



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA
Str. Muzeului nr. 7, Tel./Fax. 0265-771278

HOTĂRÂREA NR. 161 din 26 septembrie 2013

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a centralelor termice “Zona Faianța” din str. Dumbravei nr. 60C și „6 MARTIE II” din str. Crizantemelor FN, aflate în proprietatea S.C. Apă Termic Transport S.A.

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. 20028/12.09.2013, 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 propunerea formulată de S.C. Apă Termic Transport S.A. cu referire la aprobarea vânzării prin licitație publică a centralelor termice “Zona Faianța” din str. Dumbravei nr. 60C și „6 MARTIE II” din str. Crizantemelor FN, aflate în proprietatea acestei societăți, respectiv însușirea rapoartelor de evaluare a acestor construcții, în scopul stabilirii prețului de pornire a licitației de vânzare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a reglementărilor contabile aplicabile;

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

Având în vedere Raportul de specialitate al S.C. Apă Termic Transport S.A. Sighișoara, înregistrat cu nr. 20026/12.09.2013, prin care se propune aprobarea vânzării prin licitație publică a centralelor termice “Zona Faianța” din str. Dumbravei nr. 60C și „6 MARTIE II” din str. Crizantemelor FN, aflate în proprietatea acestei societăți, respectiv însușirea rapoartelor de evaluare a acestor construcții, în scopul stabilirii prețului de pornire a licitației de vânzare, îndeplinindu-se prevederile legale în acest sens;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a centralei termice “Zona Faianța”, situată în Municipiul Sighișoara, str. Dumbravei nr. 60C, construcție înscrisă în C.F. nr. 52682, sub nr. cad. 52682-C1 și aflată în proprietatea privată a S.C. Apă Termic Transport S.A. Sighișoara.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare - anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, al construcției - centrală termică “Zona Faianța”, situată în Municipiul Sighișoara, str. Dumbravei nr. 60C, la suma de 150.000,00 lei, acesta fiind prețul minim de începere a licitației de vânzare.

Art.3. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a centralei termice „6 MARTIE II”, situată în Municipiul Sighișoara, str. Crizantemelor FN, construcție înscrisă în C.F. nr. 55127, sub nr. cad. 55127-C1 și aflată în proprietatea privată a S.C. Apă Termic Transport S.A. Sighișoara.

Art.4. Se însușește Raportul de evaluare - anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, al construcției - centrală termică „6 MARTIE II”, situată în Municipiul Sighișoara, str. Crizantemelor FN, la suma de 265.000,00 lei, acesta fiind prețul minim de începere a licitației de vânzare.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează directorul S.C. Apă Termic Transport S.A. Sighișoara.

Art.6. Prin grija d-rei Fleșariu Anca, Secretar al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului, 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,

Octavean uteu

Contrasemneaz /Avizat pentru legalitate
SECRETAR,
Anca Fle ariu

Prezenta s-a difuzat astfel :

1 ex. dos. hot rări ;
1 ex. dos. edin ;
1 ex. Institu ia Prefectului - Jude ul Mure ;
1 ex. Primar ;
1 ex. Viceprimar ;
1 ex. Secretar
1 ex. S.C.ATT S.A.
7 ex.
AF/MF

PFA REMES IULIANA

RAPORT DE EVALUARE

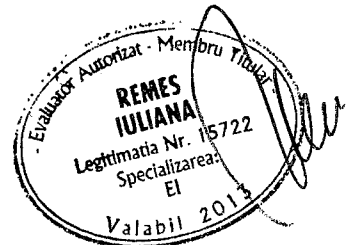
A PROPRIETATII IMOBILIARE

CONSTRUCȚII CENTRALA TERMICA – ZONA FAIANTA

Str. Dumbravei, nr.60 Sighisoara

BENEFICIAR : S.C. ATT S.A SIGHISOARA

Str. Baratilor, nr.5-7



Septembrie – 2013

Elaborat de :
Ing. IULIANA REMES

SINTEZA EVALUĂRII

1. Proprietatea evaluată:

proprietate imobiliară – CENTRALA TERMICA –ZONA FAIANTA situat în mun. Sighisoara ,str. Dumbravei,nr.60 C, ,jud.Mureș.

3. Proprietar:

conform CF 52682 nr. cadastral 52862 cladirea este in proprietatea S.C. A.T.T S.A.

4. Scopul evaluării:

estimarea valorii proprietăților imobiliare mai sus mentionate în vederea tranzactionarii .

5. Inspectia:

s-a efectuat în luna septembrie 2013.

6. Data evaluării: - 12 .09.2013.

7. Metode de evaluare utilizate :

* metoda costurilor

8. Valoarea finală estimată:

Opinia evaluatorului este ca cea mai adecvata valoare , pentru scopul propus, este - valoarea de :

150.000,00 RON respectiv 33.450,00 EURO

Evaluator
Ing Iuliana Remes



DECLARATIE DE CONFORMITATE

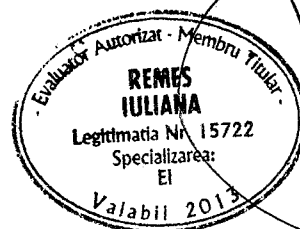
Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual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

CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 12.09.2013.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.

Evaluator
Ing Iuliana Remes



Cap.1. INTRODUCERE

I. OBIECTUL EVALUĂRII

Proprietate imobiliara : CENTRALA TERMICA –ZONA FAIANTA situat în mun. Sighisoara ,str. Dumbravei,nr.60 C, ,jud.Mureș.

II. SCOPUL EVALUĂRII

Determinarea valorii juste a proprietatii imobiliare - in scopul tranzactionari .

III. BENEFICIARUL LUCRĂRII

S.C.ATT SA Sighisoara. cu sediul in municipiul Sighisoara ,str. Baratilor,nr.5-7, jud Mures , inregistrata la ORC sub nr.J26-229/1998.

IV. EVALUATOR

Ing. Iuliana Remes cu domiciliul in mun.Sighisoara, str.1 Decembrie 1918,nr.23,jud.Mures , telefon 0740/302677 , membru UNEAR cu legitimatia nr. 15722

Data evaluării: 12.09.2013

Perioada inspecției: luna septembrie 2013.

V. IPOTEZE ȘI CONDIȚII GENERALE LIMITATIVE

Prezentul raport s-a facut in urmatoarele ipoteze si conditii limitative:

Prezentul raport s-a facut in urmatoarele ipoteze si conditii limitative:

- * - aspectele referitoare la situatia juridica se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de proprietar;
- * - proprietatea este evaluata libera de sarcini;
- * - evaluatorul a folosit documentele puse la dispozitie de proprietar, pentru a evidentia dimensiunile fizice si marimea proprietatii.
- * - se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii, sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- * - potrivit naturii muncii evaluatorului, acesta nu este obligat sa acorde consultanta ulterioara, sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea evaluata, in afara cazului cand acestea au fost convenite in prealabil.
- * raportul de evaluare este confidential si valoarea stabilita are destinatia precizata anterior. Nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta parte(IVS3).
- * am obtinut informatii , estimari si opinii , ce au fost evidentiate in raportul de evaluare de la surse pe care le consider credibile insa fara a se putea asuma o responsabilitate certa in privinta corectitudinii lor.
- * raportul de evaluare nu va putea fi inclus , în întregime sau partial , în documente , circulare sau in declaratii , nici publicat sau mentionat in alt fel , fara acordul scris si prealabil al partilor , cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.
- * previziunile , estimarile continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare.Prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

VI. BAZA EVALUĂRII

Valoarea de piață reprezinta 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.

(IVS 1, 3.1 def. cf. Standardelor Internaționale de Evaluare -2007).

În lucrarea de față va fi estimată :

-VALOAREA JUSTA , conform Standardelor Internaționale de Evaluare IVA1 – Evaluarea pentru raportarea financiară – și GN8 –Costul de înlocuire net –

Prin VALOAREA JUSTA se înțelege suma pentru care activul ar putea fi schimbat de bunăvoie între părți aflate în cunoștință de cauză în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv.

În evaluarea prezentului activ în situația în care nu există date privind valoarea justă, din cauza frecvenței reduse a tranzacțiilor, valoarea justă se determină prin utilizarea abordării pe bază de venit și abordarea costului de înlocuire.

La baza evaluării au stat informațiile privind prețurile în luna decembrie 2011, perioadă la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

VII. BAZA LEGALĂ UTILIZATĂ

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

-metodologii și proceduri utilizate în practica de evaluare , adaptate particularității activului , conform ANEVAR

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

- documente puse la dispoziție de proprietar;
- informații privind lucrările de reparații și amenajări efectuate, autorizații de construcție, situația juridică a spațiului;
- Colectia "Evaluarea rapidă a construcțiilor" MATRIX Rom;
- Ghidul P 135/1999 -cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1- construcții
- Buletine informative "Expertiza tehnică" editate de Corpul Exp. Tehnici din România
- Standardele Internaționale de Evaluare 2007 .

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.

Dreptul de proprietate aparține S.C. ATT S.A., conform CF 52682 Nr. Cadastral 52682-C1 . Extrasul de Carte Funciară prezentat de proprietar este din data de 27.09.2012 .

Mențiuni speciale în Cartea Funciară – nu există .

În ANEXĂ este prezentat copia xerox a Extrasului de Carte Funciară . Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de proprietar.

UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII

Clădirea nu mai funcționează cu destinația inițială, fiind dezafectată .

In prezent cladirea este inchiriată firmei SC AECRIM IMPEX SRL, in Su=144,00 mp ,avind destinatia de SPALATORIE AUTO.Restul suprafetei de Su= 229,00 mp ,este libera.

2.2. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

Cladirirea evaluata este situata in intravilanul mun.Sighisoara,in zona rezidentiala de blocuri de locuinte.

Acesul se face de pe de pe DN 15 MURES-BRASOV .

CENTRALA TERMICA- ZONA FAIANTA

Tipul construcției centrala termica, având regim de înălțime P

- Anul construirii 1971 .

- Clădirea are fundatii din beton, structura in cadre ,stilpi si grinzi , inchideri cu zidarie de caramida ,planșee de beton,acoperis tip terasa cu hidroizolatie . - Finisajele exterioare ale clădirii sunt din tencuieli și zugrăveli simple in culori de apa.

Finisajele interioare constau în :

- pardoseli din beton ;
- pereti zugraviti cu var;
- tâmplaria metalica .

Instalații funcționale:

- Inst de apa canal,inst.electrice.

Suprafețe :

Ac= 448 ,00 mp

Ad= 448,00 mp

Su= 373,00 mp

Hint= 7,00 m.

Starea tehnica a spațiului este satisfacatoare.

PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

▪ În cazul prezentelor cladiri piata se defineste ca piața spațiilor administrative și de depozitare .

Echilibru pietei. (Raportul cerere/oferta).

In ceea ce priveste echilibrul cererii si ofertei de spatii comerciale, in prezent, datorită în special crizei economice, oferta este superioară cererii, piata putând fi considerată o piață a cumpărătorilor.

Preturi in scadere. Piata inactiva.

CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII

- **REZULTATUL CERCETARII:** prețuri in scadere. Piata inactiva.



REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

- IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare
- IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață
- IVS 3 – Raportarea evaluării
- GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare

2.6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

“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 proprietati imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii:

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim productiva.

Analiza acestor criterii ținând cont de caracteristicile funcționale, de compartimentare și de utilitățile existente ale proprietății evaluate conduce la concluzia: cea mai buna utilizare pentru proprietatea evaluată este de spalatorie auto si atelier reparatii auto .

Cap.3. Evaluarea activului.

3.1. EVALUARE CONSTRUCTII

In determinarea valorii s-a utilizat :

- abordarea prin costuri

Abordarea prin comparații nu s-a putut aplica din cauza lipsei de tranzacții cu proprietăți comparabile.

Am optat pentru metoda costurilor pentru ca numărul tranzacțiilor, pentru imobile similare, in zonă este inexistent.

Nu exista o baza rezonabila de comparabile.

Piata inactiva.

Nu am optat în evaluarea construcției pentru abordarea prin metoda comparațiilor directe motivat de faptul că nu există o bază rezonabilă de comparabile.

3.1.1. Metoda costurilor - costuri de inlocuire

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea valorii de inlocuire și a valorii ramase (in functie de gradul de depreciere cumulata) corespunzatoare lunii **septembrie 2013**.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de inlocuire;
2. Determinarea valorii ramase, prin estimarea **deprecierii cumulate**.

Determinarea valorii de inlocuire

Valoarea de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.



În cadrul prezentului raport de evaluare s-a determinat pentru construcția analizată valoarea de înlocuire, pornind de la proprietati asemanatoare construite recent. Aceasta valoare s-a stabilit pe baza documentatiei pusa la dispozitie de catre beneficiar (schițe, planuri, etc.) si a inspectiei efectuate in teren.

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze **fizice**, **functionale** sau **externe**.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o construcție și cu care operează această metodă sunt:

- ⇒ **uzura fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură. Aceasta poate avea două componente – **uzura fizică recuperabilă** (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și **uzura fizică nerecuperabilă** (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- ⇒ **nedecvarea funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate
- ⇒ **deprecierea economică** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregarii**. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala. In situatia cladirii din cadrul obiectivului care fac obiectul prezentei evaluari au fost determinate doar două din tipurile de depreciere care pot afecta valoarea, respectiv **uzura fizica și deprecierea economică**, celălalt tip de depreciere neafectand clădirea analizată.

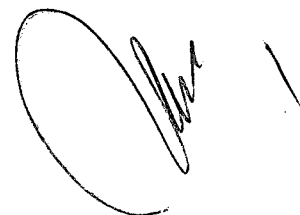
Gradul de uzura s-a stabilit pentru fiecare clădire pe elemente componente respectiv: structura de rezistenta, finisaj exterior, finisaj interior, pardoseli, tamplarie, hidroizolatie, instalatii electrice, instalatii sanitare, instalatii incalzire etc.

Deprecierea economică apare datorită unor factori externi proprietății și a fost cuantificată de evaluator la un procent de 30% din costul de înlocuire depreciat.

Estimarea valorii constructiilor prin metoda costurilor s-a efectuat prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de reconstructie, rezultand valoarea patrimoniala ramasa actuala a cladirilor.

Calculul valorii ramase actualizate si a valorii de piata prin metoda costurilor (Metoda costurilor - costuri de inlocuire) s-a efectuat in ANEXE :

Vconstructii 150.000,00 RON



Cap.4. RECONCILIAREA REZULTATELOR ȘI OPINIA EVALUATORULUI

In urma evaluarii proprietatii imobiliare
situat în mun. Sighisoara ,str. Dumbravei,nr.60 C , jud Mureș

Opinia evaluatorului este ca cea mai adecvata valoare , pentru scopul propus, este cea obtinuta prin *metoda costului de inlocuire*

Valoarea proprietatii imobiliare de : 150.000,00 RON

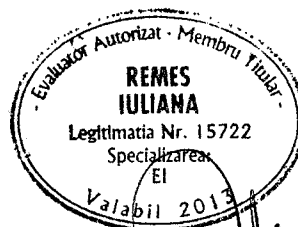
Valorile nu conțin TVA.

1EU= 4,4847 lei ; 1USD = 3,3693 lei– curs BNR din 11.09.2013.

- 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.

Septembrie 2013

Elaborat de
ing Iuliana Remes



Nr. cerere	22723
Ziua	27
Luna	09
Anul	2012



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 52682
Comuna/Oras/Municipiu: Sighisoara

TEREN intravilan

Adresa: Sighisoara

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata * (mp)	Observatii / Referinte
A1	52682	Din acte: 448; Masurata: 448	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	52682-C1	Sighisoara	C1 CENTRALA COMPUSA DIN: 1 STATIE HIDROFOR, 1 BAIE, 1 WC, 1 CENTRALA TERMICA

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 52682
Comuna/Oras/Municipiu: Sighisoara

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
53 / 05.01.2011		
Adresa nr. 658, din 15.02.1975, emis de Gospodaria Comunala si Locativa Sighisoara		
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept expropriere, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1 / 1	A1 pozitie transcrisa din CF 50386/ Sighisoara, inscrisa prin incheierea nr. 156 din 18/02/1975;
1	STATUL ROMAN	
22723 / 27.09.2012		
Act administrativ nr. HOTARAREA NR 9, din 26.02.1998, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SIGHISOARA		
6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, potrivit:ORDONATEI DE URGENTA nr. 30/16.06.1997 privind reorganizarea regiilor autonome si Hotararile nr. 9/26.02.1998 a Consiliului Local al municipiului Sighisoara, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1.1
1	S.C.A.T.T.S.A. SIGHISOARA, CIF: 1225869, cu sediul social in mun.SIGHISOARA, str.Baratilor, nr. 5-7, judetul MURES	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 52682
Comuna/Oras/Municipiu: Sighisoara

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT:	

Anexa Nr. 1 la Partea I

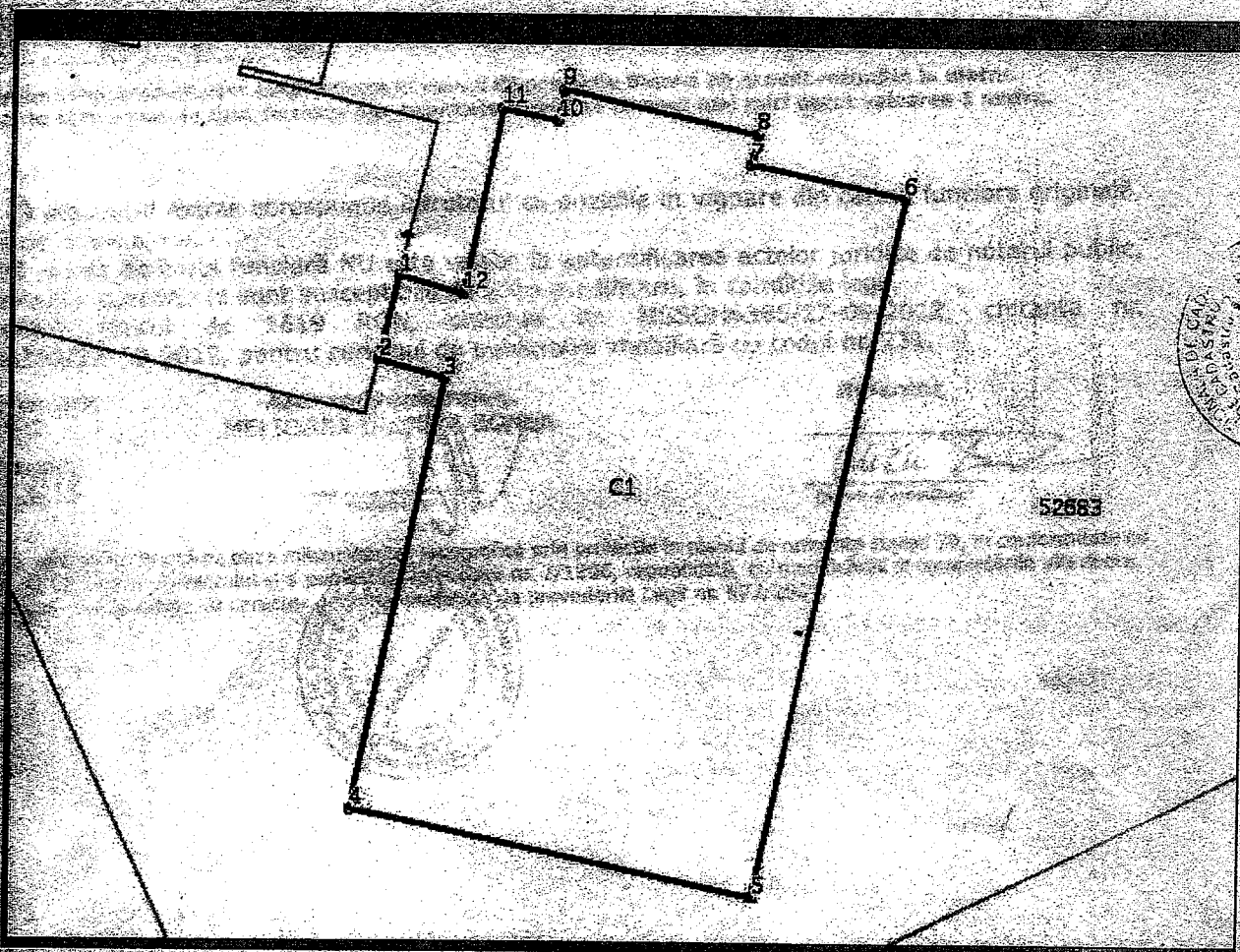
CARTE FUNCIARA NR. 52682
Comuna/Oras/Municipiu: Sighisoara

TEREN Intravilan

Adresa: Sighisoara

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Observatii / Referinte
52682	448	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. taria	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	448	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	52682-C1	constructii industriale si edilitare	Din acte: 448; Masurata: 448	Cu acte	C1 CENTRALA COMPUSA DIN 1 STATIE HIDROFOR, 1 BAIE, 1 WC, 1 CENTRALA TERMICA

Lungime Segmente

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

Punct de plecare	Punct de sosire	Lungime segment (m)
1	2	3,0
2	3	3,0
3	4	17,0

Regime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	16,0
5	6	27,0
6	7	6,0
7	8	1,0
8	9	8,0
9	10	1,0
10	11	2,0
11	12	7,0
12	1	3,0

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la metru.
- *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 metru.

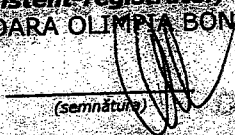
Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notari publici, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 1619 RON, chitanța nr. MSSGH6385/27-09-2012, chitanța nr. MSSGH6389/27-09-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
07/10/2012

Asistent-registrador,
MELTOARA OLIMPIA BONEA

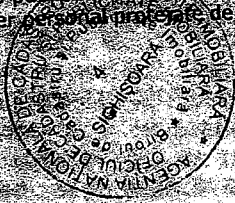

(semnatura)

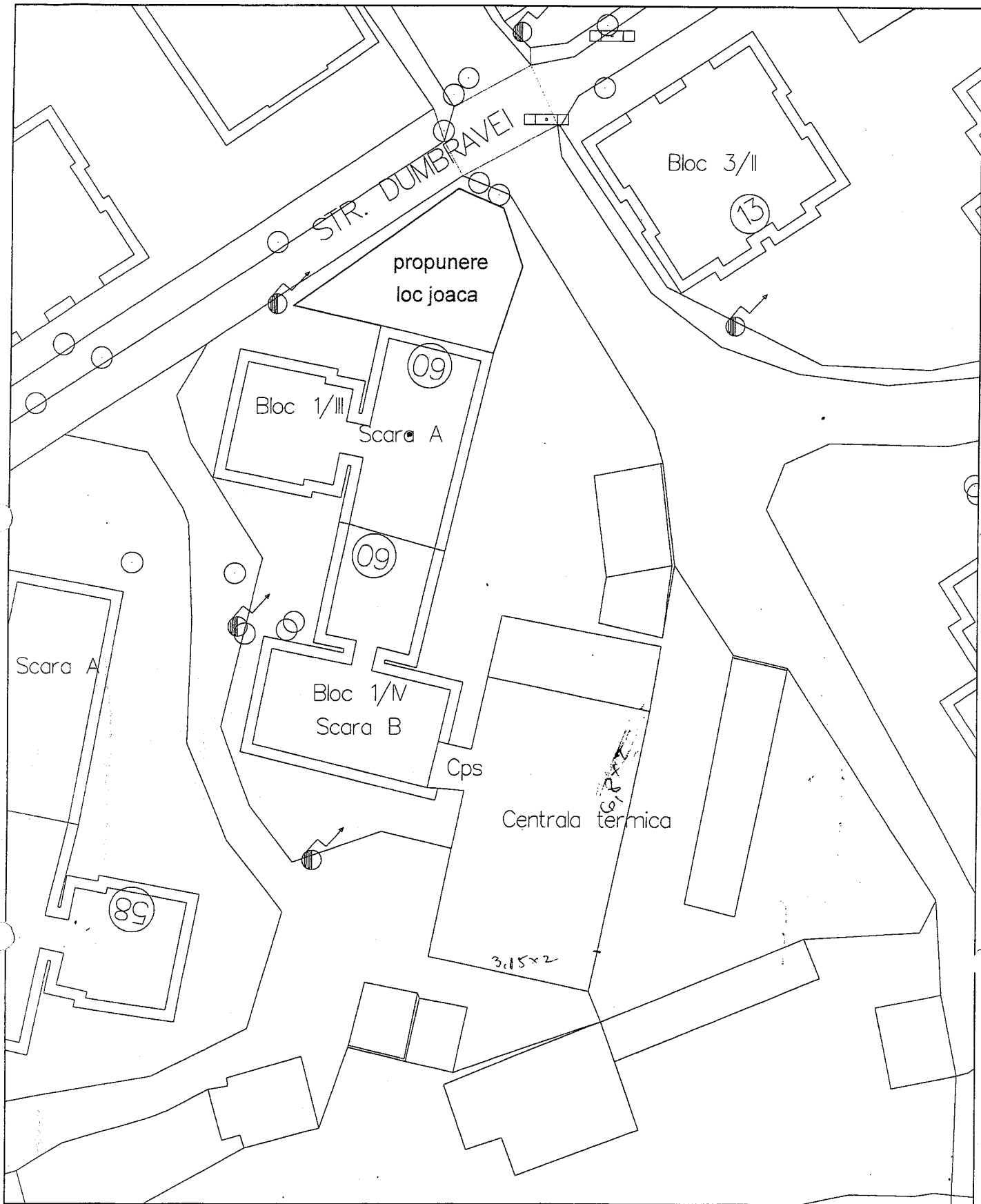
Referent,


(parafa și semnatura)

Data eliberării,
10.10.2012

Suprafața este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referință stereo 70, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

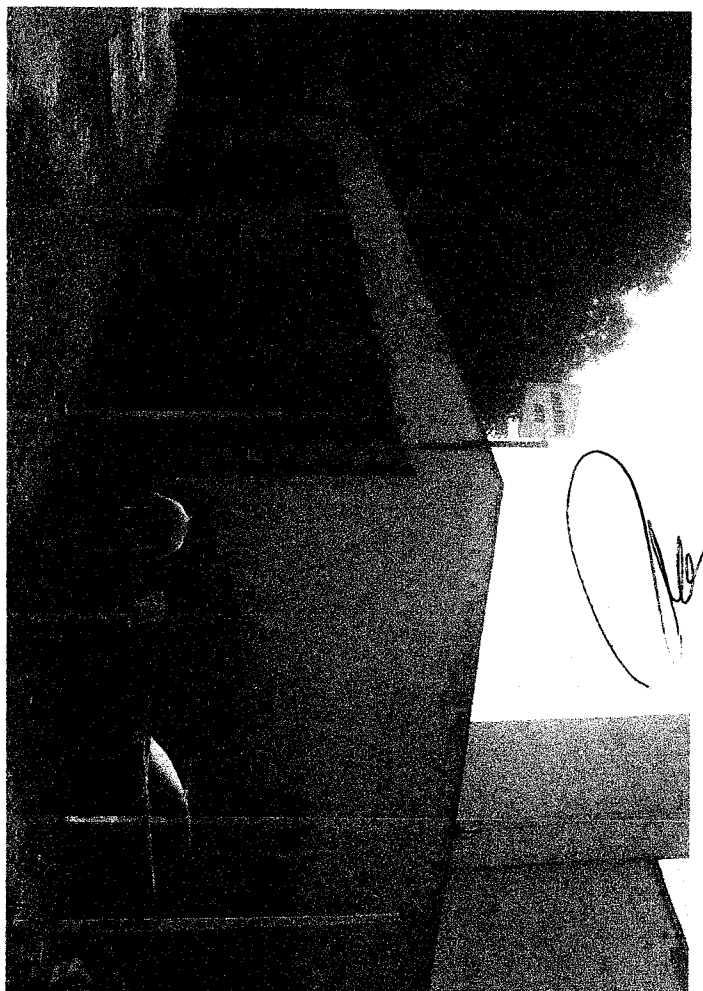
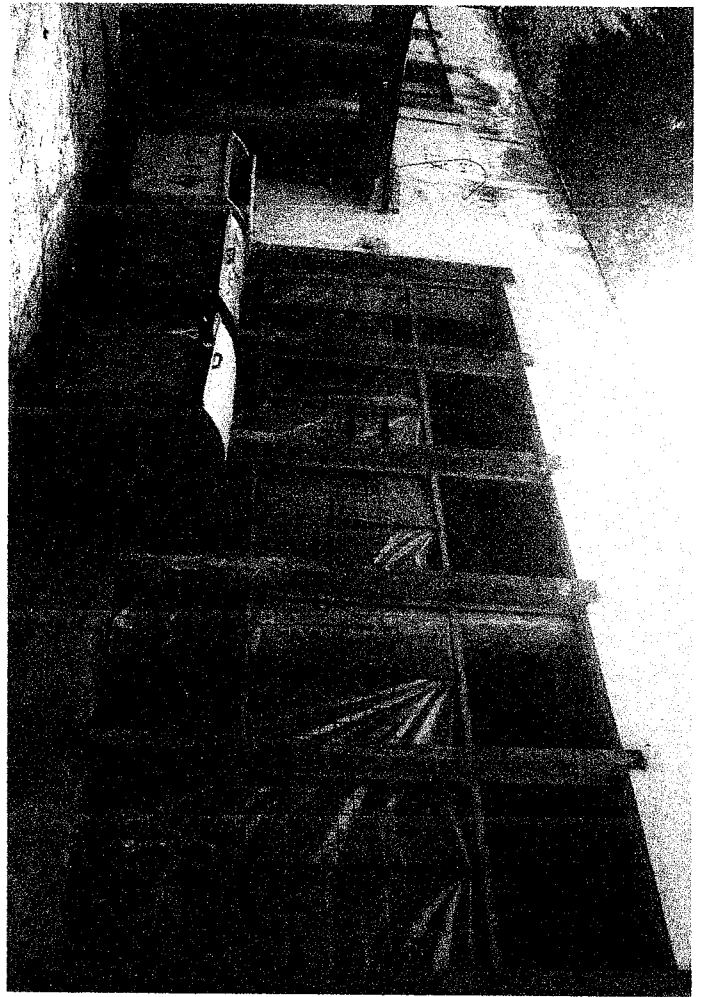




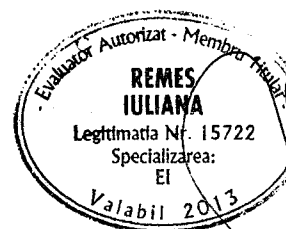
Scara 1:500



1 cm pe plan=5 m pe teren



ANEXA nr1										
ABORDAREA PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET (NECONFORMA CU STANDARDELE DE EVALUARE ED. 2007)										
1. DATE DE IDENTIFICARE										
Denumire	CENTRALA TERMICA									
Amplasament	mun.Sighisoara, str. Dumbravei, nr. 60 C									
Data PIF	1971									
2. CARACTERISTICI TEHNICE										
Tipul constructiei	CENTRALA TERMICA									
Regim de inaltime	P									
Aria desfasurata (Ad) mp	448									
Aria construita (Ac) mp	448									
Inaltime medie (m)	7									
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT										
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative									
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 105, Fisa 1				Val. de inlocuire			845 lei/mp Ad		
	Constructii				lei/mp Ad		780		88%	
Estimarea costului	Instalatii Electrice				lei/mp Ad		65		3%	
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare				lei/mp Ad		0		9%	
	Total				lei/mp Ad		845			
	Corectii									
					lei/mp Ad		0			
					lei/mp Ad		0			
					lei/mp Ad		0			
							0			
	Pret barem (Pb)				lei/mp Ad		845			
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)									
	K1-cf aviz INCERC la data de 15.07.2013					27.600,76				
	K2-cf evol curs leu/euro					1				
	CIB (lei)				1.044.854	CIB/mp(lei)			2.332	
	CIB (euro)				232.982	CIB/mp(euro)			520	
Estimarea depreciierilor	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica	
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala	
	50	70	8	80	22	90	20	80	77,2	
	Depreciere fizica				77	806.627				
	Depreciere functionala				10	23.823				
	Depreciere externa		lipsa piata		30	64.321				
	Total depreciere					894.861				
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET										
Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - deprecieri				CIN	CIN/mp				
	CIN (lei)				149.993	335				
	CIN (euro)				33.447	75				
Valoarea constructiei (lei)					150.000					
Valoarea constructiei (euro)					33.450					



PFA REMES IULIANA

RAPORT DE EVALUARE

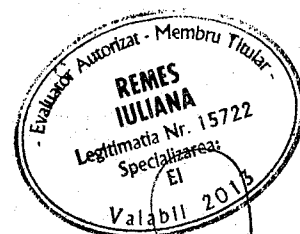
A PROPRIETATII IMOBILIARE

CONSTRUCȚII CENTRALA TERMICA – 6 MARTIE II
Str. Crizantemelor ,FN, Sighisoara

BENEFICIAR : S.C. ATT S.A SIGHISOARA
Str. Baratilor, nr.5-7

Septembrie – 2013

Elaborat de :
Ing. IULIANA REMES

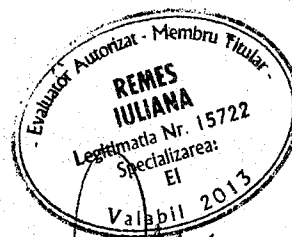


SINTEZA EVALUĂRII

1. Proprietatea evaluată:
proprietate imobiliară – CENTRALA TERMICA – 6 MARTIE II situat în mun. Sighisoara
,str. Crizantemelor, FN , jud.Mureș.
3. Proprietar:
conform CF 55127 nr. cadastral 55127 -C1 clădirea este în proprietatea
S.C. A.T.T S.A.
4. Scopul evaluării:
estimarea valorii proprietăților imobiliare mai sus mentionate în vederea tranzactionarii
5. Inspecția:
s-a efectuat în luna septembrie 2013.
6. Data evaluării: - 12 .09.2013.
7. Metode de evaluare utilizate :
* metoda costurilor
8. Valoarea finală estimată:
Opinia evaluatorului este ca cea mai adecvata valoare , pentru scopul propus, este – valoarea de

265.000,00 RON respectiv 59.000,00 EURO

Evaluator
Ing Iuliana Remes



DECLARATIE DE CONFORMITATE

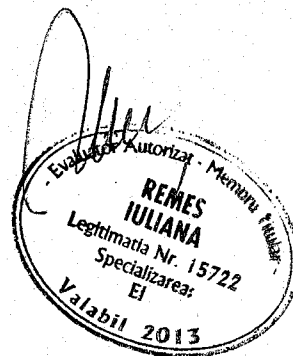
Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual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

CERTIFICARE

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

1. 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 la data 12.09.2013.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.

Evaluator
Ing Iuliana Remes



Cap.1. INTRODUCERE

I. OBIECTUL EVALUĂRII

Proprietate imobiliara : CENTRALA TERMICA – 6 MARTIE II situat în mun. Sighisoara ,str. Crizantemelor, FN, ,jud. Mureș.

II. SCOPUL EVALUĂRII

Determinarea valorii juste a proprietatii imobiliare – in scopul tranzactionari .

III. BENEFICIARUL LUCRĂRII

S.C.ATT SA Sighisoara. cu sediul in municipiul Sighisoara ,str. Baratilor,nr.5-7, jud Mures , inregistrata la ORC sub nr.J26-229/1998.

IV. EVALUATOR

Ing. Iuliana Remes cu domiciliul in mun.Sighisoara,str.1 Decembrie 1918,nr.23,jud.Mures , telefon 0740/302677 , membru UNEAR cu legitimatia nr. 15722

Data evaluării: 12.09.2013

Perioada inspecției: luna septembrie 2013.

V. IPOTEZE ȘI CONDIȚII GENERALE LIMITATIVE

Prezentul raport s-a facut in urmatoarele ipoteze si conditii limitative:

Prezentul raport s-a facut in urmatoarele ipoteze si conditii limitative:

- * – aspectele referitoare la situatia juridica se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de proprietar;
- * – proprietatea este evaluata libera de sarcini;
- * – evaluatorul a folosit documentele puse la dispozitie de proprietar, pentru a evidentia dimensiunile fizice si marimea proprietatii.
- * – se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii, sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesre pentru descoperirea lor;
- * – potrivit naturii muncii evaluatorului, acesta nu este obligat sa acorde consultanta ulterioara, sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea evaluata, in afara cazului cand acestea au fost convenite in prealabil.
- * raportul de evaluare este confidential si valoarea stabilita are destinatia precizata anterior. Nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta parte(IVS3).
- * am obtinut informatii , estimari si opinii , ce au fost evidentiate in raportul de evaluare de la surse pe care le consider credibile insa fara a se putea asuma o responsabilitate certa in privinta corectitudinii lor.
- * raportul de evaluare nu va putea fi inclus , în întregime sau partial , în documente , circulare sau în declaratii , nici publicat sau mentionat in alt fel , fara acordul scris si prealabil al partilor , cu specificatia formei si a contextului în care ar urma sa apara.
- * previziunile , estimarile continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare.Prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

VI. BAZA EVALUĂRII

Valoarea de piață reprezinta 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.

(IVS 1, 3.1 def. cf. Standardelor Internaționale de Evaluare –2007).

In lucrarea de fata va fi estimata :

–VALOAREA JUSTA , conform Standardelor Internationale de Evaluare IVAI – Evaluarea pentru raportarea financiara – si GN8 –Costul de inlocuire net –

Prin VALOARE JUSTA se înțelege suma pentru care activul ar putea fi schimbat de bunăvoie între părți aflate în cunoștință de cauză în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv.

În evaluarea prezentului activ în situația în care nu există date privind valoarea justă, din cauza frecvenței reduse a tranzacțiilor, valoarea justă se determină prin utilizarea abordării pe bază de venit și abordarea costului de înlocuire.

La baza evaluării au stat informațiile privind prețurile în luna decembrie 2011, perioadă la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

VII. BAZA LEGALĂ UTILIZATĂ

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

– metodologii și proceduri utilizate în practica de evaluare, adaptate particularității activului, conform ANEVAR

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

- documente puse la dispoziție de proprietar;
- informații privind lucrările de reparații și amenajări efectuate, autorizații de construcție, situația juridică a spațiului;
- Colectia "Evaluarea rapidă a construcțiilor" MATRIX Rom;
- Ghidul P 135/1999 – cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa I – construcții
- Buletine informative "Expertiza tehnică" editate de Corpul Exp. Tehnici din România
- Standardele Internaționale de Evaluare 2007

CLAUZA DE NEPUBLICARE

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circular 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.

Dreptul de proprietate aparține S.C. ATT S.A., conform CF 55127
Nr. Cadastral 55127 -C1 Mențiuni speciale în Cartea Funciară – nu există
În ANEXĂ este prezentat copia xerox a Extrasului de Carte Funciară
Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de proprietar.

UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII

Clădira nu mai funcționează cu destinația inițială, fiind dezafectată – în prezent fiind liberă.

2.2. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

Clădirea evaluată este situată în intravilanul mun. Sighisoara, în zona rezidențială de blocuri de locuințe.

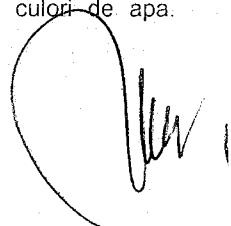
Acesul se face de pe DN 15 MUREȘ-BRASOV

CENTRALA TERMICĂ- ZONA FAIANTA

Tipul construcției centrală termică, având regim de înălțime P

- Anul construirii 1979
- Clădirea are fundații din beton, structura în cadre, stâlpi și grinzi, închideri cu zidărie de cărămidă, planșee de beton, acoperiș tip terasă cu hidroizolație
- Finisajele exterioare ale clădirii sunt din tencuieli și zugrăveli simple în culori de apă.
- Finisajele interioare constau în:
 - pardoseli din beton;
 - pereți zugrăviți cu var;
 - tâmplăria metalică.

Instalații funcționale:



- Nu exista instalatii functionale .

Suprafete :

Ac= 702,00 mp

Ad= 702,00 mp

Su= 585,00 mp

Hint= 7,00 m.

Starea tehnica a spatiului este nesatisfacatoare.

PIEȚEI IMOBILIARE

- *Piața imobiliară* este definită ca fiind interacțiunea dintre persoane fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Piața se definește pe baza tipului de proprietate , prin potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și a chiriașilor.
- Piața imobiliară este influențată de situația forței de muncă, stabilitatea veniturilor și de reglementările guvernamentale sau locale. Deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii. Cererea este influențată de schimbările în structura și mărirea 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 prezentelor cladiri piata se defineste ca piata spațiilor administrative și de depozitare .

Echilibrul pietei. (Raportul cerere/oferta).

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de spații comerciale, în prezent, datorită în special crizei economice, oferta este superioară cererii, piața putând fi considerată o piață a cumpărătorilor.

Preturi în scădere. Piața inactivă.

CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII

▪ **REZULTATUL CERCETĂRII:** preturi în scădere. Piața inactivă.

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

- IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare
- IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață
- IVS 3 – Raportarea evaluării
- GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare

2.6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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

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

Analiza acestor criterii ținând cont de caracteristicile funcționale, de compartimentare și de utilitățile existente ale proprietății evaluate conduce la concluzia: cea mai bună utilizare pentru proprietatea evaluată este de spațiu comercial, bloc de locuințe.

Cap.3. Evaluarea activului.

3.1. EVALUARE CONSTRUCȚII

În determinarea valorii s-a utilizat :

- abordarea prin costuri

Abordarea prin comparații nu s-a putut aplica din cauza lipsei de tranzacții cu proprietăți comparabile.

Am optat pentru metoda costurilor pentru ca numărul tranzacțiilor, pentru imobile similare, în zonă este inexistent.

Nu există o bază rezonabilă de comparabile.

Piata inactivă.

Nu am optat în evaluarea construcției pentru abordarea prin metoda comparațiilor directe motivat de faptul că nu există o bază rezonabilă de comparabile.

3.1.1. Metoda costurilor – costuri de înlocuire

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea valorii de înlocuire și a valorii rămase (în funcție de gradul de depreciere cumulată) corespunzătoare lunii septembrie 2013.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire;
1. Determinarea valorii rămase, prin estimarea deprecierii cumulate.

Determinarea valorii de înlocuire

Valoarea de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

În cadrul prezentului raport de evaluare s-a determinat pentru construcția analizată valoarea de înlocuire, pornind de la proprietăți asemănătoare construite recent. Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar (schițe, planuri, etc.) și a inspecției efectuate în teren.

Estimarea deprecierii cumulate

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, functionale sau externe.

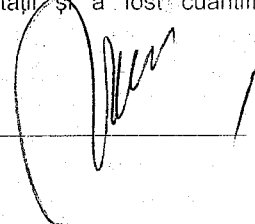
Principalele tipuri de deprecieri care pot afecta o construcție și cu care operează această metodă sunt:

- ⇒ uzura fizică – este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură. Aceasta poate avea două componente – uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice este mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- ⇒ nedecvarea funcțională – este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate
- ⇒ deprecierea economică – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierii, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. În situația clădirii din cadrul obiectivului care face obiectul prezentei evaluări au fost determinate doar două din tipurile de depreciere care pot afecta valoarea, respectiv uzura fizică și deprecierea economică, celălalt tip de depreciere neafectând clădirea analizată.

Gradul de uzură s-a stabilit pentru fiecare clădire pe elemente componente respectiv: structura de rezistență, finisaj exterior, finisaj interior, pardoseli, tamplarie, hidroizolație, instalații electrice, instalații sanitare, instalații încălzire etc.

Deprecierea economică apare datorită unor factori externi proprietății și a fost cuantificată de evaluator la un procent de 10 % din costul de înlocuire depreciat.



Estimarea valorii construcțiilor prin metoda costurilor s-a efectuat prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de reconstrucție, rezultând valoarea patrimonială rămasă actuală a cladirilor.
Calculul valorii rămase actualizate și a valorii de piață prin metoda costurilor (Metoda costurilor – costuri de înlocuire) s-a efectuat în ANEXE :

Vconstrucții 265.000 RON

Cap.4. RECONCILIAREA REZULTATELOR ȘI OPINIA EVALUATORULUI

În urma evaluării proprietății imobiliare CENTRALA TERMICA situată în mun. Sighisoara ,str. Crizantemelor, FN, jud Mureș

Opinia evaluatorului este că cea mai adecvată valoare , pentru scopul propus, este cea obținută prin metoda costului de înlocuire

Valoarea proprietății imobiliare de : 265.000 RON

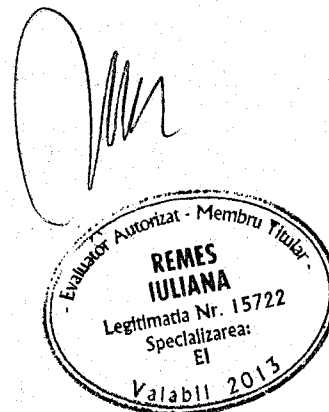
Valorile nu conțin TVA.

1EU= 4,4847 lei ; 1USD = 3,3693 lei– curs BNR din 11.09.2013.

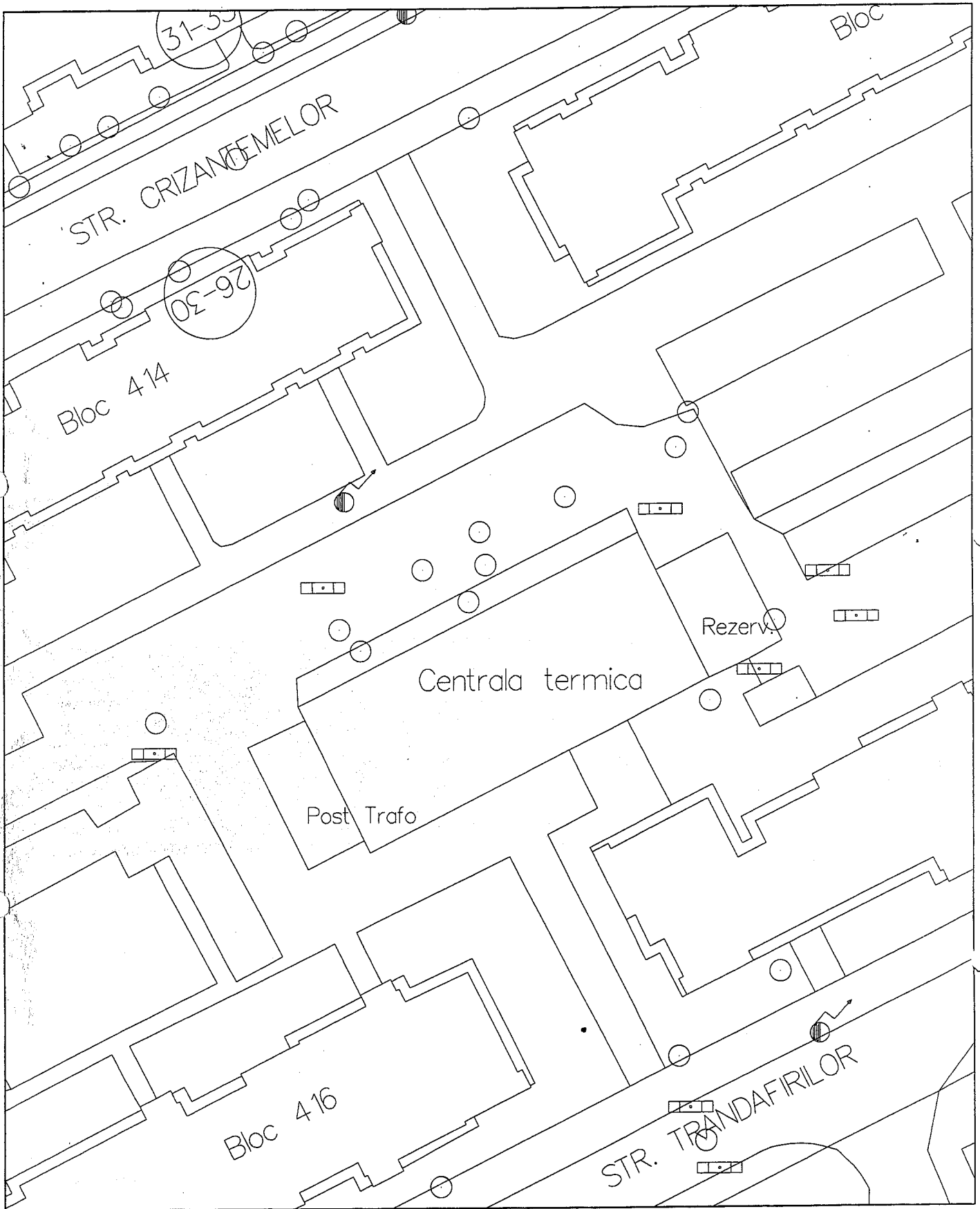
- evaluarea este însă o opinie asupra unei valori;
- valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport.
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă.

Septembrie 2013

Elaborat de
ing. Iuliana Remes



ANEXA nr1									
ABORDAREA PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET (NECONFORMA CU STANDARDELE DE EVALUARE ED. 2007)									
1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	CENTRALA TERMICA								
Amplasament	mun.Sighisoara,str.Crizantemelor,FN								
Data PIF	1979								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	CENTRALA TERMICA								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp	702								
Aria construita (Ac) mp	702								
Inaltime medie (m)	7								
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative								
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 105, Fisa 1				Val. de inlocuire				
					760 lei/mp Ad				
	Constructii				lei/mp Ad	760	88%		
Estimarea costului	Instalatii Electrice				lei/mp Ad	0	3%		
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare				lei/mp Ad	0	9%		
	Total				lei/mp Ad	760			
	Corectii								
					lei/mp Ad	0			
					lei/mp Ad	0			
					lei/mp Ad	0			
					lei/mp Ad	0			
	Pret barem (Pb)				lei/mp Ad	760			
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)					760			
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la data de 15.07.2013					27.600,76			
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro					1			
	CIB (lei)				1.472.556	CIB/mp(lei)		2.098	
	CIB (euro)				328.351	CIB/mp(euro)		468	
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
deprecierilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	50	70	8	90	22	90	20	90	80
	Depreciere fizica				80	1.178.045			
	Depreciere functionala				0	0			
	Depreciere externa lipsa piata				10	29.451			
	Total depreciere					1.207.586			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciere				CIN	CIN/mp			
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)				264.970	377			
	CIN (euro)				59.083	84			
Valoarea constructiei (lei)					265.000				
Valoarea constructiei (euro)					59.000				

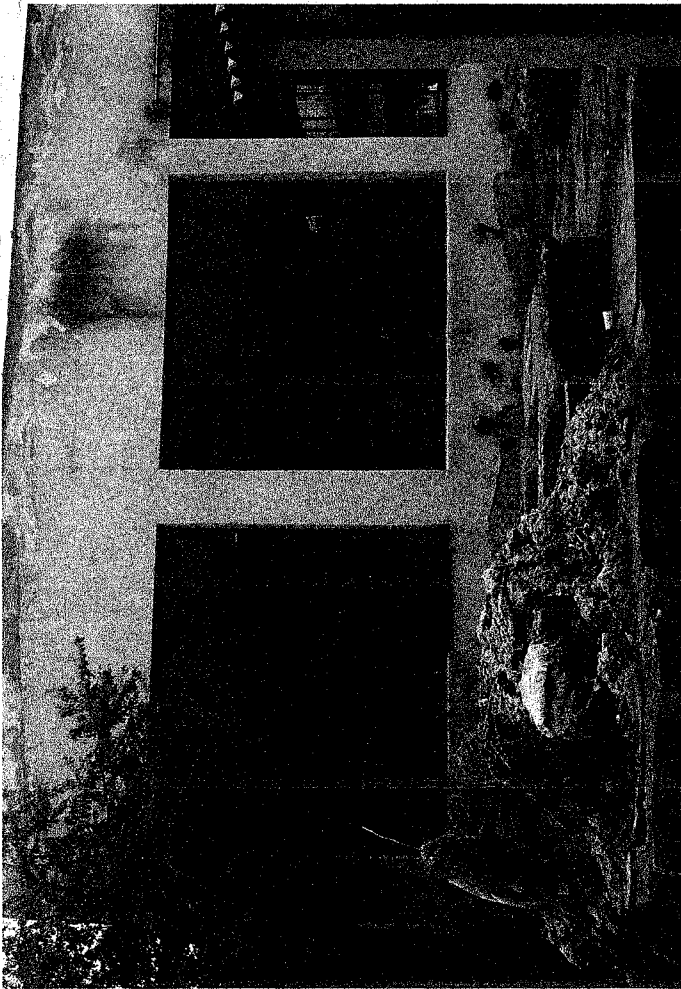
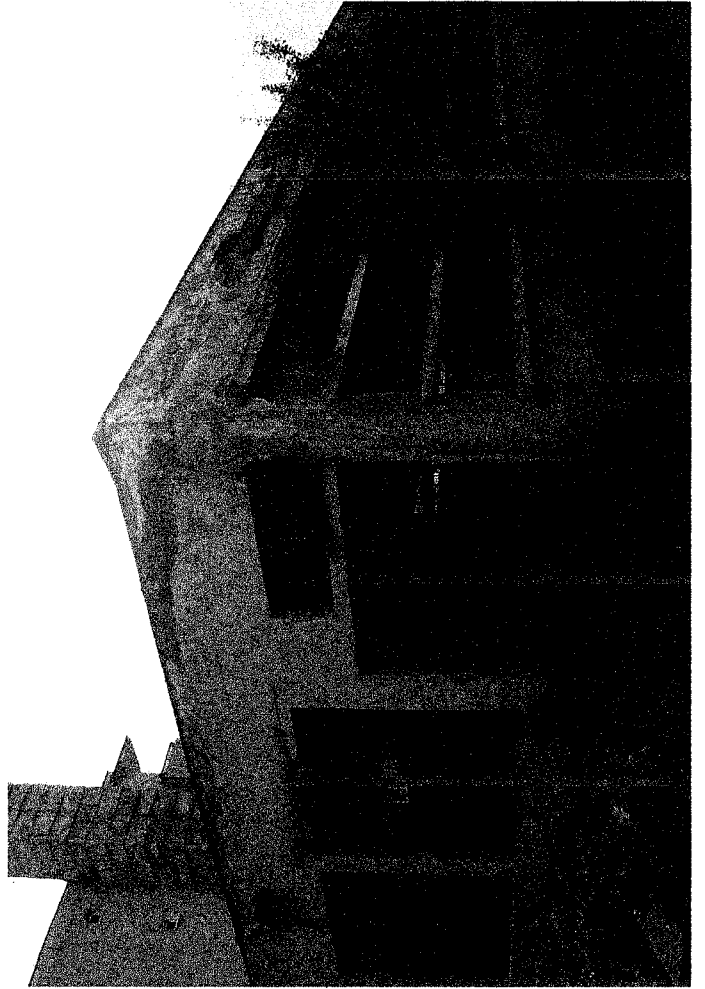


Scara 1:500



1 cm pe plan=5 m pe teren

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.



Handwritten signature or initials.