



# MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

## CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

Str. Muzeului nr.7, Tel./Fax 0265 - 771278

HOTĂRÂREA NR. 213

din 28 decembrie 2017

privind aprobarea unui schimb de terenuri între Municipiul Sighișoara și S.C. Sefar S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință ordinară,

Luând act de proiectul de hotărâre și referatul de aprobare al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, înregistrat cu nr. 33.000/07.12.2017, calitate conferită de prevederile art. 33 din Legea nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile art. 45 alin. (6) din Legea nr. 215/2001, legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere că, prevederile temei de proiectare a noului Plan Urbanistic General al Sighișoarei ce urmează a fi actualizat, propun, ca și strategie urbană în scopul îmbunătățirii calității vieții, realizarea unor noi zone de agrement și interes pentru locuitori și turiști, astfel încât, tot cursul de apă al râului Târnavă Mare aflat în intravilan va fi amenajat și se vor crea locuri de agrement, recreere, plimbare, ciclism, alergat, etc.;

Având în vedere că, pentru realizarea acestor deziderate va fi necesară recurgerea la toate mijloacele legale (exproprieri pentru cauză de utilitate publică – în urma unor documentații de urbanism aprobate, schimburi de terenuri, cumpărări de terenuri aflate în această zonă);

Având în vedere adresa înregistrată la Municipiul Sighișoara cu nr. 29.327/01.11.2017, prin care S.C. Sefar S.R.L. solicită aprobarea unui schimb de terenuri;

Având în vedere Rapoartele de evaluare întocmite pentru ambele terenuri ce vor face obiect al schimbului, astfel:

- Raportul de evaluare, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 33.217/08.12.2017, pentru terenul proprietate a Municipiului Sighișoara, situat în strada Lalelelor, f.nr., în suprafață de 7286 mp., înscris în C.F. nr. 57221 Sighișoara, sub nr. top. 57221, întocmit de către S.C. Nits S.R.L. prin evaluator ANEVAR arh. Alexandru Tiberiu Nits, prin care se stabilește o valoare totală a terenului de 723.377,00 lei, adică 99,28 lei/mp.;

- Raportul de evaluare, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 32.080/28.11.2017, pentru terenul proprietate a S.C. Sefar S.R.L., în suprafață de 40.995 mp., situat în Municipiul Sighișoara, str. Lalelelor, f.nr., înscris în C.F. 55668, nr. cadastral 55668, întocmit de către Cabinet Individual Evaluator Autorizat Dragomir Adrian, prin care se stabilește o valoare totală de 3.138.500 lei, adică 76,55 lei/mp., teren din care, o suprafață de 7286 mp. va face obiectul schimbului, în urma efectuării operațiunilor de dezmembrare, ce cad în sarcina actualului proprietar al terenului, S.C. Sefar S.R.L.;

Având în vedere prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 121 alin. (4) din Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile art. 1763 – 1765 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere că, prin efectuarea acestui schimb de terenuri nu sunt afectate planurile de sistematizare și că terenurile nu fac obiectul Legii nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 247/2005;

Având în vedere că, prin schimbul acestor terenuri se aduc venituri suplimentare la bugetul local;

Având în vedere Raportul de specialitate comun al Arhitectului Șef și al Direcției Administrarea Patrimoniului, înregistrat cu nr. 32.998/07.12.2017, prin care se propune efectuarea acestui schimb de terenuri, fiind îndeplinite prevederile legale în acest sens;

Având în vedere avizele favorabile ale tuturor comisiilor pe domenii de specialitate;  
În temeiul art. 36 (2) lit. „c”, (5) lit. „b” și (9), art. 45 (3), art. 115 (1) lit. „b” și a art. 121 alin. (4) din Legea nr. 215/2001, legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă schimbul de terenuri între S.C. Sefar S.R.L., cu sediul în Municipiul Sighișoara, str. Lalelelor, nr. 14 și Municipiul Sighișoara, după cum urmează:

a) S.C. Sefar S.R.L. va da la schimb suprafața de 7286 mp., din suprafața sa totală de 40.995 mp. aflată la limita din spate a proprietății firmei Sefar S.R.L., adiacentă cursului Râului Târnava Mare, din terenul situat în Municipiul Sighișoara, str. Lalelelor, f.nr., jud. Mureș, înscris în C.F. 55668, nr. cadastral 55668;

b) Municipiului Sighișoara va da la schimb terenul situat în Municipiul Sighișoara, strada Lalelelor, f.nr., în suprafață de 7286 mp., înscris în C.F. nr. 57221, sub nr. cadastral 57221.

**Art. 2.** Se însușesc rapoartele de evaluare proprietate imobiliară pentru terenurile care fac obiectul schimbului, după cum urmează:

a) Raportul de evaluare, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 33.217/08.12.2017, pentru terenul proprietate a Municipiului Sighișoara, situat în strada Lalelelor, f.nr., în suprafață de 7286 mp., înscris în C.F. nr. 57221 Sighișoara, sub nr. top. 57221, întocmit de către S.C. Nits S.R.L. prin evaluator ANEVAR arh. Alexandru Tiberiu Nits, prin care se stabilește o valoare totală a terenului de 723.377,00 lei, adică 99,28 lei/mp., anexa nr. 1 la prezenta hotărâre;

b) Raportul de evaluare, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 32.080/28.11.2017, pentru terenul proprietate a S.C. Sefar S.R.L., în suprafață de 40.995 mp., situat în Municipiul Sighișoara, str. Lalelelor, f.nr., înscris în C.F. 55668, nr. cadastral 55668, întocmit de către Cabinet Individual Evaluator Autorizat Dragomir Adrian, prin care se stabilește o valoare totală de 3.138.500 lei, adică 76,55 lei/mp., teren din care, o suprafață de 7286 mp. va face obiectul schimbului, în urma efectuării operațiunilor de dezmembrare, ce cad în sarcina actualului proprietar al terenului, S.C. Sefar S.R.L. și, teren a cărui valoare pe mp., conform raportului de evaluare, rezultă că, pentru suprafața de 7286 mp. este de 557.743,30 lei, anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

**Art. 3.** Se aprobă plata de către S.C. Sefar S.R.L. în favoarea Municipiului Sighișoara, până cel târziu la data perfectării contractului de schimb, a unei sume în valoare de 165.633,70 lei, sultă rezultată ca diferență dintre valoarea suprafeței de 7286 mp., de teren proprietate a Municipiului Sighișoara, situat în Municipiul Sighișoara, strada Lalelelor, f.nr., înscris în C.F. nr. 57221 Sighișoara, sub nr. top. 57221 (adică de 723.377,00 lei) și valoarea unei suprafețe egale, de 7286 mp., de teren proprietate a S.C. Sefar S.R.L., din terenul situat în Municipiul Sighișoara, str. Lalelelor, f.nr., înscris în C.F. 55668, nr. cadastral 55668 (adică de 557.743,30 lei).

**Art. 4.** Schimbul propriu-zis al terenurilor precizate la articolul nr. 1 din prezenta, în înțelesul prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se va perfecta prin act autentic încheiat la un birou notarial public din Municipiul Sighișoara și doar după efectuarea operațiunilor de dezmembrare, de către S.C. Sefar S.R.L., operațiuni ce cad în sarcina sa ca actual proprietar al terenului, în suprafață de 40.995 mp., situat în Municipiul Sighișoara, str. Lalelelor, f.nr., înscris în C.F. 55668, nr. cadastral 55668, din care, va face obiect al schimbului, suprafața de 7286 mp.

**Art. 5.** Cheltuielile ocazionate de perfectarea actelor notariale vor fi suportate de către S.C. Sefar S.R.L.

**Art. 6.** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara, Arhitectul Șef, Direcția Administrarea Patrimoniului, Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare - Direcția Economică, Biroul Juridic din cadrul Municipiului Sighișoara și S.C. Sefar S.R.L.

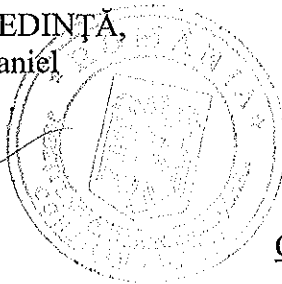


# MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

## CONSILIUL LOCAL

Art. 7. Prin grija d-nei Anca Bizo, Secretar al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și se va aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe pagina de internet la adresa [www.sighisoara.org.ro](http://www.sighisoara.org.ro).

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Matei Ovidiu – Daniel



Contrasemnează/Avizat pentru legalitate

SECRETAR,  
Bizo Anca

(Prezenta s-a adoptat cu 13 voturi "pentru" și 6 "abțineri")

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;
- 1 ex. Arhitectul Șef;
- 2 ex. Direcția Administrarea Patrimoniului;
- 1 ex. Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare - Direcția Economică;
- 1 ex. Biroul Juridic;
- 1 ex. S.C. Sefar S.R.L.

12 ex.

B.A.

ANEXA nr. 1 la H.C. nr. 107-213/28.12.2017

**S.C. NITS S.R.L.**

540074 Târgu Mureș, str. Vulcan nr. 9, mobil 0744791303, e-mail

545400 Sighișoara, str. Mitropolit Andrei Șaguna nr. 12

MUNICIPIUL SIGHIȘOARA  
Nr. 33217  
Ziua 08 luna 12 Anul 2017  
nitsalexandru@gmail.com  
Anexa

2253/12.12.2017



## RAPORT DE EVALUARE

**OBIECT:** Imobil compus din teren  
545400 Sighișoara, strada Lalelelor f. nr.  
județul Mureș.

**BENEFICIAR:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA  
545400 Sighișoara, Piața Muzeului nr. 7

**EXECUTANT:** S.C. NITS S.R.L.  
540074 Târgu Mureș, strada Vulcan nr. 9  
545400 Sighișoara, str. Mitropolit Andrei Șaguna nr. 12  
prin evaluator ANEVAR cu Legitimația nr. 14757  
arh. Alexandru Tiberiu Nits

ANUL 2017

2 exemplare

Conține: piese scrise: 8

Anexe: 1



## SINTEZA EVALUĂRII

### 1. Proprietățile evaluate:

Proprietate imobiliară: teren intravilan situat în municipiul Sighișoara, strada Lalelelor f. nr., județul Mureș.

### 2. Tipul proprietății:

Proprietate imobiliară de tip teren intravilan, categoria de folosință industrială.

### 3. Proprietar:

Conform C.F. nr. 57221 Sighișoara, nr. top. 57221, terenul are suprafață de 7.286 mp.

Proprietar asupra imobilului – întreg terenul – este Primăria municipiului Sighișoara.

Se cer evaluate drepturile de proprietate asupra întregului imobil.

### 4. Scopul evaluării:

Estimarea valorii proprietății imobiliare mai sus menționată s-a realizat pentru înstrăinare.

### 5. Inspecția:

s-a efectuat în luna decembrie 2017.

6. Data evaluării: - 07.12.2017.5

### 7. Metode de evaluare utilizate:

\* metoda comparațiilor de pe piață

8. Valoarea finală estimată: 723.377 Lei;

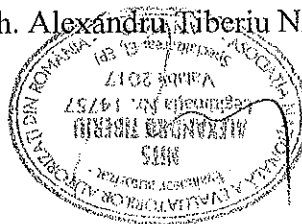
în Euro: 156.146 Euro

*Opinia evaluatorului este că cea mai adecvată valoare, pentru scopul propus,  
este - valoarea de:*

**723.377 Lei sau 156.146 Euro**

Evaluator:

arh. Alexandru Tiberiu Nits



## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor 2017 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

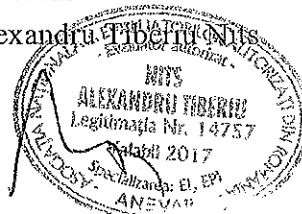
## *CERTIFICARE*

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății pe care am efectuat-o.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.

Evaluator:

arh. Alexandru Tiberiu



## **I. OBIECTUL EVALUĂRII**

Proprietate imobiliară: Terenul situat în intravilanul municipiului Sighișoara, situat în strada Lalelelor f. nr., județul Mureș.

## **II. SCOPUL EVALUĂRII**

Determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare - în scopul tranzacționării.

## **III. BENEFICIARUL LUCRĂRII**

Primăria municipiului Sighișoara, Piața Muzeului nr 7, județul Mureș.

## **IV. EVALUATOR**

Arh. Alexandru Tiberiu Nits, evaluator membru ANEVAR legitimat cu nr. 14757/2017.

**Data evaluării:** 07.12.2017

**Perioada inspecției:** decembrie 2017.

## **V. IPOTEZE ȘI CONDIȚII GENERALE LIMITATIVE**

Prezentul raport s-a făcut în următoarele ipoteze și condiții limitative:

- \* - aspectele referitoare la situația juridică se bazează exclusiv pe informațiile și documentele de cadastru;
- \* - proprietatea este evaluată liberă de sarcini;
- \* - evaluatorul a folosit documentele de cadastru pentru a evidenția dimensiunile fizice și mărimea proprietăților.
- \* - se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăților, subsolului ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații, sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- \* - potrivit naturii muncii evaluatorului, acesta nu este obligat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului când acestea au fost convenite în prealabil.
- \* raportul de evaluare este confidențial și valoarea stabilită are destinația precizată anterior. Nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță parte (IVS3).
- \* am obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare de la surse pe care le consider credibile, însă fără a se putea asuma o responsabilitate certă în privința corectitudinii lor.
- \* raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al părților, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

- previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

## **VI. BAZA EVALUĂRII**

*Valoarea de piață* reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

*Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul comparabilelor să fie ajustat pentru a reflecta diferențele între orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează, între caracteristicile juridice, economice sau fizice față de cele ale bunului evaluat.

La baza evaluării au stat informațiile privind prețurile în luna în curs, perioadă la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

## **VII. BAZA LEGALĂ UTILIZATĂ**

Prezentul raport de evaluare s-a elaborat având la bază următoarele:

- metodologii și proceduri utilizate în practica de evaluare, adaptate particularității activului, conform Standardelor de evaluare ANEVAR din 2017.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare:

- Standardele de Evaluare și ghidurile ANEVAR – în vigoare în anul 2017;
- Ofertele agențiilor imobiliare „Diva imobiliare” și OLX.

## **CLAUZA DE NEPUBLICARE**

*Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară. Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră.*

Cap.2. Analiza activului.

### **2.1. DIAGNOSTICUL JURIDIC.**



S.C. NITS S.R.L.  
540074 Târgu Mureș str. Vulcan nr.9  
545400 Sighișoara, str. Mitropolit Andrei Șaguna nr. 12

Imobilul este compus din teren intravilan în suprafață de 7.286 mp. Proprietar al imobilului - întreg terenul – este municipiul Sighișoara, terenul fiind înscris în Cartea Funciară nr. 57221 Sighișoara, pentru terenul identificat prin nr. cad. 57221 Terenul are formă dreptunghiulară și se învecinează la nord - vest cu incinta S.C. SEFAR S.R.L. și pe celelalte laturi cu domeniu public – corp drum (nr. cad. 57220). Terenul este plan, împrejmuit și dispune de toate utilitățile.

## **UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII**

În prezent proprietatea este utilizată parțial ca parcare de către S.C. SEFAR S.R.L. **Terenul este traversat de o conductă majoră de canalizare (CM DN600mm), ceea ce face ca terenul să fie parțial neconstruibil.**

## **2.2. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**

Zona de amplasare este pe strada Lalelelor f. nr., la intersecția dintre strada Lalelelor și o stradă care deservește zona industrială.

Imobilul evaluat este situat în zona „B” de impozitare a municipiului Sighișoara.

Imobilele din vecinătate sunt proprietăți imobiliare cu destinație rezidențială și industrială (zonă mixtă – de locuit și de activități industriale nepoluante, comerciale și de servicii).

## **2.3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR**

Nu este cazul.

## **2.4. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE**

▪ *Piața imobiliară* este definită ca fiind interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi de exemplu banii. Piața se definește pe baza tipului de proprietate, prin potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și a chiriașilor.

▪ Piața imobiliară este influențată de situația forței de muncă, stabilitatea veniturilor și de reglementările guvernamentale sau locale. Deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii. Cererea este influențată de schimbările în structura și mărimea populației. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor sunt sub influențe sociale, economice, guvernamentale.

▪ În cazul prezentului imobil piața se definește ca piața terenurilor intravilane destinate locuirii și activităților industriale nepoluante, comerciale și serviciilor.

**Oferta** – Agențiile imobiliare Diva Imobiliare și OLX au publicat un număr de 45 de oferte de terenuri, din care se vor alege cele mai adecvate pentru a fi utilizate drept comparabile.

Se cunosc un număr de 3 tranzacții care au avut loc în ultimele 3 luni, cu prețuri unitare, una de 30 Euro/mp (strada Magnoliilor), una de 12 Euro/mp, una de 16 Euro/mp (zona străzilor Viorelelor – Brândușelor – Bujorilor - Lăcrămioarelor).

S.C. NITS S.R.L.  
540074 Târgu Mureș str.Vulcan nr.9  
545400 Sighișoara, str. Mitropolit Andrei Șagună nr. 12

**Cererea** – cererea este scăzută, nu am găsit anunțuri recente privind intenția de a cumpăra sau închiria imobile în zonă.

**Echilibru pietei. (Raportul cerere/ofertă).**

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de terenuri, în prezent oferta este superioară cererii, piața putând fi considerată o piață a cumpărătorilor.

## **CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII**

**REZULTATUL CERCETĂRII:** prețuri staționare. Piață inactivă.

### **REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL**

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii – Valoarea de piață – baze de evaluare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

### **2.6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI**

“Cea mai bună utilizare” este definită ca fiind 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 a unei proprietăți este un concept fundamental pe piața imobiliară.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

Analiza acestor criterii ținând cont de zonificarea stabilită prin PUG, de utilitățile existente ale proprietății evaluate conduce la concluzia: cea mai bună utilizare pentru proprietatea evaluată este utilizarea pentru locuire, activități industriale nepoluante, comerț sau servicii.

## **Cap.3. Evaluarea activului.**

### **3.1. EVALUARE TEREN**

#### **3.2.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe.**

Metoda comparațiilor directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea apoi a acestor proprietăți cu cea în evaluare. Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

S.C. NITS S.R.L.  
540074 Târgu Mureș str.Vulcan nr.9  
545400 Sighișoara, str. Mitropolit Andrei Șaguna nr. 12

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Etaple procedurii în aplicarea metodei comparației directe sunt:

- = cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată;
- = verificarea informațiilor;
- = alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- = compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- = analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

#### Cap.4. ANALIZA REZULTATELOR ȘI OPINIA EVALUATORULUI

În urma evaluării proprietăților imobiliare

= Teren =

situat în municipiul Sighișoara, strada Lalelelor f. nr., județul Mureș,  
s-a obținut următoarea valoare:

Valoarea terenului este de  $7.286 \text{ mp} \times 21,43 \text{ Euro/mp} = 156.146 \text{ Euro}$ ,  
în lei  $156.146 \text{ Euro} \times 4,6327 \text{ Lei/Euro} = 723.377 \text{ Lei}$

*Opinia evaluatorului este că valoarea imobilului este de:*

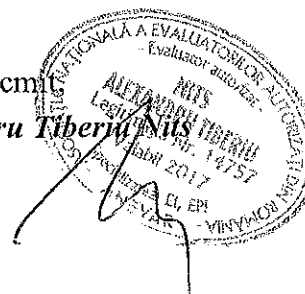
**723.377 Lei (156.146 Euro)**

*Valorile nu conțin TVA.*

IEU=4,6344 Lei; – curs BNR din 07.12.2017.

- evaluarea este însă o opinie asupra unei valori;
- valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă.

Întocmit  
arh. Alexandru Tiberiu NITS

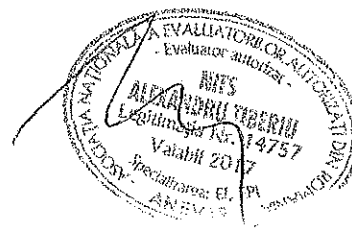


S.C. NITS S.R.L.	Anexa 1
545400 Sighișoara, str. Mitropolit Andrei Șaguna nr. 12, e-mail: nitsalexandru@gmail.com, tel. 0744791303	

Evaluarea terenului situat în intravilanul municipiului Sighișoara,  
situat în strada Lalelelor f. nr.

Proprietăți comparabile oferite pe piață la 07.12.2017

Elemente de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile (terenuri)			
		Comparabila 1 teren Calea Baraților	Comparabila 2 teren Cartierul Viilor	Comparabila 3 teren comuna Albești	Comparabila 4 teren cartier Aurel Vlaicu
Suprafata	7.286	1.800	5.300	1.500	1.450
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		18,00	20,00	16,67	15,00
<b>Drepturi de proprietate</b>	integral	integral – ofertă	integral – ofertă	integral – ofertă	integral – ofertă
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		18,00	20,00	16,67	15,00
<b>Conditii vanzare (% din oferta)</b>	Teren traversat în lung de o rețea de canalizare majoră (CM DN600mm)	Teren împrejmuit, alee pavată rutieră și pietonală, construcție 2 încăperi	Teren cu depozitare necontrolată de deșeuri	Teren plan, liber de construcții, însă nu este în municipiul Sighișoara	Teren în pantă, liber de construcții
Valoarea corectiei (%)		15%	-25%	-25%	-35%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		2,70	-5,00	-4,17	-5,25
Pret corectat		20,70	15,00	12,50	9,75
<b>Localizare</b>	Zonă mediană	Zonă periferică	Zonă periferică	Nu este în Sighișoara	Zonă periferică
Valoarea corectiei (%)		-2%	-2%	-5%	-2%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0,41	-0,30	-0,63	-0,20
Pret corectat		20,29	14,70	11,88	9,56
<b>Acces</b>	Stradă asfaltată	Stradă împietruită	Stradă împietruită	Stradă asfaltată	Drum împietruit
Valoarea corectiei (%)		-2%	-2%	0%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0,41	-0,29	0,00	-0,96
Pret corectat		19,88	14,41	11,88	8,60
<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	Zonă industrială (producție nepoluantă, comerț, servicii)	Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare	Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare	Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare	Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		19,88	14,41	11,88	8,60
<b>Utilitati</b>	Toate utilitățile	Apă, gaz, energie electrică	Apă, gaz, energie electrică	Toate utilitățile	Toate utilitățile
Valoarea corectiei (%)		-2,00%	-2,00%	0,00%	0,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0,40	-0,29	0,00	0,00
Pret corectat		19,48	14,12	11,88	8,60
<b>Suprafata</b>	7.286,00	1.800	5.300	1.500	1.450
Corectie procentuala		10%	5%	10%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		1,95	0,71	1,19	0,00
Pret corectat		<b>21,43</b>	14,82	13,07	8,60
Total corectie bruta	0	5,87	6,59	5,98	6,40
Valoarea estimata	total corectie bruta cea mai mica total corectie bruta cea mai mica	5,87			
rotund	156.146 €	total	156.146 €	în lei	723.377 lei





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sighisoara

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57221 Sighisoara

Nr. cerere	20878
Ziua	16
Luna	11
Anul	2017



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Sighisoara, Jud. Mures

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	57221	7.286	

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
<b>20324 / 04/11/2015</b>		
Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE URBANISM 225, din 12/10/2015 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SIGHISOAR (act administrativ nr. 19474/21-10-2015 emis de BCPI SIGHISOARA; act administrativ nr. 18413/10-08-2015 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SIGHISOAR;);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 57221 a imobilului cu numarul cadastral 57221/Sighisoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 572/4/1/1/1/1/1/1 (identificator electronic 54493) inregistrat in cartea funciara 11263 (identificator electronic 54493);	A1
Titlu Proprietate nr. 152504/2003 (PLAN DE SITUATIE vizat de OCPI Mures, Act de dezmembrare nr. 801/2006, Act de dezmembrare nr. 60/2007);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE conf. Legii 18/1991 si dezmembrare cu inch. 13063/2006 si inch. 1953/2007, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1	A1
1) PRIMARIA MUN. SIGHISOARA		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 54493/Sighisoara, Inregistrata prin Incheierea nr. 1053 din 22/10/2007;		

#### C. Partea III. SARCINI.

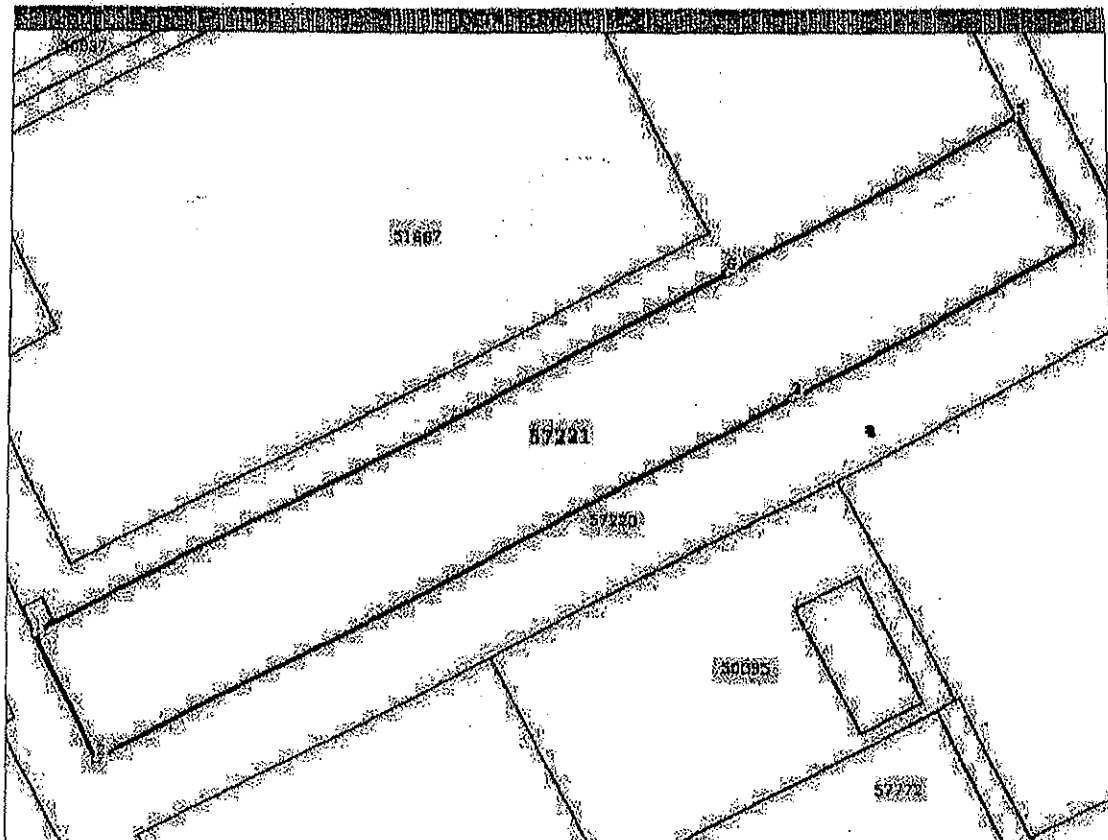
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57221	7.286	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intrăvilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	7.286	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	30.402
2	3	170.393
3	4	72.057
4	5	29.711
5	6	71.895
6	1	170.491



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

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.47420/16-11-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

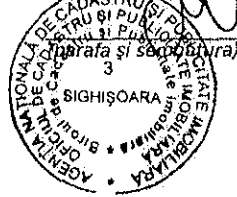
Data soluționării,

16-11-2017

Data eliberării,

11

Asistent Registrator,  
Georgiana Ileana CRACIUM



Referent,

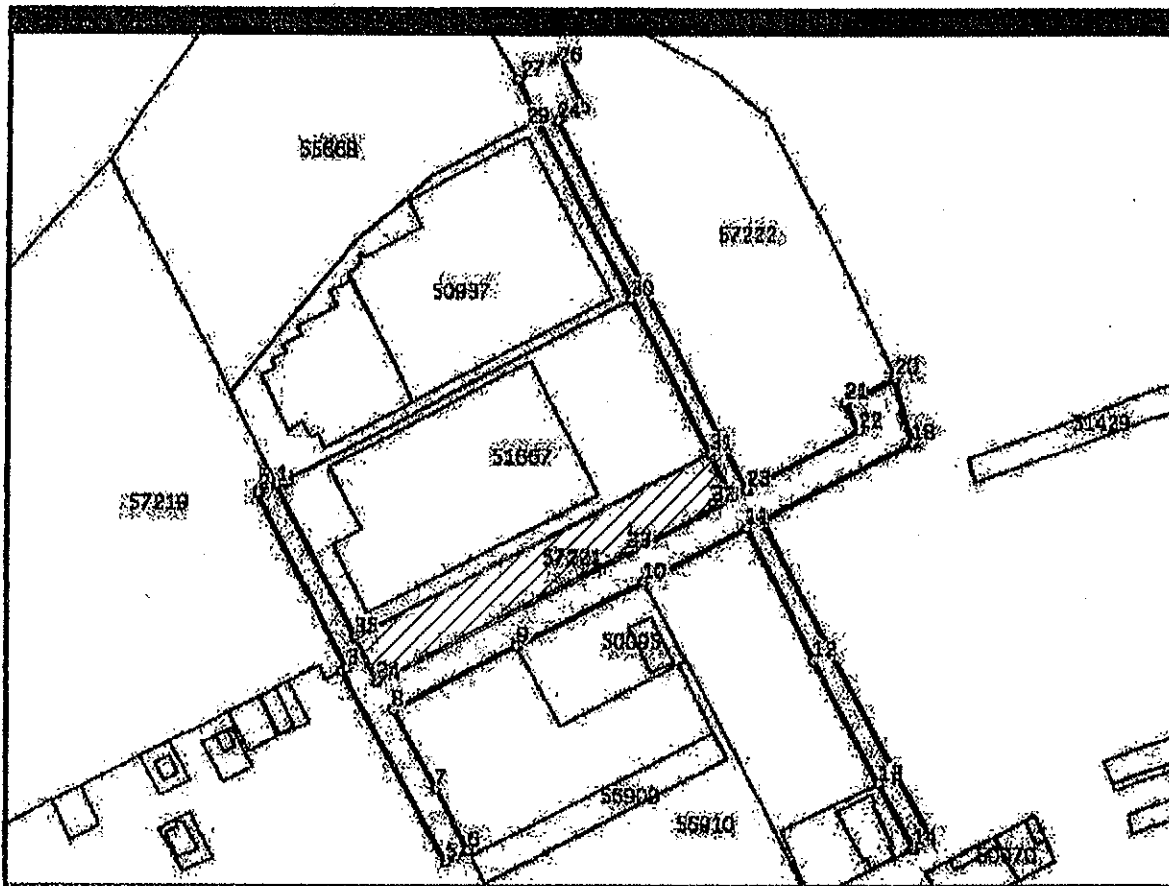
(parafa și semnătura)

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan  
Adresa: Sighisoara

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
57220	17.214	-

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	17.214	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	12,186
3	4	3,68
5	6	15,556
7	8	54,56
9	10	85,301
11	12	89,74
13	14	43,72
15	16	126,805
17	18	102,11
19	20	39,314
21	22	18,0
23	24	248,0
25	26	33,0

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
2	3	117,846
4	5	131,056
6	7	41,55
8	9	84,821
10	11	70,8
12	13	83,094
14	15	11,286
16	17	88,909
18	19	0,73
20	21	33,0
22	23	77,454
24	25	18,0
26	27	18,0



G.M.C. M. & U. V. C. D. 107.213/22.12.2017



CABINET INDIVIDUAL  
EVALUATOR AUTORIZAT  
DRAGOMIR ADRIAN

CORUNCA nr. 397011, jud. MUREȘ  
CIF: 30652936, Tel/fax: 0265/337.545  
Telefon mobil: 0758/013.193  
E-mail: adrian\_dragomir@outlook.com

4/68/29.11.2017

JUDEȚUL MUREȘ		
MUNICIPIUL SIGHISOARA		
Nr	32080	
Ziua	Luna	Anul
28	11	2017
Anexe		

Dr. Dragomir Adrian

# RAPORT DE EVALUARE

29.11.2017

## TEREN INTRAVILAN

Sighisoara, Str. Lalelelor, fără nr., jud. Mureș,  
nr. cad. 55668

Client: SC SEFAR SRL

Proprietar: SC SEFAR SRL

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 DRAGOMIR ADRIAN – CABINET INDIVIDUAL EVALUATOR AUTORIZAT și al clientului SC SEFAR SRL



17.11.2017

Către: SC SEFAR SRL

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Situat în Sighisoara, str. Lalelelor, fără nr., jud. Mureș, nr. cad. 55668

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informării proprietarului.

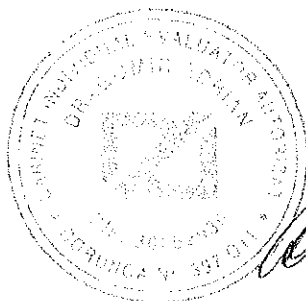
DRAGOMIR ADRIAN - CABINET INDIVIDUAL EVALUATOR AUTORIZAT prin evaluatorul autorizat EPI, EBM Dragomir Adrian, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 12247, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 17.11.2017, este:

**676.400 EUR, echivalent a 3.138.500 LEI**

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului.

Cu deosebită considerație,  
Dragomir Adrian – MTA  
Evaluator Autorizat EPI, EBM





## Cuprins

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante</b> .....	4
<b>2. Certificarea evaluatorului</b> .....	5
<b>3. Termenii de referință ai evaluării</b> .....	6
Obiectul evaluării.....	6
Adresa proprietății .....	6
Scopul evaluării .....	6
Clientul raportului .....	6
Utilizatorul raportului.....	6
Proprietar .....	6
Drepturi de proprietate evaluate .....	6
Baza de evaluare. ....	6
Tipul valorii estimate .....	6
Data evaluării.....	7
Data raportului .....	7
Inspekția proprietății .....	7
Moneda în care se exprimă valoarea estimată .....	7
Conformitatea evaluării cu SEV .....	7
Procedura de evaluare .....	8
Natura și sursa informațiilor.....	8
Responsabilitatea față de terți.....	8
Ipoteze.....	8
Ipoteze speciale.....	10
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	10
<b>4. Prezentarea datelor</b> .....	11
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .....	11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	11
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare .....	11
Informații despre amplasament. Descrierea terenului .....	12
Descrierea amenajărilor și construcțiilor .....	12
Date privind impozitele și taxele .....	12
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .....	12
Analiza pieței imobiliare .....	13
<b>5. Analiza datelor și concluziilor</b> .....	18
Cea mai bună utilizare .....	18
Metoda comparației.....	19
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	21
<b>6. Anexe</b> .....	22



## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	SC SEFAR SRL		
Proprietar	SC SEFAR SRL		
Data raportului de evaluare	17.11.2017		
Data inspecției	17.11.2017		
Data evaluării	17.11.2017		
Evaluator autorizat	Dragomir Adrian, Evaluator Autorizat EPI, EBM Legitimație 12246		
Compania de evaluare	DRAGOMIR ADRIAN – CABINET INDIVIDUAL EVALUATOR AUTORIZAT		
Reprezentant – funcția	Dragomir Adrian - titular		
Tip proprietate	TEREN INTRAVILAN		
Adresa proprietății	Sighisoara, str. Lalelelor, fără nr., jud. Mureș, nr. cad. 55668		
Cartier / amplasare	Zonă periferică a localitatii Sighisoara, zonă mixtă, rezidențială și de prestări servicii sau de activități de mică industrie nepoluante, cartier Baragan		
Utilități	La amplasament		
Acces	Drum asfaltat, str. Lalelelor.		
Deschidere	157,91 ml la drum de acces asfaltat		
Suprafața teren	St = 40.995 mp conform extras CF		
Proprietar	Persoană juridică: SEFAR S.R.L.		
Utilizare existentă	Teren intravilan		
Curs de schimb valutar	4,6400 LEI/EUR		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	676.400	EUR	3.138.500 LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Sarcini înregistrate	Conform extraselor de cărți funciare, asupra proprietății nu sunt înscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care imobilul este liber de sarcini.		
Descriere anexe	-		
Observații speciale	Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului certificate de urbanism. Evaluarea s-a efectuat în premiza unui teren construibil, pentru dezvoltări industriale conform c.u. Orice modificare a regimului economic/tehnic care ar putea apărea la eliberarea unui certificat de urbanism actualizat ar putea invalida valoarea estimată de evaluator.		
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate/documentația cadastrală)	Nu sunt.		



## 2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ✓ La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.
- ✓ Subsemnatul, Dragomir Adrian, declar că am inspectat personal proprietatea evaluată.

Dragomir Adrian – MTA, Inspector  
Evaluator Autorizat EPI, EBM





### 3. Termenii de referință ai evaluării

Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietății	Sighisoara, str. Lalelelor fără nr., jud. Mureș, nr. cad. 55668
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017, în vederea informării proprietarului.
Cientul raportului	SC SEFAR SRL
Utilizatorul raportului	SC SEFAR SRL
Proprietar	SC SEFAR SRL
Drepturi de proprietate evaluate	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deținut de SEFAR S.R.L. în baza următoarelor documente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Cărți funciare nr. 55668 a loc. Sighisoara;</li></ul> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciara nr. 55668 a loc. Sighisoara, cu nr. cadastral 55668.</p> <p>În conformitate cu Extrasul CF prezentat, asupra proprietății nu sunt înscrise sarcini.</p> <p>Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.</p>
Baza de evaluare tipul valorii estimate	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017 – SEV 100 Cadrul general.</p> <p>Conform acestui standard, <i>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o</i></p>



*tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2017.

Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 17.11.2017, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna noiembrie 2017. Data evaluării este 17.11.2017.
Data raportului	17.11.2017
Inspekția proprietății	Inspekția a fost efectuată în data de 17.11.2017, de către evaluator autorizat Dragomir Adrian, legitimație nr. 12246/2017, în prezența reprezentantului proprietarului. Cu această ocazie au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate planurile existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (17.11.2017) este cel afișat de BNR, și anume 4,6400 lei/EUR.
Conformitatea evaluării cu SEV	Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: Standardele de evaluare a bunurilor 2017: <ul style="list-style-type: none"><li>✓ SEV 100 – Cadrul general</li><li>✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării</li><li>✓ SEV 102 - Implementare</li><li>✓ SEV 103 – Raportare</li><li>✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii</li><li>✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare</li><li>✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li></ul>



Procedura de evaluare	<p>Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;</li><li>✓ inspectia proprietății;</li><li>✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;</li><li>✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;</li><li>✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;</li><li>✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;</li><li>✓ aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.</li></ul>
Natura și sursa informațiilor	<p>Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Carte funciara nr. 55668 a loc. Sighisoara;</li><li>✓ Plan de amplasament și delimitare a imobilului</li></ul> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li><li>✓ Publicații privind piața imobiliară;</li><li>✓ Articole din presă.</li></ul> <p>Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.</p>
Responsabilitatea față de terți	<p>Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul terenului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.</p>
Ipoteze	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului 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;</li></ul>





- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta 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 proprietățile 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;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului certificat de urbanism actualizat. Evaluarea s-a efectuat în premiza unui teren constructibil, pentru dezvoltări industriale conform c.u. Orice modificare a regimului economic/tehnic care ar putea apărea la eliberarea unui certificat de urbanism actualizat ar putea invalida valoarea estimată de evaluator.

Restricții de  
utilizare, difuzare  
sau publicare

- ✓ 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 proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.



#### 4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciara prezentat, proprietatea este descrisă astfel:

- *Extras CF nr. 55668 a loc. Sighisoara: teren intravilan în suprafață totală de 40.995 mp;*

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, asupra proprietății nu sunt înscrise sarcini.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- o Proprietatea este amplasată în Zona periferică a localitatii Sighisoara, str. Lalelelor, cartier Baragan. Amplasarea proprietății este prezentată în Anexa nr. 3 la prezentul raport.

- o Tipul zonei: Zona mixtă, rezidențială și de prestări servicii sau de activități de mică industrie nepoluante, având ca vecinătăți blocuri de locuinte, terenuri libere, spații de producție.
- o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (microbuze) și a autovehiculelor personale.
- o Unități comerciale in apropiere: Da, Kaufland
- o Unități de învățământ: Nu
- o Unități medicale: Nu
- o Instituții de cult: Nu
- o Sedii de bănci: Nu
- o Instituții guvernamentale: Nu
- o Muze: Nu
- o Parcuri: Nu
- o Lacuri: Nu
- o Cursuri de apă: Nu
- o Altele: -



Informații  
despre  
amplasament.

Proprietatea este amplasată in Zona periferică a localitatii Sighisoara, cartier Baragan, str. Lalelelor.

Descrierea  
terenului

*Caracteristici fizice:*

- o Suprafața terenului:  $S = 40.995 \text{ mp}$  (nr. cad. 55668 )
- o Deschiderea la stradă: 157,91 ml la str. Lalelelor
- o Dimensiuni: -
- o Înclinare: plan
- o Formă: neregulata (plan de amplasament anexat)
- o Acces: din stradă asfaltata, str. Lalelelor.
- o Utilități:
  - Rețea urbană de energie electrică: existentă
  - Rețea urbană de apă: existentă
  - Rețea urbană de termoficare: inexistentă
  - Rețea urbană de gaze: existentă
  - Rețea urbană de canalizare: existentă
  - Rețea urbană de telefonie: existentă
- o Alte observații: -

*Caracteristici juridice:*

- o Utilizare legală: industrială
- o Servituți de trecere: Nu sunt
- o Restricții de sistematizare: Nu sunt.
- o Alte restricții existente: Nu sunt.

*Caracteristici economice:*

- o Impozite asupra terenurilor: -
- o Taxe locale de construire: -
- o Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea  
amenajărilor și  
construcțiilor

Terenul este liber de constructii.

Date privind  
impozitele și  
taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.

Istoric,  
incluzând  
cenzările

-



anterioare și  
ofertele sau  
cotațiile  
curente

Analiza pieței  
imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

#### *Definirea pieței specifice*

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietatea imobiliară analizată în prezenta analiză de piață face parte din categoria terenurilor cu destinația industrială, localizate în zona periferică a localității Sighisoara.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona periferică a localității Sighisoara, cartier Baragan.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai



sus menționat.

Valoarea tranzacțiilor din primul trimestru din 2016 este de două ori mai mare decât în 2015

Un semn cât se poate de clar al revenirii real estate-ului autohton pe o curbă ascendentă este dat de revenirea apetitului pentru achiziția de terenuri. Asta pentru că ele reprezintă baza oricărui tip de proiect imobiliar, fie el comercial, de birouri, rezidențial sau de altă natură.

Potrivit unei analize realizate de compania de consultanță DTZ Echinox la nivelul Capitalei, volumul achizițiilor de terenuri pentru dezvoltări imobiliare (de amplasare) a ajuns la 35 de milioane de euro în primul trimestru al acestui an – valoare dublă față de aceeași perioadă a anului trecut. „2016 a început cu o tranzacție semnificativă pentru piața de terenuri din București. Vastint, investitor suedez, a achiziționat un teren de 48 de hectare în Băneasa–Sisești pentru un proiect mixt (în principal rezidențial). Piața rezidențială din România rămâne subdezvoltată, iar investitorii vor continua să achiziționeze terenuri pentru dezvoltări pe termen lung, având în vedere prețurile accesibile și cererea în creștere pentru locuințe noi”, notează reprezentanții companiei. Pe de altă parte, retailerii dominanți (operatori de tip „big-box”) continuă să aibă planuri de extindere pentru cel mai mare oraș al țării și se vor număra în continuare printre cei mai activi cumpărători, vizând în principal zonele cu densități rezidențiale ridicate.

#### Loturile pentru birouri, cele mai scumpe

În 2015, suprafața terenurilor achiziționate a ajuns la 45 de hectare, în condițiile unei valori cumulate de 90 de milioane de euro. Comparativ cu 2014, care a fost cel mai bun an de după criză pentru piața din București, acest nivel a marcat o scădere de 55%, ca valoare și, respectiv, 16%, ca suprafață. Principalele cauze au fost numărul redus de tranzacții cu loturi pretabile pentru dezvoltarea de birouri, pe de o parte, și faptul că investitorii nu au fost deloc interesați de terenuri pentru dezvoltări mixte (office și retail), pe de altă parte.

În acest context, mai mult de jumătate din cele 45 de hectare au fost achiziționate de către retailerii (precum Ikea, Dedeman sau Mega Image), în vreme ce terenurile pentru dezvoltări rezidențiale și industriale/logistice au reprezentat, fiecare, câte 20% din total. Cei mai activi cumpărători au fost investitorii suedezi și cei locali, în vreme ce grecii și austriecii, care s-au numărat printre cei mai activi jucători în ultimul deceniu, nu au avut achiziții semnificative în 2015.



Majoritatea loturilor tranzacționate au fost localizate în nordul și vestul Bucureștiului – cel dintâi fiind atractiv pentru birouri, retail și rezidențial, iar cel de-al doilea pentru birouri, rezidențial și spații logistice. Loturile pretabile pentru proiecte office au continuat să fie cele mai scumpe, prețul mediu de achiziție în București situându-se în jurul a 717 euro pe metru pătrat, potrivit datelor DTZ Echinox. Spre comparație, terenurile destinate dezvoltărilor de tip rezidențial sau retail au fost cumpărate cu 175–200 de euro pe metru pătrat.

(Sursă: [https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/terenurile-pentru-constructii-din-nou-la-mare-cautare-la-cat-ajung-preturile\\_db/](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/terenurile-pentru-constructii-din-nou-la-mare-cautare-la-cat-ajung-preturile_db/))

### Generalitati

Municipiul Sighișoara este situat, în Podișul Hârtibaciului, subdiviziune a Podișului Târnavelor, parte componentă a Depresiunii Colinare a Transilvaniei. Coordonatele geografice ale localității sunt: 24°46'40" longitudine estică și 46°12'40" latitudine nordică. Municipiul Sighișoara are în componență satul Hetiur.

Situându-se în partea centrală a țării distanțele până la principalele localități de interes economic, administrativ, cultural și turistic nu sunt prea mari: 297 km până la București, 120 km până la Brașov, 156 km – Cluj-Napoca, 54 km – Târgu Mureș, 40 km – Odorheiu Secuiesc.

Sighișoara este inclusă în anul 1999 în Patrimoniul Mondial UNESCO, fiind considerată cel mai bun exemplu din Transilvania și din Europa centrală, pentru un fost oraș de meșteșugari și agricultori, lucru documentat prin formele arhitectonice ale caselor vechi, cu porți carosabile și curți interioare.

Complex medieval de arhitectură militară, civilă și ecleziastică de valoare europeană, Sighișoara este printre puținele orașe-cetate locuite din Europa și singurul conservat în cea mai mare parte, dar și locuit din România.

*Suprafață totală:* 11.346,80 ha din care 1.334,26 intravilan și 10.012,54 extravilan.

Populația domiciliată în municipiul Sighișoara în anul 2007, conform bazei de date a Serviciului Public Comunitar de Evidența Populației, este de 36.336 de persoane, cu 2 persoane mai mult decât în anul 2006, când erau 36.334 de persoane. Conform ultimului recensământ din anul 2011, populația Sighișoarei este de 32.304 persoane.



### Oferta competitivă

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.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt ofertate pe piață la prețuri cuprinse între 10 Euro/Mp și 18 Euro/Mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

Evaluatorul a identificat următoarele oferte de vânzare de terenuri comparabile:

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE		
		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	600	21.228	10.000
<b>Elemente specifice tranzactiei</b>				
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)	20	10	12
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
3	Restrictii de utilizare	similar	similar	similar
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent
6	Conditii ale pietei	august-16	august-16	august-16
<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
7	Localizare	Similar, Sighisoara, cartier Baragan	Inferior, Sighisoara, zona Viilor	Inferior, Sighisoara, zona Ana Ipatescu
<b>Caracteristici fizice</b>				
8	Suprafata (mp)	600	21.228	10.000
9	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan / mixt	intravilan / industrial	intravilan / industrial
10	Topografia	plan	plan	plan
11	Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	curent electric
12	Acces	acces din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum pietruit
13	Forma teren	regulata, d = 16 ml	neregulata, d = 146 ml	regulata, raport latimi favorabil
14	Alti factori-teren amenajat	nu	nu	nu
15	Constructie demolabila pe teren	Nu	Nu	Nu





### *Cererea solvabilă*

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 că 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.

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de mărirea interesului investițional (în special pentru terenuri de mici dimensiuni). Se constată o creștere a prețurilor terenurilor cu dimensiuni mici (până la 1.000-1.500 mp) la cu procente de 10-15% față de anul 2016. Pentru terenurile cu dimensiuni mai mari prețurile au rămas relativ constante față de anul 2016, cererea pentru asemenea terenuri rămânând relativ scăzută.

### *Echilibrul pieței. Previziuni*

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.