



# MUNICIPIUL SIGHIȘOARA CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

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

**HOTĂRÂREA NR. 186**

din 19 decembrie 2024

privind însușirea raportului de evaluare a unui imobil teren, aprobarea prețului de vânzare a acestuia și a modalității de plată a prețului

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință ordinară,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 35.330/07.11.2024 și la Consiliul Local Sighișoara cu nr. 36.666/20.11.2024, de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 35.331/07.11.2024, al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 40/28.03.2024 privind inițierea vânzării directe a unui teren;

Având în vedere Raportul de evaluare a terenului intravilan, în suprafața de 160 mp., situat în municipiul Sighișoara, str. Morii, nr. 28/A, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 51660 Sighișoara (nr. C.F. vechi: 11430, transcris din C.F. nr. 3449, nr. cad. vechi 1446, nr. top. 1944/1), sub nr. cad. 51660, cu categoria de folosință curți - construcții, raport întocmit de către ing. Moldovan Tudor, expert evaluator – membru titular ANEVAR, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 33.573/23.10.2024, potrivit căruia valoarea de piață a terenului este de 74.000 lei;

Având în vedere că imobilul pentru care s-a aprobat inițierea vânzării directe, potrivit Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 40/28.03.2024, aparține domeniului privat al Municipiului Sighișoara, fiind înscris sub nr. de inventar 51.220 și având valoarea de inventar de 23.726,56 lei;

Având în vedere prevederile art. 12, lit. B, pct. V și pct. VI din Capitolul IV. Metodologia vânzării directe din Regulamentul de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181/26.08.2021, actualizat ulterior prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 142/26.09.2024, coroborate cu cele ale art. 363 alin. (6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și dat fiind că urmare a comparării prețului de piață determinat prin raportul de evaluare întocmit și valoarea de inventar se constată că valoare mai mare o are prețul de piață, și că în atare situație, prețul de vânzare, va fi stabilit și prin adăugarea cheltuielilor ocazionate de întocmirea raportului de evaluare la prețul de piață stabilit în urma evaluării și exprimat prin Raportul de evaluare întocmit;

Luând în considerare valoarea înscrisă în Factura nr. 2.369/21.10.2024, reprezentând servicii evaluare, în sumă de 400,00 lei;

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

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

Având în vedere Raportul de specialitate al Direcției Arhitect Șef – Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat, înregistrat cu nr. 35.333/07.11.2024, prin care se propune însușirea raportului de evaluare a unui imobil teren, aprobarea prețului de vânzare a acestuia și a modalității de plată a prețului;

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

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

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** Se însușește Raportul de evaluare înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 33.573/23.10.2024, întocmit de către ing. Moldovan Tudor, expert evaluator – membru titular ANEVAR, pentru stabilirea prețului de piață a imobilului teren intravilan, în suprafața de 160 mp., situat în municipiul Sighișoara, str. Morii, nr. 28/A, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 51660 Sighișoara (nr. C.F. vechi: 11430, transcris din C.F. nr. 3449, nr. cad. vechi 1446, nr. top. 1944/1), sub nr. cad. 51660, cu categoria de folosință curți - construcții, raport de evaluare regăsit în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se aprobă suma de 74.400 lei ca preț de vânzare pentru terenul intravilan, cu categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 160 mp., situat în municipiul Sighișoara, str. Morii, nr. 28/A, jud. Mureș, înscris în C.F. nr. 51660 Sighișoara (nr. C.F. vechi: 11430, transcris din C.F. nr. 3449, nr. cad. vechi 1446, nr. top. 1944/1), sub nr. cad. 51660, valoare stabilită conform prevederilor art. 12, lit. B, pct. V și pct. VI din Capitolul IV. Metodologia vânzării directe din Regulamentul de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181/26.08.2021, actualizat ulterior prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 142/26.09.2024, prin însumarea valorii de piață a imobilului stabilită la suma de 74.000 lei potrivit Raportului de evaluare, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 33.573/23.10.2024, întocmit de către ing. Moldovan Tudor, expert evaluator – membru titular ANEVAR, și suma de 400 lei, reprezentând cheltuielile ocazionate de întocmirea raportului de evaluare.

**Art. 3.** Se aprobă plata integrală ca modalitate de plată a prețului de vânzare a terenului.

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

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

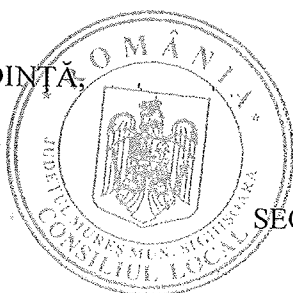
**Art. 6.** Se mandatează Primarul Municipiului Sighișoara, domnul Ioan - Iulian Sîrbu, să semneze contractul de vânzare - cumpărare în formă autentică.

**Art. 7.** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara, Arhitectul Șef, Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat – Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică, Serviciul Impozite, Taxe și Executare Creanțe – Direcția Economică și Compartimentul Juridic din cadrul Municipiului Sighișoara.

**Art. 8.** Prin grija d-nei Bizo Anca, Secretar General 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.primariasighisoara.ro](http://www.primariasighisoara.ro).

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gall Ernő



Contrasemnează pentru legalitate  
SECRETARUL GENERAL al municipiului,  
Bizo Anca



(Prezenta s-a adoptat cu unanimitate de voturi)




# MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

## CONSILIUL LOCAL

Prezentă s-a difuzat astfel:

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 186/19.12.2024		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate <input type="checkbox"/> simplă <input type="checkbox"/> absolută <input checked="" type="checkbox"/> calificată	19.12.2024	
Comunicarea către primar	10.01.2025	
Comunicarea către prefectul județului	10.01.2025	
Aducerea la cunoștința publică	15.01.2025	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	.../.../....	
Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	15.01.2025	

MOLDOVAN TUDOR

REGHIN, [REDACTED], JUD. MURES

e-mail: [REDACTED]

TEL [REDACTED]

*Amplas. U. 1 la H.C. U. nr. 186/19.12. 2024*

*1120/28.10.2024*

JUDETUL MURES  
MUNICIPIUL SIGHISOARA  
nr. 33573  
vol. 13, fo. 10, 224  
~~nr. 14/11# 23.10.2024~~

*VII/6 24.10.2024*

## RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATII IMOBILIARE

Teren situat în  
Sighisoara, str. Str. Morii, nr. 28/A, jud. Mures

PROPRIETAR

MUNICIPIUL SIGHISOARA

Octombrie 2024

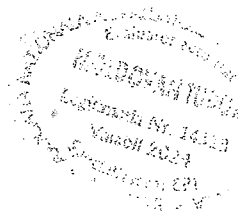
PFA MOLDOVAN TUDOR  
F26-1198-2010  
CUI 27332087  
TEL 0740278287  
Nr. 34/19.10.2024

## PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Incheiat azi 19.10.2024, intre PFA Moldovan Tudor si  
MUNICIPIUL SIGHISOARA, cu ocazia predarii celor 2 raportului de evaluare,  
in doua exemplare.

**BENEFICIAR  
MUNICIPIUL  
SIGHISOARA**

**PRESTATOR  
PFA MOLDOVAN TUDOR**



## I. SINTEZA EVALUARII

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

Conform contractului s-a evaluat terenul, in scopul determinării valorii sale de piață pentru vanzare.

Proprietatea imobiliara este compusa dintr-un teren, si este situata in Sighisoara, str. Str. Morii, nr. 28/A, jud. Mures.

Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator in 18.10.2024.

Abordarea aplicata a fost abordarea prin piata

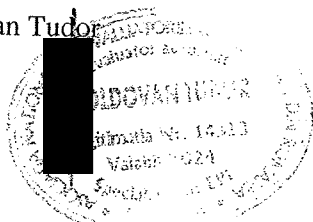
In urma analizarii datelor prezentate si a aplicarii metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este ca valoarea de piață a proprietatii imobiliare este:

**Vteren= 74.000 LEI**

- Cursul de schimb leu/EURO considerat este de 4.9724 (18.10.2024).
- Valorile estimate in EURO sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este liniara);

Cu stima :

Ing. Moldovan Tudor



## CUPRINS

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



## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam ca:

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

Ing. Moldovan Tudor  
Expert evaluator proprietati imobiliare ANEVAR  
Legitimatie A.N.E.V.A.R. nr. 14318/2024



## II. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

### II.1. Ipoteze și ipoteze speciale

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

#### a. Ipoteze

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

#### b. Ipoteze speciale

- ⇒ Nu sunt.

### II.2. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării este determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare compuse din teren, situată în Sighisoara, str. Str. Morii, nr. 28/A, jud. Mureș.

### II.3. Scopul și utilizarea raportului de evaluare

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

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

#### **II.4. Instrucțiunile evaluării**

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

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

#### **II.5. Valoarea estimată. Data evaluării**

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

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

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

#### **Data evaluării**

Inspectia pe teren în scopul vizualizării proprietății a avut loc în data de 18.10.2024, iar valorile estimate în raport sunt la data de 18.10.2024. Prin urmare, data evaluării este 18.10.2024. Valorile estimate de evaluator sunt valabile la data evaluării așa cum este înscrisă în Raportul de evaluare, și încă un interval de timp limitat după această dată, dar numai în situația în care condițiile specifice de pe piață nu cunosc modificări semnificative, de natură să afecteze opiniile exprimate.

#### **II.6. Drepturi de proprietate evaluate**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară conform cu schitele anexate și înscris în cartea funciara sub numărul 51660/SIGHISOARA

Dreptul de proprietate este al MUNICIPIULUI SIGHISOARA.

Inscrieri privitoare la sarcini : -nu sunt.

#### **II.7. Moneda raportului. Modalități de plată**

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

#### **II.8. Inspectia proprietății**

Inspectia proprietății a fost realizată în data de 18.10.2024, de către ing. Moldovan Tudor.

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

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

## **II.9. Sursele de informatii utilizate**

Informatiile utilizate au fost obtinute prin urmatoarele modalitati:

-din documentele primite de la proprietar

-schitele proprietatea intravilanau

-informatii de pe piata imobiliara locala aparuta in presa de specialitate

-informatii culese de pe internet cu privire la tranzactii,cereri si oferte ale proprietatilor imobiliare

-site-urile [www.bnr.ro](http://www.bnr.ro), [www.tocmai.ro](http://www.tocmai.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro),

- Standardele de Evaluare ANEVAR .

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

## **II.10. Cauze de nepublicare**

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

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

### III . PREZENTAREA DATELOR

#### III.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridica.

Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare consta dintr-un teren cu o suprafata St=160 mp.

Proprietatea imobiliara este situata în intravilanul localitatii Sighisoara, str. Str. Morii, nr. 28/A.

#### III.2 Informatii despre amplasament

Imobilul este amplasat în județul Mureș, municipiul Sighisoara.

Caracteristici fizice:

o Deschiderea la stradă: da

o Dimensiuni: -12.80 m\*14.80m

o Înclinare: plan

o Formă: regulată

o Acces: da

o Utilități:

Rețea urbană de energie electrică: existentă

Rețea urbană de apă: existentă –

Rețea urbană de termoficare: nu –

Rețea urbană de gaze: existenta

Rețea urbană de canalizare: existentă

#### III.3. Accesul și vecinătăți

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

o Tipul zonei: Zona rezidentiala cu case.

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

o Unități comerciale in apropiere: distanta mica

o Unități de învățământ: in vecinatate

o Unități medicale: Da

o Instituții de cult: Da

o Sedii de bănci: distanta mica

o Instituții guvernamentale: Nu

o Muzee: nu

o Parcuri: nu

o Lacuri: Nu

o Cursuri de apă: Nu

#### III.4.Date despre localitate

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

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

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

### **III.6. Descrierea amenajarilor si constructiilor**

Pe acest teren este o cladire de alimentatie publica, dar aceasta cladire nu face obiectul acestei evaluari.

### **III.7. Analiza preliminara a pietei imobiliare**

#### **III.7.1. Definirea pietei**

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

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

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

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

#### **III.7.2. Analiza cererii**

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

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

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

#### **III.7.3. Analiza ofertei**

Pe piata imobiliara, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la momentul dat, un anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe piata imobiliara din MUNICIPIUL SIGHISOARA, oferta de terenuri libere este ridicata. Preturile de ofertare pentru terenuri din zone asemanatoare cu cea de evaluat este de 60-150 euro/mp, dar aceste preturi cresc odata cu apropierea proprietatii imobiliare fata de centrul orasului. Avand in vedere proprietatea imobiliara evaluata, au fost luate in considerare proprietati imobiliare din zona intravilană.

În prezent, datorită lipsei tranzacțiilor, nu se poate preciza cu certitudine nivelul real al pieței proprietății imobiliare, dar pe baza ofertelor existente se poate concluziona că prețurile de vânzare au un trend ascendent.

### III.7.4. Echilibrul pieței

Tranzacțiile pe piața imobiliară a județului Mureș, este într-un număr foarte redus. Constatându-se că există diferențe de 5-20% între prețurile de ofertare și cele efective de tranzacționare. Cererea foarte scăzută coroborată cu o ofertă în creștere a determinat ca eventualii vânzatori și cumpărători să aștepte evoluția pieței imobiliare în anul 2024.

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

## IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

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

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

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

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

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

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

### IV.2. Valoarea terenului

#### Procedura de evaluare

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

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

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

Pentru aplicarea abordării prin piață s-a pornit de la informațiile deținute referitor la ofertele de prețuri ale unor terenuri intravilane similare din punct de vedere al caracteristicilor,

al amplasamentului, așa cum au fost obținute din site-urile de pe internet. Au fost selectate 4 oferte, prezentate în anexe și o valoare dintr-o tranzacție.

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

-Drepturi de proprietate transmise.

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

-Restricții legale.

Nu este necesară nici o ajustare.

-Condiții de piață

Datele au fost culese în aproximativ aceeași perioadă.

-Condiții de vânzare

Preturile terenurilor comparabilelor sunt preturi de ofertă deci se va face câte o ajustare negativă de 5% respectiv -20% pentru comparabila C.

-Localizare

Pentru comparabilele A, B și C se vor face câte o ajustare de 30% la comparabila A iar la comparabila B și C, se vor face câte o ajustare de 20% respectiv 10%.

-Caracteristici fizice

Nu se fac ajustări

-Suprafață

Comparabilele au cu o suprafață mai mică și se face o ajustare de 5% la comparabilele A și B respectiv 10% la comparabila C deoarece terenurile cu suprafață mai mare se vând la un pret/mp mai mic decât cele cu suprafață mai mică.

-Utilități

Nu se fac ajustări.

- Acces

Nu se fac ajustări.

Se observă la comparabila B, ca totalul ajustărilor brute (%) are valoarea cea mai mică, aceasta fiind cea mai bună comparabilă dintre cele trei. Valoarea corectată finală a acesteia este de 93.02 Euro/mp.

Având în vedere cele de mai sus, se apreciază valoarea terenului proprietății evaluate, 160 mp x 93.02 Euro = 14.882,70 Euro.

**Vteren = 14.882,70 Euro**

**Vteren = 74.006 Lei**

**Vteren rotunjită = 74.000 Lei**



## V. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA, OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

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

**Teren**

**Abordarea prin piata**

**V piata= 74.000 lei**

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

**Vproprietate= 74.000 LEI**

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

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

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

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

Element de comparatie	Terenuri			
	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Criteriu	m.p.	m.p.	m.p.	m.p.
<b>Pret de oferta (euro)</b>		64.00	78.33	150.00
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	integral	integral	integral	integral
Corectie % pentru dr. de proprietate		0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru dr. proprietate		0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat</b>		64.00	78.33	150.00
<b>Restrictii legale</b>	fara	fara	fara	fara
Corectie % pentru restrictii		0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru restrictii		0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat</b>		64.00	78.33	150.00
<b>Conditii de vanzare</b>		oferta	oferta	oferta
Corectie % pentru conditii de vanzare		-5.00	-5.00	-20.00
Corectie totala pentru conditii de vanzare		-3.20	-3.92	-30.00
<b>Pret corectat</b>		60.80	74.41	120.00
<b>Conditii de finantare</b>		similare	similare	similare
Corectie % pentru conditii de finantare		0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru conditii de finantare		0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat</b>		60.80	74.41	120.00
<b>Conditii de piata</b>		Octombrie	Octombrie	Octombrie
Corectie % pentru conditii de piata		0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru conditii de piata		0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat</b>		60.80	74.41	120.00
<b>Localizare</b>	Morii	Magnoliei	Bujorului	Cart. Maurer
Corectie % pentru localizare		30.00	20.00	10.00
Corectie totala pentru localizare		18.24	14.88	12.00
<b>Pret corectat</b>		79.04	89.30	132.00
<b>Caracteristici fizice</b>	compact	compact	compact	compact
Corectie % pentru caracteristici fizice		0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru caract. Fizice		0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat</b>		79.04	89.30	132.00
<b>Utilitati</b>	Da	la margine	da	da
Corectie % pentru utilitati		10.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru utilitati		7.90	0.00	0.00
<b>Pret corectat</b>		86.94	89.30	132.00
<b>Suprafata</b>	160	470.00	600.00	6000.00
Corectie % pentru suprafata		5.00	5.00	10.00
Corectie totala pentru suprafata		3.04	3.72	12.00
<b>Pret corectat</b>		89.98	93.02	144.00
<b>Cea mai buna utilizare</b>		constructie	constructie	constructie
Corectie % pentru cmbu		0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru cmbu		0	0.00	0
<b>Pret corectat</b>		89.98	93.02	144.00
<b>Teren</b>	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie %		0	0	0
Corectie totala		0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat</b>		89.98	93.02	144.00
<b>Acces</b>	da	da	da	da
Corectie %		0	0	0
Corectie totala		0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat</b>		89.98	93.02	144.00
<b>Amplasament</b>	plan	plan	plan	plan
Corectie %		0	0	0
Corectie totala		0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat</b>		89.98	93.02	144.00
<b>Corectie totala neta</b>		25.98	14.69	-6.00
<b>Corectie totala neta %</b>		0.41	0.19	-0.04
<b>Corectie totala bruta</b>		32.38	22.52	54.00
<b>Corectie totala bruta %</b>		0.51	0.29	0.36
<b>Nr. corectii</b>		2	2	2
<b>Valoare adoptata (euro)</b>			<b>93.02</b>	

14882.70 euro  
74006 lei



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51660 Sighișoara

Nr. cerere	4342
Ziua	27
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare  
100164700356



...tile în vedea  
în original  
altrimoniuului și  
tocopierii lor.  
**SERVICIU,**  
men Morar

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sighișoara, Str Morii, Nr. 28/A, Jud. Mures

Nr. CF vechi:11430  
Nr. cadastral vechi:1446  
Nr. topografic:1944/1

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51660	160	suprafata din acte este de 159,74 mp ( Imobil transcris din cf. nr. 3449 )

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51660-C1	Loc. Sighișoara, Str Morii, Nr. 28/A, Jud. Mureș	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:120 mp; C.1.-CHIOSC cu 14,50 mp., 2 WC cu 2,70 mp., SPATIU COMERCIAL cu 31,49 mp., TERASA INCHISA cu 24,80 mp., TERASA DESCHISA cu 26, 70 mp.

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>5102 / 17/04/2007</b> Act De Dezmembrare Parcelare nr. aut.nr.328/2007 emis de B.N.P. Suciu Ioana Silvia (act de dezmembrare și evidentiere constructii, doc. cad. PAD.vizat de O.C.P.I.Mures sub nr.561/2007; certificat nr. 1201/2007 eliberat de Primaria mun.Sighisoara);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept construire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) S.C.*COMPACT & FIESTA "S.R.L., cu sediul in Sighisoara, str.Morii, nr. 28/A	A1.1
<b>14244 / 24/11/2009</b> Act Administrativ nr. 179, din 27/05/2008 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA (act administrativ nr. 51660/09-11-2009 emis de BCPI SIGHISOARA; act administrativ nr. 91/22-10-2009 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA; act administrativ nr. 34/22-10-2009 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA;);	
B3 Se noteaza extindere constructii si compartimentare ,	A1.1
<b>16147 / 23/07/2021</b> Act Administrativ nr. 25, din 28/01/2021 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA; Act Administrativ nr. 20495/XI, din 21/07/2021 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA; Act Administrativ nr. 19106, din 07/07/2021 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SIGHISOARA, CIF:5669309, domeniul privat	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

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

484050 484060 484070 484080 484082

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE  
il loc. Sighisoara A CORPULUI DE PROPRIETATE  
\ 114,523 SISTEM DE PROIECT E- STEREO 70  
(INTRAVILAN)

Nume si prenume proprietar  
Primaria Sighisoara  
Sediul: loc. Sighisoara  
Str. Muzeului, nr.7  
jud. Mures

Primaria Sighisoara  
Primar  
Secretar

UNITATE DE  
ALIMENTATIE  
PUBLICA

Sc. Generala Nr.1

S100

S.C. SIBAC S.A.

St=159.74mp  
Nr. cad. ....

CHIOSC SI MAGAZIE

Intocmit  
Dan Gheorghe  
ONCCC

AVIZAT,  
I.C.P.I. MURES

Str. Tamavel

Consiliul Local

S200

Oficiul National de Cadastru si  
Publicitate imobiliara  
Oficiul de Cadastru si Publicitate  
Imobiliara Mures  
Nr. de inregistrare ..... data 17.01.2007  
Verificat si aprobat  
Inscris in Cartea Funciara  
Ing. Marius Vasilescu

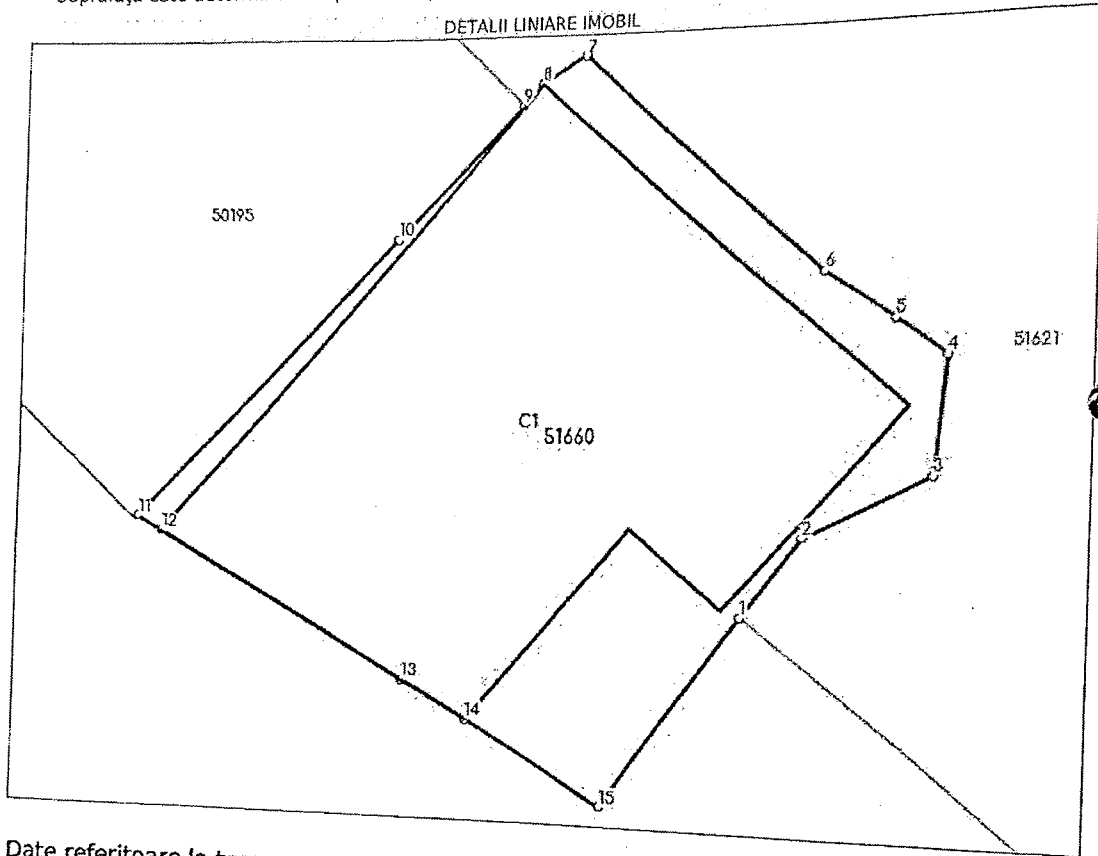
54050 484060 484070 524741 524740 524730 524720



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51660	160	suprafata din acte este de 159,74 mp ( Imobil transcris din cf. nr. 3449 )

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



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	160	-	-	1944/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51660-C1	construcții industriale și edilitare	120	Cu acte	S. construită la sol: 120 mp; C.1.-CHIOSC cu 14,50 mp., 2 WC cu 2,70 mp., SPATIU COMERCIAL cu 31,49 mp., TERASA INCHISA cu 24,80 mp., TERASA DESCHISA cu 26,70 mp.

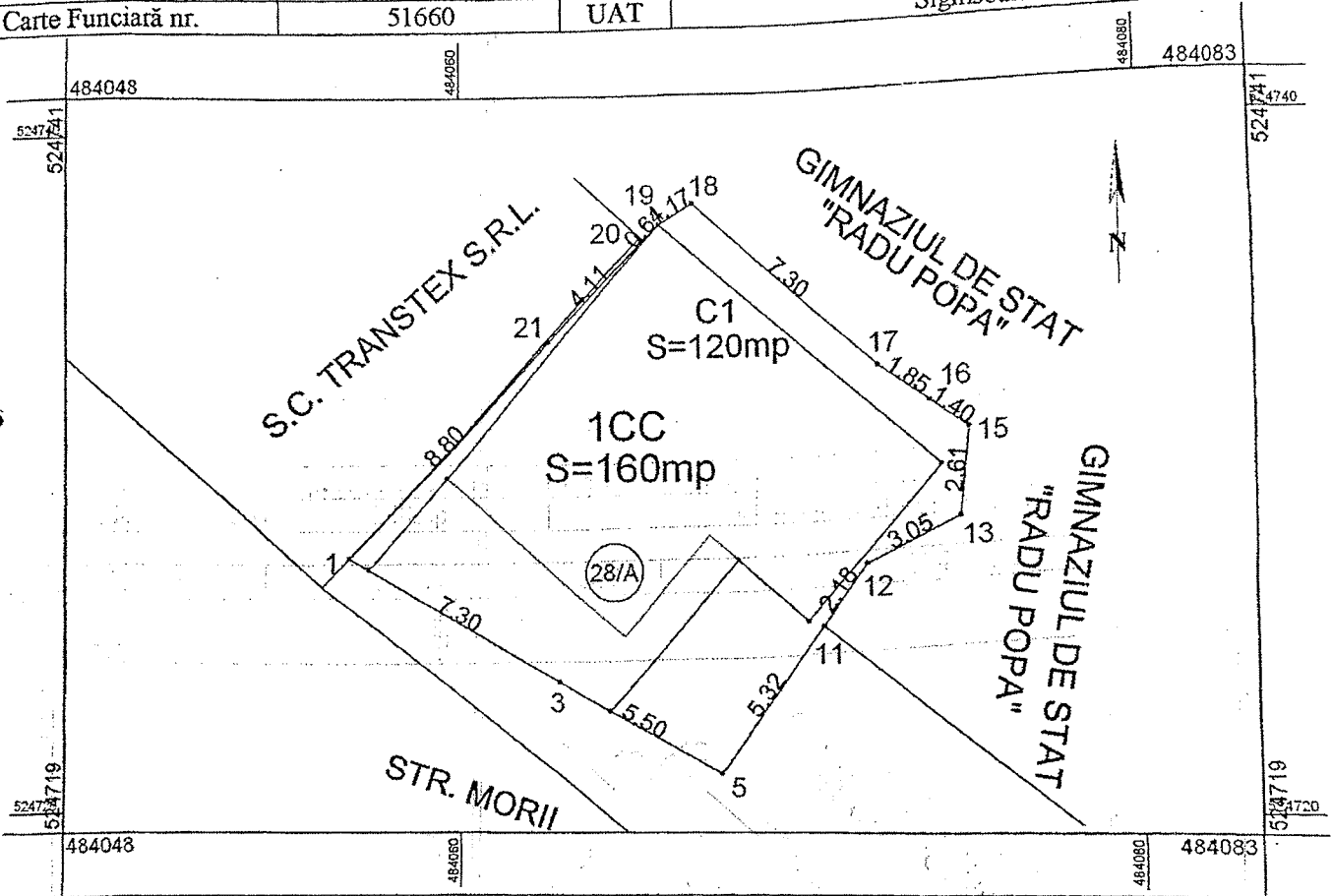
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.179
2	3	3.05
3	4	2.611

**Plan de amplasament și delimitare a imobilului**  
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafață măsurată	Adresa imobilului
1446-51660	160mp	Sighisoara, Str. Morii nr. 28/A
Carte Funciară nr.	51660	UAT
		Sighisoara



**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	CC	160		Imobilul este împrejmuit cu gard
Total		160		

**B. Date referitoare la construcții**

Cod. constr.	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	120		Suprafata desfasurata=120mp
Total		120	

**INVENTAR DE COORDONATE**

Sistem de protecție: STEREO 70					
Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	524727.505	484056.680	16	524732.034	484073.985
3	524723.898	484063.027	17	524733.076	484072.459
5	524721.180	484067.808	18	524737.934	484067.010
11	524725.518	484070.887	19	524737.340	484066.000
12	524727.295	484072.148	20	524736.877	484065.561
13	524728.648	484074.882	21	524733.906	484062.718
15	524731.246	484075.140			
Suprafață totală măsurată=160mp					
Suprafață din act=160mp					

**CERTIFICAT**  
**Executant/TORZARE**  
 Seria MS Nr. 031  
 Categoria B/C  
**SOCIANU ȘTEFAN**  
 RADU  
 Data: 05.11.2009  
 Se confirma suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date

18. DEC. 2009

4.75

1m

6

m pe