



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

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

HOTĂRÂREA NR. 76

din 27 aprilie 2017

privind însușirea unui raport de evaluare pentru un teren aferent construcției,
aprobat la vânzare unei persoane juridice

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. 10149/12.04.2017, 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 cererea înregistrată la Municipiul Sighișoara cu nr. 6623/13.03.2017, formulată de Fundația Veritas Sighișoara, prin doamna director executiv Petronia Popa, prin care solicită cumpărarea terenului situat în Municipiul Sighișoara, str. Hermann Oberth, nr. 25;

Având în vedere prevederile art. 1 din Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 75/25.04.2012, prin care s-a aprobat vânzarea directă a suprafeței de 356,00 mp teren, aferent construcției, situat în Municipiul Sighișoara, str. Hermann Oberth, nr. 25, înscris în C.F. nr. 9526, sub nr. top. 956/2, 957/2, 955/2, către proprietara construcției Fundația Veritas Sighișoara, cu sediul în Municipiul Sighișoara, Piața Cetății, nr. 8, fiind necesară însușirea raportului de evaluare a terenului, în vederea stabilirii prețului de vânzare;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 10/28.01.2010 privind stabilirea unor proceduri pentru vânzarea bunurilor, construcțiilor, terenurilor din patrimoniul municipiului și întocmirea documentațiilor cadastrale;

Având în vedere că, prin vânzarea terenului nu sunt afectate planurile de sistematizare și, de asemenea, acesta nu face obiectul Legii nr. 10/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare și al Legii nr. 247/2005;

Având în vedere că, prin vânzarea acestui teren se aduc venituri suplimentare la bugetul local;

Având în vedere raportul de specialitate al Direcției Administrarea Patrimoniului, înregistrat cu nr. 10148/12.04.2017, prin care se propune spre însușire raportul de evaluare al terenului aprobat spre vânzare, în vederea stabilirii prețului de vânzare al acestuia, îndeplinindu-se 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. „c” și (9), art. 45 (3) și a art. 115 (1) lit. „b” din Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se însușește Raportul de evaluare – anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, al terenului situat în Municipiul Sighișoara, str. Hermann Oberth, nr. 25, înscris în C.F. nr. 9526, sub nr. top. 956/2, 957/2, 955/2, a cărui vânzare s-a aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 75/25.04.2012, către Fundația Veritas Sighișoara, la suma de **88.097,00 lei**.

(2) Prețul de vânzare este de **88.097,00 lei**.

(3) Plata prețului se va efectua în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 10/28.01.2010 privind stabilirea unor proceduri pentru vânzarea bunurilor, construcțiilor, terenurilor din patrimoniul municipiului și întocmirea documentațiilor cadastrale.

(4) Dacă în termen de maxim 60 de zile de la adoptarea prezentei, nu se va achita cel puțin avansul de 30% din prețul de vânzare, terenul va fi reevaluat.

Art. 2. Vânzarea propriu-zisă a terenului al cărui preț s-a stabilit conform prevederilor art. 1 din prezenta hotărâre, în înțelesul prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se va perfecta prin act autentic la un birou notarial public din Municipiul Sighișoara.

Art. 3. Se împuternicește domnul Ovidiu - Dumitru Mălăncrăvean, Primarul Municipiului Sighișoara, să semneze contractul de vânzare-cumpărare pentru terenul a cărui vânzare s-a aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 75/25.04.2012 și al cărui preț de vânzare s-a stabilit prin art. 1 din prezenta hotărâre.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara, Direcția Administrarea Patrimoniului, Direcția Economică – Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare și Biroul Juridic din cadrul Municipiului Sighișoara.

Art. 5. Prin grija d-nei Bizo Anca, 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 unanimitate de voturi)

Prezenta s-a difuzat astfel:

- 1 ex. dos. hotărâri;
 - 1 ex. dos. ședință;
 - 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Mureș;
 - 1 ex. Primar;
 - 1 ex. Viceprimar;
 - 1 ex. Secretar;
 - 2 ex. Direcția Administrarea Patrimoniului;
 - 1 ex. Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare - Direcția Economică;
 - 1 ex. Biroul Juridic;
 - 1 ex. Fundația Veritas Sighișoara.
- 11 ex.
B.A.

S.C. NITS S.R.L.

540074 Târgu Mureș, str. Vulcan nr. 9, mobil 0744791303, e-mail nitsalexandru@gmail.com

Anexa nr. 1 la M.C.L. nr. 76/27.04.2017

RAPORT DE EVALUARE

JUDEȚUL MUREȘ
MUNICIPIUL SIGHIȘOARA



OBIECT: IMOBILUL SITUAT ÎN PIAȚA HERMANN
OBERTH NR. 25

BENEFICIAR: FUNDAȚIA VERITAS
545400 Sighișoara, Piața Cetății nr. 8,
Județul Mureș

EXECUTANT: S.C. NITS S.R.L.
540074 Târgu Mureș, Str. Vulcan nr. 9
prin expert ANEVAR nr. 2580
arh. Alexandru Tiberiu Nits

EVALUATOR,

arh. Alexandru Tiberiu Nits

Aprilie 2017

2 exemplare



Conține sinteza evaluării 1 pagină,
declarație de conformitate 1 pagină,
raport - 7 pagini, 4 pagini anexă,
extrasul de carte funciară

SINTEZA EVALUĂRII

1. Proprietățile evaluate:

Teren intravilan, edificat cu următoarele construcții: fost atelier – magazie prelucrat pei – din cărămidă, situate în municipiul Sighișoara, Piața Hermann Oberth nr. 25, județul Mureș.

2. Tipul proprietății:

Proprietate imobiliară de tip terenuri și construcții.

3. Proprietar:

Conform C.F. nr. 9526 Sighișoara, compus din: teren intravilan (nr. top. 956/2) având 210 mp, teren intravilan (nr. top. 957/2) având 92 mp și teren intravilan (nr. top. 955/2) având 54 mp, în total **356 mp teren** aflat 1/1 parte în proprietatea statului român. Construcțiile edificate pe imobilul cu nr. top 956/2 și 957/2 (fost atelier – magazie prelucrat pei – din cărămidă, aflate în proprietatea Fundației Veritas Sighișoara) nu constituie obiectul prezentei evaluări.

4. Scopul evaluării:

Înstrăinarea terenului aparținând statului român și aflat în administrarea Primăriei municipiului Sighișoara.

5. Inspekția:

S-a efectuat în luna aprilie 2017.

6. Data evaluării: - 07.04.2017.

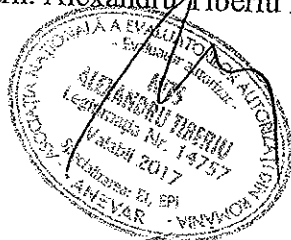
7. Valori finale estimate:

Opinia evaluatorului este că cea mai adecvată valoare, pentru scopul propus, este:

88.097 Lei (19.438 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 Internaționale de Evaluare 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.

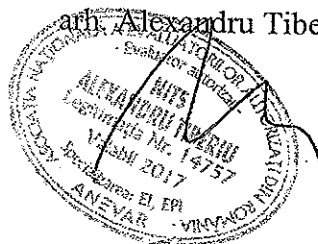
CERTIFICARE

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:

art. Alexandru Tiberiu Nits



RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

- EVALUARE -

Cap.1. INTRODUCERE

I. OBIECTUL EVALUĂRII

Imobilul situat în municipiul Sighișoara, strada Hermann Oberth nr. 25, județul Mureș, înscris în CF nr. 9526 Sighișoara, compus din: teren intravilan (nr. top. 956/2) având 210 mp, teren intravilan (nr. top. 957/2) având 92 mp și teren intravilan (nr. top. 955/2) având 54 mp, în total **356 mp teren** aflat 1/1 parte în proprietatea statului român. Construcțiile edificate pe imobilul cu nr. top 956/2 și 957/2 (fost atelier – magazie prelucrat piei – din cărămidă – aflate în proprietatea Fundației Veritas Sighișoara) nu constituie obiectul prezentei evaluări.

II. SCOPUL EVALUĂRII

Determinarea valorii de circulație a proprietăților imobiliare – numai teren – în vederea înstrăinării.

III. BENEFICIARUL LUCRĂRII

FUNDAȚIA VERITAS, 545400 municipiul Sighișoara, Piața Cetății nr. 8, județul Mureș, reprezentant legal Popa Petronia.

IV. EVALUATOR

Arh. Alexandru Tiberiu Nits, evaluator titular ANEVAR cu nr. 14757

Data evaluării: 07.04.2017

Perioada inspecției: luna august 2013.

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 furnizate de proprietar;
- * - proprietatea este evaluată liberă de sarcini;
- * - evaluatorul a folosit documentele puse la dispoziție de proprietar pentru a evidenția dimensiunile fizice și mărimea proprietății.
- * - se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, 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 (def. cf. Standardelor ANEVAR).

În lucrarea de față va fi estimată:

- VALOAREA DE PIAȚĂ, conform Standardelor ANEVAR și GEV 630.

În evaluarea prezentului activ, valoarea de piață se determină prin utilizarea metodei comparațiilor și, pentru aplicarea metodei extracției valorii clădirilor pentru aflarea valorii terenului din imobilele comparabile puse în vânzare, metoda costului de înlocuire.

La baza evaluării au stat datele și informațiile obținute din inspectarea directă a proprietății imobiliare și din studiul pieței imobiliare, de la diverse agenții imobiliare (www.multecase.ro, Diva Imobiliare Sighișoara, www.olx.ro ș.a.) privind prețurile în ultimele două luni, 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 ANEVAR
- Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare:
 - documente puse la dispoziție de proprietar – extras C.F. ș.a.;
 - informații privind lucrările de reparații și amenajări efectuate, autorizații de construire, situația juridică a spațiului;
 - Catalogul "Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale", autor: ing. Corneliu șchiopu, MAA, editura IROVAL 2015, cu actualizările din 2017; programul "Kost Plus" care utilizează cataloagele IROVAL;
 - Ghidul P 135/1999 - cuprinzând coeficienții de uzură fizică normată la mijloacele fixe din grupa 1- construcții.

- Buletine informative "Expertiza tehnica" editate de Corpul Experților Tehnici din România
- Standardele și Ghidurile de Evaluare ANEVAR;

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, strict pentru uzul beneficiarului și în realizarea scopului evaluării.

Cap.2. ANALIZA IMOBILELOR.

2.1. DIAGNOSTICUL JURIDIC.

Conform CF nr. 9526 Sighișoara, imobilul este compus din: teren intravilan (nr. top. 956/2) având 210 mp, teren intravilan (nr. top. 957/2) având 92 mp și teren intravilan (nr. top. 955/2) având 54 mp, în total **356 mp teren** aflat 1/1 parte în proprietatea statului român, iar construcțiile 1/1 parte în proprietatea Fundației Veritas Sighișoara. Ca sarcini este înscris dreptul de concesiune asupra terenului, în favoarea Fundației Veritas Sighișoara, pe durata de 14 ani și 6 luni începând din data de 01.07.2009, data semnării Contractului de concesiune nr. 8/10096 din 01.07.2009 care poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială cu acordul părților, respectiv 7 ani și 3 luni.

Construcțiile edificate pe imobilul cu nr. top 956/2 și 957/2 (fost atelier – magazie prelucrat piei – din cărămidă) nu constituie obiectul prezentei evaluări.

Imobilul situat în municipiul Sighișoara, strada Hermann Oberth nr. 25, județul Mureș, este înscris în zona istorică protejată aflată în LMI 2010 la poziția 712 "*Centrul istoric al municipiului Sighișoara, incluzând zona înscrisă în Lista Patrimoniului Mondial*" cod MS-II-s-A-15806, imobilul fiind înscris în aceeași listă la poziția 849 "*Casă*" cod MS-II-m-A-15952 (1400-1450, 1800-1850).

UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII

Proprietatea nu este utilizată de mai mulți ani.

2.2. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

Terenul analizat este situat în curtea imobilului din Piața Hermann Oberth nr. 25. În trecut a avut dublu acces: prin gang dinspre piața Hermann Oberth și prin strada construită pe traseul fostei albie a Pârâului Șaeș. Odată cu schimbarea destinației clădirii principale amplasată pe aliniamentul proprietății spre Piața Hermann Oberth a unui hotel, gangul a fost închis și proprietatea hotelului separată cu gard de proprietatea evaluată. Astfel, chiar dacă adresa poștală a proprietății evaluate se află în Piața Hermann Oberth, accesul se realizează numai pe strada împietruită înfundată (strada Nicolae Bălcescu).

2.3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR

Pe acest teren este construită o clădire modestă, fostă anexă a clădirii principale situată la Piața Hermann Oberth, cu destinația schimbată de mai multe ori în timp, însă fără modificări de substanță, și care nu constituie obiectul prezentei evaluări. Clădirea este cu parter și prezintă importante degradări legate în special de faptul că a avut destinația inițială de anexe gospodărești, toate destinațiile ulterioare fiind improvizații într-o clădire improprie acelor destinații. Considerăm că această clădire este necesar să fie demolată.

2.4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

▪ *Piața imobiliară* este definită ca fiind interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi 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.

Piața imobiliară a fost afectată profund de criza economică, la aceasta adăugându-se faptul că localitatea a fost considerată în ultimii 20 ani cu șomaj peste media pe țară. Printre urmările importante ale crizei economice amintim schimbarea drastică a condițiilor de returnare a împrumuturilor contractate înainte de criză, și anume o creștere importantă a dobânzilor, fapt care a generat o prudență ridicată a potențialilor cumpărători în contractarea unor împrumuturi; de asemenea, și condițiile de creditare au fost influențate de legea dării în plată, care a generat solicitarea de avansuri mai mari la contractarea împrumuturilor. Un alt factor de influență a pieței, recent, îl constituie mărirea salariilor, iar creșterea puterii de cumpărare duce la creșterea prețurilor în condițiile în care nu crește oferta.

Cererea: Piața imobiliară locală se caracterizează printr-o ofertă redusă în zona centrală, din acest motiv nu am găsit decât două comparabile în zonă centrală, restul comparabilelor sunt din alte zone, în total am găsit doar 5 comparabile, dintre care una (comparabila 3 aflată în zona "Cartier Rora") construită. Pentru a afla valoarea terenului a fost utilizată metoda subtracției, adică din valoarea totală s-a scăzut valoarea construcției care a fost calculată prin metoda abordării prin cost corectată cu uzura fizică, funcțională și externă. Evaluarea clădirii se regăsește în Fișa nr. 1 – locuințe, iar corecțiile aplicate și valoarea finală în fișa "Raport de evaluare 142" anexate.

Echilibrul pieței (Raportul cerere/ofertă)

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de terenuri în zonă, oferta este foarte redusă din cauza rarității unor astfel de proprietăți, iar raritatea determină vânzătorii să solicite prețuri ridicate. Acest lucru determină prețuri scăzute, deci avem o pieță cu activitate redusă.

CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚILOR

REZULTATUL CERCETĂRII: proprietăți puține, prețuri mari, piață cu activitate redusă.

Plaja de valori ofertate spre vânzare pentru proprietăți similare variază de la cca. 39 Euro/mp la cca. 52 Euro/mp, condițiile oferite de proprietățile ofertate fiind foarte diferite. Astfel, au fost analizate 5 oferte de vânzare terenuri:

Oferta 1 – Teren de 1259 mp din care 400 mp curți – construcții, cu 39 euro/mp, în total 49.101 Euro, și este situat în zona de nord vest pe dealul Cetății Medievale, strada Samuel Micu Klein; terenul este în pantă, are un front stradal de 26 m și are acces la utilități. Terenul este liber de sarcini. Oferta a fost publicată pe site-ul www.multecase.ro la 05 aprilie 2017, telefon 0744871911.

Oferta 2 – Teren situat în municipiul Sighișoara, cu 12 euro/mp, în suprafață de 2295 mp, în total 27.540 Euro, lângă Vila Franka, liber de sarcini. Oferta a fost publicată pe site-ul www.multecase.ro la 30 martie 2017, telefon 0749292149 sau 0733323792.

Oferta 3 – Teren intravilan cu un total de 5.993 mp, în municipiul Sighisoara, cartier Roră (între Sighișoara și Daneș, la coborârea Hulei pe partea stângă), situat pe DN 14. deschidere la drum de 50 m. Pe teren este amplasată o construcție tip bloc de locuinte cu de 427 mp, formată din 8 apartamente, construit în anul 1964 și nelocuit de mai mulți ani; există utilități – energie electrică și gaz. Prețul este de 160.000 euro negociabil. Oferta a fost publicată pe site-ul www.multecase.ro la 15 martie 2017, telefon 0774615205. Pentru a putea fi utilizată această ofertă drept comparabilă, trebuie calculată valoarea terenului prin metoda substrației. Scăzând din valoarea de 160.000 Euro valoarea clădirii de 51.563 Euro (conform Fișei nr. 1 și centralizatorului calculate cu ajutorul programului Kost Plus – anexate), valoarea rezultată a terenului este de 108.437 Euro, ceea ce înseamnă o valoare unitară de 18,093 Euro/mp.

Oferta 4 – Teren intravilan de 1273,81 mp, cu 85 euro/mp, în total 108.274 Euro, situat în apropierea Hotelului Cavalerul, liber de sarcini. Oferta se regăsește în portofoliul firmei Diva Imobiliare - Sighișoara, tel. 0745200760

Oferta 5 – Teren zona "Între Huli", situat în afara intravilanului la 400 m de sensul giratoriu ce leagă Târgu Mureș, Sighișoara și Mediaș, spre Mediaș pe stânga, având suprafața de 5.800 mp, la 15 Euro/mp, ceea ce înseamnă un preț de 87.000 Euro. Utilități aproape. Oferta a apărut în portofoliul OLX în data de 24 martie 2017, nr. anunț 113111716, nr. telefon al vânzătorului 0748297301.

Se estimează că proprietatea îndeplinește condițiile pieței și poate fi vândută într-o perioadă de timp ce variază de la 6 luni la 18 luni (aceasta depinzând în principal de relaxarea condițiilor de creditare).

Proprietatea beneficiază de toate utilitățile (energie electrică, gaz, apă, canalizare, telefonie). Starea tehnică a clădirii care ocupă aproape integral terenul se află într-o stare proastă. Clădirea a fost construită în secolul XVIII – XIX cu modificări multiple în sec. XX. Găsim o structură din zidărie din cărămidă cu planșee din lemn peste parter. Acoperișul este de tip

șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă solzi așezată simplu. Volumul podului nu se pretează la mansardare, datorită structurii și volumului mic, iar structura clădirii nu permite acest lucru. Un alt aspect care contribuie la scăderea valorii clădirii îl reprezintă cota $\pm 0,00$ aflată sub nivelul cotei terenului amenajat. Nu sunt respectate normele privind izolarea termică, tâmplăria este neetanșă, consumurile energetice fiind ridicate. Mai mult decât probabil cumpărătorul va fi nevoit să desființeze clădirea.

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

2.5. 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, anume să fie:

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

Analiza acestor criterii ținând cont de caracteristicile funcționale, de compartimentare și de utilitățile existente ale proprietății evaluate conduce la următoarea concluzie: cea mai bună utilizare a terenului (permisibilă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și maxim productivă) este cea de birouri (notariale, de avocați ș.a.) sau servicii (cabinete medicale ș.a.).

În toate cazurile în care este necesare înlocuirea clădirii, costul eliberării terenului de clădirea existentă având influență asupra valorii terenului.

Problema care se ridică este că, dacă se desființează clădirea, Regulamentul aferent PUZ Zona protejată cu valoare istorică nu permite construirea unei clădiri de aceeași dimensiune, ci a uneia mai mici, însă pe 2 sau 3 niveluri.

Cap. 3. EVALUAREA ACTIVULUI

3.1. EVALUARE TEREN

Pentru determinarea valorii s-a utilizat **metoda comparațiilor directe** pentru terenurile libere, combinată cu **metoda costurilor** pentru a determina valoarea terenului dintr-o proprietate imobiliară construită (comparabila 3) prin substrația valorii construcțiilor din total valoare imobil.

Abordarea prin capitalizarea veniturilor nu o considerăm concludentă, din cauza lipsei de tranzacții generatoare de venituri (nu am întâlnit situații de închirieri de terenuri libere pe termen lung).

Metodologia de calcul este prezentată în Anexa 1, valoarea estimată fiind de
88.097 Lei

Cap. 4. CONCLUZII:

Evaluarea exprimă o opinie asupra unei valori. Deși este o concluzie imparțială, fundamentată și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, rămâne totuși o opinie. Ea reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă.

În ceea ce privește proprietatea evaluată, terenul situat în municipiul Sighișoara, Piața Hermann Oberth nr. 25, având suprafața utilă de 356 mp, estimăm valoarea de piață ca fiind:

19.438 Euro, respectiv 88.097 Lei.

Sighișoara, la 07 Aprilie 2017

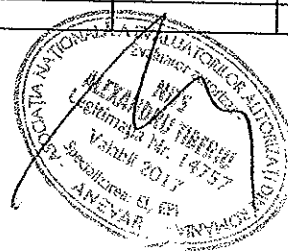
Evaluator,
arh. Alexandru Tiberiu Nits



ABORDARE PRIN METODA COMPARAȚIILOR (teren Sighișoara str. H.Oberth nr.25)

Anexa nr. 1

Elemente de comparatie	Subiect – Piața Hermann Oberth nr. 25	Proprietati comparabile (terenuri)				
		Teren Dealul Cetății str. Samuil Micu Klein	Teren zona Vila Franka	Teren zona Cartier Rora	Teren strada Morii - Consiliul Europei	Teren zona "Între Huli"
Suprafata	356	400	2.295	5.993	1.274	5.800
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		39,00	12,00	18,09	52,00	15
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		39,00	12,00	18,09	52,00	15,00
Conditii vanzare (% din oferta)		Teren liber de constructii	Teren liber de constructii	Teren construit bloc P+1E cu 8 ap. devastat	Teren liber de constructii	Teren liber de constructii
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	15%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	2,71	0,00	0,00
Pret corectat		39,00	12,00	20,81	52,00	15,00
Localizare	Central	Central	Periferic	Periferic	Central	Periferic
Valoarea corectiei (%)		25%	60%	60%	0%	60%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		9,75	7,20	12,48	0,00	9,00
Pret corectat		48,75	19,20	33,29	52,00	24,00
Acces		Asfaltat	Împietruit	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Valoarea corectiei (%)		0%	20%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	3,84	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		48,75	23,04	33,29	52,00	24,00
Destinatia (utilizarea terenului)	Zonă centrală cu locuinte și funcțiuni complementare	Zonă de locuit și funcțiuni complementare	Zonă agrement	Zonă activități agricole	Zonă centrală cu locuințe și funcțiuni complementare	Zonă activități agricole, industriale și de depozitare
Valoarea corectiei (%)		10%	30%	50%	0%	50%
Valoarea corectiei (eur/mp)		4,88	6,91	16,65	0,00	12,00
Pret corectat		53,63	29,95	49,94	52,00	36,00
Utilitati	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	Numai energie electrică și gaz	toate utilitățile	Numai energie electrică și gaz
Valoarea corectiei (%)		0,00%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	9,99	0,00	7,20
Pret corectat		53,63	29,95	59,92	52,00	43,20
Suprafata	356,00	400	2.295	5.993	1.274	5.800
Corectie procentuala		0%	10%	25%	5%	25%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	3,00	14,98	2,60	10,80
Pret corectat		53,63	32,95	74,91	54,60	54,00
Total corectie bruta	0	14,63	20,95	56,81	2,60	39,00
Valoarea estimata S teren = 356,00 mp	total corectie bruta cea mai mica	2,60				
	rotund	19.438 €	88.097 lei			



RAPORT DE EVALUARE nr. 142

Beneficiar raport: Fundatia Veritas Destinatari: Primaria Sighisoara - Serviciul Administrare Patrimoniu
Proprietate Evaluata: Rezidentiala, Cartier Rora

Data evaluarii: 07.04.2017 / Curs la data evaluarii: 4,532 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Poz.	Fisa pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Grupul Subgr. (GEV 500, Anexa 2)	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost nou de constructie (lei)	Cost nou de constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1		Locuinte	1984	1.6.1.a.	N	53	53	427	802.559	177.075	63,6	5	20	233.701	51.563		0
TOTAL CONSTRUCTIILOR									427	302.559	177.075			233.701	51.563		0
Note:									- Valoriile din tabel nu contin TVA								

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciile.



RAPORT DE EVALUARE nr. 142

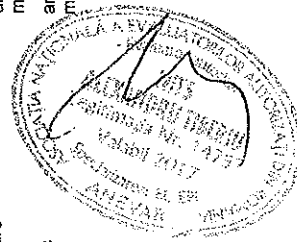
Beneficiar raport: Fundatia Verifas Destinatari: Primaria Sighisoara - Serviciul Administrare Patrimoniu
Proprietate Evaluata: Rezidentiala, Cartier Rora

Data evaluarii: 07.04.2017 / Curs la data evaluarii: 4,532 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

FISA NR. 1 - Locuinte

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
1	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m	2A	3 Ac zona fara subso	4 N	5 213,5	6 318,26	7 = 5 x 6 67.948,51	8 100	9 = 7 x 8 / 100 67.949	10 = 7 - 9	11 0 1 1	12 11 11
2	7ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd	N	213,5	630,93	134.703,56	100	134.704	0	1	20
3	7ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	N	213,5	606,88	129.568,88	100	129.569	0	1	24
4	TERNE	Terasa necirculabila		mp terasa	N	213,5	368,05	78.578,68	100	78.579	0	1	35
5	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tampiariie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip strop)		mpAd	N	427	761,96	325.356,92	100	325.357	0	1	35
6	SCAMOZ	Scara obisnuita trepte mozaicate, parapet lemn		buc	N	1	2.806,12	2.806,12	100	2.806	0	1	35
7	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	N	427	69,56	29.702,12	100	29.702	0	1	37
8	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansa mblu	N	8	3.337,93	26.703,44	100	26.703	0	1	37
9	CHFBOB	Chiuveata fonta + baterie amestec (sanitare obisnuite)		ansa mblu	N	8	898,80	7.190,40	100	7.190	0	1	37
TOTAL FISA											802.559	0	

Note:



- Cost unitar indexat este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz anaitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera
- TVA (col.7) reprezinta cota de TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladirii cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2018=2017) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (Seria 001159BI, nr.08301/2016)

