



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

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

HOTĂRÂREA NR. 65

26 martie 2026

privind vânzarea unui imobil cu destinația de locuință, trecut în proprietatea statului, în baza Legii nr. 112/1995

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință ordinară,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 9.666/05.03.2026 și la Consiliul Local Sighișoara cu nr. 10.803/12.03.2026, de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 9.665/05.03.2026, al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 9/1998 privind înființarea societății Apă Termic Transport S.A.;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 126/30.05.2023 privind aprobarea delegării gestiunii activităților de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului;

Având în vedere Contractul de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 20.284/08.06.2023, iar la S.C. Apă Termic Transport S.A. cu nr. 1.297/08.06.2023, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 126/30.05.2023 privind aprobarea delegării gestiunii activităților de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului;

Având în vedere că acestui operator de servicii publice, respectiv societății Apă Termic Transport S.A., i-a fost încredințată în continuare gestiunea serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, societate având ca acționar unic, Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, societate care asigură prestarea și a altor servicii și activități din sfera serviciilor publice;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 143/26.09.2024 privind mandatarea societății Apă Termic Transport S.A. pentru vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995 și aprobarea Regulamentului pentru vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 165/31.07.2025 privind vânzarea unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, în baza Legii nr. 112/1995 și mandatarea societății Apă Termic Transport S.A. pentru efectuarea demersurilor în vederea finalizării vânzării de imobile cu destinația de locuințe, în baza Legii nr. 112/1995;

Având în vedere prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu dispozițiile art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile Hotărârii Guvernului nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată;

Având în vedere prevederile Regulamentului privind vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 143/26.09.2024;

Având în vedere solicitarea de cumpărare a unui imobil - locuință, în baza Legii nr. 112/1995, formulată de chiriaș, titular al contractului de închiriere;

Având în vedere dispozițiile din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Raportul de specialitate cu nr. 486/04.03.2026, al S.C. Apă Termic Transport S.A., înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 9.664/05.03.2026, prin care se propune vânzarea unui imobil cu destinația de locuință, trecut în proprietatea statului, în baza Legii nr. 112/1995;

Având în vedere Raportul de specialitate al Direcției Arhitect Șef – Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat, înregistrat cu nr. 10.586/12.03.2026, cu propunerea de vânzare a unui imobil cu destinația de locuință, trecut în proprietatea statului, în baza Legii nr. 112/1995;

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. “a” și lit. “c”, alin. (3) lit. “d”, alin. (6) lit. “b”, alin. (7) lit. “q”, alin. (14), art. 139 alin. (2) și a art. 196 alin. (1) lit. “a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, str. Justiției (str. 1 Mai), nr. 4, ap. III, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 51467-C1-U3 Sighișoara (nr. C.F. vechi 3890/III, nr. topo vechi 508/III), având număr cadastral 51467-C1-U3, către domnul Stoica Daniel, căsătorit cu doamna Stoica Eleonora, imobil pe care îl dețin și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 196/18.05.2018, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale încheiate.

(2) Se aprobă prețul de vânzare al imobilului prevăzut la alineatul precedent, care este de 50.147 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat/certificat A.N.E.V.A.R., anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, preț care va fi actualizat la data vânzării efective, în situația în care, contractul de vânzare nu se încheie în termen de 3 luni de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara și reprezentanții societății Apă Termic Transport S.A.

Art. 3. Prin grija doamnei Bizo Anca, Secretar General al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și se va aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe pagina de internet la adresa www.primariasighisoara.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Fintoc Lăucian - Aurel



Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL GENERAL al municipiului,
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 General;
- 1 ex. Direcția Arhitect Șef;
- 1 ex. Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat – Direcția Arhitect Șef;
- 1 ex. Compartimentul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică;
- 1 ex. Serviciul Impozite, Taxe și Executare Creanțe – Direcția Economică;
- 1 ex. Compartimentul Juridic – Serviciul Administrație Publică Locală;
- 1 ex. Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru analizarea solicitărilor de cumpărare a imobilelor – locuințe în baza Legii nr. 112/1995;
- 2 ex. S.C. Apă Termic Transport S.A.
- 14 ex.
- B.A.



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 65/26.03.2026		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate <input type="checkbox"/> simplă <input type="checkbox"/> absolută <input checked="" type="checkbox"/> calificată	26.03.2026	
Comunicarea către primar	28.03.2026	
Comunicarea către prefectul județului	28.03.2026	
Aducerea la cunoștința publică	29.03.2026	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	
Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	29.03.2026	



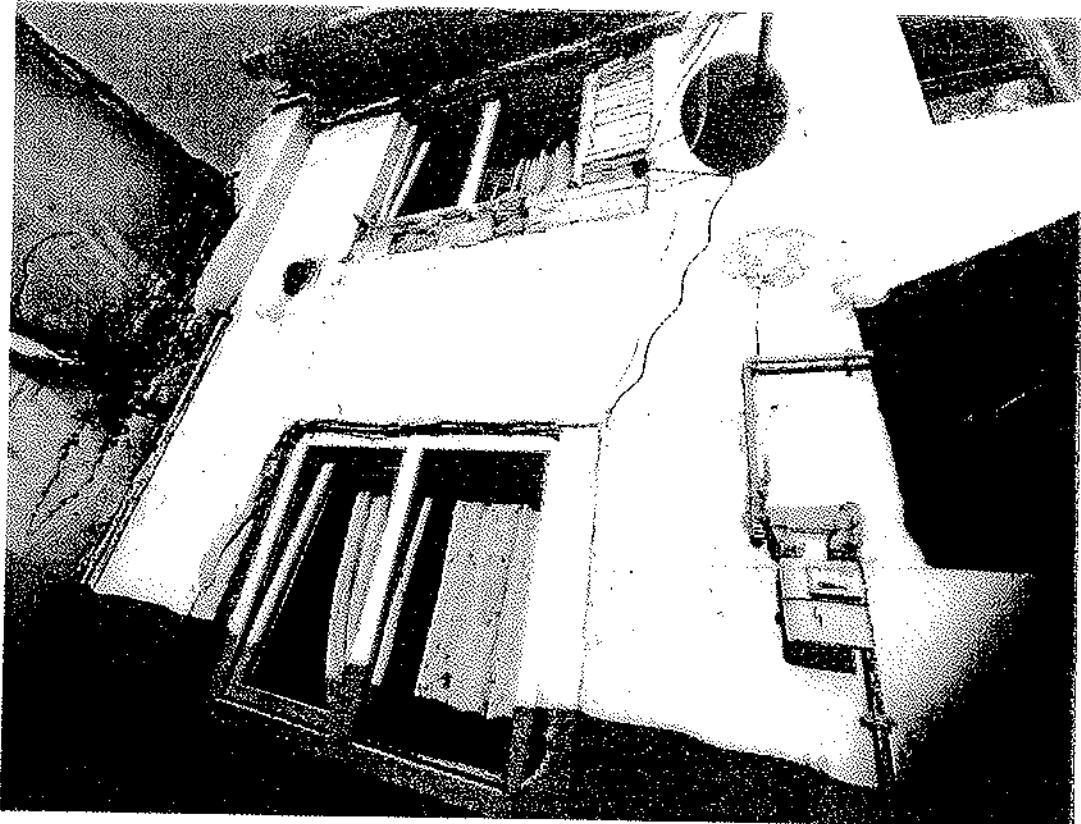
VALCATION
REVALUATION
SERVICES

VR SERVICES SRL
Membru Corporativ ANEVAR, Autorizația 0878
Târgu Mureș, Str. Sărăganului 18 ap.8, Jud. Mureș
Telefon – 0744332586
Email – office@evaluatoravevar.com

*Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 65/26.03.
2026*

RAPORT DE EVALUARE

NR. 144 din 16.02.2026



**Apartment situat în
Sighișoara, Str. Justiției (fost 1 Mai) ap.3 Jud. Mureș**

Client: Stoica Daniel

Utilizatori desemnați: Municipiul Sighișoara

SINTEZA EVALUĂRII

Client	Stoica Daniel
Utilizator desemnat	Municipiul Sighișoara
Data raportului de evaluare	16.02.2026
Data evaluării	16.02.2026
Data inspecției	18.01.2026
Evaluator autorizat	ing. Ovidiu Ioan ABUTNĂRIȚĂ – evaluator autorizat membru titular ANEVAR, Nr. Legitimație 19481, EPI, EBM
Compania de evaluare	VR SERVICES S.R.L. Membru Corporativ ANEVAR Autorizație 0878
Tip proprietate evaluată	Rezidențială
Adresa proprietății	Sighișoara, Str. Justiției (fosta Str. 1 Mai) nr.4, ap.3 Jud. Mureș, Cod postal: 545400
Amplasare	Zonă semicentrală a localității Sighișoara
Anul construirii	1910
Regim de înălțime	Parter + etaj
Utilități	Da (current electric, gaze naturale, apă și canalizare)
Finisaje	Calitate inferioară
Suprafețe	Suprafață utilă: – 48.28 mp (coform CF) – 35.26 mp (coform Contract de închiriere)

Utilizare existent	Locuință rezidențială
Curs de schimb valutar	1 euro=5.0953 LEI
Dreptul de proprietate	Drept integral de proprietate
Sarcini	Liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul adresei postale. Accesul către proprietate se realizează doar pietonal din Str. Justiției printr-o curte comună

Denumire imobil	Valoarea de piață (lei)	Valoarea unitară (lei/mp)	Valoarea de piață (€)	Valoarea unitară (€/mp)
Str. Justiției, Nr. 4, Ap. III, Sighișoara	50.147	889	9,842	175

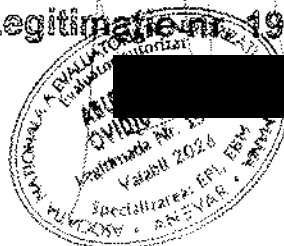
Valoare cu TVA,
Curs euro - leu, 1 euro = 5.0953

ing. Ovidiu Ioan ABUTNĂRIȚĂ

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

Specializarea EPI, EBM,

Legitimatie nr. 19481



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

În conformitate cu STANDARDELE PROFESIONALE DE EVALUARE – subsemnatul certific în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025, respectându-se cerințele etice și profesionale conținute în CODUL DEONTOLOGIC – aferent îndeplinirii misiunii.

Prin prezenta certific faptul că nu sunt (personal sau compania) sub incidența unor sancțiuni ANEVAR și nu am litigii sau condamnări pentru săvârșirea vreunei infracțiuni cu intenție.

Nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate, valoarea raportată fiind independentă de plata onorariului.

Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale și se constituie ca opinii, concluzii și analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Totodată, la evaluare s-au avut în vedere normele, metodologiile și recomandările ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (ANEVAR). La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

VR SERVICES S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR

Autorizația nr. 0878 [REDACTED]



Evaluator membru ANEVAR :

Ovidiu Ioan ABUTNĂRIȚĂ

Nr. Licenței nr. 184 [REDACTED]



I)	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1)	Identificarea evaluatorului	6
2)	Identificarea clientului	6
3)	Alți utilizator desemnat	6
4)	Responsabilitatea față de terți	6
5)	Identificarea proprietății imobiliare subiect a evaluării	6
6)	Utilizarea desemnată	6
7)	Tipul valorii	6
8)	Data evaluării	6
9)	Data raportului de evaluare	7
10)	Moneda evaluării	7
11)	Natura și amploarea activității evaluatorului, limitări	7
12)	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	7
13)	Ipoteze și Ipoteze speciale	8
14)	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
15)	Tipul raportului	10
16)	Specialiști	10
17)	Factorii de mediu, sociali și de guvernare	10
18)	Conformitatea cu Standardele de evaluare	10
II)	PREZENTAREA DATELOR	11
1)	Identificarea proprietății imobiliare subiect, descrierea juridică	11
2)	Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
3)	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	11
4)	Informații despre amplasament	12
5)	Descrierea terenului	13
6)	Descrierea amenajărilor și a construcțiilor	13
7)	Date privind impozitele și taxele	15
III)	Analiza datelor	16
1)	Analiza pieței imobiliare	16
1)	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)	16
2)	Delimitarea pieței specifice	17
3)	Analiza cererii	17
4)	Analiza ofertei	18
5)	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	19
6)	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	19
7)	Analiza CMBU	19
IV)	Evaluarea proprietății	22
1)	Abordări în evaluare	22
2)	Evaluarea proprietății – abordarea prin cost	23
3)	Evaluarea proprietății – abordarea prin piață	28
4)	Evaluarea proprietății – abordarea prin venit	28
V)	Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii	29

I) TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1) Identificarea evaluatorului

VR SERVICES S.R.L., având sediul în str. Bărăganului nr. 18 ap.8, este membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0878, este înregistrată la O.R.C. Mureș sub nr. J26/1295/2019, având cod unic de înregistrare 41253353, telefon +40 744 332 566; e-mail: office@evaluatoranevar.com, prin: ing. Ovidiu Ioan ABUTNĂRIȚĂ, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI și EBM cu legitimația nr. 19481.

2) Identificarea clientului

Stoica Daniel, identificat cu CI nr. MS1013246

3) Alți utilizator desemnat

Municipiul Sighisoara, Piața Muzeului Nr. 7, Sighișoara 545400, Jud. Mureș

4) Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.

5) Identificarea proprietății imobiliare subiect a evaluării

Apartament, situat în Sighișoara, Str. Justiției (fost 1 Mai) nr.4, ap.3 Jud. Mureș, cod postal: 54540, CF nr. 51467-C1-U3 Sighișoara

Terenul pe care este amplasată proprietatea nu face obiectul evaluării proprietății subiect.

6) Utilizarea desemnată

Evaluarea sa realizat în vederea vânzării

7) Tipul valorii

Tipul de valoare adecvat acestui scop este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 – SEV 102 Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard, Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o 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.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR.

8) Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor di luna februarie 2026, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării este 16.02.2026.

9) Data raportului de evaluare

Data raportului de evaluarea este 16.02.2026.

10) Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/ EUR valabil la data evaluării (16.02.2026) este cel afișat de BNR, și anume 5.0953 Lei/Eur.

11) Natura și amploarea activității evaluatorului, limitări

Toate informațiile asupra proprietății imobiliare care stau la baza prezentului raport de evaluare au fost furnizate de către client, care este responsabil pentru acestea. Nu sunt limitări sau restricții privind inspecția, investigațiile și/sau analizele din cadrul misiunii de evaluare. În vederea evaluării, evaluatorul nu a avut la dispoziție cartea construcției și nici informații exacte despre renovări.

Inspecția proprietății a fost efectuată în data de 18.01.2026, de către evaluator autorizat ing. Ovidiu Ioan ABUTNĂRIȚĂ, legitimație nr. 19481, în prezența clientului, Dl. Stoica Daniel.

Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate documentele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirii.

Nu s-au efectuat și nu există informații cu privire la contaminarea zonei respectiv degradarea fundației, sau riscuri de mediu reale sau potențiale.

12) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Informațiile privind dreptul de proprietate și ale informații furnizate de client:

- CF nr. 51467-C1-U3 Sighișoara, nr. cerere 13330 din 21.06.2022;
- Contract de închiriere încheiat între Stoica Daniel și SC Apă Termic Transport SA, nr. 196 din data de 18.05.2018;

Alte informații furnizate de client:

- Scopul evaluării
- Informații despre istoricul construcției

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client/proprietar/utilizator și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Informații necesare evaluării, colectate de către evaluator:

- Date descriptive despre proprietate – inspecția in teren
- Date despre aria de piață, localitate, vecinatati;
- Date privind piața imobiliara specifică;

- Standardele de evaluare ANEVAR ediția 2025;
- Date preluate din diferite studii și analize;
- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Publicații privind piața imobiliară;
- Articole din presă;
- Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale – Editura IROVAL București
- Normativul P 135/1999 aprobat prin Ordin MLPAT cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale
- Indici IROVAL 2025-2026;

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

13) Ipoteze și Ipoteze speciale

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării sau nu au fost cunoscuți la momentul inspectării proprietății și pot influența opiniile și rezultatele din această lucrare.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.

Evaluarea s-a bazat exclusiv pe datele din documentele puse la dispoziție de către client și a celor obținute în urma analizelor efectuate de către evaluator. Dreptul real de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil.

Identificarea s-a realizat cu ocazia inspecției în baza documentelor prezentate, iar evaluatorul a considerat că sunt suficiente elemente de identificare a proprietății pe baza documentelor prezentate.

În prezentul raport și în mod uzual, de altfel, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirilor, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele și toate dotările permanente ale terenurilor, cum ar fi racordurile la rețelele de utilități edilitare.

Datele utilizate în cadrul raportului provin din documentele și documentațiile prezentate de client, anexate la prezentul raport, dar și din informațiile culese verbal din discuțiile cu clientul și specialiști din domeniul imobiliar și al construcțiilor. Acestea au fost considerate corecte, iar evaluarea s-a realizat strict pe această ipoteză.

Nu îmi asum nici o răspundere pentru posibilele defecte sau probleme care nu au fost vizibile la data efectuării inspecției legate de structura de rezistență.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Evaluarea se face în ipoteza că, imobilul evaluat nu a suferit modificări de la data inspecției și până la data evaluării respectiv data raportului de evaluare.

14) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

În conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare, acest raport 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 aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară. Utilizarea lui cu alt scop decât cel declarat anterior, de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat sau de către oricare altă persoană, este interzisă. Atribuirea valorilor rezultate la o altă dată este interzisă.

Publicarea și/sau utilizarea parțială sau integrală a raportului, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul/utilizatorul desemnat al raportului, atrage după sine încetarea obligațiilor și a responsabilității evaluatorului.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru posibilele efecte juridice sau financiare ce pot decurge din nerespectarea utilizării și difuzării a prezentului raport.

Pentru a produce efecte și a fi valid, prezentul raport de evaluare necesită semnătura electronică sau originală a evaluatorului.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă oricare din aceste condițiile enumerate mai sus suferă modificări, valorile din raport își pot pierde valabilitatea.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

15) Tipul raportului

Prezentul raportul de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respectă cerințele de raportare ale Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025. Scopul evaluării și complexitatea imobilului subiect și cerințele clientului respectiv a utilizatorului au determinat gradul de detaliere al prezentului raportului de evaluare.

16) Specialiști

În prezentul Raport de evaluare, evaluatorul nu a apelat și nu a avut suport din partea niciunui specialist, indiferent de specializarea acestuia.

17) Factorii de mediu, sociali și de guvernare

Nu există cerințe speciale luate în considerare privind factorii de mediu, sociali și de guvernare.

18) Conformitatea cu Standardele de evaluare

În conformitate cu regulamentele și obligațiile membrilor ANEVAR, raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 și cu ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Valoarea proprietăților a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

Nu au fost făcute devieri de la standardele menționate mai sus.

Evaluatorul consideră adecvate, suficiente și relevante documentele puse la dispoziție de către client în vederea obținerii valorii de piață a imobilului subiect, în conformitate cu Standardele de evaluare enumerate mai sus.

Verificarea raportului de evaluare se face în conformitate cu Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025.

II) PREZENTAREA DATELOR

1) Identificarea proprietății imobiliare subiect, descrierea juridică

Conform extrasului de carte funciară, proprietatea este descrisă astfel:

CF 51467-C1-U3 Sighișoara

Unitate individuală

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Sighișoara, Str Justiției Nr. 4, Ap. III

Părți comune: terenul clădit și neclădit, elementele de construcție despartitoare dintre apartamente, bransamentele instalațiilor de apă, canal, gaz metan și curent electric

Nr. cadastral: 51467-C1-U3

Suprafață construită: -

Suprafață utilă: 48,28

Cote părți comune: -

Cote teren: 54/385 parti in folosinta

Observații/ Referințe: APARTAMENTUL NR.III compus din una camera la etaj;bucatarie; hol si W.C la parter Su-48.28 mp; S.c-34 mp, cota indiviza de teren 54/385 mp in scris in CF COL. 3890

Proprietar: Statul Român

Terenul pe care este amplasată proprietatea nu a fost evaluat și nu este inclus în valoarea proprietății.

2) Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietății subiect. În vederea determinării valorii de piață, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice.

3) Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Sighișoara este un municipiu în județul Mureș, Transilvania, România, format din localitățile componente Angofa, Aurel Vlaicu, Rora, Sighișoara (reședința), Șoromiclea, Venchi și Viilor, și din satul Hefiur.

Sighișoara sau "Perla Medievală a României" este situată în inima Transilvaniei, la 120 de km de Brașov și 55 km de Târgul-Mureș și este printre puținele orașe medievale care există în lume în momentul de față dar și singurul oraș bine păstrat și populat din România cu o imagine aparte.

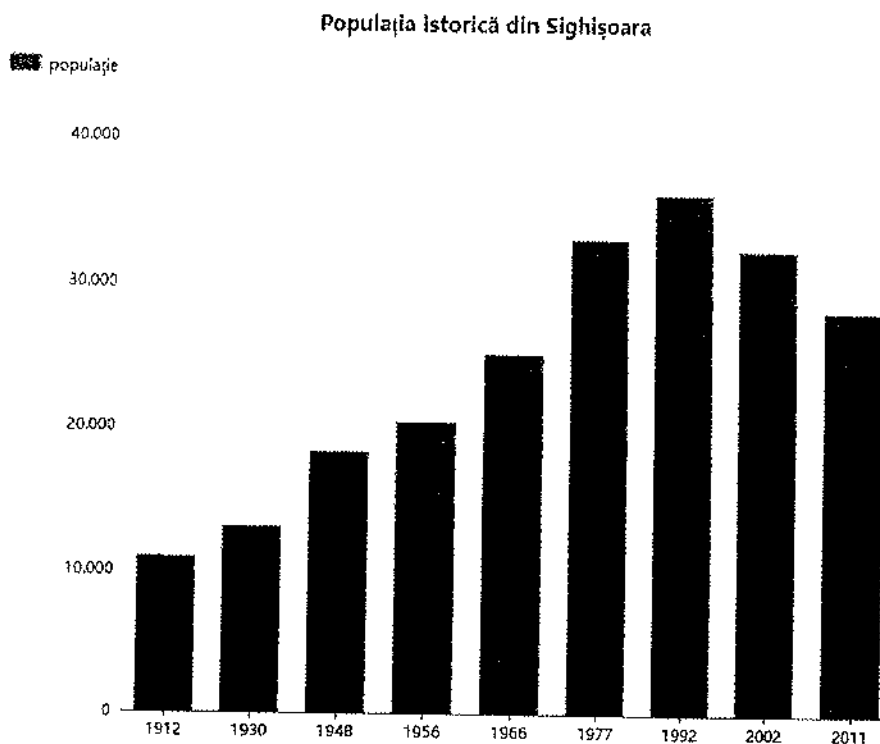
Orașul este situat pe un deal, unde acum mult timp în urmă s-a construit Cetatea Sighișoarei și mai este denumit și Dealul Cetății. Este un oraș mic dar poate fascina orice turist iubitor de vechi și de istorie mai ales datorită legendei legată de tatăl lui Vlad Țepeș, Vlad Dracul, care a locuit în cetate.

În vârful unui deal există o cetate fortificată cu întăriri și pasaje secrete și cu un turn de ceas, precum și casa în care a locuit Vlad Țepeș, cunoscut de turiști sub pseudonimul de Dracula. Planul orașului medieval sau cetate este caracteristic orașelor germane întemeiate în evul mediu

Arhitectura clădirilor din Sighișoara au și acestea influență germană, acest stil regăsindu-se în orașe vechi din Germania cum ar fi Rothenburg sau Nuernberg.

Clădirile din centrul vechi au o frumusețe aparte, culorile pastelate rămase relativ neschimbate încă de la construcția lor atrag privirile vizitatorilor mai ales prin arhitectură și diversitate. Au fost cândva locuite de mari personalități române și germane și pe parcurs au fost transformate în unități meșteșugărești și comerciale.

Municipiul are o populație de 28.102 locuitori (2011). Centrul istoric a fost inclus pe Lista monumentelor istorice din județul Mureș. De asemenea, centrul istoric este inclus în patrimoniul mondial UNESCO.



4) Informații despre amplasament

Proprietatea este amplasată în zona semicentrală a municipiului.

Zona este una preponderent mixtă, cu o densitate mare de construcții cu regim mediu de înălțime. Întâlnim atât spații cu destinație rezidențială cât și spații pentru servicii și spații comerciale.

Accesul în zonă este unul facil atât pietonal cât și cu autoturismul.

Proprietăți complementare

Unități comerciale în apropiere: Da

Unități de învățământ: Da

Unități medicale: Da

Instituții de cult: Da

Sedii de bănci: Da

Instituții guvernamentale: Da

Muzee: Da

Parcuri: Da

- o Lacuri: Nu
- o Cursuri de apă: Nu
- o Altele: unități de cazare, sații de servicii, unități de alimentație publică

5) Descrierea terenului

Terenul pe care este amplasată construcția din care face parte apartamentul evaluat este înscris în CF 51467 Sighișoara (Nr. CF vechi: 3890) și are suprafața de 385 mp.

Acesta conform CF, este în proprietatea Municipiului Sighișoara (CIF: 5669309, domeniul privat) în cotă de 162/385 și în proprietatea doamnei Suciș Ioana Silvia în cotă de 223/385.

Acesta nu este grevat de sarcini.

Caracteristici fizice ale terenului:

- Suprafața terenului: S = 385 mp;
- o Deschiderea: aproximativ 11 m
- o Dimensiuni: adâncime de aproximativ 34 m;
- o Topografie/relief: plan
- o Formă: regulată;
- o Acces: pietonal de pe Str. Justiției, cu acces auto
- o Utilități publice disponibile:
 - ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă (bransat);
 - ✓ Rețea urbană de apă: existentă (bransat);
 - ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă – încălzire cu CT pe gaz;
 - ✓ Rețea urbană de gaze: existentă (bransat);
 - ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă (bransat);
- o Alte observații: parțial plăcat cu pavaj din beton, edificat cu construcția C.1 cu Sc de 284 mp

Caracteristici juridice:

- o Utilizare legală: Rezidențială
- o Servituți de trecere: Nu cunosc
- o Restricții de sistematizare: Nu cunosc
- o Alte restricții existente: Nu cunosc

Caracteristici economice:

- o Impozite asupra terenurilor: Medii
- o Taxe locale de construire: Nu este cazul
- o Avantaje fiscale: Nu este cazul

6) Descrierea amenajărilor și a construcțiilor

Imobilul a fost edificat în anul 1910 (conf. Declarației clientului). Vârsta cronologică a construcției este de 116 ani, iar vârsta efectivă va fi determinat în cadrul Raportului de evaluare.

Utilizarea legală: conf. documente utilizarea este rezidențială.

Utilizarea actuală: Locuință

Regim de înălțime: parter + etaj

Suprafețele construcției:

✓ Sc = nu se cunoaște;

✓ Sd = nu se cunoaște;

✓ Su = 48.28 mp (coform CF), 35.26 mp (coform Contract de închiriere), 41,21 mp (conform măsurătorilor realizate în cadrul inspecției, măsurători care nu sunt de specialitate)

Descrierea construcției

Construcția este compusă din o cameră, bucatărie, grup sanitar, scară și o cameră. Bucătăria și grupul sanitar se află la parter iar la etaj se află o cameră. Accesul la etaj se face printr-o scară de lemn, printr-un hol neîncălzit.

Clădirea - are următorul sistem constructiv:

✓ Fără fundații;

✓ Structura de rezistență este din realizata din cărămidă;

✓ Pereți de compartimentare sunt din cărămidă;

✓ Pereți de închidere perimetrală sunt realizați din cărămidă;

✓ Planșee: lemn peste aprter, lemn peste etaj

✓ Acoperiș tip sarpanta cu invelitoare din țiglă ceramică;

✓ Finisaje exterioare: tencuieli simple;

Calitatea finisajelor: materialele folosite sunt de calitate inferioară

✓ Tavan fals: nu;

✓ Pardoseli: podele din lemn;

✓ Placari la pereti: plăci ceramice în grupul sanitar și parțial în bucatărie;

✓ Tâmplărie ferestre: realizate din PVC, cu geam termopan;

✓ Tâmplărie uși: din lemn;

✓ Finisaje pereți interiori: simplă;

Starea tehnică a construcției este nesatisfăcătoare.

Instalații interioare:

o Instalații și dotări electrice functionale: da, de calitate inferioară;

o Instalatii si dotari termice functionale: da, de calitate inferioară;

o Instalatii si dotari sanitare functionale: da, de calitate inferioară;

o Instalatii de alimentare cu gaze: da.

Încălzirea se face cu convectoare pe gaz.

Conform declarației clientului, în trecut construcția a fost un grajd pentru animale, ulterior fiind compartimentat și amenajat ca locuință.

Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnica a constructiei nu este certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens.

Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara comandarea unei expertize tehnice de rezistenta. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune

7) Date privind impozitele și taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.

III) ANALIZA DATELOR

1) Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot fi de către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

1) Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmând a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea imobiliară evaluată este de tip industrial.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluării este una de tip industrială.

Definirea subiectului ca produs pe piața specifică:

- Segment de piață relevant: locuințe rezidențiale;
- Localizare: Zona semicentrală a municipiului;
- Acces: facil pietonal cât și auto;

Caracteristici fizice:

- Dimensiune: apartamente la casă de dimensiuni mici;
- Sistem constructiv: zidărie;
- Vechime: construcții vechi;
- Calitatea construcției: nesatisfăcătoare, în cadrul inspecției au fost identificate elemente care să indice existența unor probleme ale structurii de rezistență;
- Compartimentare: neadecvată;
- Finisaje: inferioare, neadecvat;

Caracteristici economice:

- Cheltuielile de exploatare: normale;
- Impozite: Conform Cod fiscal și HCL;
- Taxe locale de construire: Conform HCL;
- Avantaje fiscale: nu există;
- Analiza caracteristicilor de natură juridică ale proprietății: utilizarea curentă a proprietății corespunde cu cea legală.

2) Delimitarea pieței specifice

Având în vedere utilizările potențiale ale proprietății subiect, evaluatorul identifică o piață pentru utilizarea definită sau mai multe piețe pentru cazul în care proprietatea are utilizări alternative.

În cazul locuințelor rezidențiale, accesul la proprietăți complementare poate defini limitele pieței competitive.

Limitele ariei de piață, în cazul prezentei proprietăți poate fi definită în termeni , precum:

o Aria pieței competitive: Municipiul Sighișoara, zona semicentrală;

Au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în această zonă;

3) Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.

Nivelul cereri pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Cei 2 factorii ai cererii sunt:

-dorința – reprezintă voința cumpărătorului de a deține un bun care să satisfacă o nevoie umană (de exemplu, adăpost, hrană sau cerințe individuale dincolo de nevoile de bază).

-Puterea de cumpărare – capacitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a lua parte la activitatea de pe piață, adică de a achiziționa bunuri și servicii cu numerar sau cu echivalent de numerar.

Pentru a stabili nivelul Cererii solvabile, pornim de la următoarele aspecte:

- Profilul cumpărătorului: cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor fizice și mai rar din partea persoanelor juridice. O mica parte dintre cumpărători au resurse financiare restul contractand credite bancar.
- Posibilități de finanțare: există pe piață mai multe soluții de finanțare iar costul finanțării este relativ ridicat;
- Cererea pentru cumpărare – relativ medie la data evaluării. Acest tip de activ este în principal pentru scop personal (utilizat ca locuință) dar poate fi achiziționată și în scop investițional având în vedere potențialul turistic la Municipiului Sighișoara.
- Activitatea precedentă a pieței – număr relativ mediu de tranzacții;
- Interesul investițional: în general acest tip de activ poate fi privit ca o investiție;

4) Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar, prin inventarierea proprietăților competitive, care include stocul de proprietăți existente pe piață, disponibile spre vânzare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cei 2 factorii ai ofertei sunt:

- utilitatea – capacitatea unui produs de a satisface o nevoie, o dorință sau de a suplini o lipsă

- raritatea – exprimă raportul dintre cererea și oferta actuală sau anticipată pentru o anumită categorie de bunuri.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei pieței și în urma discuțiilor cu participanții activi în piață, au rezultat următoarele informații:

- oferta de vânzare – mediu. Nu sunt semne care sa aducă o schimbare;
- stocul total disponibil – mediu la momentul evaluării;
- volumul de livrări așteptate: puține investiții în curs;
- prețuri solicitate pentru vânzarea: au putut fi identificate;

- marja de negociere la vânzare: între 5 și 7%
- costuri de edificare – funcție de gradul de finisare pe care urmează să îl primească construcția și locația în care aceasta urmează a fi edificată, costurile variază în intervalul 1000 – 1500 euro/ mp Sd.
- timpul de livrare – aceasta perioadă este formată din două etape, prima necesară obținerii autorizației de construire (eliberare CU + proiectare + eliberare AC) care este cuprinsă între 4-6 luni și edificarea propriu-zisă a construcției care poate fi de cuprinsă între 1 an și 2 ani.

5) Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ceea ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în stagnare.

6) Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

În prezent în apropierea României se desfășoară un conflict armat care a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei au consecințe de amploare pe piața energetică, asupra furnizorilor și consumatorilor finali (casnici sau non-casnici). Preturile energiei și ale materiilor prime continuă să crească, adăugându-se la inflația existentă. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați. Menționăm ca prezenta evaluare are la baza ofertele și informațiile disponibile de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potențialei crize economice asupra valorii de piață a bunurilor evaluate.

7) Analiza CMBU

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind „Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”

Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață – aceasta deschide, în fapt, procesul de micșorare treptată a volumului de date de la o perspectivă mai largă, la acele date care sunt pertinente pentru proprietatea evaluată.

Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potențiale ale terenului considerat a fi liber. Totuși, în practică, contribuția valorii construcțiilor existente, precum și orice posibilă deteriorare a acestora este importantă pentru determinarea CMBU a proprietății și, prin urmare, este importantă pentru formarea unei opinii asupra valorii de piață a proprietății.

Prin urmare, analiza CMBU trebuie realizată distinct, din următoarele două perspective:

- o CMBU a terenului liber sau considerat a fi liber;
- o CMBU a proprietății ca fiind construită.

Analiza terenului considerat a fi liber se concentrează asupra utilizărilor probabile, fiecare dintre aceste utilizări fiind testate după a permisibilității juridice, posibilității fizice, fezabilității financiare și productivității maxime. Spre deosebire de aceasta, în cazul proprietății construite, evaluatorul aplică cele patru teste în analiza proprietății construite, dar accentul nu se pune pe utilizările alternative, ci pe trei posibilități: păstrarea amenajărilor existente, modificarea acestora sau demolarea și redezvoltarea terenului.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Terenul se evaluează în general ca și când acesta ar fi liber. Totuși, dacă terenul nu este liber, contribuția sa la valoarea proprietății construite depinde de modul în care acesta poate fi utilizat. De aceea, CMBU a terenului ca fiind liber trebuie luată în considerare în raport cu utilizarea sa existentă și cu toate utilizările lui probabile în mod rezonabil.

Utilizare	Criterii CMBU			
	Permisibilă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Nu	Nu	Nu	Nu
Rezidențial	Da	Da	Da	Da

Tinând cont de specificul zonei și caracteristicile terenului, cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber este cea rezidențială

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul anterior.

Prin urmare, este necesară aplicarea celor patru teste/criterii, dar accentul nu se pune pe utilizările alternative, ci mai degrabă pe cele trei posibile variante care vizează situația construcțiilor existente în configurația și starea lor de la momentul evaluării:

- 1) păstrarea amenajărilor existente;
- 2) schimbarea amenajărilor actuale (conversie/renovare/modificare);
- 3) demolarea amenajărilor existente și redezvoltarea terenului;

Asadar, CMBU a unei proprietăți, ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală ori o combinație a acestor alternative.

Varianta 1 - păstrarea amenajărilor existente:

- Utilizarea existentă este implicit permisă d.p.d.v. legal și fizic posibilă. Nivelul cererii actuale precum și prețurile/chiriile practicate în piață fac ca utilizarea curentă să rămână fezabilă d.p.d.v. financiar și maxim profitabilă, toate acestea susținând păstrarea utilizării actuale.

Varianta 2 - schimbarea amenajărilor actuale:

- Chiar dacă d.p.d.v. legal zonarea permite schimbarea utilizării curente și această opțiune este posibilă d.p.d.v. fizic, decizia privind schimbarea amenajărilor curente nu conduce la o profitabilitate superioară și la o eventuală maximizare a valorii.

Varianta 3 - demolarea amenajărilor și redevoltarea terenului:

- Demolarea poate fi considerată forma extremă de modificare a utilizării existente a proprietății construite.
- În cazul nostru nu există o utilizare alternativă a terenului, permisă d.p.d.v. legal, fizic posibilă, fezabilă d.p.d.v. financiar, care (ținând cont de costurile de demolare) să conducă la maximizarea valorii proprietății subiect.

Concluziile CMBU sunt următoarele:

- Terenul se află deja în CMBU a sa, iar CMBU a proprietății considerată construită o urmează pe cea a terenului liber.
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- Cumpărătorul cel mai probabil este o persoană juridică, achiziția de cele mai multe ori realizându-se în vederea închirierii ulterioare.

IV) EVALUAREA PROPRIETĂȚII

1) Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 103 – Abordări în evaluare sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Abordarea prin piață.

Abordarea prin piață, cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de COMPARAȚIA DIRECTĂ sau COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR, este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare ori sunt contractate. Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile.

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

Este utilizată și evaluând terenul liber sau care se consideră liber în vederea evaluării cu terenuri similare tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață. Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluare și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări comparabile.

În abordarea prin piață se compară oferte de proprietăți similare, atât din punct de vedere al utilizării actuale cât și din punctul de vedere al localizării, al conformației proprietăților și al dotărilor existente.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt : tehnicile cantitative (analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistica și analiza costurilor) și tehnicile calitative (analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului și interviurile)

Criteriile de ajustare, pe baza cărora se face departajarea de valoare a terenurilor și în urma cărora, după o analiză finală a valorilor se stabilește valoarea apreciată, au fost alese de evaluator, conform standardelor în vigoare, fiind totodată adaptate la nivelul de informații pe care le oferă piață despre proprietățile oferite :

- data tranzacțiilor și/sau ofertelor comparabile.
- localizarea proprietăților;
- Suprafașii deschiderea
- utilitățile, potențial urbanistic de dezvoltare;
- alte criterii

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezintă una din cele 3 abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate folosi în procesul de evaluare și constă în metode, tehnici și proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății de a genera beneficii.

În cadrul acestei abordări se cuantifică valoarea prezentă (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea spațiului.

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.

Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele incluse în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală;
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă;
- diferite modele de evaluare a opțiunilor

Abordarea prin cost

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei). Ea se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte.

Fundamentul pentru metoda costului este principiul substituției, care arată ca niciun cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de a achiziționa imediat un teren și o clădire cu o utilitate și atractivitate similare

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte și toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru producerea unui activ echivalent

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

2) Evaluarea proprietății – abordarea prin cost

Metodologia acestei metode cuprinde următoarele etape:

- 1) Stabilirea tipului de cost adecvat, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire. Alegerea tipului de cost adecvat trebuie să aibă în vedere vechimea sau unicitatea construcțiilor sau diferența dintre utilizarea pentru care a fost proiectată și cea mai bună utilizare curentă.
- 2) Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
- 3) Estimarea profitului sau stimulentului dezvoltatorului.
- 4) Însumarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentului dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține costul de nou al construcțiilor.
- 5) Estimarea deprecierei cumulate a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă, fie în mod global (nedefalcată).
- 6) Scăderea deprecierei cumulate din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.
- 7) Adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire/reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Baza valorilor estimate a fost "Costul de reconstrucție – Costul de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale", autor Corneliu Schiopu, editată de către Editura IROVAL București împreună cu indicii de actualizare adecvați. Prin această procedură s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Termenul de stimulent al dezvoltatorului, reprezintă suma pe care dezvoltatorul se așteaptă să o primească drept compensație pentru asigurarea coordonării și expertizei necesare, precum și pentru asumarea riscurilor aferente derulării unui proiect. Profitul dezvoltatorului reprezintă diferența dintre valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare (după finalizarea acesteia și atingerea unei ocupări și/sau a unui venit stabilizat) și costul total de dezvoltare și marketing.

Deprecierea este o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună:

1. **Deprecierea fizică** – o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia. Deprecierea fizică poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă
2. **Deprecierea funcțională** – o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției. Deprecierea funcțională poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă

3. **Deprecierea externă (economică)** – o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau a unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății. (Deprecierea externă poate fi rezultatul condițiilor de piață nefavorabile. Din pricina caracterului imobil, proprietatea suferă influențe externe pe care, de obicei, proprietarul sau chiriașul nu le poate controla).

Atunci când pentru a formula o estimare asupra deprecierei externe, sunt studiate informațiile de piață, trebuie analizată alocarea pierderii pe care proprietatea o înregistrează, din cauze externe. Deprecierea externă poate fi atribuită în întregime terenului sau în alte situații, ea poate fi atribuită în întregime clădirilor. Adesea, deprecierea externă poate fi alocată între teren și clădiri. Acest lucru este extrem de important dacă deprecierea externă este deja reflectată în estimarea valorii terenului. Efectul factorilor externi asupra valorii terenului nu reprezintă o depreciere externă ci pur și simplu efectul forțelor pieței asupra valorii acestuia. Deprecierea externă, este în mod specific o pierdere de valoare, produsă de influențele externe, și alocate îmbunătățirilor. O pierdere a valorii terenului nu reprezintă o depreciere, pierdere de valoare a terenului, atribuita factorilor externi, va fi contabilizată în abordarea prin cost, prin estimarea valorii terenului.

Atunci când este necesară alocarea deprecierei externe, raportul dintre valoarea clădirii și valoarea proprietății, extras prin analiza ariei de piață, poate fi utilizat pentru a determina pierderea de valoare care trebuie alocată clădirii.

Suma tuturor acestor componente reprezintă deprecierea totală a construcției. Piața recunoaște apariția deprecierei, iar evaluatorul nu face decât să interpreteze percepția pieței asupra efectului deprecierei.

În cazul prezentei evaluării pentru determinarea deprecierei cumulate, evaluatorul a aplicat P 135/1999 aprobat prin Ordin MLPAT cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale.

Aplicarea abordării prin cost

Am încadrat clădirea, ca tip constructiv, ținând cont de caracteristicile constructive descrise în capitolele de mai sus. În estimarea costurilor de înlocuire am utilizat cataloage IROVAL.

Pentru calculul valorii de piață prin abordarea prin cost au fost studiate mai multe surse. În obținerea valorii au fost utilizate:

Vol. 1. Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire Clădiri rezidențiale (Editura IROVAL),

Pentru actualizarea costurilor, au fost utilizați indicii de actualizare 2025 – 2026.

Coeficient de distanță = 1,000

Coeficient de salarizare = 1,000

Deprecierea fizică: s-a estimat în baza Normativului P 135/1999 aprobat prin Ordin MLPAT cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale.

Deprecierea funcțională: nu este cazul

Deprecierea externă: nu este cazul.

Suprafața utilizată în calcule, a fost preluată din documentele puse la dispoziție de către client (Scd = suprafața din CF*1,2).

Anul edificării construcției și renovările, au fost preluată din documentele puse la dispoziție de către client și din declarațiile acestuia.

Denumire obiectiv	Str. Justiției, Nr. 4, Ap. III, Sighișoara
An construcție	1910
An renovare	1973
An renovare	2000
Suprafață utilă	48,28 mp
Suprafață construită	26,20 mp
Suprafață construită desfășurată	56,40 mp
Curs de schimb (euro/ leu)	5,0953

Nr. Cof.	Denumire subgrup	Simbol tehnice	Suprafață construită	Cost utilitat	Cost de evaluare	Totul costului	Corecție timp	Corecție material	Cost total	Cost total
			(mp)	A	B	C	D=A+B+C	E	F	G=I+E+F
1	Infrastructură	FOBSVI	0,00	366,30	1.7617	6,0	1,0	1,0	0,0	0,0
2	Structură	BUCZD4	53,00	479,20	3.9948	167.661,9	1,0	1,0	107.997,0	130.549,0
3	Instalații	INTIG	23,20	226,40	2.1574	13.741,9	1,0	1,0	13.741,9	16.627,7
4	Finisaj interior	FOBFS	66,40	289,60	3.9503	109.099,8	1,0	1,0	109.099,8	131.834,5
5	Finisaj exterior	FSTRCP	66,40	213,60	1.5970	19.311,4	1,0	1,0	19.311,4	23.365,7
6	Instalații electrice	ELBUCVA	66,40	66,10	3.7059	9.435,0	1,0	1,0	9.435,6	11.417,1
7	Instalații încălzire	INCORIV	23,40	113,10	2.7215	2.741,5	1,0	1,0	2.741,5	3.317,2
8	Instalații sanitare	SABUCVA	1,00	160,00	3.1651	634,0	1,0	1,0	634,9	777,2
9	Instalații sanitare	DUSLAWCS	1,00	854,02	2.4069	15.767,6	1,0	1,0	15.767,6	19.078,8
TOTAL CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE									284.536,7	344.289,4
TOTAL CLĂDIRI ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (EURO)									55.843,0	67.570,0

Ajustările pentru depreciere:

Deprecierea fizică s-a estimat în baza Normativului P 135/1999 aprobat prin Ordin MLPAT cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale.

Stabilirea subgrului, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea:

Grupa	I	Construcții
Subgrupa	1,6	Construcții de locuințe și social culturale
Subclasa		Tabelul nr. 17.
	1.6.1.1	Clădiri pentru locuințe, sociale, moteluri și cămine, amplasate în centre industriale
Structura		Zidărie (cărămidă, înlocuitori, piatră, blocuri, beton armat sau metal)
Mediul de folosință		Zidărie
Stare tehnică		Normal
		Satisfăcătoare

Stabilirea vârstei cronologice ponderate (durata de viață consumată):

An edificare	1910
An modernizare	1973
An modernizare	2000

Componentă	Cost nou la data evaluării (lei)	An PIF	Vârsta / vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta cronologică ponderată
Clădirea inițială	130.640,0	1910	116	44,02
Modernizare 1970	183.346,1	1973	53	28,22
Modernizare 2010	30.303,3	2000	26	2,29
TOTAL	344.289,4			74,53

Vârsta cronologică ponderată 74,53

Deprecierea fizică:

Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta cronologică ponderată (Vcp) s-a determinat astfel:

	Vechime (ani)			Gradul de depreciere fizică normală	
	V2		V1	D2	D1
	75		70	86,00%	80,00%
D2-D1	5			6,00%	
Dfn / an				1,20%	
Vcp =	74,53				
Vcp - V1	4,53			5,43%	
Dfn %				83,43%	

Deprecierea funcțională:

Depreciere funcțională: 0%

Deprecierea externă:

Deprecierea externă (totală): 0%

În urma estimării costului de înlocuire rezultă:

Cost de înlocuire adoptat	6.104	lei/mpAd
Depreciere fizică	85,4%	
Depreciere funcțională	0%	
Depreciere economică	0%	

Fișa de evaluare a construcției

An construcție	1902
An modernizare	1990
An modernizare	2010
Suprafața construită la sol	28,20 mp
Suprafața construită desfășurată	56,40 mp
Cost de înlocuire conform îndreptarului:	6.104

Nr. crt.	Elemente de calcul	U.M.	Valoare
1	Cost de înlocuire unitar	lei / mp Sol	6.104
2	Suprafață de calcul	mp	56,40
3	Cost de înlocuire	lei	344.289
4			
4.1	Depreciere fizică	%	-85,4%
	Valoare depreciere fizică		(294.142)
	Valoarea ajustată	lei	50.147
4.2	Depreciere funcțională	%	0%
	Valoare depreciere funcțională		-
	Valoarea ajustată	lei	50.147,31
4.3	Depreciere externă	%	0%
	Valoare depreciere externă		-
	Valoarea ajustată	lei	50.147
5	Curs de schimb	lei/euro	5,0953
6	Valoare de piață	lei	50.147
		euro	9.842
		lei/mpSd	889
		euro / mp Sd	175

În urma aplicării metodei selectate de către evaluator și în urma raționamentului acestuia, valoarea de piață a construcției evaluate este de:

Denumire imobil	Valoarea de piață (lei)	Valoarea unitară (lei/mp)	Valoarea de piață (€)	Valoarea unitară (€/mp)
Str. Justiției, Nr. 4, Ap. III, Sighișoara	50.147	889	9.842	175

3) Evaluarea proprietății – abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Având în vedere lipsa informațiilor cu privire la oferte/tranzacții cu proprietăți similare, din zona analizată, se considera ca abordarea prin piață nu este adecvată și nu a fost aplicată în prezentul raport de evaluare.

4) Evaluarea proprietății – abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

În cadrul acestei abordări se cuantifică valoarea prezentă (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea spațiului.

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

Abordarea prin venit este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind veniturile și ratele de capitalizare adecvate.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin venit este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață pentru proprietățile generatoare de venit.

Având în vedere lipsa informațiilor cu privire la veniturile generate, cheltuielile necesare și rata de capitalizare adecvată pentru proprietăți similare, din zona analizată, se considera ca abordarea prin venit nu este adecvată și nu a fost aplicată în prezentul raport de evaluare.

V) ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

În urma aplicării abordării selectată de evaluator pentru obținerea valorii de piață a proprietății subiect au fost obținute următoarele valori:

Abordarea prin piață = Nu s-a aplicat

Abordarea prin venit = Nu s-a aplicat

Abordarea prin cost = 50.147 lei, echivalentul a 9.842 euro (valoare cu TVA)

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii de piață, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită abordare, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării este abordarea prin cost. Din lipsa datelor, pentru aplicarea abordării prin venit și a abordării prin piață acestea nu au putut fi aplicate.

În aceste condiții, rezultatul evaluării, valabil la data de referință a evaluării este

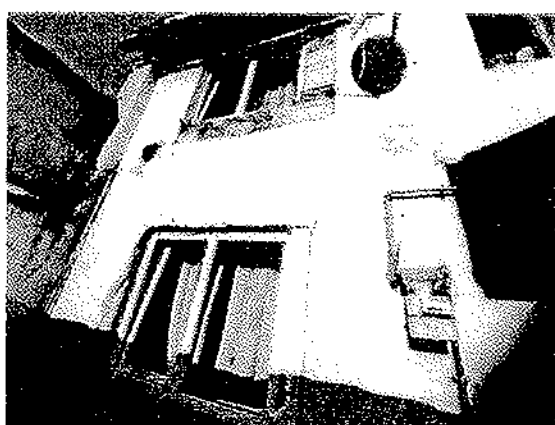
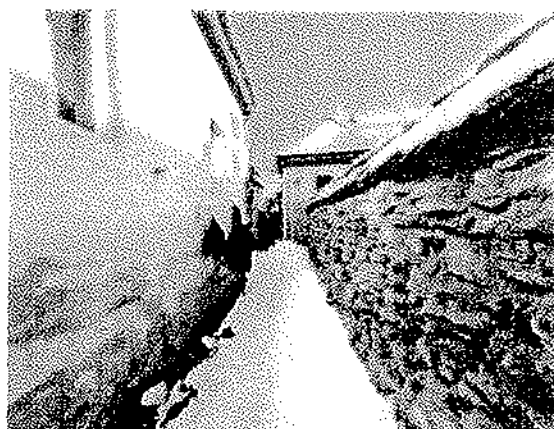
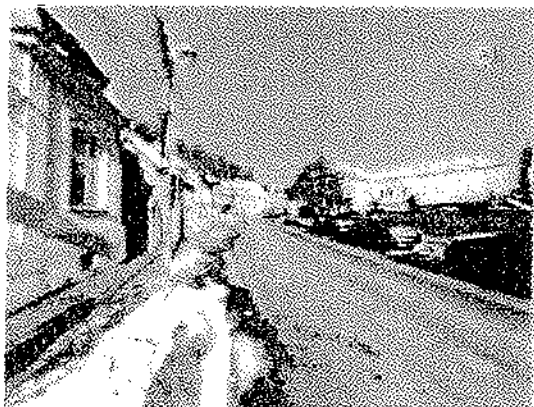
Denumire imobil	Valoarea de piață (lei)	Valoarea unitară (lei/mp)	Valoarea de piață (€)	Valoarea unitară (€/mp)
Str. Justiției, Nr. 4, Ap. III, Sighișoara	50.147	889	9.842	175

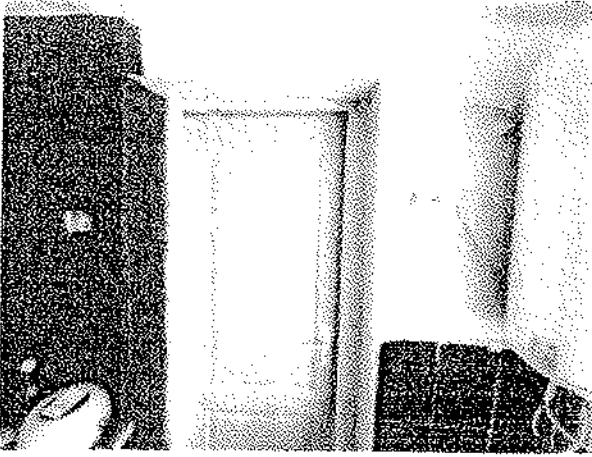
Valoare cu TVA,
Curs euro - lei, 1 euro = 5.0953

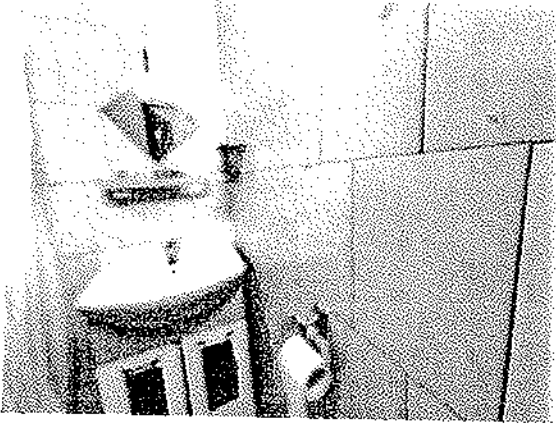
Terenul pe care este amplasată construcția nu a fost evaluat și nu este inclus în valoarea proprietății.

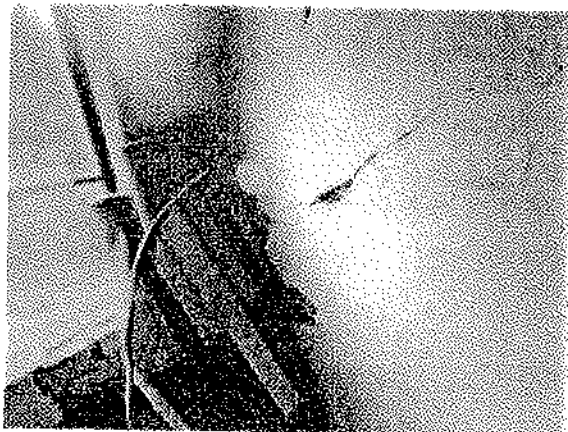
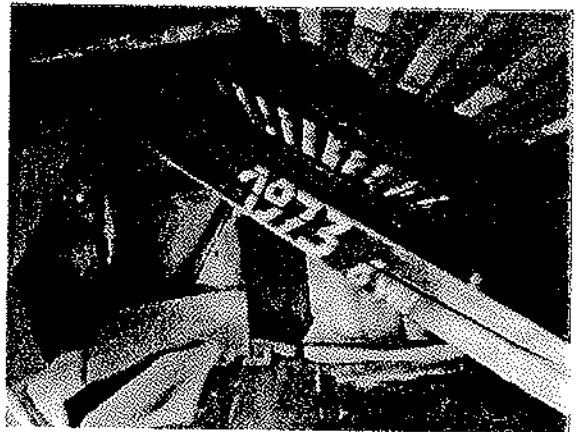
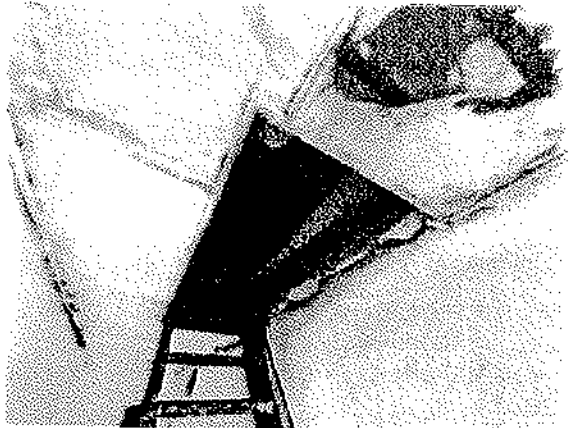
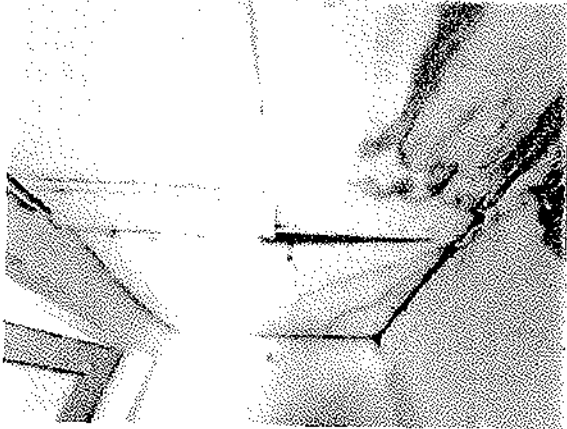
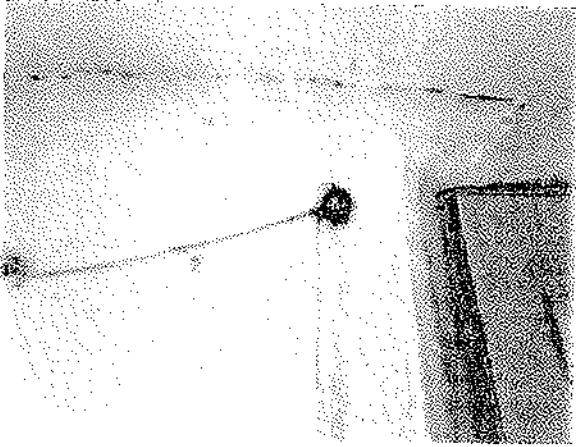


ANEXA 1 – FOTOGRAFIILE PROPRIETĂȚII

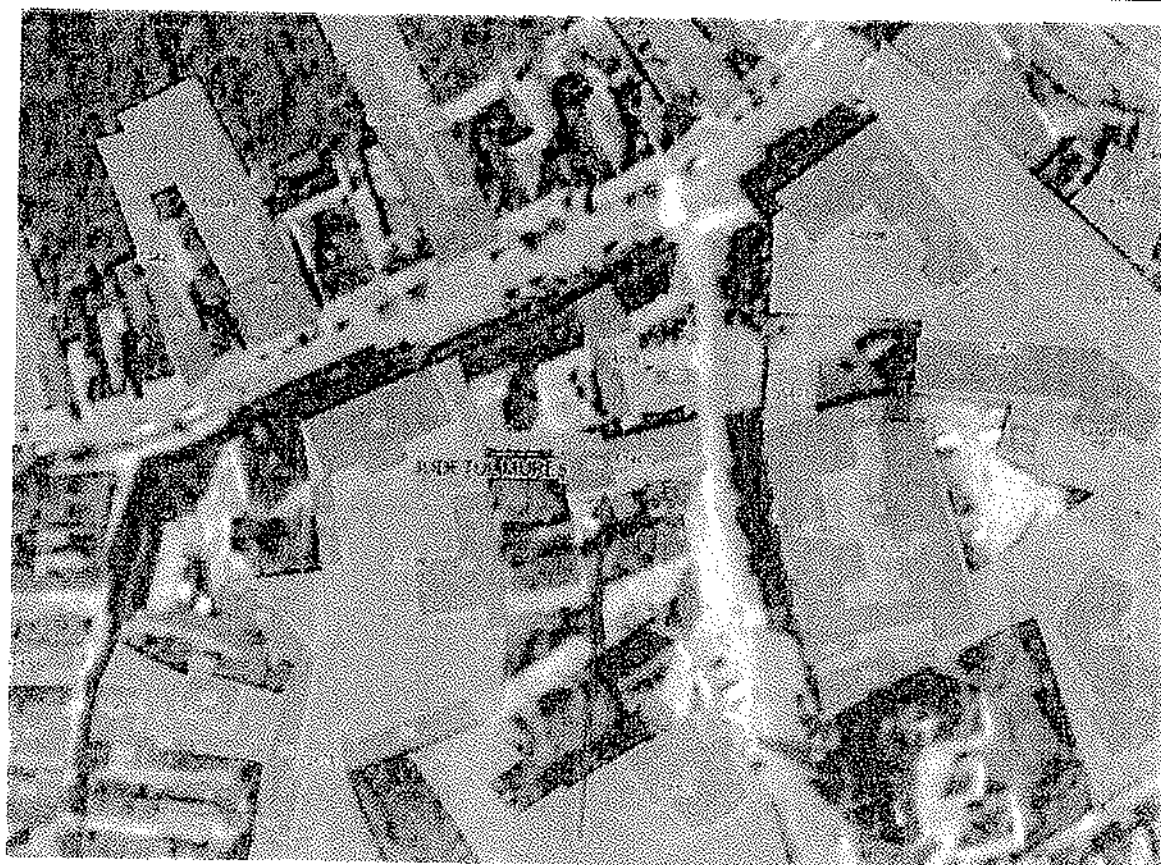
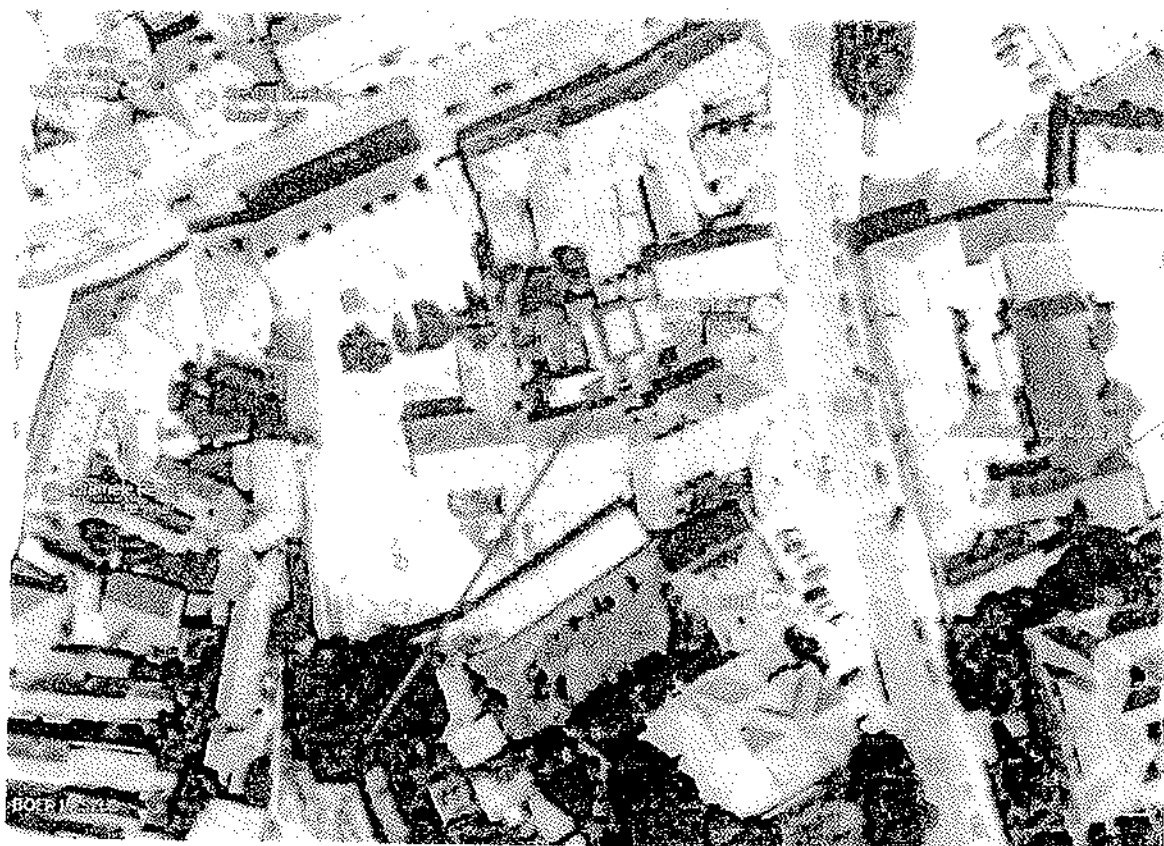








ANEXA 2 - LOCALIZAREA PROPRIETĂȚII



ANEXA 3 - DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII



ANEPI

Ministerul de Interne și Protecția Națională al RM
 Serviciul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sighetu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU ÎNFORMARE

Cartea Funciară nr. 51467/CJ-UD Sighetu



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CJ veșni 3890/11

Adresa: Loc. Sighetu, Sp. publică, Nr. 4, Ap. III, jud. Sighetu
 Part. comună: terenul clădit și înzidit, elementele de construcție despartitoare dintre apartamente
 apartamentele, instalații de apă caldă, gaze, apă caldă și curent electric

№. act	№. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cota teren	Observații / Referințe
1617 / 17/12/1975	Pop. 508, III		48,28		54/385 partii in folosinta	APARTAMENTUL NR. III format din una camera la etaj bucatarie, hol și WC la parter Su-48,28 mp; S.c-34 mp, cota indiviza de teren: 54/385 mp inscris in CJ-UD 3890

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisul privitor la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1617 / 17/12/1975	
Act nr. 8647, din 13/10/1975 emis de Com. Populer al Mun. Sigh. Act de atribuire cote indivize teren comun	
367/13.05.2009-atribuire cote parti teren pe ap.	
2) Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2	21
1) STATUL ROMAN	

C. Partea III. SARCINI

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

Inregistrat la nr. 196 din 18.05.2018.

CONTRACT DE INCHIRIERE

pe suprafețele cu destinația de locuință.

I. Părțile contractului

Art.1 Intre S.C. "ApS Termic Transport" S. A. în calitate de administrator al fondului locativ de stat cu sediul în com. Albești, str. Calea Baraților nr.11, jud. Mureș, înscrisă la O.R.C. Târgu Mureș sub nr. J 26/219/30.03.1998, având C.I.F. RO 1225669 și Cont IBAN RO69 RNCB 0191 0156 3771 9001, deschis la BCR Sighișoara, telefon 0265-774883 și fax 0265-772487, reprezentată prin director general - ing. Oprea Mircea Tomu și director economic Focșană Claudia Aereșian,

și

D-aul STOICA DANIEL, scând CNP [REDACTED] reprezentat prin C.I seria [REDACTED]

în calitate de chiriaș, în temeiul prevederilor art.1.777 - 1.835 Cod Civil, Ordonanța de Urgență nr.46/1999, cu modificările și completările ulterioare și al repartiției nr. 19 din 23.11.1996, emisă de Comisia Socială de Analiză a Costului Local al Municipiului Sighișoara, a intervenit prezentul contract.

II. Obiectul închirierii

Art.2 Obiectul contractului este obținerea folosinței locuinței situată în Sighișoara, str. 1 Mai, nr. 4, județul Mureș, compusă din 1 (una) cameră în suprafață de 11.11 mp. (camera 11.11 mp., camera - mp., camera - mp., camera - mp.), dependințe în suprafață de: baie - mp., bucatărie 13.95 mp., wc - mp., autreu - 6.20 mp., debara - mp., cămară 2.00 mp., boxă - mp., hol - mp., pivniță - mp. și - mp. curte/grădina, folosite în exclusivitate, și - folosite în comun.

Art.3 Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei. Membrii familiei vor fi trecuți separați în fișa locativă, ce face parte integrantă din prezentul contract și vor fi răspunzători solidar cu titularul contractului, pe durata folosinței exercitate pentru oricare din obligațiile izvorâte din contract.

Art.4 Locuința descrisă la Art.2 se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între părți, care face parte integrantă din contract.

III. Durata contractului

Art.5 Prezentul contract se încheie pe o perioadă determinată de 5 ani, și începe de la data de 18.05.2018 până la data de 01.05.2023.

Art.6 Părțile pot prelungi de comun acord contractul, la data expirării sale, dar numai la cererea chiriașului înaintată în scris, cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea contractului.

Art.7 Chiriașul este obligat să părăsească locuința în termen de 30 zile de la data expirării termenului contractual, dacă locuința nu s-a reînnoit. Chiriașul este obligat să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința.

IV. Chiria aferentă locuinței închiriate

Art.8 Chiria lunară, aferentă locuinței închiriate este de 61,39 lei, calculată pornind-se de la un tarif de bază lunar, în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul anexată, și care face parte integrată din contract.

Art.9 Tariful de bază lunar al chiriei (lei/m²) se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin hotărâre a Guvernului, până la data de 31 Ianuarie a fiecărui an.

Art.10 Chiria se datorează începând cu data de 01.06.2018 și se achită în numerar, la casieria unității, până la data de 10 a lunii următoare.

Art.11 Neplata în termen a chiriei atrage după sine o penalizare de 0,3% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă.

Art.12 În caz de neplată, executarea silită se va face în baza prezentului contract de închiriere, care constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite, precum și în privința obligației de restituire a locuinței în condițiile art.1.798, 1.809 (2) Cod Civil.

Art.13 În cazul unui proces de evacuare, chiriașul este obligat la plata chiriei până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate până la aceea dată.

V. Obligațiile părților

Art.14 Locatorul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, pavimente, scări exterioare), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri);
- să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirilor;
- să participe cu cota parte ce-i revine la reparațiile imobilului.

Art.15 Chiriașul se obligă:

- să ia în primire locuința închiriată;
- să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau înlocuire a elementelor de construcție și instalații din folosința exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcție și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii, dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcție instalatii, obiectele și dotările aferente;

să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și în părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

să permită examinarea bunului de către locatar la intervale de timp rezonabile, fără ca prin aceasta să i se cauzeze o stăruire nejustificată a folosinței bunului;

să predea la înțurarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar uscate în procesul verbal de predare-primire înscris la preluarea locuinței;

să nu subînchiriaze locuința fără acordul scris al proprietarului. Încălțarea acestei obligații atrage după sine rezilierea contractului;

să și plătească cheltuielile legate de consumul de curent, gaz, apă caldă, salubritate, energie termică, apă caldă menajeră, cheltuieli pentru curățirea părților comune, cheltuieli de administrare.

VI. Rezilierea, denunțarea și încetarea contractului

Art.16 Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face

la

a) cererea chiriașului atunci când:

- locatorul nu își execută obligațiile născute din prezentul contract;

- imposibilitatea folosirii bunului este parțială, iar chiriașul nu optează pentru reducerea proporțională a chiriei;

b) cererea administratorului atunci când:

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 2 luni consecutiv;

- chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, au pricinuit înserențele stricăciunii locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricărui alt bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

- chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobilele aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;

- chiriașul nu își execută obligațiile născute din prezentul contract;

c) la cererea asociației de proprietari, atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 2 luni, dacă acestea au fost stabilite prin hotărâre judecătorească;

d) chiriașul a subînchiriat locuința sau părți ale acesteia fără acordul scris al proprietarului.

Art.17 Denunțarea unilaterală a contractului înainte de termenul stabilit se face de către chiriaș cu respectarea termenului de preaviz de 60 de zile.

Art.18 Încetarea de drept a contractului are loc în următoarele situații:

- imposibilitatea folosirii locuinței în situația în care bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite;

- desființarea dreptului care permitea locatarului să asigure folosința bunului închiriat;

- în cazul înstrăinării bunului dat spre închiriere;

- în cazul în care locuința se restituie fostului proprietar în baza legilor;

- în termen de 30 zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

Art.19 Încheierea prezentului contract din orice motive, dă dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura judiciară de executare prevăzută la Titlul XI din Noul Cod de Procedură Civilă, fără notificare prealabilă.

VII. Litigii

Art.20 Litigiile de orice fel legate de executarea prezentului contract se vor rezolva pe cale amiabilă, iar dacă aceasta nu este posibil, de către instanțele judecătorești. Instanța competentă în rezolvarea litigiilor va fi Judecătoria Sibiu.

Art.21 Evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești. Chiriașul este obligat la plata chiriei precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținere, aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința.

VIII. Alte clauze

Art.22 Orice modificare a legislației referitoare la locuințele proprietate de stat, la chiriași și la calculul chiriei, va atinge după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

Art.23 Modificarea prezentului contract se va face prin note adiționale semnate de părțile contractante.

Prezentul act se încheie cu menținea, că în situația în care ulterior se vor constata diferențe în ceea ce privește suprafața imobilului, părțile convin de comun acord să se facă modificarea convenită în fișa de calcul a chiriei.

Prezentul contract s-a încheiat în baza art.1.777 - 1.835 Noul Cod Civil azi, la data de 18.05.2018, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

S. C. "Apă Termic Transport" S. A

Director General
Ing. Oprea Mircea Tom



Sef Oficiu Juridic,
jr. Muntean Dorafina



Director Economic
ec. Ferezan Claudiu



Sef Birou Locativ
ing. Remes Iuliana



Chiriaș,

STOICA DANIEL

