



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

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

HOTĂRÂREA NR. 212

din 28 decembrie 2017

privind aprobarea vânzării unui teren către o persoană juridică și
însușirea unui raport de evaluare

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. 31.731/24.11.2017, 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. 15.709/13.06.2017, prin care S.C. Sefar S.R.L. solicită cumpărarea terenului în suprafață de 25.000 mp., situat în Municipiul Sighișoara, str. Lalelelor, nr. 16, înscris în C.F. nr. 50937, sub nr. cad. 50937 și care face obiectul contractului de concesiune nr. 2/21504/13/13022/01.11.2012, încheiat între Municipiul Sighișoara și S.C. Sefar S.R.L.;

Având în vedere dispozițiile Capitolului VI – Drepturile și obligațiile părților, pct. B – Concesionarul, art. 15, lit. m) din contractul de concesiune nr. 2/21504/13/13022/01.11.2012, încheiat între Municipiul Sighișoara și S.C. Sefar S.R.L., precum și pct. 10.16 din Caietul de sarcini aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 50/2007 privind aprobarea concesiunii unor terenuri, care prevăd că, după realizarea investiției și întabularea acesteia, concesionarul poate cumpăra terenul;

Având în vedere că, prin adresa înregistrată la Municipiul Sighișoara sub nr. 27.990/18.10.2017, S.C. Sefar S.R.L. a pus la dispoziția Municipiului Sighișoara documente privind valoarea investițiilor executate, precum și extrasul C.F. nr. 50937 actualizat, ca dovadă a realizării investițiilor conform prevederilor și valorilor din contractul de concesiune mai sus amintit, respectiv construcții - hale și a întabulării acestora;

Având în vedere Raportul de evaluare, înregistrat la Municipiul Sighișoara sub nr. 33.218/08.12.2017, privind terenul în suprafață de 25.000 mp., situat în Municipiul Sighișoara, str. Lalelelor, nr. 16, înscris în C.F. nr. 50937, sub nr. cad. 50937, întocmit de către S.C. Nits S.R.L. prin evaluator ANEVAR arh. Alexandru Tiberiu Nits, conform căruia valoarea finală a terenului mai sus menționat este de 2.469.331 lei;

Având în vedere valoarea de inventar a terenului mai sus amintit, care, potrivit Fișei de evidență a bunului imobil este de 2.460.048,45 lei;

Având în vedere prevederile art. 123 alin. (3) din Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

Având în vedere prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și cele ale Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, cu precădere cele ale art. 4;

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 acestui teren se aduc venituri suplimentare la bugetul local;

Având în vedere Raportul de specialitate comun al Arhitectului Șef și al Direcției Administrarea Patrimoniului, înregistrat cu nr. 31.730/24.11.2017, prin care se propune vânzarea directă a suprafeței de

25.000 mp., teren aferent construcției, situat în Municipiul Sighișoara, str. Lalelelor, nr. 16, înscris în C.F. nr. 50937, sub nr. cad. 50937, către S.C. Sefar S.R.L. și însușirea raportului de evaluare al terenului deja menționat, 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. „b” și (9), art. 45 (3), art. 115 (1) lit. „b” și a art. 123 din Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea directă a suprafeței de 25.000 mp., teren aferent construcției, situat în Municipiul Sighișoara, str. Lalelelor, nr. 16, înscris în C.F. nr. 50937, sub nr. cad. 50937, către S.C. Sefar S.R.L., cu sediul în Municipiul Sighișoara, str. Lalelelor, nr. 14, proprietara construcțiilor înscrise în C.F. nr. 50937, sub nr. cadastral 50937-C1 și 50937-C2, edificate pe acesta.

Art. 2. (1) Se însușește Raportul de evaluare – anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, al terenului situat în Municipiul Sighișoara, str. Lalelelor, nr. 16, înscris în C.F. nr. 50937, sub nr. top. 50937, în suprafață de 25.000 mp.

(2) Prețul de vânzare este de 2.469.331 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 data adoptării prezentei, nu se va achita cel puțin avansul de 30% din prețul de vânzare, terenul va fi reevaluat.

Art. 3. Vânzarea propriu-zisă a terenului al cărui preț s-a stabilit conform prevederilor art. 2 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. 4. Se împuternicește domnul Ovidiu - Dumitru Mălăncrăvean, Primarul Municipiului Sighișoara, să semneze contractul de vânzare-cumpărare pentru terenul a cărui vânzare s-a aprobat și al cărui preț de vânzare s-a stabilit, potrivit art. 1 și art. 2 alin. (2) din prezenta hotărâre.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara, Arhitectul Șef, Direcția Administrarea Patrimoniului, Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare - Direcția Economică și Biroul Juridic din cadrul Municipiului Sighișoara.

Art. 6. Prin grija doamnei 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)



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;
- 1 ex. Arhitectul Șef;
- 2 ex. Direcția Administrarea Patrimoniului;
- 1 ex. Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare - Direcția Economică;
- 1 ex. Biroul Juridic;
- 1 ex. S.C. Sefar S.R.L.
- 12 ex.
- B.A.

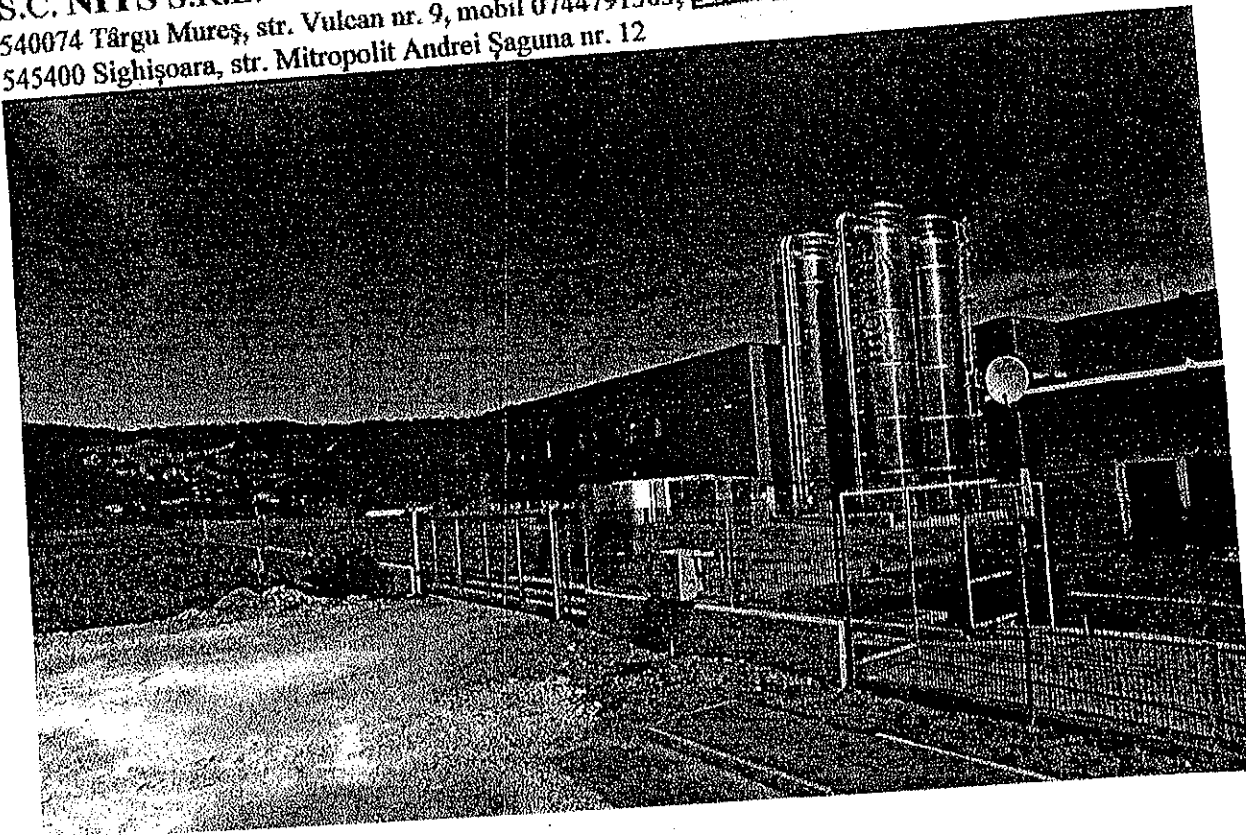
Amexa nr. 1 la H.C.L. nr 212/
28.12.2014

JUDEȚUL MUREȘ
MUNICIPIUL SIGHIȘOARA
Nr. 23.214
Zua 28 Luna 12 Anul 2014

S.C. NITS S.R.L.
540074 Târgu Mureș, str. Vulcan nr. 9, mobil 0744791303,
545400 Sighișoara, str. Mitropolit Andrei Șaguna nr. 12

Amexa nr. 1 la H.C.L. nr 212/
28.12.2014
Email: nitsalexandru@gmail.com

1.256/12.12.2014



RAPORT DE EVALUARE

OBIECT: Imobil compus din teren
545400 Sighișoara, strada Lalelelor nr. 16
judetul 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 Legitimția nr. 14757
arh. Alexandru Tiberiu Nits

ANUL 2017

2 exemplare

Conține: piese scrise: 8

Anexe: 1



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 Lalelelor nr. 16, județul Mureș.

2. Tipul proprietății:

Proprietate imobiliară de tip teren intravilan, categoria de folosință industrială.

3. Proprietar:

Conform C.F. nr. 50937 Sighișoara, nr. top. 50937, terenul are suprafață de 25.000 mp.

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

Se cer evaluate drepturile de proprietate asupra întregului imobil.

4. Scopul evaluării:

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

5. Inspecția:

s-a efectuat în luna decembrie 2017.

6. Data evaluării: - 07.12.2017.

7. Metode de evaluare utilizate:

* metoda comparațiilor de pe piață

8. Valoarea finală estimată: 2.469.331 Lei;
în Euro: 533.022 Euro

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

2.469.331 Lei sau 533.022 Euro

Evaluator:

arh. Alexandru Tiberiu Nits



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

CERTIFICARE

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

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

Evaluator:

arh. Alexandru Tiberiu Nits



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 Lalelelor nr. 16, județul Mureș.

II. SCOPUL EVALUĂRII

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

III. BENEFICIARUL LUCRĂRII

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

IV. EVALUATOR

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

Data evaluării: 07.12.2017

Perioada inspecției: decembrie 2017.

V. IPOTEZE ȘI CONDIȚII GENERALE LIMITATIVE

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

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

- previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

VI. BAZA EVALUĂRII

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

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

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

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

VII. BAZA LEGALĂ UTILIZATĂ

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

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

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

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

CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

Cap.2. Analiza activului.

2.1. DIAGNOSTICUL JURIDIC.

Imobilul este compus din teren intravilan în suprafață de 25.000 mp. Proprietar al imobilului - întreg terenul – este municipiul Sighișoara, terenul fiind înscris în Cartea Funciară nr. 50937 Sighișoara, cu nr. cad. 50937, fiind concesionat către S.C. SEFAR S.R.L. Terenul are formă

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

poligonală și se învecinează la nord - vest cu teren viran, la sud – est cu incinta S.C. SEFAR S.R.L., iar la sud-vest și nord-est cu domeniul public corp de drum înscris în C.F. nr. 57220. Terenul este ocupat cu spații de producție, este plan și dispune de toate utilitățile.

UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII

În prezent proprietatea este construită cu hale industriale S.C. MONOTEX S.R.L., parte a grupului Sider Arc, operează pe piața monofirelor, un semifabricat industrial folosit în producția țesăturilor industriale care sunt utilizate în realizarea filtrelor, țesăturilor serigrafice, benzilor rulante și a altor produse tehnice, a rețelelor de acoperire a tuburilor de transport al gazului metan, a țesăturilor inovative și de protecție pentru îmbrăcăminte și accesorii. În trecut, acest teren avea folosință agricolă - arabil.

2.2. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

Zona de amplasare este pe strada Lalelelor nr. 16, la capătul străzii Lalelelor.

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

Imobilele din vecinătate sunt proprietăți imobiliare cu destinație industrială, la sud-est proprietatea este construită, iar la nord-vest terenul este viran.

2.3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR

Nu este cazul.

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 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.

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

Echilibru pietei. (Raportul cerere/ofertă).

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

CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII

REZULTATUL CERCETĂRII: prețuri staționare. Piață inactivă.

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 103 – Raportare

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

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

2.6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie sa 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 buna 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:

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

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

Cap.4. ANALIZA REZULTATELOR ȘI OPINIA EVALUATORULUI

În urma evaluării proprietăților imobiliare

= Teren =

situat în municipiul Sighișoara, strada Lalelelor nr. 16, județul Mureș,
s-a obținut următoarea valoare:

Valoarea terenului este de $25.000 \text{ mp} \times 21,32 \text{ Euro/mp} = 533.022 \text{ Euro}$,
în lei $533.022 \text{ Euro} \times 4,6327 \text{ Lei/Euro} = 2.469.331 \text{ Lei}$

Opinia evaluatorului este că valoarea imobilului este de:

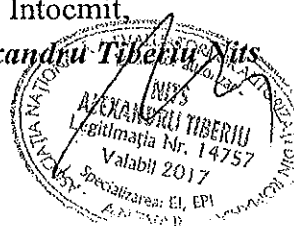
2.469.331 Lei (533.022 Euro)

Valorile nu conțin TVA.

1EU=4,6327 Lei; – curs BNR din 07.12.2017.

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

Întocmit
arh. Alexandru Tiberiu Nits



ALEXANDRU TIBERIU
Legitimăția Nr. 14757
Valabil 2017
Specializarea: EI, EPI

S.C. NITS S.R.L.	Anexa 1)
545400 Sighișoara, str. Mitropolit Andrei Șaguna nr. 12, e-mail: nitsalexandru@gmail.com, tel. 0744791303	

Evaluarea terenului situat în intravilanul municipiului Sighișoara,
situat în strada Lalelelor nr. 16
Proprietăți comparabile oferite pe piață la 07.12.2017

Elemente de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile (terenuri)			
		Comparabila 1 teren Calea Baraților	Comparabila 2 teren Cartierul Vililor	Comparabila 3 teren comuna Albești	Comparabila 4 teren cartier Aurel Vlaicu
Suprafata	25000	1.800	5.300	1.500	1.450
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		18,00	20,00	16,67	15,00
Drepturi de proprietate	integral	integral – ofertă	integral – ofertă	integral – ofertă	integral – ofertă
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		18,00	20,00	16,67	15,00
Condiții vânzare (% din oferta)		Teren împrejmuit, alee pavată rutieră și pletonală, construcție 2 încăperi	Teren cu depozitare necontrolată de deșeurii	Teren plan, liber de construcții, însă nu este în municipiul Sighișoara	Teren în pantă, liber de construcții
Valoarea corectiei (%)		0%	-5%	0%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	-1,00	0,00	-1,50
Pret corectat		18,50	19,00	16,67	13,50
Localizare	Zonă periferică	Zonă periferică	Zonă periferică	Nu este în Sighișoara	Zonă periferică
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-10%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	-1,67	0,00
Pret corectat		18,50	19,00	15,00	13,50
Acces	Stradă asfaltată	Stradă împietruită	Stradă împietruită	Stradă asfaltată	Drum împietruit
Valoarea corectiei (%)		-2%	-2%	0%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0,37	-0,38	0,00	-0,68
Pret corectat		18,13	18,62	15,00	12,83
Destinatia (utilizarea terenului)	Zonă industrială (producție nepoluantă, comerț, servicii)	Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare	Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare	Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare	Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		18,13	18,62	15,00	12,83
Utilitati	Toate utilitățile	Apă, gaz, energie electrică	Apă, gaz, energie electrică	Toate utilitățile	Toate utilitățile
Valoarea corectiei (%)		-2,00%	-2,00%	0,00%	0,00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0,36	-0,37	0,00	0,00
Pret corectat		17,77	18,25	15,00	12,83
Suprafata	25.000,00	1.800	5.300	1.500	1.450
Corectie procentuala		20%	15%	20%	20%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		3,55	2,74	3,00	2,57
Pret corectat		21,32	20,98	18,00	15,39
Total corectie bruta	0	4,29	4,49	4,67	4,74
Valoarea estimata	total corectie bruta cea mai mica total corectie bruta cea mai mica	4,29			
rotund	533.022 €	total	533.022 €	în lei	2.469.331 lei





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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50937 Sighisoara

Nr. cerere 19640
Ziua 03
Luna 11
Anul 2017



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sighisoara, Str. Lalelelor, Nr. 16, Jud. Mures

Nr. GF vechi: 11264
Nr. cadastral vechi: 572/4/1/1/1/1/2
Nr. topografic 3452/3/4/1/1/1/1/2

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	50937	25.000	transcris din cf 10557

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	50937/C1	Loc. Sighisoara, Str. Lalelelor, Nr. 16, Jud. Mures	S. construita la sol: 4945 mp; C1: Hala Industrială; producție fibre textile, spații depozitare și birouri; Sc=4945 mp; Sd=5308 mp; Su=4366,01 mp
A1.2	50937/C2	Loc. Sighisoara, Str. Lalelelor, Nr. 16, Jud. Mures	S. construita la sol: 13818 mp; Hala de producție țesătorie, compus din: Parter; depozit plase de schimb; depozit fire; depozit atelier producție țesătorie; atelier producție urzeală; depozitare ramă de țesut; atelier mecanic; C.T.+boiler; camera transformator; camera lașă tensiune; IT-UPC-Distribuție; T.E.; recepție; 2WC femei; 2 WC bărbați; 2 coridoare; 2 lifturi; 3 casa scării; 1 birou+WC; Bfaj; atelier producție confecții; birou producție; birou dezvoltare; birou contabilitate; birou personal; secretariat; birou manager; 2 săli ședințe; cantină; 2WC femei; 2 WC bărbați; 2 lifturi; 3 casa scării; coridor.

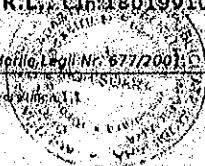
B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2430 / 05/03/2004 Titlu Proprietate nr. 152504/2003 emis de Comisia ptr. stabilirea dreptului de proprietate (Act de dezmembrare nr. 801/2006 bnp. Enescu Oana Sighisoara, Plan de situație vizat de OCPI Mures); Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept reconstituire drept de proprietate potrivit Legii 18/1991, Legea 169/2006 nr. 1/2000 și dezmembrare (cu inch. 3572/13.03.2008 s-a notat existența Autorizației de construire prin care se autorizează executarea lucrărilor de construire Hala Industrială producție fibre); dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) PRIMARIA SIGHISOARA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 11264)	A1
11737 / 10/05/2012 Act Administrativ nr. 5011, din 29/02/2012 emis de BCPI SIGHISOARA (act administrativ nr. 6086/15-03-2012 emis de PRIMARIA MUN. SIGHISOARA; act administrativ nr. 85488/03-04-2012 emis de BANCA COMERCIALA INTESA SANPAOLO ROMANIA);	
B4 Se noteaza rectificarea limita si repositionare Imobil	A1, A1.1
23220 / 03/10/2012 Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE aut. 958, din 02/10/2012 emis de CIUBUCA DRAGOS;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare; dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SOCIETATEA COMERCIALA "SEPAR" S.R.L., CIF 18019910, cu sediul social în municipiul Sighisoara, str. Lalelelor, nr. 14, Jud. Mures	A1.1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 4

Formular v. 2015.11.1



Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
OBSERVATII: de bun social		
19034 / 03/12/2013		
Act Administrativ nr. 18 din 18/02/2013 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA (act administrativ nr. 155/08-12-2013 emis de GROSU DANIELA; act administrativ nr. 8708/12-06-2013 emis de BOPI SIGHISOARA); act administrativ nr. 22835/16-10-2013 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA; act administrativ nr. 25705/25-11-2013 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1,2
	1) SOCIETATEA COMERCIALA "SEFAR" S.R.L., CIF:18019910, cu sediul in Sighisoara str. Lalelelor nr. nr.14 Jud Mures	
B7	Se noteaza extinderea constructiei	A1, A1.1, A1.2
3336 / 24/02/2015		
Act Administrativ nr. 2/21504/13/13022/01.11.2012, din 19/02/2015 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA		
B8	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra terenului pe durata de 49 de ani si 9 luni incepand cu data de 01.11.2012 incheiat intre Municipiul Sighisoara in calitate de CONCEDENT si S.C. SEFAR S.R.L. in calitate de CONCESIONAR	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini		Referinta
23225 / 03/10/2012		
Act Notarial nr. CONTRACT DE INCHIRIERE 959, din 02/10/2012 emis de CIUBUCA DRAGOS-ALEXANDRU;		
C10	Se noteaza Contractul de Inchiriere incheiat intre SOCIETATEA COMERCIALA "SEFAR" S.R.L. cu sediul social in municipiul Sighisoara str. Libertatii nr.14 Jud Mures in calitate de LOCATOARE (proprietara) si SOCIETATEA COMERCIALA "MONOTEX" S.R.L. cu sediul social in municipiul Sighisoara str. Lalelelor nr.10 Jud Mures in calitate chiriasa "LOCATAR" pe o perioada de 20 ani incepand cu data autentificarii cu mentiunea ca bunul supus inchirierii va fi folosit pentru activitatea de productie	A1.1

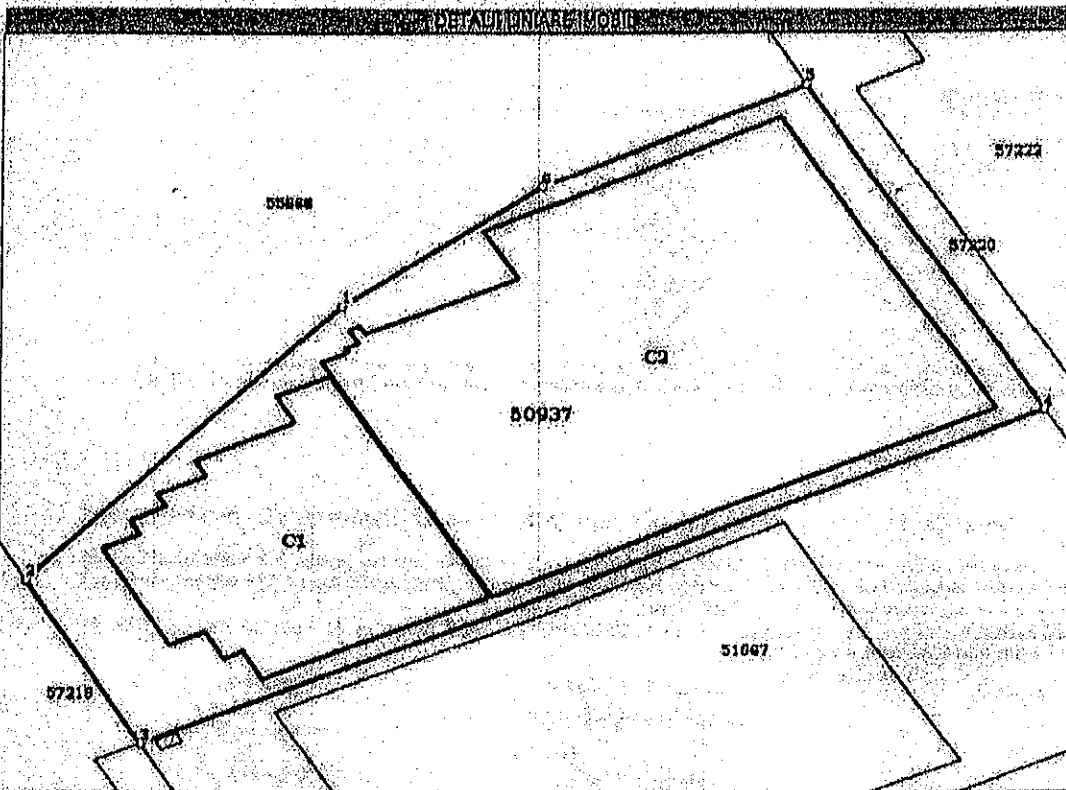


Carte Funciară Nr. 50937 Comuna/Oraș/Municipiu: Sighișoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
50937	25.000	transcris din cf 10557

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Cit	Categoria folosinta	Intra teren	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo.	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	25.000	-	-	3452/3/4/1/1/1 1/1/1/2	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinte
A1.1	50937-C1	constructii industriale si edilitare	4.945	Cu acte	S. construita la sol: 4945 mp; C1- Halla industriala-productie fibre textile, spatiu depozitare si birouri, Sc=4945 mp, Sd=5308 mp, Su=4366,01 mp
A1.2	50937-C2	constructii industriale si edilitare	13.818	Cu acte	S. construita la sol: 13818 mp; Halla de productie-tesatorie, compus din: Parter: depozit piese de schimb, depozit fibre, depozit atelier productie-tesatorie, atelier productie urzeala+depozitare rama de tesut, atelier mecanic, C.T., boiler, camera transformator, camera joasa tensiune, IT-UPC-Distributie, T.E., receptie, 2WC femei, 2 WC barbati, 2 coridor, 2 lifturi, 3 casa scarii, 1 birou+WC; Etaj: atelier productie confecții, birou productie, birou dezvoltare, birou contabilitate, birou personal, secretariat, birou manager, 2 sali sedinte, cantina, 2WC femei, 2 WC barbati, 2 lifturi, 3 casa scarii, coridor.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 4

Formular versiunea 1.1



Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	118,999
2	3	61,194
3	4	242,419
4	5	121,606
5	6	72,67
6	1	61,848

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ca sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbateri succesunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 100 RON, -Chitanta interna nr.47075/03-11-2017 in suma de 100, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data solutionarii,

03-11-2017

Data eliberarii,

03. NOV. 2017

Asistent Registrator,
Georgeta Ileana CRACIUN



Referent,

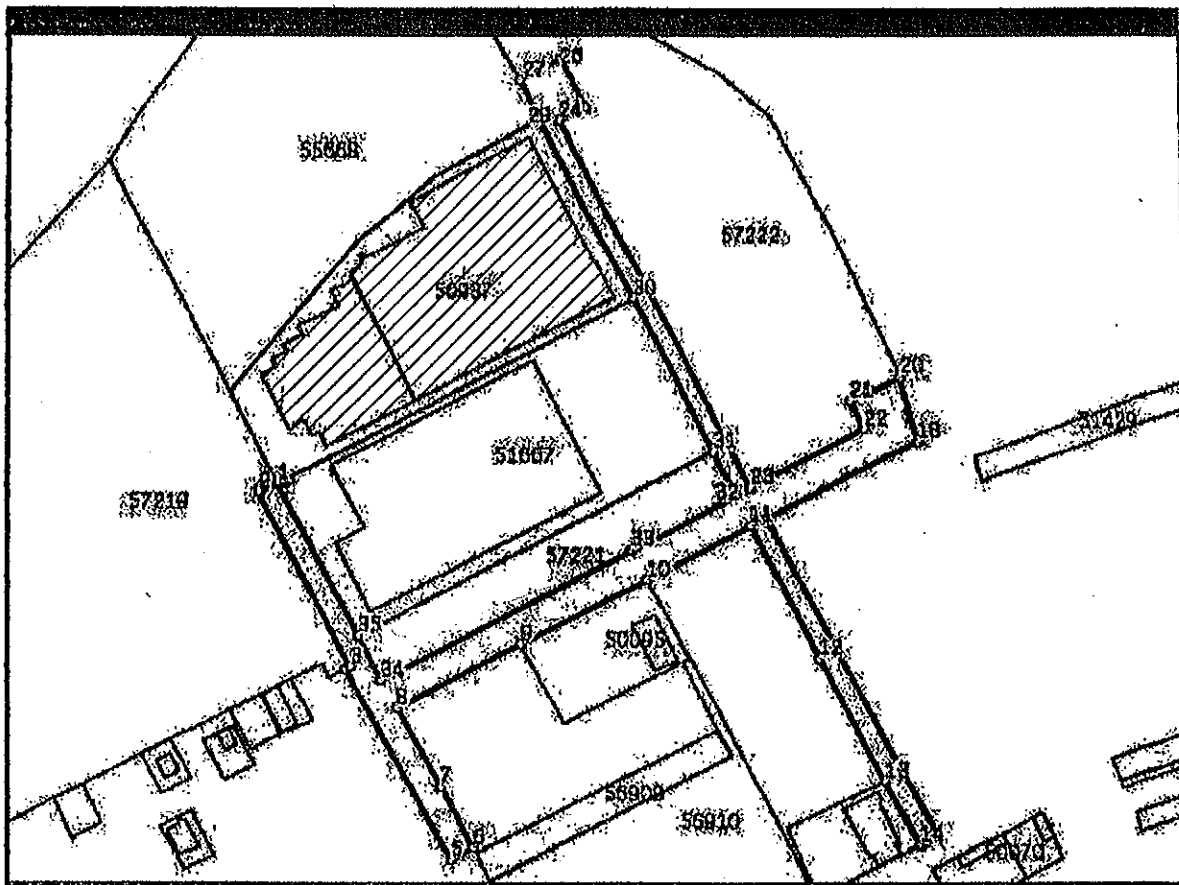
(parafa si semnatura)

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Sighisoara

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
57220	17.214	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Data referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	17.214	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	12,186
3	4	3,68
5	6	15,556
7	8	54,56
9	10	85,301
11	12	89,74
13	14	43,72
15	16	126,805
17	18	102,11
19	20	39,314
21	22	18,0
23	24	248,0
25	26	33,0

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
2	3	117,846
4	5	131,056
6	7	41,55
8	9	84,821
10	11	70,8
12	13	83,094
14	15	11,286
16	17	88,909
18	19	0,73
20	21	33,0
22	23	77,454
24	25	18,0
26	27	18,0