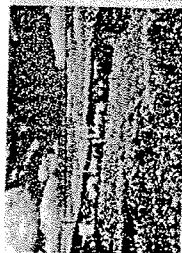
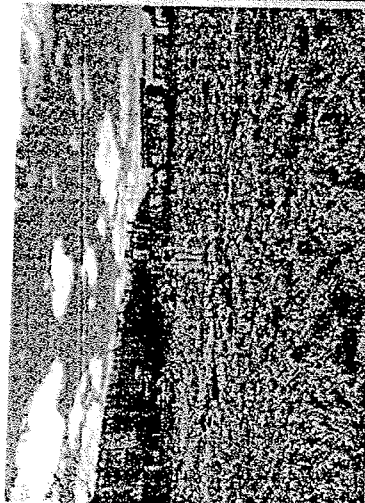
- ⇒ valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- ⇒ valoarea se refera la plata integrala cash la data inregistrarii in contabilitate, dupa un marketing adecvat;
- ⇒ valoarea a fost estimata astfel incat sa fie favorabila pentru vanzator si sa prezinte atractivitate pentru cumparator, astfel incat in urma tranzactiei sa se obtina cel mai bun pret posibil;
- ⇒ valoarea este o predictie;
- ⇒ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- ⇒ valoarea este subiectiva;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Fisa de calcul al terenului intravilan considerat liber se va prezenta in tabelul urmatoar:

Element de comparatie	Terenuri			
	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. D
Criteriu	m.p.	m.p.	m.p.	m.p.
Pret de oferta (euro)		87.00	103.00	73.00
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corectie % pentru dr. de proprietate		0.00		0.00
Corectie totala pentru dr. proprietate		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		87.00	103.00	73.00
Restrictii legale	fara	fara	fara	fara
Corectie % pentru restrictii		0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru restrictii		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		87.00	103.00	73.00
Conditii de vanzare		oferta	oferta	oferta
Corectie % pentru conditii de vanzare		-5.00	-5.00	-5.00
Corectie totala pentru conditii de vanzare		-4.35	-5.15	-3.65
Pret corectat		82.65	97.85	69.35
Conditii de finantare		similare	similare	similare
Corectie % pentru conditii de finantare		0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru conditii de finantare		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		82.65	97.85	69.35
Conditii de piata		Mai	Mai	Mai
Corectie % pentru conditii de piata		0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru conditii de piata		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		82.65	97.85	69.35
Localizare	Str. Scolii	Lukoil	George Cosbuc	Benta
Corectie % pentru localizare		40.00	30.00	60.00
Corectie totala pentru localizare		33.06	29.36	41.61
Pret corectat		115.71	127.21	110.96
Caracteristici fizice	compact	compact	compact	compact
Corectie % pentru caracteristici fizice		0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru caract. Fizice		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		115.71	127.21	110.96
Utilitati	Da	la margine	Da	Da
Corectie % pentru utilitati		10.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru utilitati		11.57	0.00	0.00
Pret corectat		127.28	127.21	110.96
Suprafata	299	2352.00	1949.00	600.00
Corectie % pentru suprafata		10.00	10.00	5.00
Corectie totala pentru suprafata		8.27	9.79	3.47
Pret corectat		135.55	136.99	114.43
Cea mai buna utilizare	-	constructie	constructie	constructie
Corectie % pentru cmbu		0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru cmbu		0	0.00	0
Pret corectat		135.55	136.99	114.43
Teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie %		0	0	0
Corectie totala		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		135.55	136.99	114.43
Amplasament	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Corectie %		0	0	0
Corectie totala		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		135.55	136.99	114.43
Corectie totala neta		48.55	33.99	41.43
Corectie totala neta %		0.56	0.33	0.57
Corectie totala bruta		57.25	44.29	48.73
Corectie totala bruta %		0.66	0.43	0.67
Nr. corectii		2	2	2
Valoare adoptata (euro)			136.99	

40960
215810



Forste Interpollo (9)

Team Interview, 4/15/14, Singapore

350 000 €

Signature: _____

Terengganu

المجلس الأعلى للدراسات والبحوث

Grading and filling

2007/08/06 14:55

153

2000

Journal of Management Inquiry 18(6)p. 709-726 © The Author(s) 2009
Reprints and permissions: <http://www.sagepub.com/journalsPermissions.nav>

1

சமீப காலத்தில்

ॐ नमः

③ 对数函数

Model 2

2000

1999

செய்து



1:20 PM
5/8/2026



Journal of Management Education 35(1)

Figure 1. The effect of the concentration of the H_2O_2 solution on the amount of the H_2O_2 consumed in the reaction of the H_2O_2 with the Fe^{2+} ion.

2000

1. *Staphylococcus aureus* 2. *Staphylococcus epidermidis* 3. *Staphylococcus saprophyticus* 4. *Staphylococcus sciuri* 5. *Staphylococcus carnosus* 6. *Staphylococcus hyicus* 7. *Staphylococcus pasteuri* 8. *Staphylococcus saprophylus* 9. *Staphylococcus aureus* 10. *Staphylococcus aureus* 11. *Staphylococcus aureus* 12. *Staphylococcus aureus* 13. *Staphylococcus aureus* 14. *Staphylococcus aureus* 15. *Staphylococcus aureus* 16. *Staphylococcus aureus* 17. *Staphylococcus aureus* 18. *Staphylococcus aureus* 19. *Staphylococcus aureus* 20. *Staphylococcus aureus* 21. *Staphylococcus aureus* 22. *Staphylococcus aureus* 23. *Staphylococcus aureus* 24. *Staphylococcus aureus* 25. *Staphylococcus aureus* 26. *Staphylococcus aureus* 27. *Staphylococcus aureus* 28. *Staphylococcus aureus* 29. *Staphylococcus aureus* 30. *Staphylococcus aureus* 31. *Staphylococcus aureus* 32. *Staphylococcus aureus* 33. *Staphylococcus aureus* 34. *Staphylococcus aureus* 35. *Staphylococcus aureus* 36. *Staphylococcus aureus* 37. *Staphylococcus aureus* 38. *Staphylococcus aureus* 39. *Staphylococcus aureus* 40. *Staphylococcus aureus* 41. *Staphylococcus aureus* 42. *Staphylococcus aureus* 43. *Staphylococcus aureus* 44. *Staphylococcus aureus* 45. *Staphylococcus aureus* 46. *Staphylococcus aureus* 47. *Staphylococcus aureus* 48. *Staphylococcus aureus* 49. *Staphylococcus aureus* 50. *Staphylococcus aureus* 51. *Staphylococcus aureus* 52. *Staphylococcus aureus* 53. *Staphylococcus aureus* 54. *Staphylococcus aureus* 55. *Staphylococcus aureus* 56. *Staphylococcus aureus* 57. *Staphylococcus aureus* 58. *Staphylococcus aureus* 59. *Staphylococcus aureus* 60. *Staphylococcus aureus* 61. *Staphylococcus aureus* 62. *Staphylococcus aureus* 63. *Staphylococcus aureus* 64. *Staphylococcus aureus* 65. *Staphylococcus aureus* 66. *Staphylococcus aureus* 67. *Staphylococcus aureus* 68. *Staphylococcus aureus* 69. *Staphylococcus aureus* 70. *Staphylococcus aureus* 71. *Staphylococcus aureus* 72. *Staphylococcus aureus* 73. *Staphylococcus aureus* 74. *Staphylococcus aureus* 75. *Staphylococcus aureus* 76. *Staphylococcus aureus* 77. *Staphylococcus aureus* 78. *Staphylococcus aureus* 79. *Staphylococcus aureus* 80. *Staphylococcus aureus* 81. *Staphylococcus aureus* 82. *Staphylococcus aureus* 83. *Staphylococcus aureus* 84. *Staphylococcus aureus* 85. *Staphylococcus aureus* 86. *Staphylococcus aureus* 87. *Staphylococcus aureus* 88. *Staphylococcus aureus* 89. *Staphylococcus aureus* 90. *Staphylococcus aureus* 91. *Staphylococcus aureus* 92. *Staphylococcus aureus* 93. *Staphylococcus aureus* 94. *Staphylococcus aureus* 95. *Staphylococcus aureus* 96. *Staphylococcus aureus* 97. *Staphylococcus aureus* 98. *Staphylococcus aureus* 99. *Staphylococcus aureus* 100. *Staphylococcus aureus*

10

• ۹۰

Discussion

Sunt interesat(a) de acest anunț
votat și am votat la o vizionare.
Accept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

[illegible]

Trinitite-magical