



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 (expropriieri 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.

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;

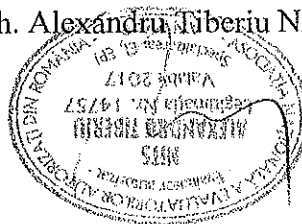
în Euro: 156.146 Euro

*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.

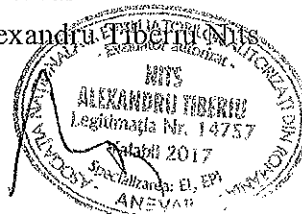
CERTIFICARE

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

- Afirmările 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.

Etapele 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:

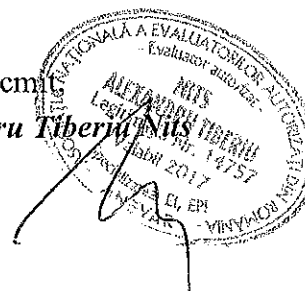
723.377 Lei (156.146 Euro)

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.

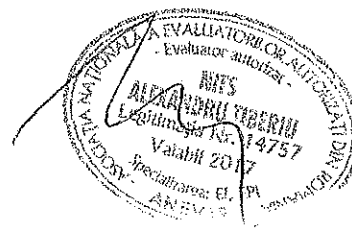
Întocmit
arh. Alexandru Tiberiu NITS



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
Drepturi de proprietate	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
Conditii vanzare (% din oferta)	Teren traversat în lung de o rețea de canalizare majoră (CM DN600mm)	Teren împrejmuit, alee pavată rutieră și pietonală, construcție 2 incăperi	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
Localizare	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
Acces	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
Destinatia (utilizarea terenului)	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
Utilitati	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
Suprafata	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		21,43	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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
20324 / 04/11/2015		
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 înființează cartea funciara 57221 a imobilului cu numărul cadastral 57221/Sighisoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 572/4/1/1/1/1/1/1 (identificator electronic 54493) înscris în 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, Inscrisa prin Incheierea nr. 1053 din 22/10/2007;		

C. Partea III. SARCINI.

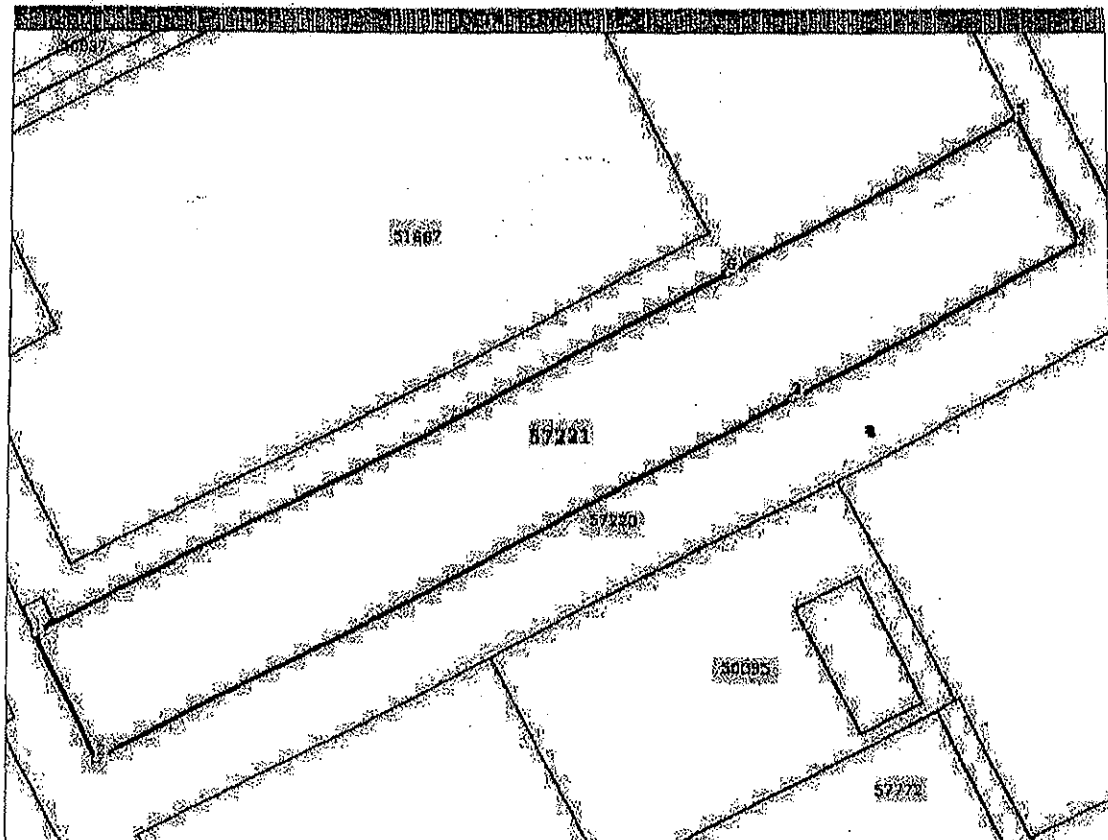
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
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 CRACIU



Referent,

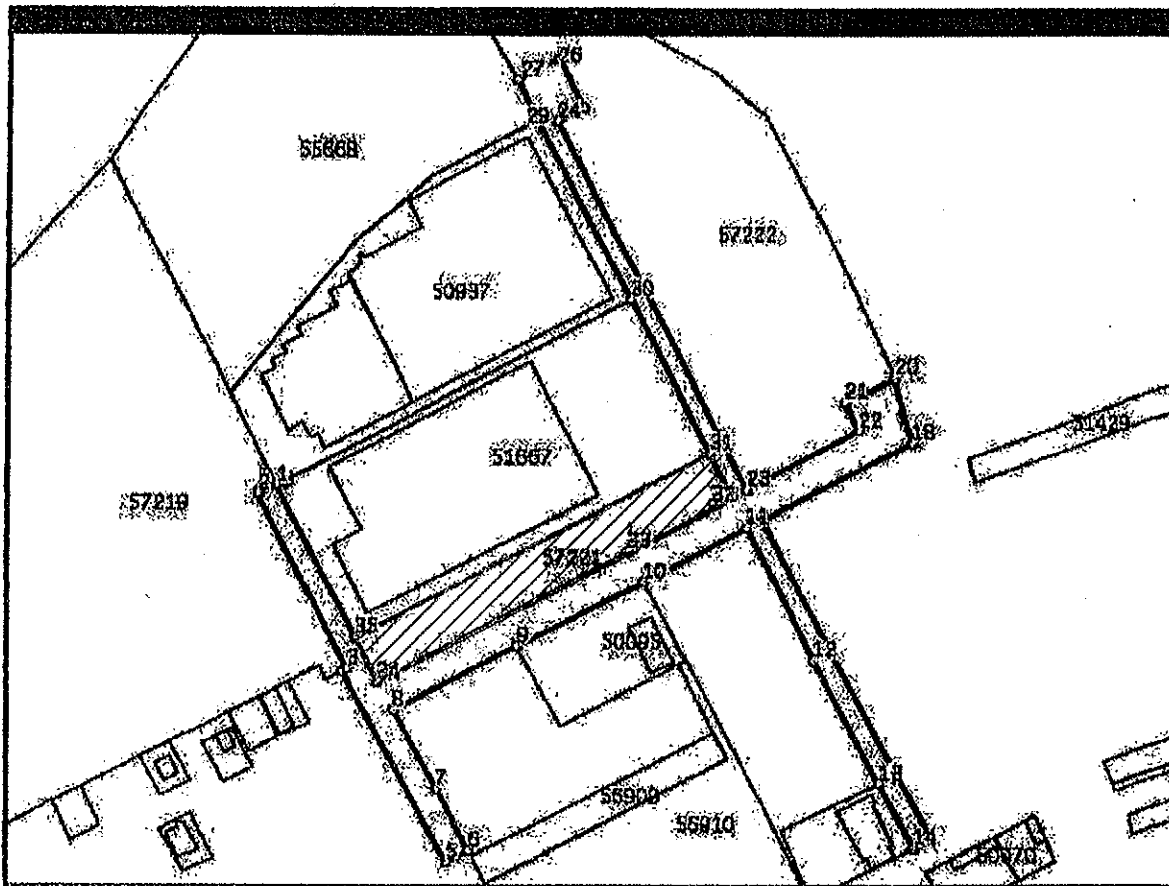
(parafa și semnătura)

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

| CABINET INDIVIDUAL EVALUATOR AUTORIZAT DRAGOMIR ADRIAN | 547367 – Corunca | Nr. 397 011 | Județ Mureș |
| C.I.F. 30652936 | Tel/Fax: 0365/424.525 | Mobil: 0758/013.193 | OTP BANK | IBAN: RO59 OTPV 0000 0000 0345 0777 |



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.

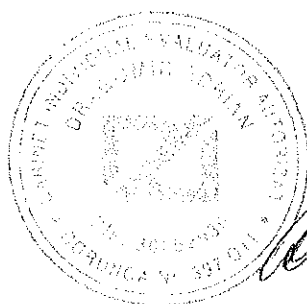
DRAGOMIR ADRIAN - CABINET INDIVIDUAL EVALUATOR AUTORIZAT prin evaluatorul autorizat EPI, EBM Dragomir Adrian, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 12247, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor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

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	4
2. Certificarea evaluatorului	5
3. Termenii de referință ai evaluării	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
4. Prezentarea datelor	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
5. Analiza datelor și concluziilor	18
Cea mai bună utilizare	18
Metoda comparației.....	19
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	21
6. Anexe	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 PIATĂ 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.
Clientul 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">✓ Cărți funciare nr. 55668 a loc. Sighisoara; <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">✓ SEV 100 – Cadrul general✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării✓ SEV 102 - Implementare✓ SEV 103 – Raportare✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile



Procedura de evaluare	<p>Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;✓ inspectia proprietății;✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;✓ aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.
Natura și sursa informațiilor	<p>Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Carte funciara nr. 55668 a loc. Sighisoara;✓ Plan de amplasament și delimitare a imobilului <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;✓ Publicații privind piața imobiliară;✓ Articole din presă. <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">✓ 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;



- ✓ 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 fracționate 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/)

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
Elemente specifice tranzactiei				
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
Elemente specifice proprietatii				
7	Localizare	Similar, Sighisoara, cartier Baragan	Inferior, Sighisoara, zona Viilor	Inferior, Sighisoara, zona Ana Ipatescu
Caracteristici fizice				
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.



5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună
utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:
- o permisă legal
 - o fizic posibilă
 - o fezabilă financiar
 - o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona periferică a localității Sighisoara.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).



În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Rezidențial	da	da	nu	nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea industrială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul nu este construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren cu destinație industrială*. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- o este fizic posibilă
- o este permisă legal
- o este fezabilă financiar
- o este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Avand in vedere informatiile disponibile s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei.

Metoda comparatiei

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.



Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între *10-18 EUR/mp*.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

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

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

676.400 EUR, echivalent 3.138.500 LEI



Analiza rezultatelor
și concluzia asupra
valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Metoda comparatiei directe = 676.400 EUR (3.138.500 LEI)

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere lipsa informațiilor necesare aplicării unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan) și scopul evaluării, este metoda comparatiei directe. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

676.400 EUR, echivalent 3.138.500 LEI

la cursul valutar de 4,6400 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.



6. Anexe

Anexa nr. 1 – Metode de evaluare

Metoda comparatiei

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate/ofertate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre *10-18 EUR/mp*.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea și cea mai buna utilizare.



Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	40.995	600	21.228	10.000
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		20,00	10,00	12,00
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-3%	-3%	-3%	-3%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0,60	-0,30	-0,36
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		19,40	9,70	11,64
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		19,40	9,70	11,64
3	Restrictii de utilizare	fora	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		19,40	9,70	11,64
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
6	Conditii ale pietei	noiembrie-17	noiembrie-17	noiembrie-17	noiembrie-17
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
7	Elemente specifice proprietatii				
	Localizare	Sighisoara str. lalelelor, cartier Baragan	Similar, Sighisoara, cartier Baragan	Inferior, Sighisoara, zona Viilor	Inferior, Sighisoara, zona Ana Ipatescu
	Cuquantum ajustare %		0%	50%	25%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	4,85	2,91
8	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp)	40.995	600	21.228	10.000
	Cuquantum ajustare %		-15%	0%	-15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-2,91	0,00	-2,18
9	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan / industrial	intravilan / mixt	intravilan / industrial	intravilan / industrial
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
10	Topografia	plan	plan	plan	plan
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
11	Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	curent electric
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	2,18
12	Acces	acces din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces din drum pietruit	acces din drum pietruit
	Cuquantum ajustare %		0%	15%	15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	2,18	2,18
13	Forma teren	neregulata, d = 157,91 ml	regulata, d = 16 ml	neregulata, d = 146 ml	regulata, raport laturi favorabil
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
14	Alti factori-teren amenajat	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Total ajustare caracteristici fizice %			-15%	15%	15%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)			-2,91	2,18	2,18
PRET CORECTAT (Euro/mp)			16,49	16,73	16,63
15	Construcție demolabilă pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		16,5	16,7	16,6
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			2,91	7,03	9,46
Ajustare totala procentuala absoluta (%)			15%	73%	81%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			A		
VALOAREA PROPUȘA (Euro/mp) - rotund			16,5 € / mp		4,64
Valoare de piata :		676.400 €		echivalent a	3.138.500 lei



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie

Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferite. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de 3% intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de prop. transmis

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.

Restricții de utilizare

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

Conditii de finantare

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

Conditii de plata (data)

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditiile de plata.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Sighisoara str Lalelelor, cartier Baragan

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: similare	B: mai slaba	C: mai slaba
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: 0%	pt B: 50%	pt C: 25%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

Ajustarea pentru suprafata

Comparabila A, cu suprafata mai mica, a fost ajustat cu -15% Comparabila B, nu necesita ajustari.

Comparabila C, fiind mai mica, o corectam cu -15%

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

Ajustari pentru destinatia terenului

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferite. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Destinatia terenului A - intravilan / mixt - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului B - intravilan / industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Destinatia terenului C - intravilan / industrial - similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun ajustari.

Ajustari pentru topografie

Deoarece comparabila A are aceeași topografie ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B are aceeași topografie ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C are aceeași topografie ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o topografie diferita fata forma terenului de evaluat.

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

Deoarece comparabila C este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de: 15%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

Ajustari pentru acces

Pentru comparabila A, deoarece are acces similar cu terenul studiat - nu se aplica ajustari.

Pentru comparabila B, deoarece are acces mai puțin favorabil decât a proprietatii evaluate, se aplica o ajustare de: 15%

Pentru comparabila C, deoarece are acces mai puțin favorabil decât a proprietatii evaluate, se aplica o ajustare de: 15%

Ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un acces diferit fata de cel al proprietatii subiect.

Corectii pentru starea terenului (liber/construit)

Comparabila A - Teren construit: Nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Comparabila B - Teren construit: Nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Comparabila C - Teren construit: Nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu se aplica corectii.

Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii

Ajustari pentru forma, deschidere

Deoarece comparabila A are aceeași forma, deschidere ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila B are aceeași forma, deschidere ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Deoarece comparabila C are aceeași forma, deschidere ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma, deschidere diferita fata forma, deschiderea terenului de evaluat.



Anexa nr. 2 - Acte:

CARTE FUNCIARA NR. 55668 Comuna/Oras/Municipiu: Sighisoara



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

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

Nr.cerere	19987
Ziua	17
Luna	12
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN Intravilan

Adresa: Sighisoara

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	55668	Din acte: 40995; Masurata: 40995	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
19987 / 17.12.2013 Act notarial nr. 996, din 16.12.2013, emis de ENESCU OANA	
B20 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
1 SOCIETATEA COMERCIALA "SEFAR"S.R.L., CIF: 18019910, cu sediul social in municipiul Sighisoara str.Lalelelor nr.14 jud.Mures	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



CARTE FUNCIARA NR. 55668 Comuna/Oras/Municipiu: Sighisoara

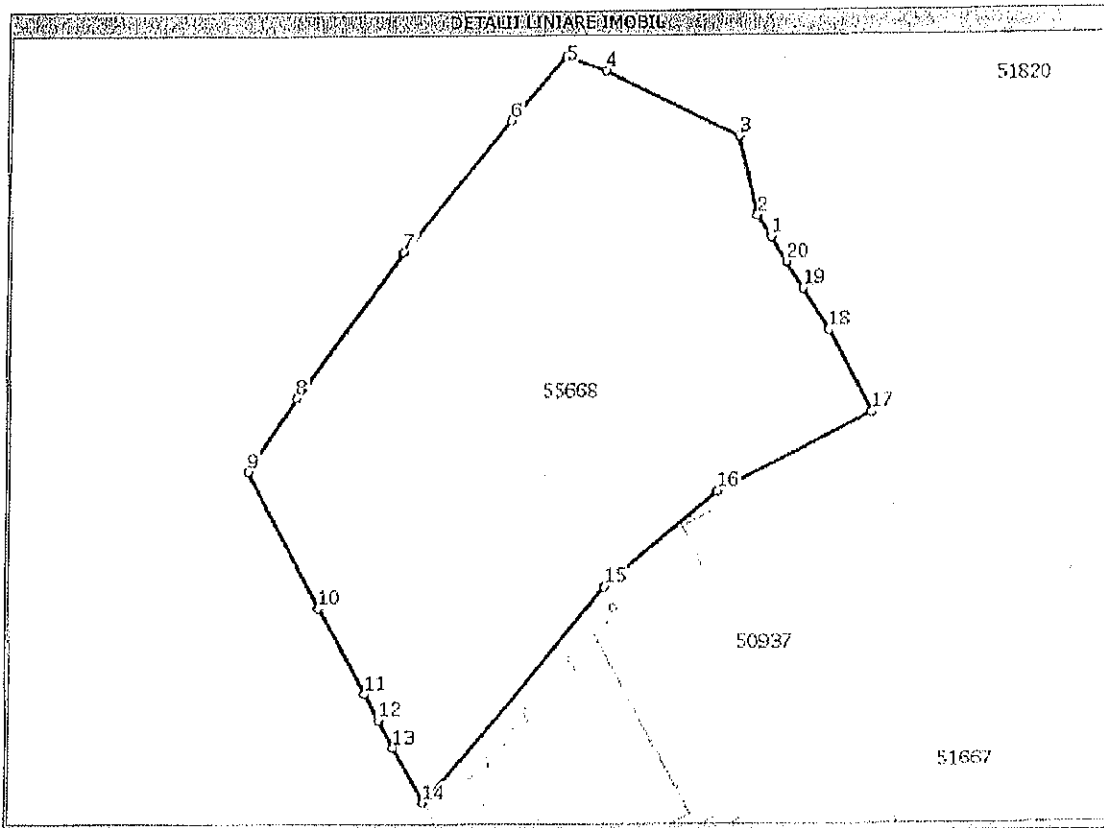
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Sighisoara

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
55668	40995	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	Din acte:-; Masurata:40995				

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	10,7
2	3	34,5
3	4	62,5
4	5	17,8
5	6	35,6
6	7	71,0
7	8	75,8
8	9	37,4
9	10	64,8
10	11	40,8
11	12	12,4
12	13	13,3



CARTE FUNCIARA NR. 55668 Comuna/Oras/Municipiu: Sighisoara

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
13	14	26,5
14	15	119,0
15	16	61,8
16	17	72,7
17	18	38,8
18	19	20,6
19	20	13,0
20	1	12,2

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 22584 RON, Ordin de plata notar nr. OP996/16-12-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 231,

Data soluționării,
21/12/2013

Asistent-registrator,
EUGENIA LUCICA MAIOR

Referent,

Data eliberării,
21/12/2013

(semnătura)

(para și semnătura)



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Incheiat între subscrisele

1. S.C. „TRANSILVANIA COMMUNICATION SYSTEMS” S.R.L.,
cu sediul social în municipiul Sighisoara, strada Gheorghe Lazari-
murașul 30, județul Mures, având număr de ordine în Registrul
Comerțului J/6/201/2001 și Cod Unic de Înregistrare 14264967, prin
administratorul NEAGU MINORIU – SEPTIMIU, domiciliat în
municipiul Sighisoara, strada Gheorghe Lazari, numărul 30, județul
Mures, având C. N. P. 1680929763491,

în calitate de vânzătoare și

2. S.C. SEFAR S.R.L., cu sediul social în municipiul Sighisoara, strada
Lalelelor, numărul 11, județul Mures, înmatriculată în Oficiul Registrului
Comerțului sub nr. J/6/178/2005, având cod unic de identificare
18019910 și anabil fiscal RO 18019910, prin reprezentantul său legal,
administratorul Povel Hermann Robert Maria,

în calitate de cumpărătoare, și intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele
condiții:

Subscrisea vânzătoare S.C. „TRANSILVANIA COMMUNICATION SYSTEMS” S.R.L., vând către S.C. „SEFAR” S.R.L., întreg terenul situat în
municipiul Sighisoara, județul Mures, înscris în cartea funciară nr. 55668
Sighisoara, Al număr cadastral / număr topografie 55668, teren intravilan,
categoria de folosință „arabil” cu suprafața totală de 40.995 mp, de la B31, B41,
B51, B61, B71.

Subscrisea vânzătoare, prin reprezentantul meu, mă declar în mod expres de
acord cu întabularea dreptului de proprietate al cumpărătoarei în cartea funciară
asupra terenului ce formează obiectul prezentului înscris.

Subscrisea S.C. „SEFAR” S.R.L., prin reprezentantul meu, înteleg să cumpar de
la S.C. „TRANSILVANIA COMMUNICATION SYSTEMS” S.R.L., întreg terenul
mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui
conținut mă declar de acord și solicit înscrierea în cartea funciară a dreptului meu de
proprietate asupra terenului.

Subscrisea vânzătoare, prin reprezentantul meu, declar că prezenta vânzare,
precum și prețul de vânzare, au fost dețise prin Hotărârea Adunării Generale a
Asociaților nr. 44 din data de 11.11.2013.

Subscrisea cumpărătoare, prin reprezentantul meu, declar că prezenta
cumpărare, precum și prețul de cumpărare, au fost dețise prin Decizia Asociației Unice
45 din data de 16.12.2013.

Subscrisea vânzătoare, prin reprezentantul meu, declar că am dobândit terenul
mai sus identificat, cu titlu de drept cumpărare, conform contractului de vânzare
autenticizat sub nr. 908 / 07.11.2013, de către notarul public Enescu Oana, cu sediul
biroului în municipiul Sighisoara, județul Mures, conform contractului de vânzare
autenticizat sub nr. 1512 / 13.11.2013, de către notarul public Urian Marcel Cosmin, cu
sediul biroului în municipiul Sighisoara, județul Mures, conform contractului de
vânzare autenticizat sub nr. 1517 / 14.11.2013, de către notarul public Urian Marcel
Cosmin, cu sediul biroului în municipiul Sighisoara, județul Mures, conform
contractului de vânzare autenticizat sub nr. 926 / 15.11.2013, de către notarul public
Enescu Oana, cu sediul biroului în municipiul Sighisoara, județul Mures și conform
contractului de vânzare autenticizat sub nr. 927 / 15.11.2013, de către notarul public
Enescu Oana, cu sediul biroului în municipiul Sighisoara, județul Mures, oportunități
numite de re poziționarea parcelelor de teren, trecerea din extravilan în intravilan și
alipirea tuturor parcelelor de teren, conform actului de alipire – covașare autenticizat



altem 072 / 09.11.2013 de catre notarul public Eusebiu Dana, cu sediul biroului in municipiul Sighisoara, strada Ilarie Chendi, numarul 7, apartamentul 2, judetul Mures.

Prețul total stabilit și declarat pe proprie răspundere de noi părțile contractante este de 165 euro – (șaisprezece euro și cincizeci de cenți metrapatati), în total 676.117,50 euro (șase sute șaptezeci și șase mii patru sute șaptezeci și cincizeci lei) la care se adaugă T.V.A. în sumă de 162.340,2 euro (unsut și șaptezeci și nouă mii trei sute patruzeci și nouă zeci și două cenți echivalentul sumei de 3.013.575,25 lei) înmulțimetre și șaptezeci și cincizeci și șapte zeci și nouă lei și douăzeci și șase cenți în metru, la care se adaugă T.V.A. în sumă de 233.288,05 lei (șaptesute și douăzeci și șase mii două sute cinci zeci și opt lei și cincizeci și nouă cenți în metru), la costul de 1.155,7 lei – euro, din data de 16.12.2013 și s-a achitat în lei, la cursul Banii Naționale a României, în contul nr. RO 18 RZBR 0000 0600 0430 6533 deschis la SC Raiffeisen Bank S.A. Agenția Sighisoara, pe numele vânzătorului asfel:

– suma de 1.506.077,38 lei, la care se adaugă T.V.A. în sumă de 361.488,57 lei, s-a achitat la data de 14.11.2013, conform ordinului de plată nr. 853 / 14.11.2013;

– suma de 1.507.197,81 lei, la care se adaugă T.V.A. în sumă de 361.799,49 lei, s-a achitat azi, data autentificării, la cursul B.N.R. de 1 euro 4.155,7 lei – euro, conform ordinului de plată de plată nr. 995 din data de 16.12.2013.

Subscrisele părți convenim ca dovada plății sumei de bani prin virament conform celor de mai sus, se face cu Ordinul de plată mai sus menționat, care este semnat de cumpărător și vizat de banca plătoare, conform art. 1804, punctul (1) Codul civil.

Subscrisea vânzătoare, prin reprezentantul meu, declar că am primit în întregime prețul de vânzare, conform celor de mai sus, iar cumpărătorul s-a executat obligatia de plată și nu mai am nici o pretentie, de nici un fel, fata de sistemul cumpărător.

Subscrisele părți, prin reprezentanții noștri, declarăm ca am s-a adus la cunoștința de către instanța publică valoarea terenului mai sus identificat, din expertiza pentru anul 2013 privind valorile orientative ale bunurilor imobile situate în municipiul Sighisoara, respectiv 4.509.450 lei (patru milioane cinci sute nouă mii patru sute cinci zeci și nouă lei) la care s-au calculat și măsurat onorariul și tariful pentru operațiuni de publicitate imobiliara.

Subscrisea vânzătoare, prin reprezentantul meu, declar ca terenul de mai sus are taxele și impozitele achitate, după cum rezulta din **certificatul de atestare fiscală nr. 17349 / 11.12.2013, eliberat de către elibera de Municipiul Sighisoara – biroul impozite și taxe.**

Subscrisea vânzătoare, prin reprezentantul meu, declar ca terenul de mai sus nu este arendat, așa cum rezulta din **adeverința nr. 27384 NE / 14.12.2013, eliberata de Primaria Municipiului Sighisoara.**

Subscrisea vânzătoare, prin reprezentantul meu, declar ca terenul este în circumscripția civilă, nu este grevat de sarcini și nu sunt constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezulta din extrasul de cartea funciara pentru autentificare eliberat sub nr. 19658 / 11.12.2013 de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Sighisoara.

Subscrisea vânzătoare, prin reprezentantul meu, declar pe proprie răspundere cunoscând dispozițiile art. 215 – alin 3 din Codul Penal, privind înșelăciunea în comerț, ca terenul ce face obiectul acestui contract, s-a aflat de la data dobândirii și până în prezent în mod legal, în întregime, liber și continuu în proprietatea și în posesia mea, nu a fost înstrăinat anterior încheierii acestui contract, nu este ipotecat ori grevat de alte sarcini, nefiind instrăinat sau promis spre instrăinare. Schimb, partaj sau donatie vreunei alte persoane fizice sau juridice, asupra acestuia nu există vreun drept de pretenție, acțiune, obligație, încuviințare, revocare sau vreun drept de creanță ex art. 471 aline 1 vreunui sucursal comercial și nu face obiectul vreunei creanțe, acțiunii eventuale ori previzibile. La dreptul de proprietate, am formeză obiectul vreunui litigiu



afiat pe volul incontinentei instante judecatoresti, asa cum reiese din extrasul de carte funciara pentru autentificare eliberat sub nr. 19638 / 11.11.2013 de Biroul de cadastru a publicitate imobiliara Sighisoara.

Transmisunea proprietatii cu toate atributele sale si predarea terenului, impreuna cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea libera si neingrădită a posesiei, se face astazi data autentificarii contractului.

Subserisa vânzătoare, prin reprezentantul meu, garantez pe susnumita cumpărătoare contra evictiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 6095 și art. 1707 Cod civil. Subsemnatele parti declarăm ca a fost indeplinita de catre cumparatoarea, prin reprezentantul sau, obligatia de verificare a starii in care se afla bunul imobil, la momentul predarii, pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzatoarea, prin reprezentantul meu, am obligatia sa le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Subserisele parti, prin reprezentanti, declarăm ca ni s-a adus la cunostinta de catre notarul public prevederile Legii nr. 511/2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale.

Now, partile declarăm pe proprie raspundere ca ne exprimăm consimțământul pentru incheierea prezentului contract in mod liber, serios și in cunostinta de cauza, deci nu este viciu, nu ne aflam in nici o situatie de eroare cu privire la natura sau obiectul contractului, identitatea obiectului prestatiei sau a unei calitati a acestuia, ori cu privire la o normă juridica determinată privind raportul juridic incheiat, consimțământul nu a fost surprins prin dol și nici afectat de vreo cauza de violenta sau de vreo motiv de leziune.

Cheltuielile ocazionale de incheierea prezentului contract sunt suportate de cumparatoarea, in sarcina careia se afla și cheltuielile de intabulare.

Subserisele parti, prin reprezentanti, declarăm ca suntem de acord cu prezentul contract, care reprezinta domnia și starea noastra, pe care l-am citit, respectiv reprezentantului le pal ad cumparatoarea, a carui adre. In cunostinta continutului inscrisului de catre interpretul autorizat in limba romana, am înțeles sensul clauzelor și le-am acceptat efectele și satisfactiuni autentificare și intabularea lui.

Subserisa cumpărătoare, prin reprezentantul meu, declar că ni s-a adus la cunostinta obligatia prevazuta de codul fiscal, referitoare la depunerea de catre dobanditor, in termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, la declaratiilor de impunere privitoare la bunul care face obiectul acestui contract, la compartimentul de specialitate al autoritatii administratiei publice locale.

Inscrierea in cartea funciara a prezentului contract, se face din oficiu, de catre notarul public, la Biroul de cadastru a publicitatea imobiliara Sighisoara.

Actnotarietate, imprimat și autentificat azi, data autentificarii, la Biroul Notarului Public Oana Fuesen, cu sediul in municipiul Sighisoara, strada Mariei Ghendri, nr.1, apartamentul 2, judetul Mures, intr-un singur exemplar original, care ramane in arhiva birourii notarietati.

Acuză Mărioara Sepran

Procl. Hymann Robert Maria

J.S.

J.S.

vanzatoare, prin reprezentant

cumparatoare, prin reprezentant



ROMANIA

Uniunea Nationala a Notarilor Publici

Birou notarial ENESCU OANA

Frecenta de functionare nr. 1538 / 13.04.08, 8013

Sediul: mun. Sighisoara, str. Ilarie Chendi, nr. 1, ap. 5, jud. Mures

ÎNCHIEIERE DE AUFENTHICARE NR. 996

Anul 2013 (douămiiiteisprezece) luna decembrie ziua 16 (șaisprezece)

În fața mea, ENESCU OANA, nota publică, la sediul biroului, s-au prezentat

NEAGU MINORIU – SEPTIMIU, domiciliat în municipiul Sighisoara, strada Gheorghe Lazăr, numărul 30, județul Mures, identificat cu cartea de identitate seria MS nr. 703134, eliberata la data de 15.09.2012, de catre SPCTEP Sighisoara, având C.N.P. 1680939263491, în calitate de reprezentant – administrator al vânzătoarei S.C. „TRANSILVANIA COMMUNICATION SYSTEMS” S.R.L., cu sediul social în municipiul Sighisoara, strada Gheorghe Lazăr numărul 30, județul Mures, având număr de ordine în Registrul Comerțului DO 797/2001 și Cod Unic de Înregistrare EL264967, www.romania.gov.ro

Care după ce a citit actul, a declarat cu înțeles conținutul, ca cele emprinse în act reprezintă voința lui, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat în cel exemplar.

POVELI HERMANS ROBERT MARIA, cetățean elvețian, cu adresă din România, în municipiul Sighisoara, strada Vioarelor, numărul 34, județul Mures, având C.N.P. 7700107180044 conform certificatului de înregistrare nr. 64437/06.09.2013, eliberat de I.C.E. – Mures, identificat cu pasaportul PM CHH / 2312887, eliberat la data de 15.03.2013, de către autoritățile elvețiene, în calitate de reprezentant – administrator al comparătoarei S.C. „SEFAR” S.R.L., cu sediul social în municipiul Sighisoara, strada Lalelelor, numărul 34, județul Mures, având număr de ordine în Registrul Comerțului DO 148/2008 și Cod Unic de Înregistrare 18019910, www.romania.gov.ro

BAIER LIESELOFF – CRISTEA, domiciliată în municipiul Sighisoara, strada Tache Ionescu, numărul 25, județul Mures, identificată cu cartea de identitate seria MS nr. 557632, eliberata la data de 14.03.2010, de catre SPCTEP Sighisoara, având C.N.P. 236032264097, în calitate de interpret – traducător autorizat, www.romania.gov.ro

Care după ce s-a auzit la cunoștința de către interpretul autorizat conținutul actului, acesta fiind citit în limba germană, de către interpret, acesta a declarat cu înțeles conținutul, ca cele emprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat în cel exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 86/1995, republicată, cu modificările ulterioare, s-a declinat autentic prezentul înscris.

S-a perceput taxa V.N.C.P.E. în suma de 22.18 lei, achitat cu ordinal de plată în data de 16.12.2013.

S-a perceput onorariul în suma de 2269,68 lei cu TVA, achitat cu ordinal de plată în data de 16.12.2013.

Interpret – traducător autorizat
BAIER LIESELOFF – CRISTEA
Baier Lieselotte – Cristea
E.S.

Nota publică
ENESCU OANA
Enescu Oana
E.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare, de Enescu Oana, notară publică, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

Nota publică
ENESCU OANA



Anexa nr. 3 - Comparabile:

De vanzare - TEREN
SIGHISOARA - Baragan

Pret: 12.000 euro/PARCELA

Cod intern: T 41

Alte dotari:

De vanzare 6 PARCELE de teren intravilan situat in Sighisoara, cartier Tamava 2 (Baragan), in vecinatatea zonei rezidentiale si a noului stadion municipal .

Fiecare parcela are o suprafata de aprox.600 mp si utilitati aproape (apa, gaz, curent, cablu tv, telefon, internet)

Alte specificatii:

Ideal pentru constructii case!

Pentru vizionare sau alte detalii contacteaza agentia

DIVA IMOBILIARE INVEST
0745-200.760 Dan Costeiu
0365-48.74.40 Telefon Fix

De vanzare - TEREN
SIGHISOARA - vililor

Pret: 10 EUR/MP

Cod intern: T 349

Alte dotari:

De vanzare 21.228 mp de teren intravilan vis-a-vis de Fabrica de caramida.Deschidere la drum-146 ml.Utilitati-gaz,curent,apa.

Alte specificatii:

Pentru vizionare sau alte detalii contacteaza agentia

DIVA IMOBILIARE INVEST
0745-200.760 Dan Costeiu
0365-48.74.40 Telefon Fix

De vanzare - TEREN
SIGHISOARA - Ana Ipatescu

Pret: 12 EUR/MP

Cod intern: T 316

Alte dotari:

De vanzare teren extravilan, in suprafata de 10.000 mp,situat intr-o zona deosebita,cu acces direct din sosea,avand curent electric iar gazul este in apropiere.Are potential deosebit ptr construirea unei pensiuni,a unui azil de batrani,etc.

Alte specificatii:

Pentru vizionare sau alte detalii contacteaza agentia

DIVA IMOBILIARE INVEST
0745-200.760 Dan Costeiu
0365-48.74.40 Telefon Fix



Anexa nr. 4 - Localizare:

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 55668 / UAT Sighisoara



ANCP

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

Nr. cerere 0302
Ziua 10
Luna 05
Anul 2017

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru**

Imobil număr cadastral 55668 / UAT Sighisoara

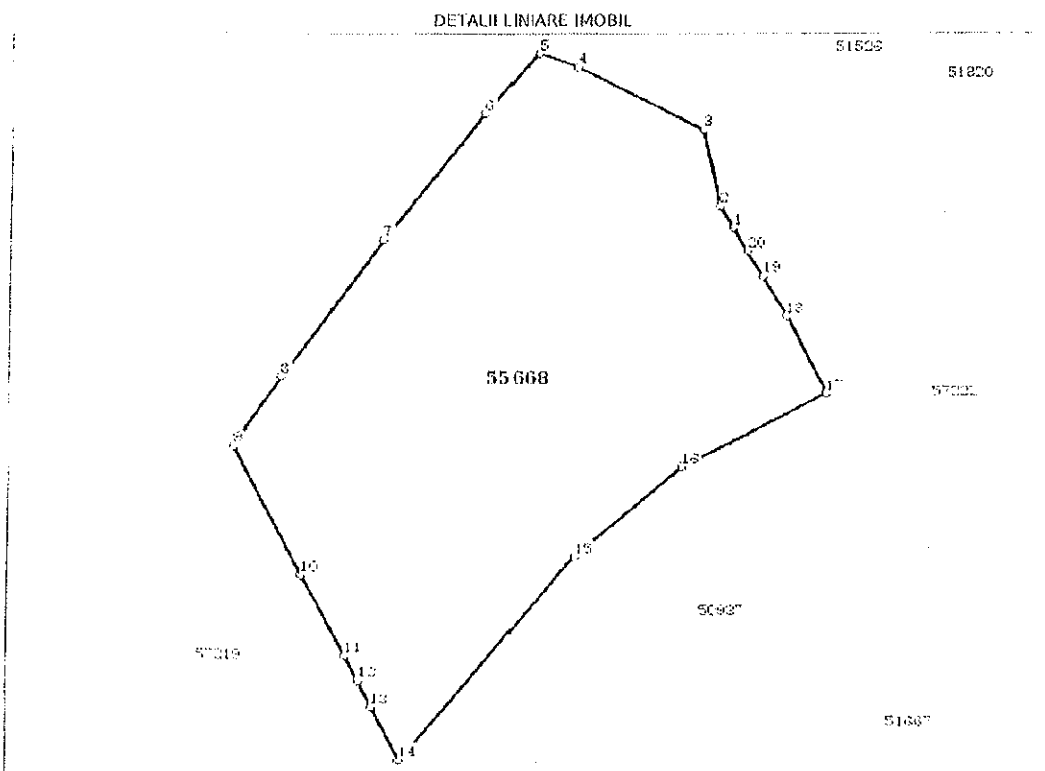
TEREN intravilan

Adresa: Loc. Sighisoara, Jud. Mures

Comuna/Oraș/Municipiu: Sighisoara

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
55668	40995	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.





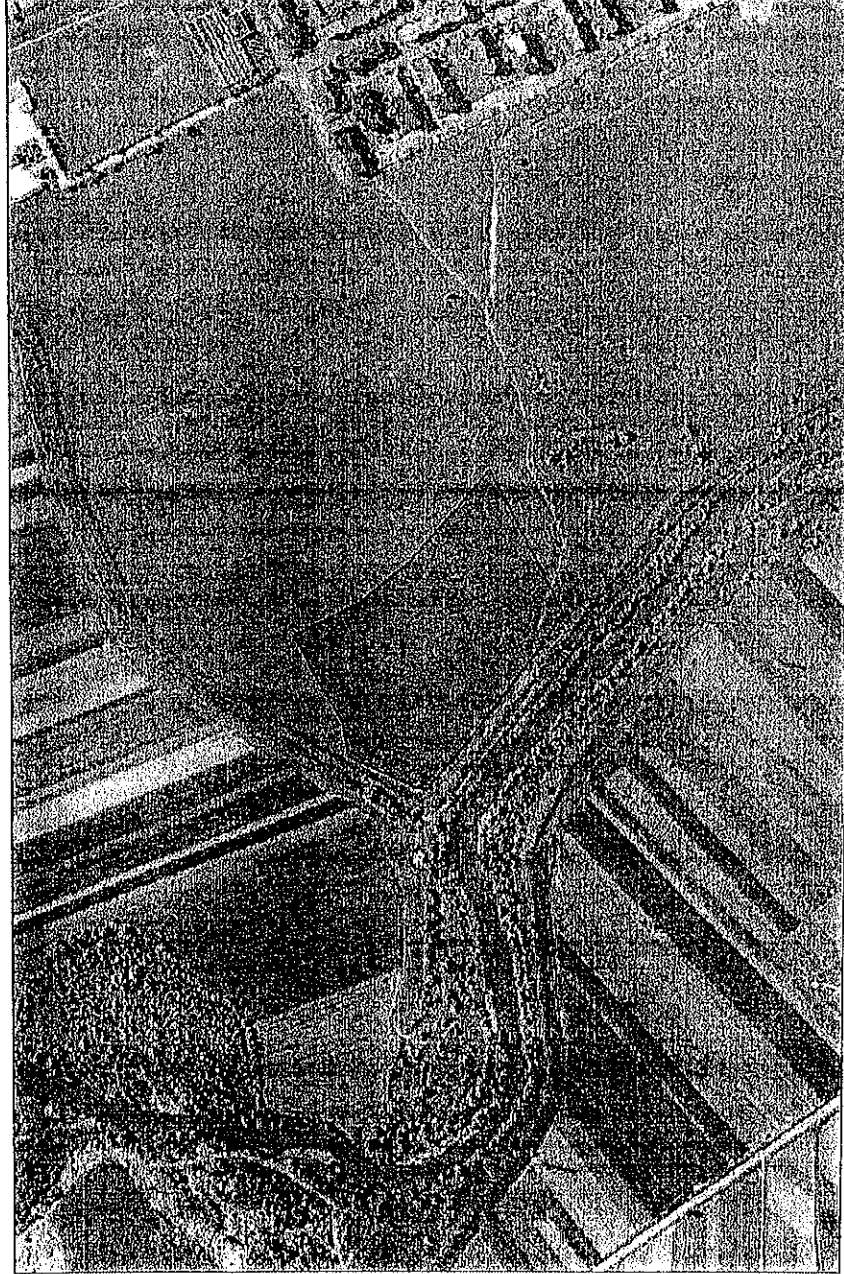
CABINET INDIVIDUAL
EVALUATOR AUTORIZAT
DRAGOMIR ADRIAN

SC SEPAR SRL

Raport de evaluare teren
intravilan, Sighisoara, Str.
Lalelelor, fara nr. jud. Mures

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara, imobil nr. cadastral 5568 / UAT Sighisoara

Incadrare in zona
scara 1:100





Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 55668 / UAT Sighisoara

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1.	arabil	DA	40.995			
	TOTAL:		40.995			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	10.723
2	3	34.517
3	4	62.523
4	5	17.84
5	6	35.557
6	7	71.02
7	8	75.752
8	9	37.44
9	10	64.842
10	11	40.85
11	12	12.436
12	13	13.287
13	14	26.491
14	15	118.999
15	16	61.848
16	17	72.67
17	18	38.759
18	19	20.605
19	20	12.999
20	1	12.166

** 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI MURES la data: 10/05/2017
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Daniela-Maria Gergely