



# MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

## CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

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

### HOTĂRÂREA NR. 51

din 16 martie 2018

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

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință extraordinară,

Luând act de proiectul de hotărâre și referatul de aprobare al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, înregistrat cu nr. 6.212/06.03.2018, calitate conferită de prevederile art. 33 din Legea nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile art. 45 alin. (6) din Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere că, la momentul actual accesul auto în și dinspre cartierul Târnava II se realizează printr-o singură legătură existentă, și anume pe tronsonul strada Mihai Viteazu – DN 13 – E 60;

Având în vedere că, prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 104/28.08.2003 s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal: „Extindere cartier Târnava”, plan care evidențiază și traseul unui drum de legătură între Cartierul Târnava II și amplasamentul podului de legătură cu Cartierul Viilor;

Având în vedere că, în anul 2017, proiectul „Pod peste râul Târnava Mare - Municipiul Sighișoara” a fost aprobat pentru finanțare prin Programul Național de Dezvoltare Locală, iar Municipiul Sighișoara a reactualizat studiul de fezabilitate;

Având în vedere că, în completarea Planului Urbanistic Zonal: „Extindere cartier Târnava” se impune ca podul care urmează a fi edificat să fie conectat pe malul de nord – vest al râului Târnava Mare la o arteră de circulație care să facă legătura cu strada Viilor – Dealul Gării;

Având în vedere că lucrările de modernizare a tronsonului de cale ferată Sighișoara – Brașov s-au demarat, acestea afectând accesul în și dinspre cartierul Târnava II;

Având în vedere faptul că traseul drumului preconizat pe tronsonul pod – strada Viilor – Dealul Gării traversează parcela cu nr. cadastral 57096, teren curți – construcții în suprafață de 2.088 mp., înscrisă în C.F. nr. 57096 Sighișoara, proprietate tabulară a S.C. Adoxi S.R.L., având sediul în Sighișoara, str. Șt. O. Iosif, nr. 8, iar Municipiul Sighișoara, prin adresa nr. 13.381/XI/1/16.05.2017 a solicitat S.C. Adoxi S.R.L. să se pronunțe asupra unei eventuale preluări a parcelei în cauză, precum și referitor la condițiile/pretențiile societății privind transferul dreptului de proprietate;

Având în vedere că, prin adresa înregistrată la Municipiul Sighișoara sub nr. 28.436/24.10.2017, S.C. Adoxi S.R.L. solicită la schimb o suprafață echivalentă valoric cu cea identificată mai sus, din terenul proprietate privată a Municipiului Sighișoara, situat în Sighișoara, str. Viilor, nr. 6A și înscris în C.F. nr. 50235 Sighișoara, sub nr. topografic 50235, în suprafață de 3.425 mp. și, de asemenea, includerea în suprafața primită la schimb a contravalorii documentației topo-cadastrale de dezmembrare și a costurilor operațiunii de înscriere în Cartea Funciară a parcelelor rezultate din dezmembrare;

Având în vedere raportul de evaluare, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 26.197/02.10.2017, a terenului proprietate a Municipiului Sighișoara, situat în strada Viilor, nr. 6A, în suprafață de 3.425 mp., înscris în C.F. nr. 50235 Sighișoara, sub nr. topografic 50235 și nr. cad. vechi 628/I, raport întocmit de către S.C. Nits S.R.L. prin evaluator ANEVAR arh. Alexandru Tiberiu Nits, prin care se stabilește o valoare totală a terenului de 67.815 euro, adică 19,80 euro/mp.;

Având în vedere raportul de evaluare a terenului proprietate a S.C. Adoxi S.R.L., în suprafață de 2.088 mp., situat în Municipiul Sighișoara, str. Dealul Gării, nr.1/A, înscris în C.F. 57096, nr. cadastral 57096, întocmit de arh. Alexandru Tiberiu Nits, prin care se stabilește o valoare totală de 37.584 euro, adică 18 euro/mp.;

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

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

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

Ținând cont de prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

Având în vedere Raportul de specialitate al Direcției Administrarea Patrimoniului, înregistrat cu nr. 6.214/06.03.2018, prin care se propune aprobarea efectuării acestui schimb de terenuri, îndeplinindu-se prevederile legale în acest sens;

Având în vedere avizele favorabile ale comisiilor de comerț și socială;

În temeiul art. 36 (2) lit. „c”, (5) lit. „b” și (9), art. 45 (3), art. 115 (1) lit. „b” și a art. 121 alin. (4) din Legea nr. 215/2001, legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă schimbul de terenuri între S.C. Adoxi S.R.L., cu sediul în Municipiul Sighișoara, str. Șt. O. Iosif, nr. 8 și Municipiul Sighișoara, după cum urmează:

a) S.C. Adoxi S.R.L. va da la schimb suprafața de 1.173 mp., din terenul în suprafață totală de 2.088 mp., situat în Municipiul Sighișoara, str. Dealul Gării, nr. 1/A, jud. Mureș, înscris în C.F. 57096, nr. cadastral 57096;

b) Municipiului Sighișoara va da la schimb suprafața de 1.173 mp., din terenul în suprafață totală de 3.425 mp., situat în strada Viilor, nr. 6A, înscris în C.F. nr. 50235, sub nr. cadastral 50235.

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

a) Raportul de evaluare, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 26.197/02.10.2017, a terenului proprietate a Municipiului Sighișoara, situat în strada Viilor, nr. 6A, în suprafață de 3.425 mp. și înscris în C.F. nr. 50235 Sighișoara, sub nr. topografic 50235 și nr. cad. vechi 628/I, întocmit de către S.C. Nits S.R.L. prin evaluator ANEVAR arh. Alexandru Tiberiu Nits, prin care se stabilește o valoare totală a terenului de 311.847 lei, adică 91,05 lei/mp., sau 67.815 euro, adică 19,80 euro/mp., teren din care suprafață de 1.173 mp., va face obiectul schimbului, în urma efectuării operațiunilor de dezmembrare, ce cad în sarcina actualului proprietar al terenului, Municipiul Sighișoara și, teren a cărui valoare pe mp., conform raportului de evaluare, rezultă că, pentru suprafața de 1.173 mp. este de 106.801,65 lei, anexa nr. 1 la prezenta hotărâre;

b) Raportul de evaluare a terenului proprietate a S.C. Adoxi S.R.L., în suprafață de 2.088 mp., situat în Municipiul Sighișoara, str. Dealul Gării, nr.1/A, înscris în C.F. 57096, nr. cadastral 57096, întocmit de către arh. Alexandru Tiberiu Nits, prin care se stabilește o valoare totală a terenului de 172.290 lei, adică 82,51 lei/mp., sau 37.584 euro, adică 18 euro/mp., teren din care o suprafață de 1.173 mp., va face obiectul schimbului, în urma efectuării operațiunilor de dezmembrare, ce cad în sarcina actualului proprietar al terenului, S.C. Adoxi S.R.L. și, teren a cărui valoare pe mp., conform raportului de evaluare, rezultă că, pentru suprafața de 1.173 mp. este de 96.784,23 lei, anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

**Art. 3.** Se aprobă plata de către S.C. Adoxi S.R.L. în favoarea Municipiului Sighișoara, până cel târziu la data perfectării contractului de schimb, a unei sulte în valoare de 10.017,42 lei, sultă rezultată ca diferență dintre valoarea suprafeței de 1.173 mp., de teren proprietate a Municipiului Sighișoara, situat în Municipiul Sighișoara, str. Viilor, nr. 6/A, înscris în C.F. nr. 50235, sub nr. cadastral 50235 (adică de 106.801,65 lei) și valoarea suprafeței egale de 1.173 mp., de teren proprietate a S.C. Adoxi S.R.L., situat în Municipiul Sighișoara, str. Dealul Gării, nr. 1/A, jud. Mureș, înscris în C.F. 57096, nr. cadastral 57096 (adică de 96.784,23 lei).



# MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

## CONSILIUL LOCAL

**Art. 4.** Schimbul propriu-zis al terenurilor precizate la articolul nr. 1 din prezenta, în înțelesul prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se va perfecta prin act autentic încheiat la un birou notarial public din Municipiul Sighișoara și doar după efectuarea cuvenitelor operațiuni de dezmembrare amintite mai sus.

**Art. 5.** Cheltuielile ocazionate de perfectarea actelor notariale vor fi suportate de către Municipiul Sighișoara.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Toth Tivadar



Contrasemnează/Avizat pentru legalitate

SECRETAR,  
Bizo Anca

(Prezenta s-a adoptat cu 13 voturi "pentru", 4 voturi "împotriva" și 1 "abținere")

Prezenta s-a difuzat astfel:

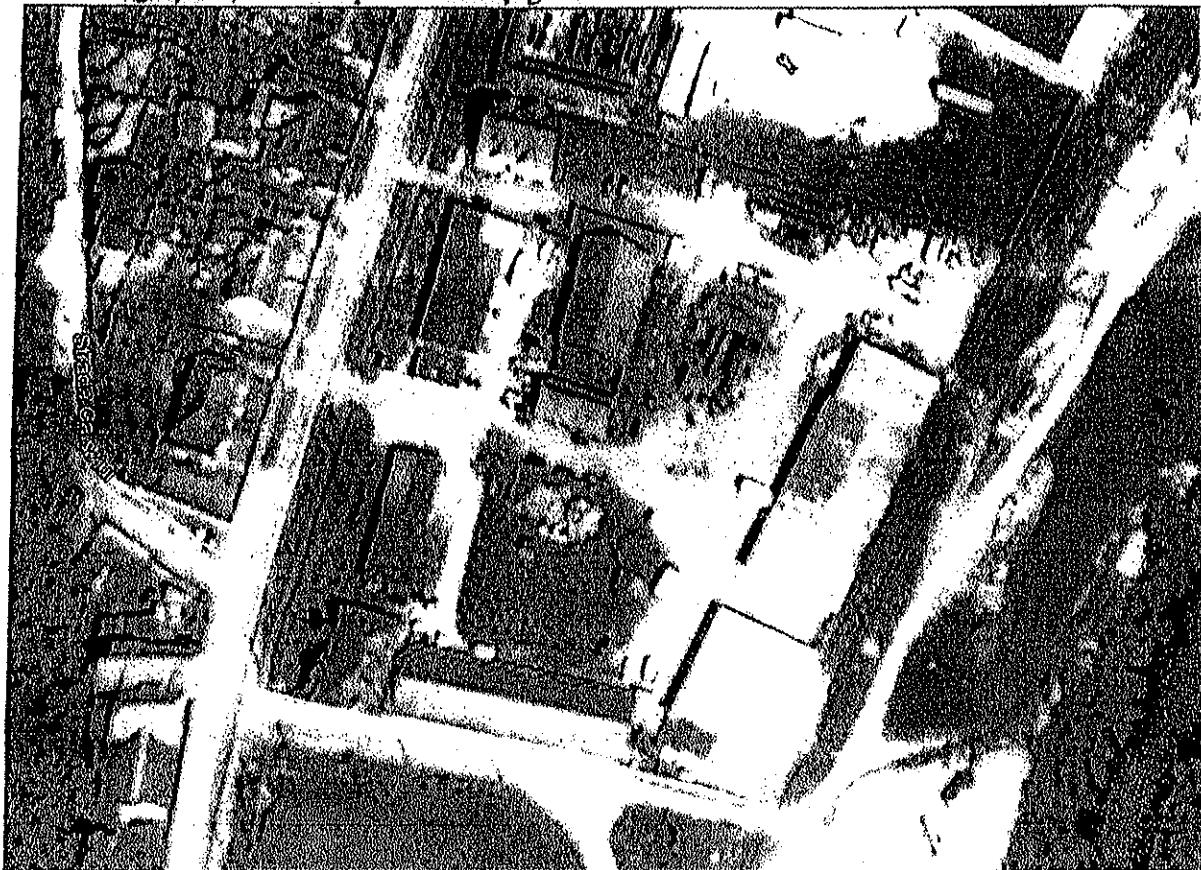
- 1 ex. dos. hotărâri;
  - 1 ex. dos. ședință;
  - 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Mureș;
  - 1 ex. Primar;
  - 1 ex. Viceprimar;
  - 1 ex. Secretar;
  - 1 ex. Arhitectul Șef;
  - 2 ex. Direcția Administrarea Patrimoniului;
  - 2 ex. Biroul Public Cadastru și Agricultură;
  - 1 ex. Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare - Direcția Economică;
  - 1 ex. Biroul Juridic;
  - 1 ex. S.C. Adoxi S.R.L.
- 14 ex.  
B.A.

108  
Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 51/16.05.  
2018

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

540074 Târgu Mureș, str. Vulcan nr. 9, mobil 0744791303, e-mail [nitsalexandru@gmail.com](mailto:nitsalexandru@gmail.com)

545400 Sighișoara, str. Mitropolit Andrei Șaguna nr. 12



## RAPORT DE EVALUARE

**OBIECT:** Imobil compus din teren  
545400 Sighișoara, strada Viilor nr. 6A,  
județul Mureș.

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

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



ANUL 2017

2 exemplare

Conține: piese scrise: 8

Anexe: 1

109

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

## SINTEZA EVALUĂRII

**1. Proprietățile evaluate:**

Proprietate imobiliară: teren intravilan situat în municipiul Sighișoara, strada Viilor nr. 6, județul Mureș.

**2. Tipul proprietății:**

Proprietate imobiliară de tip teren intravilan, categoria de folosință curți construcții.

**3. Proprietar:**

Conform C.F. nr. 50235 Sighișoara, nr. top. 623/I, terenul are suprafață de 3.425 mp.

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

Se cer evaluate drepturile de proprietate asupra întregului imobil.

**4. Scopul evaluării:**

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

**5. Inspekția:**

s-a efectuat în luna septembrie 2017.

6. Data evaluării: - 27.09.2017.

**7. Metode de evaluare utilizate:**

\* metoda comparațiilor de pe piață

**8. Valoarea finală estimată:** 311.847 Lei;

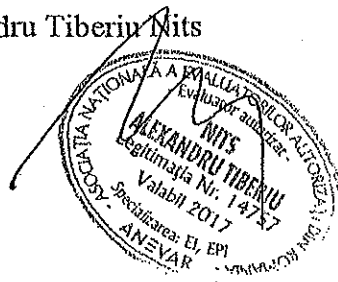
în Euro: 67.815 Euro

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

**311.847 Lei sau 67.815 Euro**

Evaluator:

arh. Alexandru Tiberiu Nits



110

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

## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

## *CERTIFICARE*

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

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

Evaluator:

arh. Alexandru Tiberiu Nits



111

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

## **I. OBIECTUL EVALUĂRII**

Proprietate imobiliară: Terenul situat în intravilanul municipiului Sighișoara, situat în strada Viilor nr. 6A, județul Mureș.

## **II. SCOPUL EVALUĂRII**

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

## **III. BENEFICIARUL LUCRĂRII**

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

## **IV. EVALUATOR**

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

Data evaluării: 01.10.2017

Perioada inspecției: 27 septembrie 2017.

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

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

- \* - aspectele referitoare la situația juridică se bazează exclusiv pe informațiile și documentele de cadastru;
- \* - proprietatea este evaluată liberă de sarcini<sup>1</sup>;
- \* - evaluatorul a folosit documentele de cadastru pentru a evidenția dimensiunile fizice și mărimea proprietăților.
- \* - se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăților, subsolului ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații, sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- \* - potrivit naturii muncii evaluatorului, acesta nu este obligat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului când acestea au fost convenite în prealabil.
- \* raportul de evaluare este confidențial și valoarea stabilită are destinația precizată anterior. Nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță parte (IVS3).
- \* am obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare de la surse pe care le consider credibile, însă fără a se putea asuma o responsabilitate certă în privința corectitudinii lor.
- \* raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al părților, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.
- \* previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie stabilă în continuare.

1 În ambele extrase C.F. la foaia III – Sarcini este menționat că imobilele sunt libere de sarcini; în contradicție cu acest fapt, la foaia II – Proprietar și Acte – se notează interdicția de înstrăinare și grevare în favoarea statului român. Trebuie verificat temeiul legal al acestei interdicții și, dacă nu mai este în vigoare, interdicția trebuie radiată.

S.C. NITS S.R.L.

540074 Târgu Mureș str. Vulcan nr.9

545400 Sighișoara, str. Mitropolit Andrei Șaguna nr. 12

Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

## VI. BAZA EVALUĂRII

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

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

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

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

## VII. BAZA LEGALĂ UTILIZATĂ

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

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

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

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

## CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

Cap.2. Analiza activului.

### 2.1. DIAGNOSTICUL JURIDIC.

Imobilul este compus din teren intravilan în suprafață de 3.425 mp. Proprietar al imobilului - întreg terenul – este municipiul Sighișoara, terenul fiind înscris în Cartea Funciară nr. 50235 Sighișoara, pentru terenul identificat prin nr. cad. 628/I. Terenul are formă rectangulară și se învecinează la vest cu strada Viilor, la sud cu strada Dealul Gării, iar la est și nord cu proprietăți private. Terenul face parte din fosta incintă a UJCOOP și CLF și este ocupat parțial cu vechi hale de depozitare și clădiri cu alte destinații, este plan și dispune de toate utilitățile.



S.C. NITS S.R.L.  
540074 Târgu Mureş str. Vulcan nr.9  
545400 Sighişoara, str. Mitropolit Andrei Şaguna nr. 12

**UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII**

În prezent proprietatea este utilizată de mai mulți chiriași, cu diverse activități în sfera comercială, a serviciilor și administrativă. În trecut, această incintă a aparținut UCECOM.

**2.2. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**

Zona de amplasare este pe strada Viilor, la intersecția dintre strada Viilor și strada Dealul Gării, ce duce spre Vila Franka.

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

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

**2.3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR**

Nu este cazul.

**2.4. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE**

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

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

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

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

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

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

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

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

**CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII**

REZULTATUL CERCETĂRII: prețuri staționare. Piață inactivă.

114

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

#### REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 103 – Raportare

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

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### 2.6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

“Cea mai bună utilizare” este definită ca fiind utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este un concept fundamental pe piața imobiliară.

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

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

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

### Cap.3. Evaluarea activului.

#### 3.1. EVALUARE TEREN

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

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

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

Etapele procedurii în aplicarea metodei comparației directe sunt:

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

S.C. NITS S.R.L.  
540074 Târgu Mureş str. Vulcan nr.9  
545400 Sighişoara, str. Mitropolit Andrei Şaguna nr. 12

= analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

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

În urma evaluării proprietăților imobiliare

= Teren =

situat în municipiul Sighişoara, strada Viilor nr. 6A, județul Mureş,  
s-a obținut următoarea valoare:

Valoarea terenului este de 3.425 mp x 19,80 Euro/mp = 67.815 Euro,  
în lei 67.815 Euro x 4,5985 Lei/Euro = 311.847 Lei

*Opinia evaluatorului este că valoarea imobilului este de:*

**311.847 Lei (67.815 Euro)**

*Valorile nu conțin TVA.*

1EU=4,5985 Lei; – curs BNR din 27.09.2017.

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

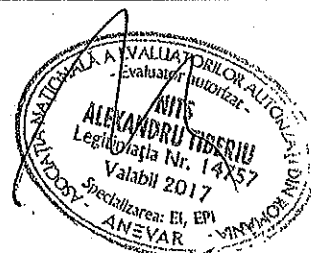
Întocmit,

arh. Alexandru Tiberiu Nits



Evaluarea terenului situat în intravilanul municipiului Sighișoara,  
situat în strada Villor nr. 6A  
Proprietăți comparabile oferite pe piață la 01.10.2017

Elemente de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile (terenuri)			
		Comparabila 1 teren Cornești	Comparabila 2 teren Ana Ipătescu	Comparabila 3 teren Bărăgan	Comparabila 4 teren Baraților
Suprafata	3425	7.706	1.600	600	1.637
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		19,47	20,00	20,00	26,00
Drepturi de proprietate	Integral	Integral – ofertă	Integral – ofertă	Integral – ofertă	Integral – ofertă
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	10%	10%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		1,95	2,00	2,00	2,60
Pret corectat		21,42	22,00	22,00	28,60
Conditii vanzare (% din oferta)		Teren liber de constructii	Teren liber de constructii	Teren liber de constructii	Teren liber de constructii
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		21,42	22,00	22,00	28,60
Localizare	Median	Median	Median	Median	Periferic
Valoarea corectiei (%)		5%	0%	0%	10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		1,07	0,00	0,00	2,86
Pret corectat		22,49	22,00	22,00	31,46
Acces	Stradă asfaltată	Stradă asfaltată	Stradă asfaltată	Stradă asfaltată	Drum împietruit
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	-3,15
Pret corectat		22,49	22,00	22,00	28,31
Destinatia (utilizarea terenului)	Zonă mixtă (rezidențială, producție nepoluantă, comerț, servicii)	Zonă rezidențială	Zonă rezidențială	Zonă rezidențială	Zonă rezidențială
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (eur/mp)		-2,25	-2,20	-2,20	-2,83
Pret corectat		20,24	19,80	19,80	25,48
Utilitati	Toate utilitățile	Toate utilitățile	Toate utilitățile	Toate utilitățile	energie electrică la 500 m și apă
Valoarea corectiei (%)		0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	-5,10
Pret corectat		20,24	19,80	19,80	20,39
Suprafata	3.425,00	7.706	1.600	600	1.637
Corectie procentuala		0%	0%	10%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	1,98	0,00
Pret corectat		20,24	19,80	21,78	20,39
Total corectie bruta	0	5,27	4,20	6,18	16,53
Valoarea estimata	total corectie bruta cea mai mica total corectie bruta cea mai mica	4,20			
rotund	67.815 €	total	67.815 €	în lei	311.847 lei



Anexa III-2 la H.C.L. nr. 51  
16.03.2018

**S.C. ADOXI S.R.L.**  
SIGHIȘOARA STR. ȘT. O. IOSIF NR. 8

# **RAPORT DE EVALUARE**

## **ACTIVE TEREN**

*Adresă* Str. DEALUL GĂRII nr. 1A, Sighișoara, jud. Mureș  
*Beneficiar* S.C. ADOXI S.R.L.  
*Proprietar* S.C. ADOXI S.R.L.

19.10.2017

118

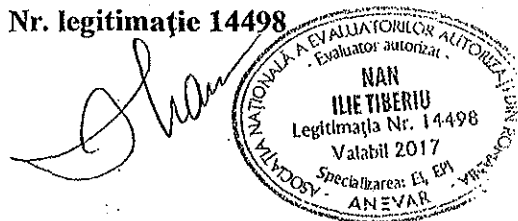
**S.C. ADOXI S.R.L.**  
SIGHIȘOARA STR. ȘT. O. IOSIF NR. 8

**RAPORT DE EVALUARE**  
(sinteza)

1. *Tip active* TEREN
2. *Locație* Str. Dealul Gării, nr. 1A, Sighișoara, jud. Mureș;
3. *Proprietar* S.C. ADOXI S.R.L.;
4. *Beneficiar* S.C. ADOXI S.R.L.;
5. *Scopul evaluării* Estimarea valorii juste și de piață a activului prezentat mai sus pentru informarea beneficiarului
6. *Data de referință* 19.10.2017 (curs valutar: 4,5841 LEI/EURO);
7. *Abordări în evaluare*
- ◆ abordarea prin piață - teren
  - ◆ abordarea prin venit și comparații nu poate fi făcută
8. *Rezultatul evaluării* Opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă – fără TVA – a activelor evaluate este:

valoarea justă+ piață	172.290,00 LEI
Teren 18 euro/mp	37.584,00 euro

Expert-evaluator  
Membru ANEVAR  
NAN ILIE TIBERIU  
Nr. legitimație 14498



S.C. ADOXI S.R.L.  
SIGHIȘOARA STR. ȘT. O. IOSIF NR. 8

### CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele luate în considerare și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în legătură cu activul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul / beneficiarul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele și opiniile noastre au fost dezvoltate pe baza prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR – Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Obiectul evaluării a fost inspectat personal de către reprezentanții executantului (evaluatorului).

Prezentul raport poate fi verificat, la cerere, cu acordul scris și prealabil al executantului în conformitate cu normele ANEVAR.

La data elaborării prezentului, evaluatorul este membru ANEVAR, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport de evaluare.

Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere civilă profesională.

Expert-evaluator  
Membru ANEVAR  
NAN ILIE TIBERIU  
Nr. legitimație 14498



**S.C. ADOXI S.R.L.**  
SIGHIȘOARA STR. ȘT. O. IOSIF NR. 8

## RAPORT DE EVALUARE

### 1. *Premise*

- tip active: Teren
- adresa: str. Dealul Gării, nr. 1A, Sighișoara, jud. Mureș;
- proprietar: S.C. ADOXI S.R.L.;
- client (beneficiar): S.C. ADOXI S.R.L.;
- obiectul evaluării / identificare drept de proprietate: conform documentelor puse la dispoziție de către reprezentanții Societății (extras de CF, releveu, etc.);
- standarde de evaluare aplicate: Standardele de Evaluare ANEVAR – SEV 232 – „Evaluarea proprietății imobiliare”, și GEV 530, procedându-se la estimarea „valorii de piață”.
- considerente privind tipul de valoare estimat:

- ◆ valoarea justă – este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți;
- ◆ valoarea justă se utilizează, în general, pentru raportarea financiară, atât a valorii de piață, cât și a valorilor nebazate pe piață (când se poate stabili valoarea de piață a unui activ, această valoare va fi egală cu valoarea justă);
- ◆ valoarea de piață – este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

- tip raport evaluare: în forma agreată cu Beneficiarul;
- data inspecției: 18.10.2017;
- data de referință a raportului de evaluare: 19.10.2017.

### 2. *Scopul și utilizarea evaluării*

Scopul evaluării este estimarea valorii juste a activelor prezentate mai sus, așa cum este definită și în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR, pentru informarea beneficiarului.

### 3. *Drepturi de proprietate evaluate*

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza că activul (conform listei pusă la dispoziție de beneficiar) este în patrimoniul Societății (conform documentelor aferente dreptului de proprietate anexate).

La cererea unor terți, Societatea va prezenta actele de dobândire a activului evaluat și alte acte contabile necesare identificării dreptului de proprietate asupra activului în speță.

### 4. *Ipoteze și ipoteze speciale*

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe declarațiile, informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții Societății;
- se presupune că dreptul de proprietate asupra activelor evaluate este integral;
- evaluarea s-a efectuat în ipoteza că activele sunt libere de sarcini;
- informațiile furnizate de terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții de acuratețe;
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale activelor care să influențeze valoarea acestora;



## S.C. ADOXI S.R.L.

SIGHIȘOARA STR. ȘT. O. IOSIF NR. 8

- evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru obținerea studiilor necesare pentru a descoperi condițiile ascunse sau neaparente ale activelor evaluate;
- se presupune că activele se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor legale de zonare, construire și utilizare;
- situația activelor de la data evaluării este cea care a stat la baza selectării metodelor de evaluare și la baza concilierii rezultatelor;
- evaluatorul a utilizat în procesul de evaluare informațiile avute la dispoziție, obținute de la reprezentanții Societății și prin cercetări proprii;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la activele în speță (subiect al prezentului raport de evaluare);
- acest raport este confidențial, destinat exclusiv beneficiarului și poate fi folosit numai în scopul menționat în raport (nu se acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el);
- rezultatele din prezentul raport sunt valabile atât timp cât piața imobiliară nu suferă schimbări esențiale, altfel fiind necesară o reevaluare;
- posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

### 5. Analiza pieței imobiliare specifice

- delimitare piață imobiliară specifică: piața proprietăților imobiliare de tip „terenuri”, dispuse în municipiul Sighișoara, în zona mediană;
- analiza cererii:
  - ◆ Segmente reprezentative: persoane fizice și/sau juridice care își desfășoară activitatea în proprietăți imobiliare similare.
  - ◆ Influențe: restricțiile impuse recent activității de creditare bancară, au dus la un recul general al cererii pentru proprietăți imobiliare, la această sursă de finanțare apelând mai ales persoanele fizice sau firmele cu forță financiară suficientă, care pot acoperi rambursarea unui împrumut destinat achiziției de proprietăți imobiliare de acest gen.
- analiza ofertei:
  - ◆ Segmente reprezentative: în municipiul Sighișoara, oferta de proprietăți imobiliare similare celei evaluate este compusă în principal din proprietăți edificate înainte de 1990;
  - ◆ Influențe: pe termen mediu este de așteptat ca nivelul ofertei să crească numeric având în vedere că pe piață există mai multe oferte pentru spații comerciale și/sau administrative în imobile noi, proiectele de dezvoltare aparținând unor firme și întreprinzători privați.
- echilibrul pieței: având în vedere cele prezentate anterior la nivelul municipiului Sighișoara, există un dezechilibru între cerere și ofertă, în sensul că oferta existentă depășește numeric cererea, astfel că prețurile proprietăților imobiliare au cunoscut un regres, dar cu o tendință de palier în ultima perioadă de timp, inclusiv pe segmentul de piață ce înglobează proprietatea imobiliară în speță;
- **concluzie:** pe termen mediu este de așteptat să se păstreze trendul pieței imobiliare specifice – reducerea ușoară a prețurilor de tranzacționare;
- surse de informare:
  - ◆ documentele puse la dispoziție de către reprezentanții Societății (privind dreptul de proprietate, istoricul activelor supuse evaluării, utilizarea actuală și de perspectivă a acestora, date tehnice și contabile, etc.);
  - ◆ date de la agențiile imobiliare, publicațiile de profil locale și naționale;
  - ◆ date de la societățile de construcții și publicațiile din domeniul construcțiilor;
  - ◆ date de la instituțiile locale și naționale – autorități locale, BNR, INS, etc.;
  - ◆ bibliografia de specialitate în domeniul evaluărilor;
  - ◆ baza de date a evaluatorului.

**S.C. ADOXI S.R.L.**  
SIGHIȘOARA STR. ȘT. O. IOSIF NR. 8

**6. Descrierea obiectului evaluării**

Pe amplasament există un teren în suprafață de 2.088 mp.

**7. Cea mai bună utilizare**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare în speță din diferite variante posibile.

CMBU constituie baza de pornire și influențează ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

CMBU este definită ca 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 a proprietății imobiliare în speță.

În general, CMBU este analizată în una din următoarele situații: cea mai bună utilizare a terenului liber sau cea mai bună utilizare a terenului construit.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii: permisibilă legal; posibilă fizic; fezabilă financiar; maxim productivă.

Având în vedere considerentele de mai sus, CMBU pentru proprietatea imobiliară în speță este **utilizarea rezidențială pentru teren.**

**8. Abordări în evaluare**

Având în vedere prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR și analizând datele la dispoziție în legătură cu activele supuse evaluării, evaluatorul opinează că pot fi aplicate, următoarele abordări în evaluare:

- abordarea prin cost;

▪ **Abordarea prin cost**

Abordarea prin cost presupune evaluarea terenului și a construcțiilor (inclusiv a amenajărilor terenului), iar rezultatul însumării valorilor astfel obținute fiind valoarea estimată prin această abordare.

În aplicarea abordării prin cost (Costul de Înlocuire Net – CIN – recunoscut în practica internațională de evaluare drept un înlocuitor/substitut al valorii de piață), evaluatorul a avut în vedere costurile de reproducție (de nou) pentru construcții identice sau similare cu aceeași utilitate, din care s-au scăzut alocările valorice ale depreciierilor fizice, funcționale și economice;

- ◆ Deprecierea fizică (Dfiz) reprezintă pierderea de valoare sau din utilitatea inițială a unui activ (proprietăți), determinată de consumarea treptată sau de expirarea duratei sale de viață utilă, datorate utilizării, deteriorărilor fizice, expunerii la diverși factori de mediu, constrângerilor fizice și altele, asemănătoare (poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă).
- ◆ Deprecierea funcțională (Dfun) reprezintă pierderea de valoare sau din utilitatea inițială a unui activ (proprietăți), cauzată de slaba eficiență și/sau adecvare la condițiile de exploatare, inovații tehnologice, modificări ale standardelor de piață și schimbări de gusturi sau preferințe (se caracterizează prin costurile excesive de capital și costurile excesive de exploatare, putând fi recuperabilă sau nerecuperabilă).
- ◆ Deprecierea economică (Deco) reprezintă pierderea de valoare sau din utilitatea inițială a unui activ (proprietăți), cauzată de factori exteriori acestuia, cum ar fi: costul majorat al materiilor prime, forței de muncă sau utilităților, fără ca acestea să poată fi compensate prin creșterea prețului produselor/serviciilor finale ale Societății, pe baza activului în speță; cerere scăzută pentru produsele/serviciile Societății pe baza activului în speță; concurența sporită, politici de

**S.C. ADOXI S.R.L.**

SIGHIȘOARA STR. ȘT. O. IOSIF NR. 8

mediu și alte măsuri legislative, inflația/rate majorate ale dobânzilor, alți factori similari (poate fi considerată ca fiind nerecuperabilă).

În estimările efectuate prin această abordare s-au avut în vedere costuri medii unitare „de nou” pentru construcții (care includ și profitul promotorului imobiliar) și deprecierea cumulată (rezultată din estimarea tipurilor de depreciere menționate – deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică) aferente fiecărui activ în parte (Anexa nr.1).

În urma aplicării procedurilor aferente metodelor de evaluare utilizate și ținând cont exclusiv de prevederile prezentului raport de evaluare, în opinia evaluatorului valoarea justă și valoarea de piață a terenului – fără TVA – a activelor în speță este:

valoarea justă+ piață	172.289,00 Lei
Teren 18 euro/mp.	37.584,00 euro

Referitor la rezultatele obținute se precizează următoarele:

- valorile estimate au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile prezentului raport;
- valoarea estimată include și valoarea cotelor părți indivize comune;
- valorile estimate nu țin seama de responsabilitățile de mediu și de costurile rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori, de natură predictivă și subiectivă;
- au fost supuse evaluării activele, conform listei pusă la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții Societății;
- valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară o reevaluare;

**9. Anexe**

- Anexa nr.1: Abordarea prin piață - teren
- Anexa nr.2: Extras C.F.

12/1

**S.C. ADOXI S.R.L.**  
SIGHIȘOARA STR. ȘT. O. IOSIF NR. 8

## PREZENTAREA EVALUATORULUI

**EVALUATOR, MEMBRU TITULAR ANEVAR** – își desfășoară activitatea în domeniul evaluărilor de active (proprietăți imobiliare), având în portofoliu clienți (permanenți și ocazionali) persoane fizice și persoane juridice:

Evaluatorul dispune de următoarele calificări și certificări privind evaluarea:

- ◆ *Evaluarea proprietăților imobiliare (ANEVAR);*
- ◆ *Evaluarea întreprinderilor (ANEVAR).*
- ◆ *Expert tehnic judiciar în cadrul Ministerului Justiției*

**Contact:** NAN ILIE TIBERIU  
Str. A. Mureșanu nr.8  
Sighișoara Jud. Mureș  
Tel. 0744518099



**OFERTE TEREN****A.****De vanzare - TEREN  
SIGHISOARA - Villor****Pret: 10 EUR/MP****Cod intern: T 349****Alte dotari:**

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

**Alte specificatii:**

Pentru vizionare sau alte detalii contacteaza agentia  
DIVA IMOBILIARE INVEST  
0745-200.760 Dan Costeiu  
0365-48.74.40 Telefon Fix

**B.****De vanzare - TEREN  
SIGHISOARA - Ana Ipatescu****Pret: 30.000 EUR****Cod intern: T 341****Alte dotari:**

De vanzare teren de casa in suprafata de 1600 mp si o deschidere la drum de 17 ml.Terenul este partial in panta.  
Utilitatile:apa este pe proprietate,gazul si curentul-la limita proprietatii.  
Parte din constructie facuta.Amprenta la sol a constructiei-200 mp.

**Alte specificatii:**

Pentru vizionare sau alte detalii contacteaza agentia  
DIVA IMOBILIARE INVEST  
0745-200.760 Dan Costeiu  
0365-48.74.40 Telefon Fix

**C.****De vanzare - TEREN  
SIGHISOARA - Baragan****Pret: 12.000 euro/PARCELA****Cod intern: T 41****Alte dotari:**

De vanzare 6 PARCELE de teren intravilan situat in Sighisoara, cartier Tarnava 2 (Baragan), in vecinatatea zonei rezidentiale si a noului stadion municipal .  
Fiecare parcela are o suprafata de aprox.600 mp si utilitati aproape (apa, gaz, curent, cablu tv, telefon, internet)

**Alte specificatii:**

Ideal pentru constructii case!

Pentru vizionare sau alte detalii contacteaza agentia DIVA IMOBILIARE

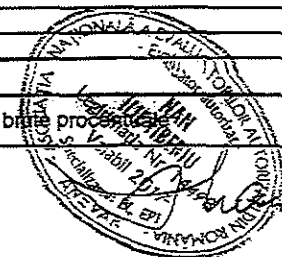
## GRILA DATELOR DE PIATA

Curs: 1 EURO = 4,5841 LEI

Elemente de comparatie	Proprietatea			
	De evaluat	A	B	C
Pret de vanzare (EURO/mp)				
Drepturi de proprietate transmise / restrictii legale	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini	fara sarcini
Corectii pentru drepturi de proprietate (% +/-)				
Corectii pentru drepturi de proprietate (efectiv)				
Pret corectat (1)				
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Corectii pentru conditii de finantare (% +/-)				
Corectii pentru conditii de finantare (efectiv)				
Pret corectat (2)				
Conditii de vanzare (motivatia partilor)	piata libera	piata libera	piata libera	piata libera
Corectii pentru conditii de vanzare (% +/-)				
Corectii pentru conditii de vanzare (efectiv)				
Pret corectat (3)				
Conditii de piata (data)		Ofertă 2017	Ofertă 2017	Ofertă 2017
Corectii pentru conditii de piata (% +/-)				
Corectii pentru conditii de piata (efectiv)				
Pret corectat (4)				
Corectii pentru localizare, caracteristici fizice, utilizare etc.				
Localizare	Str. Dealul Gării	Str. Viilor	Str. A. Ipătescu	Bărăgan
Corectie pentru localizare (% +/-)				
Corectie pentru localizare (efectiv)				
Suprafata de teren (mp)	2.088	21.288	1.600	600
Corectii pentru suprafata de teren (% +/-)				
Corectii pentru suprafata de teren (efectiv)				
Caracteristici fizice, utilitati	toate utilitățile	idem	idem	idem
Corectii pentru caracteristici fizice (% +/-)				
Corectii pentru caracteristici fizice (efectiv)				
Utilizare	CMBU = REZIDENTIALĂ	similara	similara	similara
Corectii pentru utilizare (% +/-)				
Corectii pentru utilizare (efectiv)				
Componente non- imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectii pentru non- imobiliare (% +/-)				
Corectii pentru non- imobiliare (efectiv)				
Pret corectat (5)				
Corectie totala neta				
Corectie totala neta (%)				
Corectie totala bruta				
Corectie totala bruta (%)				

Valoare proprietate imobiliara (EURO) - rotunjit 37.584  
 Valoare proprietate imobiliara (LEI) - rotunjit 172.290

Nota: s-a ales valoarea aferenta celei mai mici corectii totale brute procedurii





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57096 Sighisoara

Nr. cerere	16740
Ziua	19
Luna	10
Anul	2017



100051546535

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sighisoara, Jud. Mures

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	57096	2.088	

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

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>19782 / 27/10/2015</b>		
Act Notarial nr. 374, din 23/10/2015 emis de POP DIDONA VOICHITA;		
B1	Se infilteaza cartea funciara 57096 a imobilului cu numarul cadastral 57096/Sighisoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 56648 inscris in cartea funciara 56648;	A1
Act Notarial nr. 135, din 08/05/2015 emis de POP DIDONA VOICHITA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) ADOXI S.R.L., CIF:16941289, SIGHISOARA, str. St. O.Iosif nr. 8, jud.Mures		
OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 56648/Sighisoara, inscrisa prin incheierea nr. 8429 din 11/05/2015;		

#### C. Partea III. SARCINI .

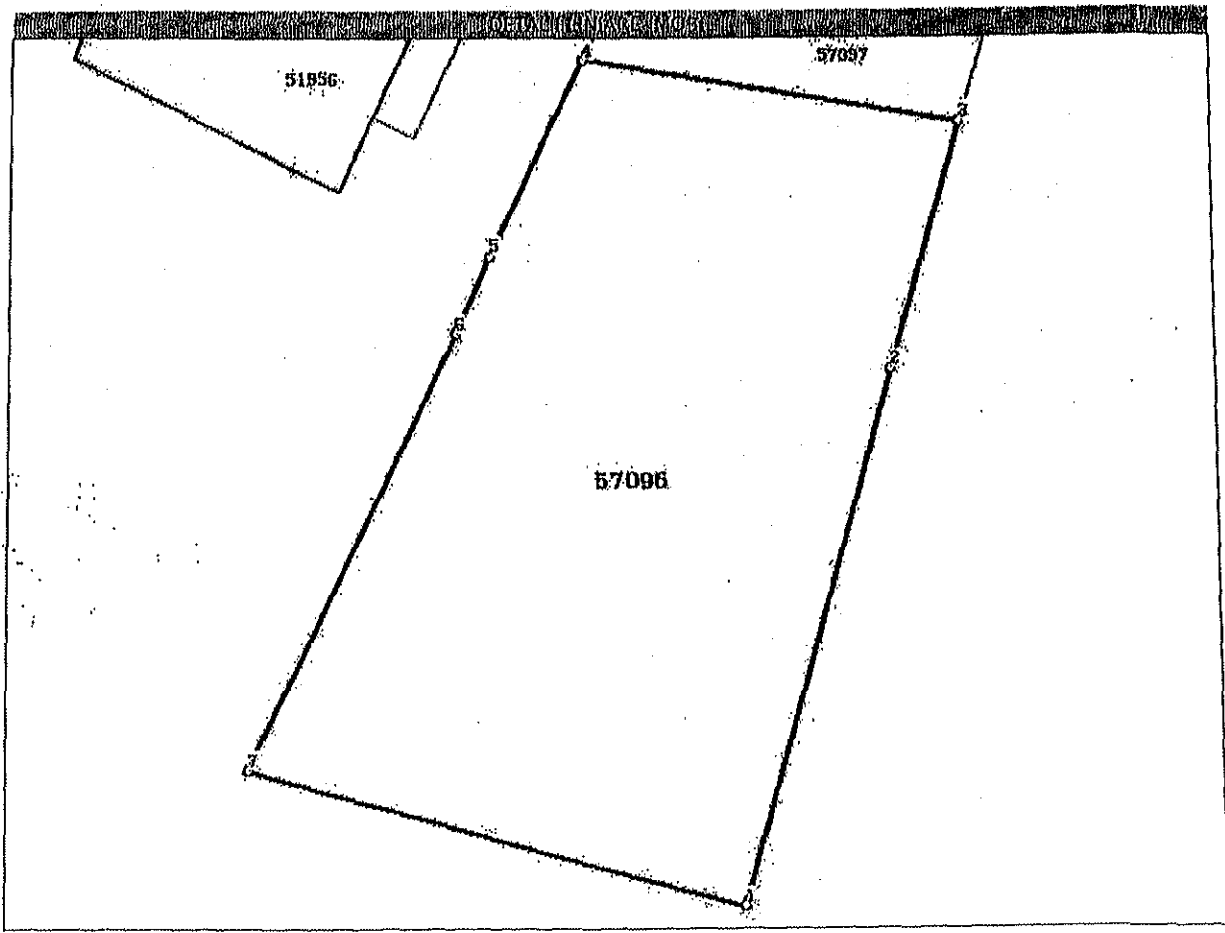
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57096	2.088	

\* 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	2.088	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	42.499
2	3	19.517
3	4	29.994
4	5	16.61
5	6	6.396
6	7	36.913



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	39.891

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.46669/19-10-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

19-10-2017

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,

SINZIANA ALDEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



100054685472

Incheiere Nr. 801 / 17-01-2018



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

Dosarul nr. 801 / 17-01-2018  
**INCHEIERE Nr. 801**

**Registrator:** CODRUTA-ADRIANA SEULEAN

**Asistent:** EUGENIA LUCICA MAIOR

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL SIGHISOARA domiciliat in Loc. Sighisoara , Str. Piata Muzeului, Nr. 7, Jud. Mures privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.211/28-11-2017 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA;
- Act Administrativ nr.2775/XI/2/31-01-2018 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA;
- Act Administrativ nr.2802/XI/2/31-01-2018 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.48751/17-01-2018 in suma de 60  
pentru serviciul avand codul 232

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 50235nr. topografic 3585/1/1/c/1, inscris in cartea funciara 5 0235 UAT Sighisoara avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1, S.C. ADOXI S.R.L. SIGHISOARA in cota de 1/1 de sub B.2, ;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL SIGHISOARA, proprietate privata, sub B.3 din cartea funciara 50235 UAT Sighisoara;

**Prezenta se va comunica părților:**

STATUL ROMAN  
BADAU ADRIAN-NICOLAE  
MUNICIPIUL SIGHISOARA

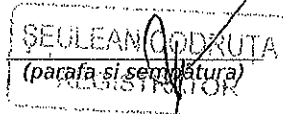
\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sighisoara, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

02-02-2018

Registrator,

CODRUTA-ADRIANA SEULEAN



Asistent Registrator,

EUGENIA LUCICA MAIOR

(parafa și semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014..

