



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

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

HOTĂRÂREA NR. 128

din 30 iunie 2025

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. 18.221/03.06.2025 și la Consiliul Local Sighișoara cu nr. 20.316/23.06.2025, de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 18.222/03.06.2025, 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;

Văzând prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 92/30.04.2025 privind inițierea vânzării directe a terenului cu suprafața de 1.532 mp., cu categoria de folosință curți - construcții, situat în intravilanul municipiului Sighișoara, județul Mureș;

Având în vedere că, în cuprinsul Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 92/30.04.2025, se specifică faptul că, în vederea determinării prețului de vânzare a imobilului al cărui vânzare a fost aprobată, se va demara procedura necesară pentru achiziția de servicii având ca obiect întocmirea, de către un evaluator autorizat, în condițiile legii, a unui raport de evaluare;

Având în vedere Raportul de evaluare a terenului intravilan în suprafață de 1.532 mp, situat în municipiul Sighișoara, str. Trandafirilor, județul Mureș, înscris în C.F. nr. 53804 Sighișoara, sub nr. top. 53804, cu categoria de folosință curți - construcții, raport întocmit de către ing. Moldovan Tudor, expert evaluator – membru titular ANEVAR, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 17.976/02.06.2025, potrivit căruia valoarea de piață a terenului este de 433.510 lei;

Având în vedere că imobilul pentru care s-a aprobat inițierea vânzării directe, potrivit Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 92/30.04.2025, este înscris în inventarul Municipiului Sighișoara ca aparținând domeniului privat, sub nr. de inventar 51.040 și cu valoarea de inventar de 181.254,15 lei;

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

Luând în considerare Factura nr. 2507/30.05.2025, reprezentând servicii de evaluare, în valoare de 500,00 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. 18.223/03.06.2025, 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 prevederilor 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 modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 17.976/02.06.2025, întocmit de către ing. Moldovan Tudor, expert evaluator – membru titular ANEVAR, pentru stabilirea prețului de piață a imobilului teren intravilan, în suprafață de 1.532 mp., situat în municipiul Sighișoara, str. Trandafirilor, județul Mureș, înscris în C.F. nr. 53804 Sighișoara sub nr. top. 53804, cu categoria de folosință curți - construcții, raport de evaluare regăsit în anexa nr. 1, la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă suma de 434.010 lei ca preț de vânzare pentru terenul intravilan, cu categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 1.532 mp., situat în municipiul Sighișoara, str. Trandafirilor, județul Mureș, înscris în C.F. nr. 53804 Sighișoara, sub nr. top. 53804, valoare stabilită conform prevederilor art. 12 lit. B pct. V și VI din Capitolul IV. Metodologia vânzării directe din Regulamentul de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 181/26.08.2021, actualizat ulterior prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 142/26.09.2024, rezultată din însumarea valorii de piață a imobilului, stabilită la suma de 433.510 lei, potrivit Raportului de evaluare, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 17.976/02.06.2025, întocmit de către ing. Moldovan Tudor, expert evaluator – membru titular ANEVAR și a sumei de 500 lei, reprezentând cheltuielile ocazionate de întocmirea raportului de evaluare.

Art. 3. 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 ce se va încheia la un birou notarial public.

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

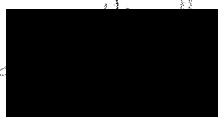
Art. 6. Se mandatează Primarul Municipiului Sighișoara, domnul Ioan - Iulian Sîrbu, să semneze contractul de vânzare - cumpărare în formă autentică.

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

Art. 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Șoneriu Mihai - Marcel



Contrasemnează pentru legalitate

SECRETARUL GENERAL al municipiului,

Bizo Anca



(Prezenta s-a adoptat cu 13 voturi ”pentru” și 1 ”abținere”)



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

Prezenta s-a difuzat astfel:

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 128/30.06.2025		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☐ absolută ☒ calificată	30/06/2025	
Comunicarea către primar	15.07.2025	
Comunicarea către prefectul județului	16.10.2025	
Aducerea la cunoștința publică	17.10.2025	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	.../.../...	
Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	15.10.2025	

MOLDOVAN TUDOR
REGHIN, STR. ORIZONTULUI NR. 17, JUD. MURES
e-mail: [REDACTED]
TEL [REDACTED]

Anexa nr. 1 la HCL
nr. 128/30.06.2025

616/03.06.2015

Județul Mureș	
Municipiul Sighisoara	
Nr.	17940
Zona	02
Lini	06
Arond	2025
Arond	VII/6 02.06.2025

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETATII IMOBILIARE

Teren situat în
Sighisoara, str. Trandafirilor, jud. Mures

PROPRIETAR

MUNICIPIUL SIGHISOARA

Mai 2025

I. SINTEZA EVALUARII

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

Conform contractului am realizat evaluarea terenului din Sighisoara, strada Trandafirilor, in scopul determinării valorilor sale de piață, pentru vanzare.

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

Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator in 28.05.2025.

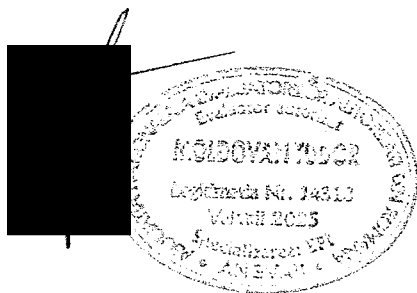
Abordarea aplicata a fost abordarea prin piata.

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

Vteren= 433.510 LEI

- Cursul de schimb leu/EURO considerat este de 5,1036 (28.05.2025).
- Valorile estimate in EURO sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este liniara);

Cu stima :
Ing. Moldovan Tudor



CUPRINS

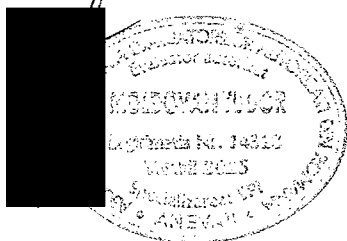
I. SINTEZA EVALUARII.....	2
CERTIFICARE.....	4
II. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII.....	5
II.1. Ipoteze si ipoteze speciale	5
II.2. Obiectul evaluarii.....	5
II.3. Scopul si utilizarea raportului.....	5
II.4. Instructiunile evaluarii.....	6
II.5. Valoarea estimate. Data evaluarii.....	6
II.6. Drepturile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

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam ca:

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

Ing. Moldovan Tudor
Expert evaluator proprietati imobiliare ANEVAR
Legitimatie A.N.E.V.A.R. nr. 14318/2025



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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- ⇒ Evaluatorul presupune ca cel ce citește raportul a primit schitele proprietatii intravilane. Previziunile, proiecțiile sau estimările continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de piata, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si sunt influentate de inexistenta a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare

b. Ipoteze speciale

- ⇒ Nu sunt.

II.2. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării este determinarea valorii de piață a proprietatii imobiliare compuse din teren, situata in Sighisoara, str. Trandafirilor, jud. Mures.

II.3. Scopul si utilizarea raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare are ca scop stabilirea valorii de piață a proprietatii imobiliare pentru vanzare.

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

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 28.05.2025, iar valorile estimate în raport sunt la data de 28.05.2025. Prin urmare, data evaluării este 28.05.2025. 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. 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 28.05.2025, 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 informații utilizate

Informațiile utilizate au fost obținute prin următoarele modalități:

- din documentele primite de la proprietar
- schitele proprietății intravilanului
- informații de pe piața imobiliară locală apărută în presa de specialitate

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

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

- Standardele de Evaluare ANEVAR .

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

II.10. Cauze de nepublicare

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

Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alte persoane la care raportul de evaluare ar fi transmis integral sau partial, 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=1.560 mp.

Proprietatea imobiliara este situata în intravilanul localitatii Sighisoara, str. Trandafirilor.

III.2 Informatii despre amplasament

Imobilul este amplasat în județul Mureș, municipiul Sighisoara.

Caracteristici fizice:

o Dimensiuni: -1.560 mp

o Înclinare: plana

o Formă: regulată

o Acces: auto si pietonal.

o Utilități:

Rețea urbană de energie electrică: existentă

Rețea urbană de apă: existentă –

Rețea urbană de termoficare: nu –

Rețea urbană de gaze: existenta

Rețea urbană de canalizare: existentă

III.3. Accesul și vecinătăți

Imobilul este amplasat în județul Mures, loc. Sighisoara, zona 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 în apropiere: distanta mica

o Unități de învățământ: distanta medie

o Unități medicale: Da

o Instituții de cult: Da

o Sedii de bănci: Nu

o Instituții guvernamentale: Nu

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

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

III.6. Descrierea amenajarilor si constructiilor

Pe acest teren sunt construite mai multe cladiri. Curtea este pavata cu pavele din beton.

III.7. Analiza preliminara a pietei imobiliare

III.7.1. Definirea pietei

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

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

Zona in care se afla proprietatea intravilana este zona 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 anumit tip de proprietate si urmareste produsul sau serviciul pe care il asigura proprietatea

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

III.7.3. Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta 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 40-70 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 proprietatii 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 10-15% 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 2025.

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

IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

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

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

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

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

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

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

IV.2. Valoarea terenului

Procedura de evaluare

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

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

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

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

Pentru stabilirea ajustărilor s-au făcut următoarele raționamente (ANEXA 1):
- Drepturi de proprietate transmise.

Nu este necesara nici o ajustare, intrucat toate proprietatile imobiliare comparabile la momentul tranzactiei au fost tranzactionate cu drepturi de proprietate transmise integral.

-Restrictii legale.

Nu este necesara nici o ajustare.

-Conditii de piata

Datele au fost culese in aproximativ aceeași perioadă.

-Conditii de vanzare

Preturile terenurilor comparabilelor sunt preturi de oferta deci se va face cate o ajustare negativa de 10%.

-Localizare

Pentru comparabilele A, B si C se vor face cate o ajustare de 20% la comparabilele A si B iar la comparabila C deoarece se afla in zone mai departata de centrul municipiului, fata de celelalte comparabile, se va face o ajustare de 30%.

-Caracteristici fizice

Nu se fac ajustari

-Suprafata

Comparabilele A si B au cu o suprafata mai mica si se face o ajustare de -10%, respectiv 20% pentru comparabila C deoarece terenurile cu suprafata mai mare se vand la un pret/mp mai mic decat cele cu suprafata mai mica.

-Utilitati

Nu se fac ajustari.

- Acces

Pentru comparabilele B si C se face cateo ajustare de 10% deoarece terenul de evaluat are acces de pe drum asfaltat.

Se observa la comparabila A, ca totalul ajustarilor brute (%) are valoarea cea mai mica, aceasta fiind cea mai buna comparabila dintre cele trei. Valoarea corectata finala a acesteia este de 54.45 Euro/mp.

Avand in vedere cele de mai sus, se apreciaza valoarea terenului proprietatii evaluate, $1.560 \text{ mp} \times 54.45 \text{ Euro} = 84.942 \text{ Euro}$.

Vteren = 84.942 Euro

Vteren = 433.510 Lei

V. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA, OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

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

Teren

Abordarea prin piata

V piata= 433.510 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= 433.510 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.
Pret de oferta (euro)		55.00	54.62	30.00
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corectie % pentru dr. de proprietate		0.00		0.00
Corectie totala pentru dr. proprietate		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		55.00	54.62	30.00
Restrictii legale	fara	fara	fara	fara
Corectie % pentru restrictii		0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru restrictii		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		55.00	54.62	30.00
Conditii de vanzare		oferta	oferta	oferta
Corectie % pentru conditii de vanzare		-10.00	-10.00	-10.00
Corectie totala pentru conditii de vanzare		-5.50	-5.46	-3.00
Pret corectat		49.50	49.16	27.00
Conditii de finantare		similare	similare	similare
Corectie % pentru conditii de finantare		0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru conditii de finantare		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		49.50	49.16	27.00
Conditii de piata		Mai	Mai	Mai
Corectie % pentru conditii de piata		0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru conditii de piata		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		49.50	49.16	27.00
Localizare	Trandafirilor	Magnoliei	Tarnava	Catunul Viilor
Corectie % pentru localizare		20.00	20.00	30.00
Corectie totala pentru localizare		9.90	9.83	8.10
Pret corectat		59.40	58.99	35.10
Caracteristici fizice	compact	compact	compact	compact
Corectie % pentru caracteristici fizice		0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru caract. Fizice		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		59.40	58.99	35.10
Utilitati	Da	Da	Da	Da
Corectie % pentru utilitati		0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru utilitati		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		59.40	58.99	35.10
Suprafata	1560	513.00	476.00	4300.00
Corectie % pentru suprafata		-10.00	-10.00	20.00
Corectie totala pentru suprafata		-4.95	-4.92	5.40
Pret corectat		54.45	54.07	40.50
Cea mai buna utilizare	Constructie	constructie	constructie	constructie
Corectie % pentru cmbu		0.00	0.00	0.00
Corectie totala pentru cmbu		0	0.00	0
Pret corectat		54.45	54.07	40.50
Teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie %		0	0	0
Corectie totala		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		54.45	54.07	40.50
Drum acces	Asfalt	Asfalt	Pietruit	Pietruit
Corectie %		0	10	10
Corectie totala		0.00	5.41	4.05
Pret corectat		54.45	59.48	44.55
Amplasament	plan	plan	plan	plan
Corectie %		0	0	0
Corectie totala		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		54.45	59.48	44.55
Corectie totala neta		-0.55	-0.55	10.50
Corectie totala neta %		-0.01	-0.01	0.35
Corectie totala bruta		20.35	25.62	16.50
Corectie totala bruta %		0.37	0.47	0.55
Nr. corectii		2	2	2
Valoare adoptata (euro)		54.45		

84942 euro
433510 lei



Postat 07 mai 2025



Teren intravilan 476 mp Sighisoara

26 000 €

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 476 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Ieren intravilan 476 mp Sighisoara, in spatele strazii Magnoliei, cartierul Tamava II.

Terenul se afla intre garaje si spatele caselor construite de pe str. Magnoliei, paralel cu cartierul de duplexuri si cu gradinita in curs de construire.

Zona a fost parcelata si a fost aprobat PUZ-ul in acest loc pentru construire locuinte individuale tip parter + 1 etaj + mansarda. Pe scurt, reglementarea zonala permite construirea locuintelor.

Pentru mai multe detalii, va rog sa ma contactati telefonic la nr. de tel.:

07*****99

([REDACTED])

ID: 275775828

Vizualizări: 1896

 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Ada

Pe OLX din martie 2018

Activ pe 07 mai 2025

Trimite mesaj

 074 708 6599

PRIVAT ⓘ

Ada

Pe OLX din martie 2018

Activ pe 07 mai 2025

Trimite mesaj

[REDACTED]

Parcele intravilan de vanzare, Baragan, Sighisoara

28 000 €

55 €/m²

 Sighisoara, Mures

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	513 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Va oferim spre vanzare 3 parcele de teren in zona Baragan, strada Magnoliei, Sighisoara.

Doua din acestea au suprafata de 513 Mp, iar una de 486 Mp.

Utilitatiile la aceste terenuri sunt in zona.

In cazul in care se doreste cumpararea tuturor parcelelor pretul se negociaza.

Cei interesați pot achiziționa terenul la pretul de 28.000 euro, neagociabil.

Pentru clienții cumpărători, comisionul este 0%.

Compania Private Imobiliare a ales cei mai buni și experimentați parteneri în realizarea tranzacțiilor: notar, avocat, evaluator imobiliar, eliberator Certificate Energetice, consultant credite imobiliare, astfel încât o dată cu cea mai bună alegere imobiliară vei primi la pachet și cele mai bune servicii necesare în tot acest proces.

Dându-ne tot interesul în a fi de ajutor maxim clienților noștri. ne ajută să obținem rezultate mai bune și, ulterior, să ne bucurăm de recomandările clienților.

Crezi că această proprietate nu corespunde în totalitate nevoilor tale?

Dacă dorești să găsești PROPRIETATEA PERFECTĂ pentru tine și nu ai prea mult timp la dispoziție, CERE AJUTORUL AGENTULUI. Acesta îți va oferi alte SOLUȚII

ΑΥΤΟΝΤΟΜΑΤΟ.

Mai putin ^

ID: 9305463

ID în birou: CP2388281

☐ Raportează

☒ Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

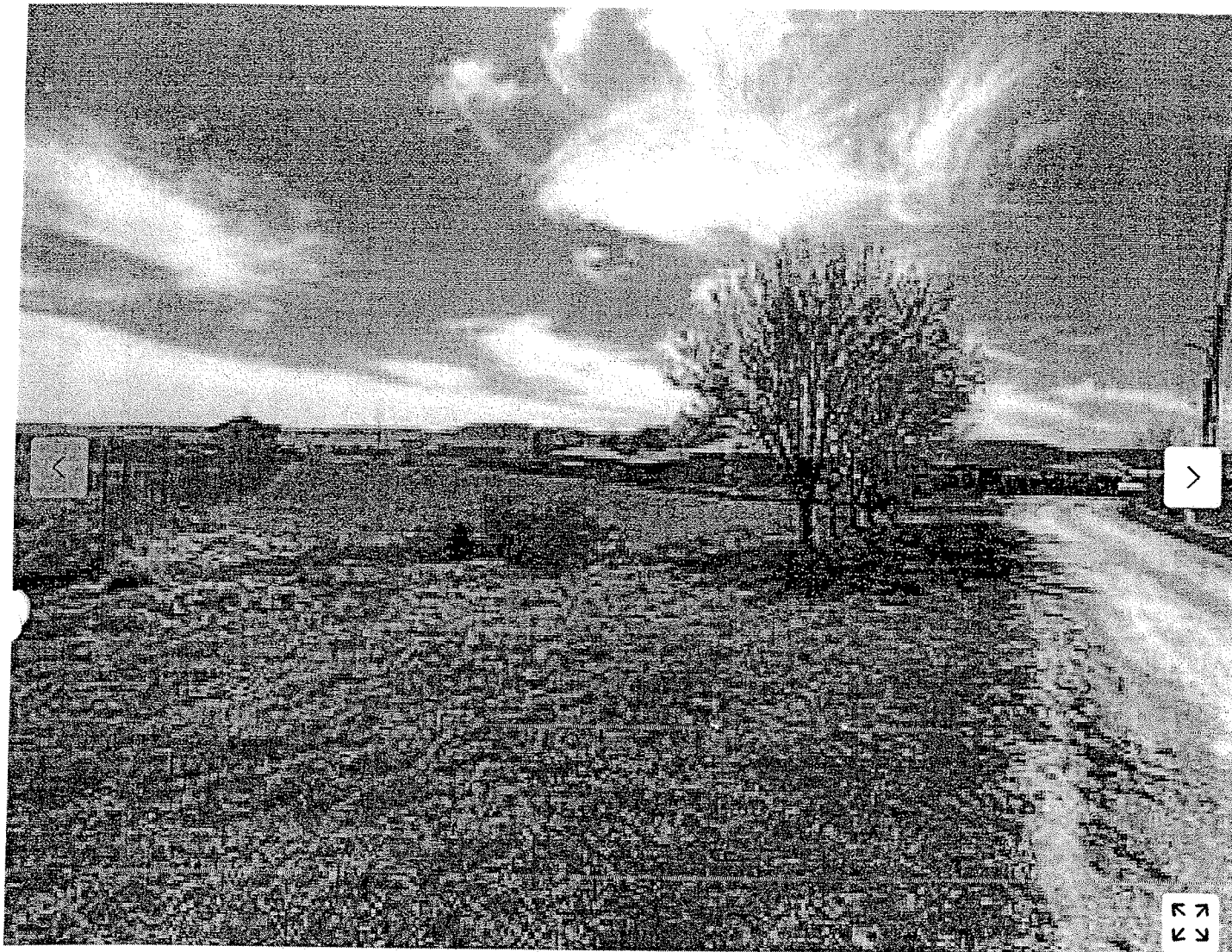
Ultima actualizare: 8.05.2025

Data	Modificare	Preț
2023-01-01	1000000	1000000
2023-02-01	1000000	1000000
2023-03-01	1000000	1000000
2023-04-01	1000000	1000000
2023-05-01	1000000	1000000
2023-06-01	1000000	1000000
2023-07-01	1000000	1000000
2023-08-01	1000000	1000000
2023-09-01	1000000	1000000
2023-10-01	1000000	1000000
2023-11-01	1000000	1000000
2023-12-01	1000000	1000000

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta



Postat 05 mai 2025



Vand Teren Intravilan

30 €

□ PROMOVEAZĂ

○ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 4 300 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Suprafata 4300 mp.

Toate utilitatile.

Deschidere de 34 mp la doua strazi.

Se vinde doar intreg.

ID: 270012322

Vizualizări: 1455

 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

VRS46

Pe OLX din februarie 2016

Activ pe 06 mai 2025

Trimite mesaj

PRIVAT ⓘ

VRS46

Pe OLX din februarie 2016

Activ pe 06 mai 2025

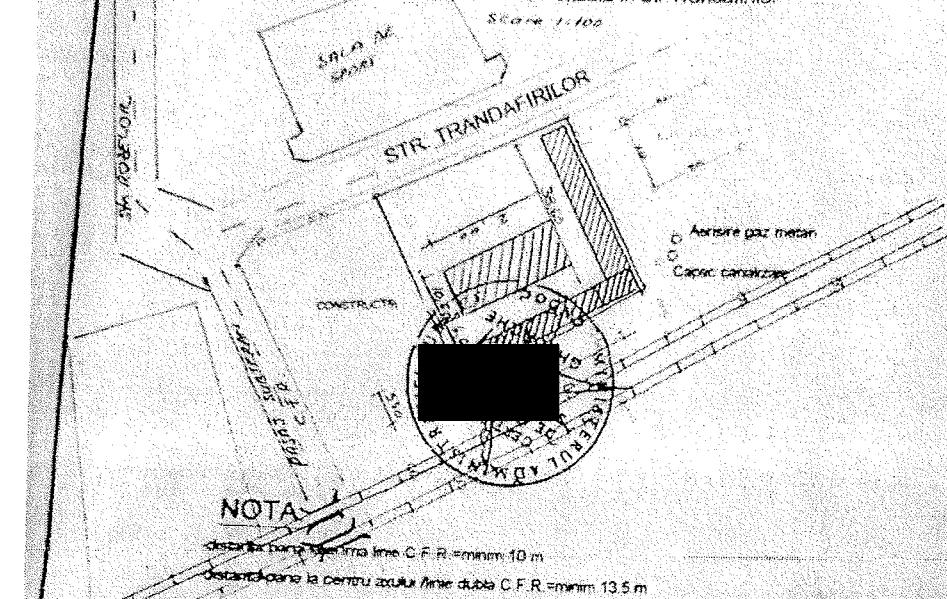
Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

DIN SIGHISOARA situata in Str. Trandafirilor

Scara 1:100



NOTA

distanta pana la linia C.F.R. = minim 10 m

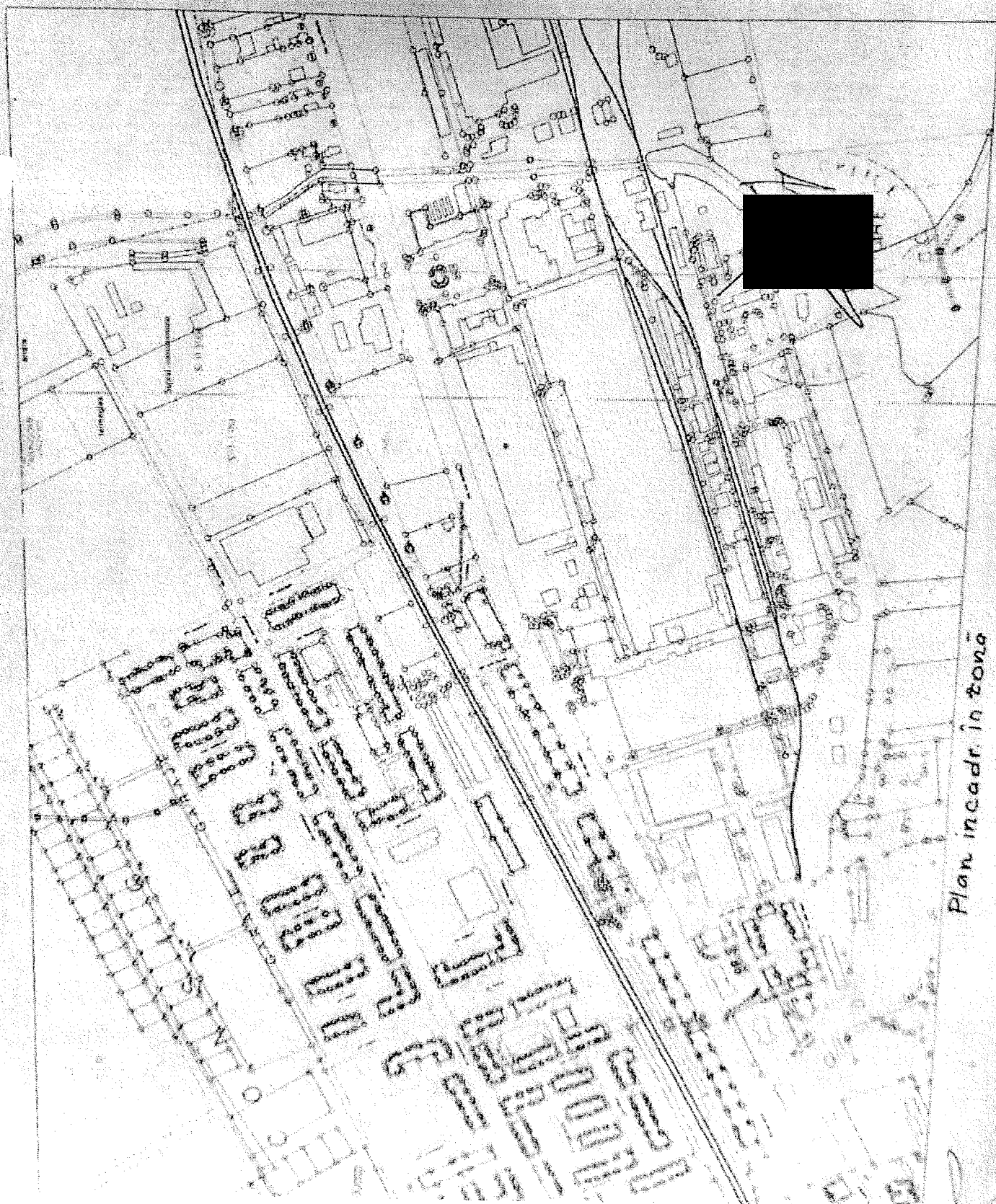
distanta pana la centru axului linie dubla C.F.R. = minim 13.5 m

Intocmit

Danciu Gheorghe

Județul Mureș
Municipiul Sighișoara
Str. 12 Decembrie 1989

NOTĂ: Să se înlocuiască
cimentul/oculul
cu beton de
309
12 Decembrie 1989



Plan incadr. în zonă

