



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

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

HOTĂRÂREA NR. 202

30 septembrie 2025

privind vânzarea unor imobile cu destinația de locuințe, trecute 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. 28.120/05.09.2025 și la Consiliul Local Sighișoara cu nr. 29.897/23.09.2025, de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 28.118/05.09.2025, 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 prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care reglementează modul de exercitare a dreptului de preemțiune al statului sau al autorităților locale, după caz;

Având în vedere solicitările de cumpărare a unor imobile - locuință, în baza Legii nr. 112/1995, formulate de chiriași, titulari ai contractelor 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. 1.762/05.09.2025, al S.C. Apă Termic Transport S.A., înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 28.117/05.09.2025, prin care se propune vânzarea unor imobile cu destinația de locuințe, trecute 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. 29.049/16.09.2025, cu propunerea de vânzare a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute 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. Libertății, nr. 34, ap. 5, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 61402-C1-U2 Sighișoara (nr. C.F. vechi 3098/V), având număr cadastral/topografic 3083/V, către domnul Csapai Iosif și doamna Csapai Cosmina, imobil pe care îl dețin și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 439/16.10.2013, 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 98.836 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. (1) Se aprobă vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, str. 1 Decembrie 1918, nr. 15, ap. II, et. parter, corp A, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 50165-C1-U2 Sighișoara (nr. C.F. vechi 6178/II), având număr cadastral/topografic 1826/2/II, către doamna Bec Mariana, imobil pe care îl deține și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 83/10.09.2003, 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 7.933 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat/certificat A.N.E.V.A.R., anexa nr. 2 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. 3. (1) Se aprobă vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, str. Ilarie Chendi, nr. 154, et. S, ap. 5, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 58599-C1-U3 Sighișoara (nr. C.F. vechi 54150-C1-U5), având număr cadastral 50541-C1-U5, către domnul Antal Zoltan, imobil pe care îl deține și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 84/12.10.2007, 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 11.196 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat/certificat A.N.E.V.A.R., anexa nr. 3 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. 4. Pentru imobilele care sunt monumente istorice, prevăzute la articolele precedente, anterior perfectării contractului de vânzare - cumpărare, se va urma și respecta procedura prevăzută de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care reglementează modul de exercitare a dreptului de preemțiune, procedură care primează și care este anterioară perfectării actului translativ de proprietate.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara și reprezentanții societății Apă Termic Transport S.A.



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

Art. 6. 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,

Greco Andrei - Victor



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;

3 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;

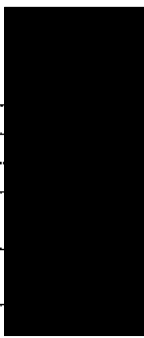
1 ex. Compartimentul Juridic – Serviciul Administrație Publică Locală;

1 ex. Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru analizarea solicitărilor de cumpărare a imobilelor – locuințe în baza Legii nr. 112/1995;

6 ex. S.C. Apă Termic Transport S.A.

25 ex.

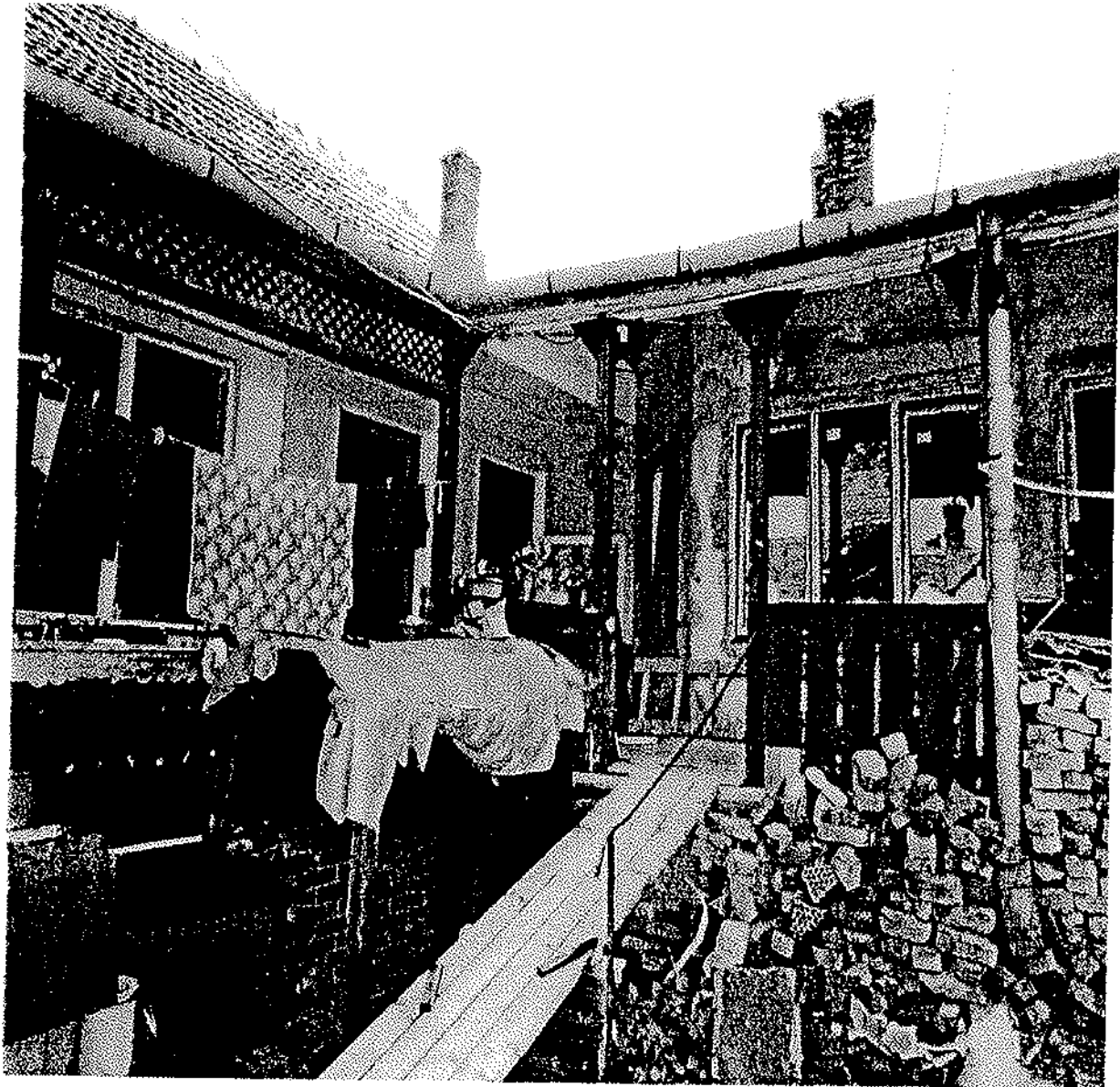
B.A.

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 202/30.09.2025		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☐ absolută ☒ calificată	30/09/2025	
Comunicarea către primar	09/10/2025	
Comunicarea către prefectul județului	09/10/2025	
Aducerea la cunoștința publică	09/10/2025	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	.../.../...	
Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	09/10/2025	

RAPORT DE EVALUARE

Tip proprietate: cladire de tip rezidentiala casa de locuit

Adresa: Mun.Sighisoara, Str. Libetatii, Nr.34, Ap.5



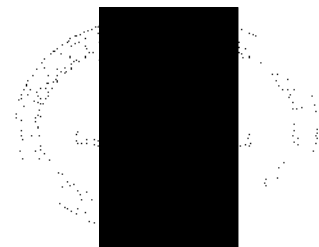
Proprietar: STATUL ROMAN

Client: Csapai Iosif

Utilizator: PRIMARIA SIGHISOARA si S.C.A.T.T.S.A

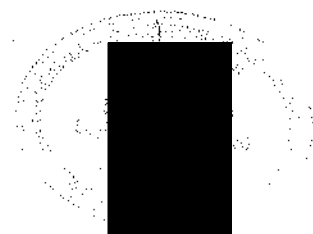
Data evaluării: 12.08.2025

Evaluator: Libeg Dorin Victor



Cuprins

1) Introducere.....	4
1.1. Sinteza raportului	4
1.2. Certificarea evaluatorului	5
2) Termeni de referință a evaluării	7
2.1. Identificarea și competența evaluatorului.....	7
2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați.....	7
2.3. Scopul evaluării.....	7
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.	7
2.5. Tipul valorii	9
2.6. Data evaluării , Data inspectiei , Data raportului	9
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	10
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare	10
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale	11
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	13
2.11. Declarația conformității cu SEV	14
2.12. Descrierea raportului	14
2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul.....	15
3) Prezentarea datelor	15
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	15
3.2. Descrierea situației juridice	16
3.3. Descrierea și analiza Clădirii	17
3.4. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)	17
4) Analiza pieței imobiliare.....	17
4.1. Analiza cererii	18
4.2. Analiza echilibrului pieței.....	19
5) Analiza celei mai bune utilizări Casa de locuit.....	19
6). Desfasurarea Evaluării prin Cost.....	21
7).Concluzia asupra valorii.....	27



1) Introducere

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării: clădire de tip rezidențial casa de locuit conform CF cu Nr.61402-C1-U2 Sighisoara, Nr.CF vechi.3098/V situată în Mun. Sighisoara, Str.Libertatii, Nr.34, județ Mureș .

Tipul și forma raportului: raport de evaluare explicativ privind calculul pretului de vânzare pentru Casa de locuit.

Client și utilizator desemnat: Csapai Iosif având ca și utilizator desemnat PRIMARIA SIGHISOARA și S.C.A.T.T.S.A.

Proprietar: STATUL ROMÂN

Evaluator: Libeg Dorin Victor, legitimația nr. 19126

Scopul evaluării: informarea clientului cu privire la valoarea echitabilă a proprietății imobiliare evaluate având în vedere vânzarea acesteia.

Cea mai bună utilizare a proprietății: proprietate imobiliară utilizabilă în scop rezidențial conform testelor legate de permisibilitatea legală, posibilitatea fizică, fezabilitatea financiară și a profitabilității maxime.

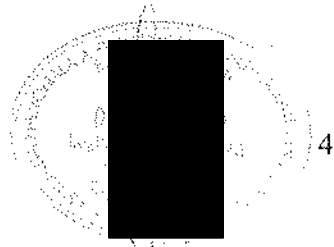
Data evaluării: 12.08.2025

Data inspecției: 12.08.2025

Data raportului : 15.08.2025

Cușuș valutar: 5007 lei

- **Standardele de evaluare:** Standardele de evaluarea a bunurilor 2025 (obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România): SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordări în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 400 – Verificarea evaluării; GEV 630;
- **Tipul valorii estimate (definiție):** conform SEV 102 - „Tipuri ale valorii” Valoarea echitabilă este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor părți (estimarea pretului care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere)”



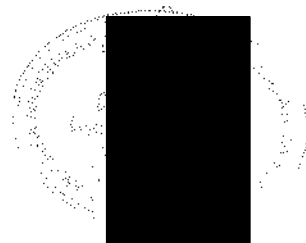
Rezultatul abordării aplicate a fost:

- *Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 16.384 euro*
- *Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei = 83.030 lei*
- *Valoare finala pivnita Rotund euro= 3.119 euro*
- *Valoare finala pivnita Rotund lei = 15.806 lei*
- *Valoare finala cu pivnita Casa de locuit Rotund euro= 19.503 euro*
- *Valoare finala cu pivnita Casa de locuit Rotund lei = 98.836 lei*
- *Curs Valutar euro 5,0676 lei*

1.2. Certificarea evaluatorului

Referitor la raportul de evaluare întocmit în scopul informării clientului privind valoarea echitabilă a proprietății imobiliare, Casa de locuit, situată în Mun.Sighisoara, Str. Libetatii, Nr.34, Ap.5 certific după cele mai bune cunoștințe ale mele că :

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale, adevărate și corecte, estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate ca fiind adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale; sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune;
- nu am nici o părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legătură cu părțile implicate în această evaluare;
- 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;
- onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori;



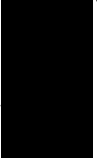
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unor valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de proprietăți;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (Standardele de evaluare a bunurilor 2025);
- respect codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- utilizarea raportului de evaluare întocmit poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu standardul referitor la verificarea rapoartelor (SEV 400);
- subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- la data raportului, subsemnatul este membru titular și a urmat cursul de formare profesională în domeniul evaluării proprietății imobiliare;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.

Pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 12.08.2025, este estimată la :

- ***Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 16.384 euro***
- ***Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei = 83.030 lei***
- ***Valoare finala pivnita Rotund euro= 3.119 euro***
- ***Valoare finala pivnita Rotund lei = 15.806 lei***
- ***Valoare finala cu pivnita Casa de locuit Rotund euro= 19.503 euro***
- ***Valoare finala cu pivnita Casa de locuit Rotund lei = 98.836 lei***
- ***Curs Valutar euro 5,0676 lei***

Prin prezenta evaluatorul certifică faptul că este competent să elaboreze acest raport de evaluare.

Data: 15.08.2025

Semnătura


2) Termeni de referință a evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către membrul titular Libeg Dorin Victor, având ca număr de legitimație: 19126 , valabil în anul 2025 domiciliat în , Jud. Mures; [REDACTED] și adresa de e-mail: [REDACTED]

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern, independent, astfel estimarea valorii de piață este realizat obiectiv și imparțial. Nu are nici o părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legătură cu părțile implicate în această evaluare.

2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Csapai Iosif avand ca si utilizator desemnat PRIMARIA SIGHISOARA si S.C.A.T.T.S.A. raportul fiind întocmit în vederea informării clientului cu privire la valoarea echitabila a proprietății imobiliare pentru vanzare.

2.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii echitabile a Casa de locuit pentru vanzare. Prezentul raport nu poate fi utilizat în alte scopuri sau context.

Prezentul raport nu poate fi utilizat în alte scopuri sau context .

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezentul raport de evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip Casa de locuit situat în Mun.Sighisoara, Str.Libertatii, Nr.34. , Jud. Mures.

Figura 2.4.1. Amplasarea imobilului evaluat – identificat prin aplicația Google Maps

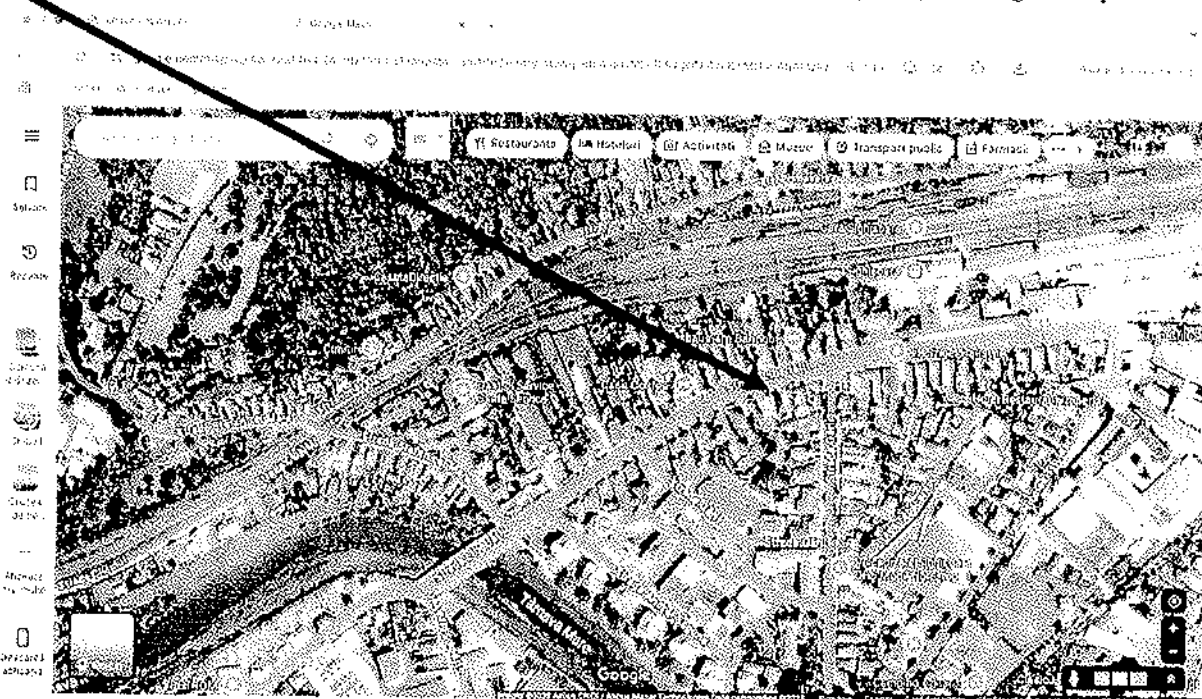
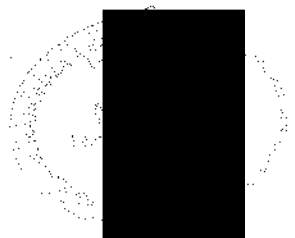


Figura 2.4.2. Amplasarea imobilului evaluat - identificat prin aplicatia Google Maps



Proprietatea este dispusa în zona preponderenta de proprietati rezidentiale dar si nerezidentiale cu terenuri intravilane. Accesul făcându-se prin strada principala Str.Libertatii Nr.34, Ap.5.



Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foleasele materiale, de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

În prezentul raport se evaluează dreptul real principal privat asupra proprietății imobiliare, conform extras de Carte Funciară nr 61402-C1-U2Sighisoara Nr.CF vechi:3098/V

Detalierea valorii este prezentată în tabelul următor:

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii echitabile, a proprietății imobiliare, Casa de locuit așa cum aceasta este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2025 (în cadrul SEV 102 –Tipuri ale valorii).

Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii, valoarea echitabilă este definită astfel: „ Valoarea echitabilă este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor parti(estimarea pretului care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere)”

Raportarea valorii echitabile în prezentul raport de evaluare se va face în lei și în euro, deoarece de exemplu pentru a facilita efectuarea de comparații și aprecieri ale valorilor estimate prin abordarea prin piață, în fișele de evaluare, valorile sunt exprimate în euro. Cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României, valabil la data evaluării este de: 1 Euro = 4,76 Lei

2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului

Inspecția proprietății a avut loc în data de 12.08.2025 și a fost realizată de către evaluator Libeg Dorin Victor în prezența clientului/chiriasului Csapai Iosif cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, între data evaluării și data inspecției nu s-a modificat nici un aspect asupra clădirii de tip rezidențial casa de locuit.

Data evaluării: 12.08.2025

Data inspecției: 12.08.2025

Data raportului : 15.08.2025



2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurată accesul pe proprietatea imobiliară, astfel realizându-se inspecția integrală (totală) a Casei de locuit. Inspecția proprietății s-a realizat în prezența clientului Csapai Iosif.

În vederea documentării și colectării datelor despre bunul evaluat, vecinătatea și zona, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. Documentele proprietății subiect fiind obținute de către client.

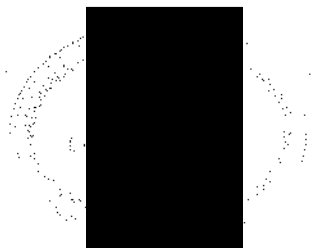
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare

Informațiile utilizate pentru efectuarea raportului de evaluare au fost:

- Extras CF Nr.61402-C1-U2 Sighisoara ;
- Contract de închiriere;
- Act aditional la contractul de închiriere;
- Relevu
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri,etc.);
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare – obținuta din Extras CF;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Prețuri practicate pe piața liberă;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații utilizate au fost:

- Reprezentantul proprietarului bunului imobil, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Standarde, ghiduri, îndrumări, broșuri, cataloage, buletinele informative emise de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România și IROVAL;
- Suporturi de cursursuri publicate de către A.N.E.V.A.R.;
- Informații furnizate de către agenți imobiliari;
- Informații existente pe site-ul oficial al Mun.Sighisoara ;
- Informații existente pe site-urile de publicitate/anunțuri imobiliare;
- Date și informații culese din teren cu ocazia inspecției bunului;
- Informații culese pe baza convorbirilor cu proprietarii proprietăților imobiliare învecinate cu bunul evaluat;
- Site-ul oficial al BNR.



- Site-ul oficial al Institutului de statistica .

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze.

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este concret scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabil, valoarea estimată este invalidată.

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentația incompletă cadastrală aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către chirias. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală și din documentele puse la dispoziție de către chirias (Plan de preluare si extras CF).
- Evaluatorul a avut la dispozitie urmatoarele masuratori preluate „Plan de Preluare si extras CF ”
- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”. Titlul de proprietate poate fi transferat integral la data evaluării.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare impuse de legislația în domeniu aflată în vigoare.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului

care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperii.

- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte.
- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supusă evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare al acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Valoarea de piață exprimată în prezentul raport este cea realizabilă în condiții de finanțare normală.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată.

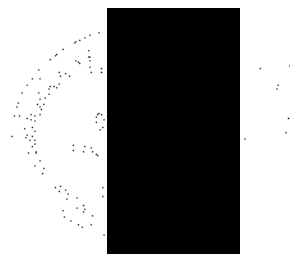
Ipoteze speciale

- La data evaluării documentația cadastrală a fost incompletă, astfel unele documente ne fiind accesibile de către evaluator la data realizării raportului.
- Se presupune ca în urma interviului realizat la momentul inspecției imobilului, a fost menționat faptul că, din aport financiar propriu, chiriașul a efectuat lucrări de modernizare constând în: turnarea unei plăci de beton, înlocuirea ferestrelor clasice cu tâmplărie PVC și geam termopan, schimbarea ușilor interioare și exterioare, înlocuirea instalațiilor sanitare și a instalației electrice. Aceste intervenții au fost realizate fără participarea financiară a proprietarului – Statul Român – și, prin urmare, nu influențează valoarea finală estimată a proprietății.
- Conform informațiilor obținute în urma interviului realizat la inspecția imobilului, spațiul inițial destinat cămării a fost transformat în baie prin aport financiar propriu al chiriașului, fără contribuția proprietarului – Statul Român – această modificare neinfluențând valoarea finală estimată a proprietății.
- Anul construcției clădirii, respectiv 1897, a fost comunicat de către chiriaș și confirmat de vecini în cadrul interviului realizat la inspecția imobilului. Evaluarea de față se bazează pe această informație, considerată ca fiind reală, în lipsa unor documente oficiale care să o confirme.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte entități decât cele la care s-au făcut referiri anterioare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unei terți al unei copii al acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății imobiliare evaluate, iar valoarea prezentată în raport nu are legătură cu valoarea de asigurare.



Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în cauză, astfel el nu își asumă responsabilitatea pentru efectele juridice ale raportului.

Orice valoare estimată în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru nici o modificare neautorizată adusă raportului.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului/destinatarului menționat la punctele anterioare; raportul fiind valid doar cu semnătura originală a evaluatorului, responsabilitatea fiind asumată doar în acest caz.

2.11. Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025 și cu Glosarul aferent. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

În cadrul raportului au fost folosite definiții și concepte prezentate în SEV 100 - Cardul general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 – Tipuri ale valori și SEV 103 – Abordări în evaluare.

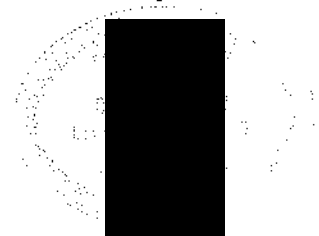
Prezentul raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea SEV 104 – Informații și date de intrare, ținând cont și de SEV 105 - Modele de evaluare, misiunea de evaluare fiind condusă în acord cu prevederile SEV 106 - Documente și raportare.

Având în vedere că obiectul raportului de evaluare este o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și de ghidul de evaluare GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

În prezentul raport nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor 2025.

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, explicativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025, cuprinzând descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat



opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 106 – Documente și Raportare .

2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul

Conform SEV 230,, Drepturi asupra proprietatii imobiliare,, toate cele trei abordari principale de evaluare, mentionate in SEV 100 Cadru general, pot fi aplicabile in mod teoretic pentru evaluarea unui drept de proprietate imobiliara. Cu toate acestea, in contextul particular al prezentului raport in care evaluarea este realizata in vederea vanzarii imobilului de catre Statul Roman catre chirias, aplicabilitatea acestor abordari este limitata de urmatoarele considerente:

Abordarea prin venit nu este aplicabila intrucat nu exista o piata activa a inchirierilor pentru proprietati similare in zona, iar dreptul de folosinta al chiriei asupra imobilului este deja reglementat prin contract de inchiriere.

Abordarea prin piata nu poate fi utilizata in mod relevant, avand in vedere lipsa unor tranzactii directe comparabile intre stat si chiriasi in zona, cu caracteristicile fizice si juridice similare si absenta unor informatii verificabile privind preturile de vanzare efective in cadrul acelorasi conditii legale.

Abordarea prin cost este considerata cea mai adecvata in acest context, intrucat reflecta cel mai bine valoarea constructiilor existente.

3) Prezentarea datelor

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Sighișoara este un oraș aflat în regiunea Transilvania , județul Mureș , situându-se foarte aproape la intersecția celor patru județe Harghita, Mureș ,Sibiu și Brașov. Municipiul beneficiază de o avantajoasă poziție geografică, în partea centrală a țării, pe traseul unor însemnate artere de comunicații feroviare și rutiere.

- Sighisoara (reședință) 28.102 locuitori.
- Gradul seismic aferent municipiului Sighișoara este 7.

Clima Municipiului Sighișoara și a satelor aparținătoare corespunde unei zone cu climat submontan cu temperatură moderată. Valorile nebulozității medii anuale se păstrează în jur de 5,5 iar ale umidității relative la 70-75% .

Distanțele față de principalele proprietăți complementare sunt:

- Centrul orașului – 0,9 km

- Ștrand Aquaris-0,3 km
- Magazine supermarket (Penny) (1,7 km)
- Cetatea medievala (1,1 km)
- Spitalul Clinic municipal Sighișoara (2,5 km)
- I.S.U. Sighișoara (2,5, km)
- I.P.J. Sighișoara (0,5 km)
- Stație de alimentare carburanți – Lukoil (2,9 km), MOL 2,6 km), Rompetrol 2,7 km) , OMW (2,3 km)

Proprietatea este amplasată în Loc Sighisoara Str.Tabacarilor .Amplasarea proprietății este prezentată în Anexa la prezentul raport.

- Tipul zonei: Zonă preponderent proprietăți case de locuit cu destinație rezidențială.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor autovehiculelor personale/ comune sau acces pietonal.
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apă: Raul Tarnava Mare

Imobilul este situat în Loc. Sighisoara,Str.Libertatii, Nr.34,Ap.5 zonă preponderentă de case de locuit cu destinație rezidențială, majoritatea proprietari cu venituri medii. În Loc Sighisoara nivelul de infracționalitate este scăzut, în general fiind o localitate liniștită și curată .

3.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară este înscrisă în Cartea Funciară cu numărul: 61402-C1-U2 Sighisoara, nr.CF vechi:3098/V nr.cadastral: Top 3083/V având ca și proprietar pe STATUL ROMAN.

Pe baza numărului cadastral nu s-a putut identifica proprietatea prin Geoportalul pus la dispoziție de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru utilizatorii interesați.

În prezentul raport sunt evaluate drepturile depline de proprietate asupra proprietății imobiliare.

Proprietatea imobiliară a fost dobândită de către proprietarul actual prin actul menționat în CF : „ Inscrisuri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale 347/15/06/1963

Adresa nr.6364, din 07/06/1963 emis de Sfatul Popular al Raionului Sighisoara; inch. Nr. 14272/ 24.11.2006 ; Act de dezmembrare autentificat sub nr.761/2006 de B.N.P. Farcas Delia- Mariana;



B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1

1) STATUL ROMAN"

Legat de caracteristicile economice ale cladirii de tip rezidentiala casa de locuit putem menționa că se află într-o zonă cu un vad comercial in crestere.

3.3. Descrierea și analiza Cladirii

Proprietatea imobiliară evaluată are în componența sa o Casa de locuit S+P în Sc=48,1 si Scd=71,32mp (conform extras CF si Relevu Parter)

Cladire de tip rezidentiala , Casa de locuit , cu regim de înălțime Subsol+Parter cu vechime de Aproximativ 128 de ani(1897 conform interviu chirias si vecini). Cu fundatie de beton si piatra, zidurile din caramida si piatra cu planseu de beton, cu instalatii electrice, sanitare functionale, cu finisaje medii atat interior cat si exterior, cu sarpanta din lemn invelitoare de tigla ceramica . Stare Buna.

Compusa din :

- Subsol, 1 incapere de tip pivnita Sc=23,22 mp
- Parter ,2 camera, 1 bucatarie, 1 baie, 1 hol ; Sc= 48,1 mp

Legat de caracteristicile economice ale imobilului putem menționa că se află într-o zonă cu un vad comercial in crestere.

3.4. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)

La data evaluării nu s-a putut obține nici o informație privind datele financiare referitoare la proprietatea subiect (prețuri de vânzare anterioare).

4) Analiza pieței imobiliare

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare.

O analiză corectă a pieței impune parcurgerea următorilor pași:

- Definirea produsului (analiza productivității proprietății);
- Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă);
- Analiza cererii;
- Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
- Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
- Previziunea absorbției în piață a proprietății subiect.

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

Analiza productivității proprietății imobiliare are în vedere analiza caracteristicilor de ordin fizic, juridic sau de localizare, care constituie baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate. Caracteristicile fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate în capitolul anterior.

Proprietatea analizată este de tip Casa de locuit amplasată într-o zonă mediana de tip intravilan care oferă în imediata apropiere o mare parte din proprietăți fiind proprietăți de tip rezidențial dar și nerezidențial.

Utilizările potențiale ale proprietății: Casa de locuit

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Aria pieței analizate este cea locală a Caselor de locuit libere din zona.

În ceea ce privește proprietățile substitut disponibile, au fost identificate foarte puține proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Majoritatea Caselor de locuit din cartier sunt deja ocupate, astfel numărul acestora s-au redus în ultima perioadă.

Din punct de vedere edilitar, zona este în creștere.

Din punct de vedere economic, este o zonă cu economie în creștere.

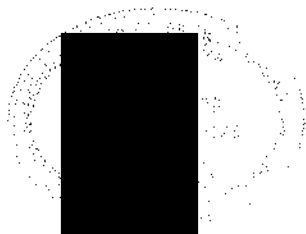
În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențial) și de tipul și caracteristicile proprietății, aria pieței, de proprietățile substitut disponibile am stabilit că piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a Caselor de locuit.

4.1. Analiza cererii

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali pentru proprietatea subiect.

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

Cererea privind Cumpărarea:



Principalii factori privind cererea în creștere în Loc.Sighisoara , sunt: o ușoară creștere din punct de vedere economic și cu o dezvoltare pe plan turistic .

Loc. Sighisoara este o zonă cu o cerere în creștere de locuințe ca efect al forței de muncă .

Concluzii privind Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

- Cererea pentru cumpărare: cererea solvabilă înregistrează o creștere înconjurată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare.
- Potențialii cumpărători: cererea solvabilă vine în principal din partea familiilor cu venituri medii, angajați în sectorul privat, afaceriști.
- Interesul investițional: există și este în creștere
- Preferințe manifestate pe piață: în principal sunt solicitate proprietăți rezidențiale de dimensiuni aproximative de 150.– 230 metri pătrați.
- Standarde de calitate: în principal sunt căutate proprietăți rezidențiale , gata finisate și gata de a fi locuite la momentul tranzacționării.

Oferta de vânzare

În Mun.Sighisoara, cererea pentru acest tip de proprietate este medie, oferta este în scădere.

4.2. Analiza echilibrului pieței

Echilibrul pieței imobiliare poate fi determinată prin raportul cerere-ofertă.

Având în vedere faptul că oferta este mai mică decât cererea, piața poate fi considerată ca și o piață a vânzătorului (unde prețurile sunt în creștere). Astfel putem spune că în viitor se așteaptă o creștere a prețurilor practicate în zonă.

O ofertă cu o proprietate imobiliară care are caracteristicile asemănătoare proprietății subiect în momentul evaluării ar putea fi absorbită într-un termen mediu de piață, deoarece ofertele sunt insuficiente, iar cererea este în creștere odată cu creșterea posibilităților de finanțare a persoanelor doritoare să cumpere o astfel de proprietate.

5) Analiza celei mai bune utilizări Casa de locuit

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025 ca, utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, 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.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a imobilului ca fiind casa de locuit de tip rezidențial

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

- Posibil din punct de vedere fizic
- Permisa legal
- Fezabil financiară
- Maxim productivă

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății ca fiind casa de locuit, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale imobilului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Utilizări probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei pieței au fost observate imobilele libere din Mun.Sighisoara. Concluziile care se rețin sunt următoarele:

Aproximativ toate imobilele în imediată apropiere sunt casa de locuit cu destinație rezidențială.

În imediată vecinătate există imobile cu destinație rezidențială; acestea devin mai numeroase în zonele centrale și mediane ale orașului; au fost identificate tranzacții cu case de locuit către utilizatori finali;

Concluzia care se desprinde este că utilizarea ca proprietate rezidențială este probabilă în mod rezonabil.

Testul de permisivitate legală

- La data evaluării aveam următoarele caracteristici de urbanism valabile preluate din regulamentul Local de Urbanism: casa de locuit cu destinație rezidențială
- UTILIZARI ADMISE Casa de locuit cu destinație rezidențială.

Testul valorii maxime

Intrucât există o singură utilizare permisă legal, care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este, firesc, cea mai bună utilizare.

Concluzii

- Concluziile analizei celei mai bune utilizări sunt următoarele:
- Cea mai bună utilizare a imobilului evaluat este cea actuală;
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- Cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate se va utiliza abordarea prin cost.

Folosirea anumitor metode din cadrul celor trei abordări depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de pe piață, disponibile pentru analiză.

6). Desfasurarea Evaluarii prin Cost

1.Structura de rezistenta a locuintei si descrierea elementelor de constructii si instalatii:

Locuinta edificata in anul 1897(128 ani)

fundatie din piatra/beton, zidarie caramida, sarpanta beton, invelitoare tigla.

Fundatie	Stare Buna
Invelitoare din tigla	Stare Buna
Plansee de lemn	Stare Buna
Tamplarie exterioara lemn	Stare Buna
Tamplarie interioara lemn	Stare Buna
Tencuieli exterioare driscuite	Stare Buna
Ornamente si decoratiuni	Stare Buna
Pardoseli calde dusumele	Stare Buna
Pardoseli reci beton	Stare Buna
Instalatii sanitare	Stare Buna
Instalatii electrice	Stare Buna
Instalatii de incalzire	Stare Buna

Fata de elementele de mai sus ,starea locuintei este buna cu grad de finisaj mediu.

2.Nr. de niveluri a cladirii – subsol+parter

3.Nr de locuinte din cadrul cladirii -una

4.Nivelul la care se afla locuinta in cauza - subsol+parter

5.Nr. de camere ale locuintei-

➤ Subsol, 1 incapere de tip pivnita $Sc=23,22$ mp

➤ Parter ,2 camera, 1 bucatarie, 1 baie, 1 hol ; $Sc= 48,1$ mp

6.Sistemul de incalzire al locuintei – incalzire sobe pe gaz metan

7.Vechimea locuintei :construita in anul 1897 (128 ani)

8.Tipul locuintei-Cladire de locuit individuala.



SUPRAFETELE LOCUINTEI

Constructia Casa de locuit : Demisol+Parter

- Subsol, 1 incapere de tip pivnita Sc=23,22 mp
- Parter ,2 camera, 1 bucatarie, 1 baie, 1 hol ; Sc= 48,1 mp

I) Casa de locuit calcul fara pivnita :

Cladire cu destinatie Casa de locuit cu Varsta cronologica de 128 ani formata din fundatie din beton/piatra, pereti din zidarie de caramida, sarpanta lemn, invelitoare tigla, finisaj mediu, cu inaltimea medie de 2,80 m.sau mai mica, instalatie electrica, incalzire cu sobe pe gaz cu un mediu de folosinta normal si cu o stare tehnica Buna.

FISA 4B - ESTIMAREA VALORII CLADIRE DE LOCUIT INDIVIDUALA
ABORDAREA PRIN COSTURI DE INLOCUIRE - pe baza de Cataloge MATRIXROM NR.124, FISA 4 B

Adresa		CSAPAI IOSIF Mun.Sighisara, Str.Libertatii, Nr.34, AP.5, jud.Mures	
Anul finalizarii initiale a clădirii	1897 => verbușe de	128	ani
Renovare majoră a clădirii este sau nu executată		DA	Cu sau fără renovare? Cu renovare
Suprafata CD	71,32 mp conform CF	CF, nr.61+62 C1 U2	
Suprafata pivnita	23,20 mp conform	Se calculeaza in fisa separata	
Suprafata Constructia Parter	48,10 mp conform		
Inaltime medie	2,80 mp conform		
Valoarea unitară clădire - Cataloge MATRIXROM nr. 124, fisa nr.4B			
Construcții		800 lei/mpAd	
Instalații electrice de iluminat accesoriu		0 lei/mpAd	
Instalații sanitare		0 lei/mpAd	
Instalații de încălzire centrală fără cazan, presu		0 lei/mpAd	
TOTAL COSTURI		200 lei/mpAd	
Corecții			
Pentru înalțimi medii maxime de 2,80m m se adauga		0,00 lei/mpAd	NU
Pentru instalare sobe cu gaze se adauga		0,00	
Pentru lipsa instalatie de bati se scade		1345,2 lei	DA
Pentru lipsa tavani se scade		30 lei/mpAd	DA
Pentru lipsa WC se scade		1442 lei	
Pentru lipsa WC se scade		13 lei/mpAd	DA
Pentru înalțimea scărilor peste 3,9 m		625,1 lei	
Pentru înalțimea scărilor peste 3,9 m		19 lei/mpAd	DA
Pentru înalțimea scărilor peste 3,9 m		913,9 lei	
Pentru planșee din lemn		0 lei/mpAd	NU
Pentru planșee din lemn		0 lei	
Pentru instalatie de fixare de beton		0,0000 lei/mpAd	NU
Pentru instalatie de fixare de beton		0 lei	
Pentru instalatie de spălatorie		0 lei/mpAd	NU
Pentru instalatie de spălatorie		0 lei	
Pentru incalzire pe sobe pe gaze in loc de centrala termica		0 lei/mpAd	NU
Pentru incalzire pe sobe pe gaze in loc de centrala termica		0 lei	
Pentru pivnita sau beci de	00,00 mp	0 lei/mp	NU
TOTAL CORECȚII APLICATE		2 lei	
Valoarea de înlocuire la nivelul anului 1965	31 758,50	lei	
Coefficient de ajustare la data de 1965			
Coefficient de actualizare conform BE*		5,6794 data TVA	
Cursul oficial EUR la data de referință a BE*		5,0310 EUR/RON	
Cursul oficial EUR la data evaluării 12.03.2025		5,0076 EUR/RON	
Coefficient de actualizare pentru perioada 12.03.2025 - la data evaluării		0,9928	
Valoarea de înlocuire ajustată	212 598	RON, echivalent cu	RON/mp
Rezultatul valorii de valo al clădirii de	41 012	EUR, echivalent cu	EUR/mp

OBSERVATIE ! Construcția analizată are o vechime estimată de aproximativ 128 de ani (conform declarație proprietar). Determinarea uzurii fizice s-a realizat prin inspecție vizuală la fața locului, coroborată cu informațiile obținute prin interviu direct cu chiriașul, în lipsa documentațiilor tehnice sau a evidențelor scrise referitoare la lucrările efectuate.

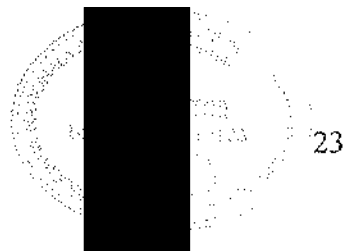
Conform declarațiilor chiriașului, imobilul a beneficiat de intervenții și modernizări realizate din aport propriu, constând în: realizarea unei plăci de beton la nivelul pardoselii pentru rigidizarea infrastructurii și corectarea denivelărilor, coborârea tavanelor în vederea optimizării volumetriei interioare și integrării instalațiilor, înlocuirea integrală a sistemelor de canalizare, alimentare cu apă și instalație electrică, aplicarea unei termoizolații exterioare din polistiren expandat de 10 cm pentru îmbunătățirea performanței energetice, instalarea unei centrale termice pentru asigurarea confortului termic, finisarea pardoselilor cu gresie în spațiile cu umiditate crescută (hol, baie, bucătărie) și parchet melaminat în camere, înlocuirea ușilor interioare și exterioare pentru creșterea etanșeității și a siguranței, precum și montarea tâmplăriei PVC cu geam termoizolant tip termopan, înlocuind ferestrele clasice.

Estimarea uzurii fizice reflectă cumulativ atât starea actuală a construcției observată in situ, cât și aceste informații furnizate verbal. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru exactitatea, amploarea sau calitatea lucrărilor declarate de chiriaș, acestea fiind preluate ca atare exclusiv pentru scopul prezentului raport de evaluare.

În consecință, uzura fizică a fost estimată prin evaluare vizuală, în conformitate cu Anexa 45 din indicativul P135-99, pe baza inspecției directe la fața locului și a informațiilor obținute de la ocupantul imobilului. Această abordare este justificată de starea tehnică avansată de uzură și de lipsa corelării cu ipotezele teoretice privind durata de viață economică.

1. Stabilirea coeficientului de uzura conform anexei 45

- | | |
|---------------------------|-------------|
| • Structura de rezistență | pondere 40% |
| • Anvelopa | pondere 17% |
| • Finisaje | pondere 25% |
| • Instalații functionale | pondere 18% |



2. Stabilirea gradului de uzura al fiecarui subansamblu , prin vizualizarea directa, discutii si documentare la fata locului.

- Structura de rezistenta uzura 60%
- Anvelopa uzura 65%
- Finisaje uzura 60%
- Instalatii uzura 65%

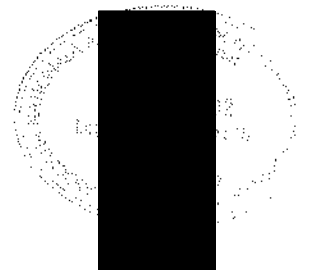
Calcul

$$0,40 \times 60\% + 0,17 \times 65\% + 0,25 \times 60\% + 0,18 \times 65\% =$$

$$0,24 + 0,11 + 0,15 + 0,11 = 0,61 \text{ respectiv } 61 \%$$

$$V_r = 212.898 \text{ lei} - 61\% = 83.030 \text{ lei}$$

CASA DE LOCUIT FARA PIVNITA Rotund : $V = 83.030$ Lei Respectiv $V = 16.384$ Euro



II) Calcul pivnița :

FISA 4B - ESTIMAREA VALORII CLADIRE DE LOCUIT INDIVIDUALA ABORDAREA PRIN COSTURI DE ÎNȚOCUIRE - pe bază de Catalogue MATRIXROM NR 124, FISA 4 B

Adresa		CSAPATOSIF Mun. Sighisbara, Str. Libertatii, Nr. 30, Ap. 5, jud. Mures	
Area finalizarii intale a cladirii	1892 m ² pe vecchina de	128	an
Renovare majora a cladirii este sau nu executata	NU	Cu sau fara renovare?	Fara
Suprafata CD	0,00 mp conform CI	E.F. nr 63/02 C1 02	
Suprafata construita Dees-cul	23,20 mp	Conferm:	Finisaje Medii
Suprafata Construita Parter	0,00 mp	Conferm:	
Înaltimie medie	0,00 mp	Conferm:	
Valoarea unitara cladirii Catalogue MATRIXROM nr. 124, baza nr. 4B, 2006			
Construcții		0 lei/mpAd	
Instalații electrice de iluminat incandescent		0 lei/mpAd	
Instalații sanitare		0 lei/mpAd	
Instalații de încălzire centrala fara calorifere		0 lei/mpAd	
TOTAL COSTURI		0 lei/mpAd	
Concept			
Pentru înaltimie media mai mica de	0,00 lei/mpAd	DA	
pentru obtinere de lemn se adauga	0,00	NU	
pentru tipul chiseta locuitor se adauga	0 lei	NU	
pentru pondra sau leci se adauga	300 lei/mpAd	DA	
pentru tipul WC se adauga	0 lei	DA	
pentru instalarea scutului pe la 0,8 m	0 lei	NU	
pentru placare din lemn	0,0000 lei/mpAd	NU	
pentru instalare de hidranti de incendiu	0 lei	NU	
pentru instalare de spălare	0 lei	NU	
pentru încălzire pe sol pe gaze în loc de centrala termica	0 lei/mpAd	NU	
pentru pivnița sau boci de	0,00 mp	0 lei	NU
TOTAL CONCEPȚII APLICATE		0 lei	
Valoarea de înlocuire a obiectului imobiliar 1963	6.960,00	lei	
Coeficient de corectare fata de 1963			
Coeficient de actualizare conform ILL		5,5794 fara TVA	
Cursul oficial EURO la data de referinta a ILL		5,0319 EUR/RON	
Cursul oficial EURO la data evaluării 12.08.2025		5,0676 EUR/RON	
Coeficient de actualizare pentru perioada 12.08.2025 - la data evaluării		5,5928	
Valoarea de înlocuire actualizată	38.992	RON, evaluat în lei	1601,73 lei/mu
Rezultatul valorii de nou si cladirii de	7.005	EUR, echivalent în	328 EUR/mu

În zona demisolului, unde este amplasata pivnița, au fost constatate infiltrații de apă care au generat apariția de pete de mucegai și egrasie pe tencuială, afectând starea de igienă și confort interior. În ansamblu, aceste aspecte tehnice justifică aplicarea unui coeficient de uzură ajustat, reflectând o stare fizică sub nivelul mediu al construcțiilor similare, într-o categorie funcțională comparabilă.

În consecință, uzura fizică a fost estimată prin evaluare vizuală, în conformitate cu Anexa 45 din indicativul P135-99, pe baza inspecției directe la fața locului și a informațiilor obținute de la ocupantul imobilului. Această abordare este justificată de starea tehnică avansată de uzură și de lipsa corelării cu ipotezele teoretice privind durata de viață economică.

2. Stabilirea coeficientului de uzura conform anexei 45

- Structura de rezistentă pondere 40%
- Anvelopa pondere 17%
- Finisaje pondere 25%
- Instalatii functionale pondere 18%

2. Stabilirea gradului de uzura al fiecarui subansamblu , prin vizualizarea directa, discutii si documentare la fata locului.

- Structura de rezistentă uzura 65%
- Anvelopa uzura 65%
- Finisaje uzura 55%
- Instalatii uzura 55%

Calcul

$$0,40 \times 65\% + 0,17 \times 65\% + 0,25 \times 55\% + 0,18 \times 55\% = \\ 0,26 + 0,11 + 0,13 + 0,09 = 0,59 \text{ respectiv } 59\%$$

$$V_r = 38.553 \text{ lei} - 59\% = 15.806 \text{ lei}$$

VALOARE PIVNITA Rotund :V=15.806 Lei Respectiv V=3.119 Euro

TOTAL Rotund Casa de locuit + Pivnita :V=98.836 Lei Repesctiv V=19.503 Euro

7).Concluzia asupra valorii

În baza rezultatelor obținute în cadrul abordării prin piață am considerat că valoarea obținută are un grad de relevanță adecvat scopului evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate importantă de date de piață, abordarea prin venit nu a fost posibilă din lipsa contractelor de închiriere (arendare) a diferitelor proprietăți de pe piață nedeterminând valoarea acesteia și nefiind determinată abordarea prin venit a proprietății subiect, evaluatorul consideră că abordarea prin piață a proprietății imobiliare determină o precizie bună, considerând valoarea de piață a proprietății imobiliare la data de 15.08.2025 este:

- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 16.384 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei = 83.030 lei**
- **Valoare finala pivnita Rotund euro= 3.119 euro**
- **Valoare finala pivnita Rotund lei = 15.806 lei**
- **Valoare finala cu pivnita Casa de locuit Rotund euro= 19.503 euro**
- **Valoare finala cu pivnita Casa de locuit Rotund lei = 98.836 lei**
- **Curs Valutar euro 5,0676 lei**

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Nu este afectată de TVA;
- A fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport;
- Sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii August-Septembrie 2025;
- Nu prezintă valoare de asigurare;

Evaluator Titular – Libeg Dorin Victor

Membru titular – Anevar leg. 19126 – EPI.



ANEXE

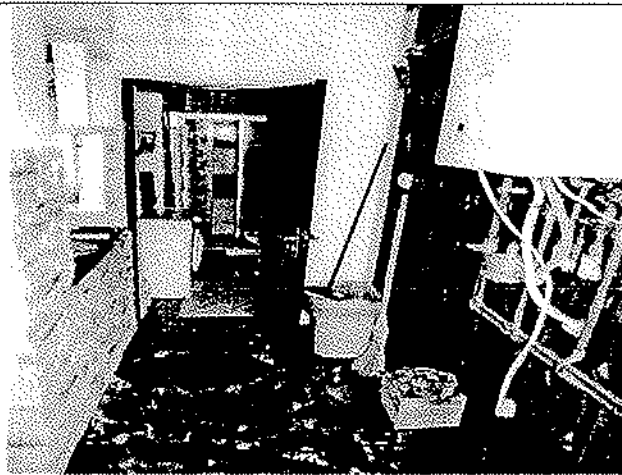
POZE CASA DE LOCUIT



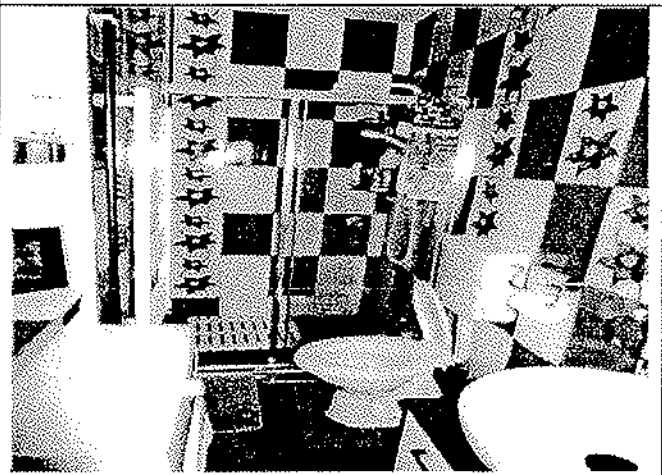
Vedere Acces Casa



Vedere Intrare Casa



Vedere Parter Hol



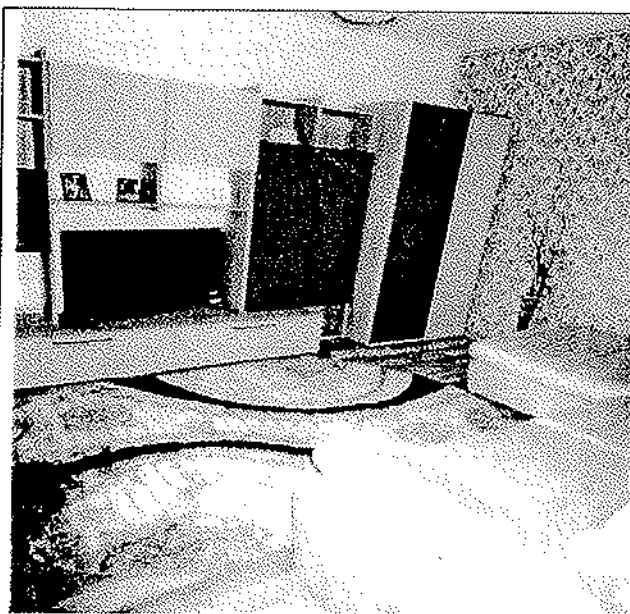
Vedere Parter Baie



Vedere Parter Camera



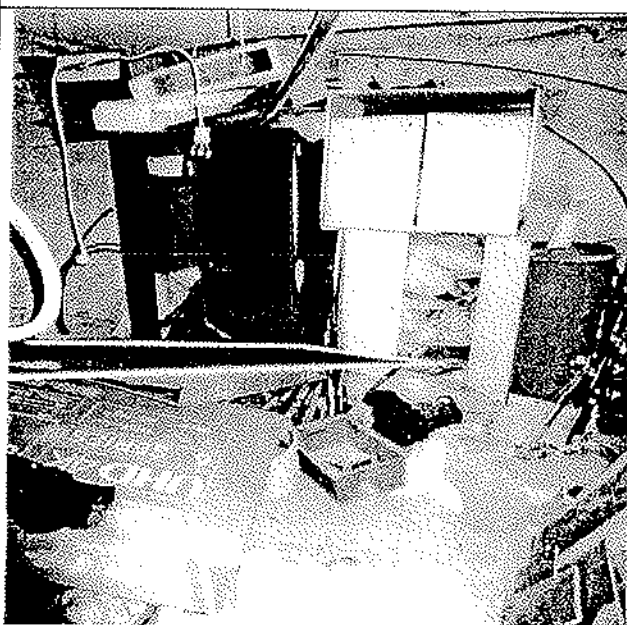
Vedere Parter Bucatarie



Vedere Parter Camera

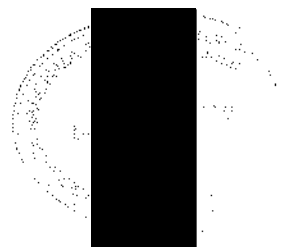


Vedere Acces Subsol



Vedere Subsol Pivnita

DOCUMENTATIE



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Stimate beneficiar,

Prin prezenta vă informez că la data de 12.08.2025 am întocmit raportul de evaluare asupra dreptului de proprietate a Casa situata în Mun.Sighisoara, Str.Libertatii, Nr.34,Ap.5 județ Mureș de către subsemnatul Libeg Dorin Victor în calitate de evaluator având specializarea evaluarea proprietății imobiliare membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimată cu nr 19126 .

La data de 12.08.2025 Libeg Dorin Victor , în calitate de evaluator am efectuat inspecția imobilului a cărui proprietar este STATUL ROMAN, având ca si Extras CF Nr. 61402 C1-U2 Sighisoara ;Nr.CF vechi: 3098/V.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii echitabile a Casa de locuit . Obiectul evaluării este Casa de locuit .Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare de tip narativ și este întocmit pentru a-i servi clientului CSAPAI IOSIF și a utilizatorului mentionat PRIMARIA SIGHISOARA si S.C.A.T.T.S.A. .

Pentru stabilirea valorii echitabile am utilizat abordarea prin Cost la cladiri.

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială, rezonabilă a evaluatorului, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de aceasta la momentul evaluării și reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă, încheiată în condițiile de vânzare specificate.

Membru Titular

Libeg Dorin Victor



RAPORT DE EVALUARE

Tip proprietate: cladire de tip rezidentiala casa de locuit

Adresa: Mun.Sighisoara, Str. 1 Decembrie, Nr.15,Et.Parter, Ap.II,Corp.A



Proprietar: STATUL ROMAN

Client: Bec Mariana

Utilizator: PRIMARIA SIGHISOARA si S.C.A.T.T.S.A

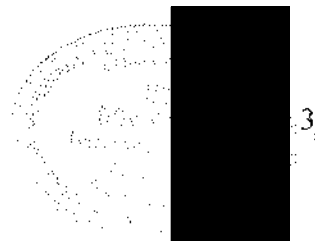
Data evaluării: 17.07.2025

Evaluator: Libeg Dorin Victor



Cuprins

1) Introducere	4
1.1. Sinteza raportului	4
1.2. Certificarea evaluatorului	5
2) Termeni de referință a evaluării	7
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	7
2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați	7
2.3. Scopul evaluării	7
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	7
2.5. Tipul valorii	9
2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului	9
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	10
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare	10
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale	11
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	13
2.11. Declarația conformității cu SEV	14
2.12. Descrierea raportului	14
2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul	14
3) Prezentarea datelor	15
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	15
3.2. Descrierea situației juridice	16
3.3. Descrierea și analiza Clădirii	17
3.4. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)	17
4) Analiza pieței imobiliare	17
4.1. Analiza cererii	18
4.2. Analiza echilibrului pieței	19
5) Analiza celei mai bune utilizări Casa de locuit	19
6) Desfasurarea Evaluării prin Cost	20
7) Concluzia asupra valorii	24



1) Introducere

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării: cladire de tip rezidential casa de locuit conform CF cu Nr.50165-C1-U2 Sighisoara, Nr.CF vechi:6178/II compus din 1 camera cu Su=7,10mp si Sc=9,20mp situata în Mun. Sighisoara, Str.1 Decembrie, Et.Parter, Nr.15,Ap.II,Corp A județ Mureș .

Tipul și forma raportului: raport de evaluare explicativ privind calculul pretului de vanzare pentru Casa de locuit.

Client și utilizator desemnat: Bec Mariana avand ca si utilizator desemnat PRIMARIA SIGHISOARA si S.C.A.T.T.S.A.

Proprietar: STATUL ROMAN

Evaluator: Libeg Dorin Victor, legitimația nr. 19126

Scopul evaluării: informarea clientului cu privire la valoarea echitabila a proprietății imobiliare evaluate avand in vedere vanzarea acesteia.

Cea mai bună utilizare a proprietății: proprietate imobiliară utilizabilă în scop rezidential conform testelor legate de permisibilitatea legală, posibilitatea fizică, fezabilitatea financiară și a profitabilității maxime.

Data evaluării: 17.07.2025

Data inspecției: 17.07.2025

Data raportului : 18.08.2025

Curs valutar : 1 RON = 100 Lei

- **Standardele de evaluare:** Standardele de evaluarea a bunurilor 2025 (obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România): SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordări în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 400 – Verificarea evaluării; GEV 630;
- **Tipul valorii estimate (definiție):** conform SEV 102 - „Tipuri ale valorii” Valoarea echitabilă este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor părți (estimarea pretului care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere)”



Rezultatul abordării aplicate a fost:

- *Valoare finala Casa de locuit Rotund euro= 1.564 euro*
- *Valoare finala Casa de locuit Rotund lei = 7.933 lei*
- *Curs Valutar euro 5,0724 lei*

1.2. Certificarea evaluatorului

Referitor la raportul de evaluare întocmit în scopul informării clientului privind valoarea echitabilă a proprietății imobiliare, Casa de locuit, situată în Mun.Sighisoara, Str.1 Decembrie, Et.Parter, Nr.15,Ap.II,Corp A certific după cele mai bune cunoștințe ale mele că :

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale, adevărate și corecte, estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate ca fiind adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale; sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune;
- nu am nici o părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legătură cu părțile implicate în această evaluare;
- 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;
- onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unor valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de proprietăți;



- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (Standardele de evaluare a bunurilor 2025);
- respect codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- utilizarea raportului de evaluare întocmit poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu standardul referitor la verificarea rapoartelor (SEV 400);
- subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- la data raportului, subsemnatul este membru titular și a urmat cursul de formare profesională în domeniul evaluării proprietății imobiliare;
- deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.

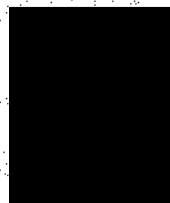
Pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 17.07.2025, este estimată la :

- ***Valoare finala Casa de locuit Rotund euro= 1.564 euro***
- ***Valoare finala Casa de locuit Rotund lei = 7.933 lei***
- ***Curs Valutar euro 5,0724 lei***

Prin prezenta evaluatorul certifică faptul că este competent să elaboreze acest raport de evaluare.

Data: 18.08.2025

Semnătura



2) Termeni de referință a evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către membrul titular Libeg Dorin Victor, având ca număr de legitimație: 19126 , valabil în anul 2025 domiciliat în , Jud. Mures; [REDACTED]
mail: [REDACTED]

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern, independent, astfel estimarea valorii de piață este realizat obiectiv și imparțial. Nu are nici o părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legătură cu părțile implicate în această evaluare.

2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Bec Mariana avand ca si utilizator desemnat PRIMARIA SIGHISOARA si S.C.A.T.T.S.A. raportul fiind întocmit în vederea informării clientului cu privire la valoarea echitabila a proprietății imobiliare pentru vanzare.

2.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii echitabile a Casa de locuit pentru vanzare. Prezentul raport nu poate fi utilizat în alte scopuri sau context.

Prezentul raport nu poate fi utilizat în alte scopuri sau context .

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezentul raport de evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip Casa de locuit situat în Mun.Sighisoara, Str.1 Decembrie, Et.Parter, Nr.15,Ap.II,Corp A. , Jud. Mures.

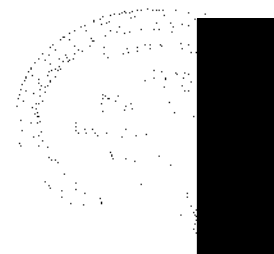


Figura 2.4.1. Amplasarea imobilului evaluat – identificat prin aplicația Google Maps

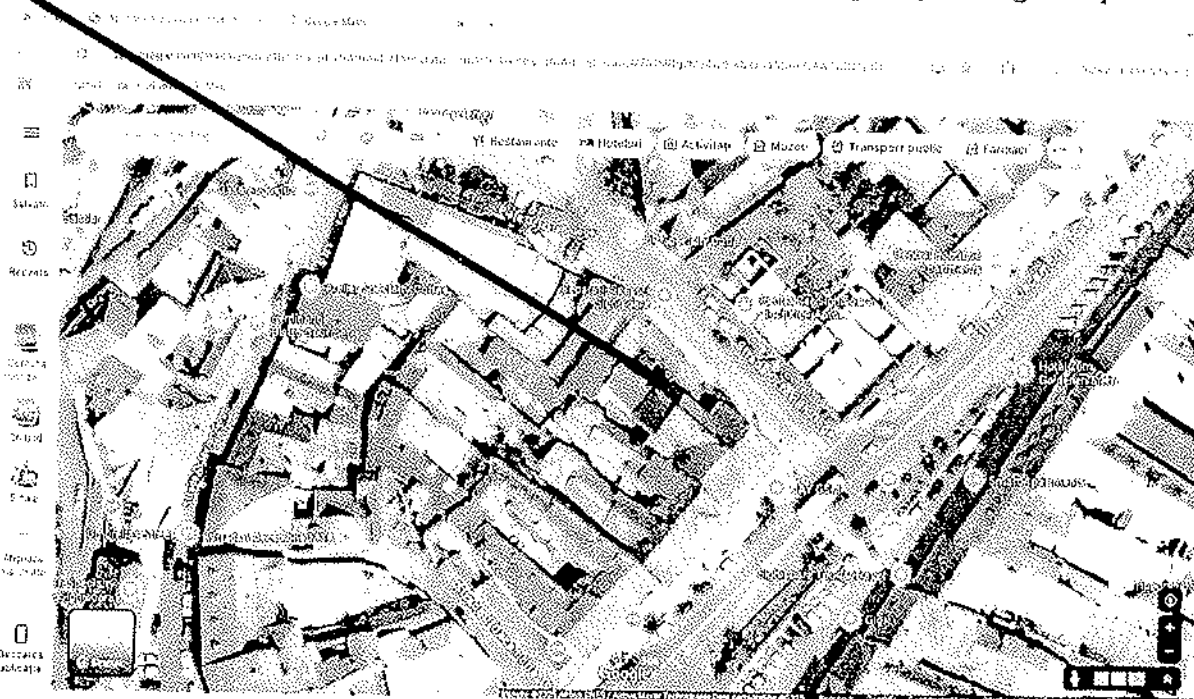
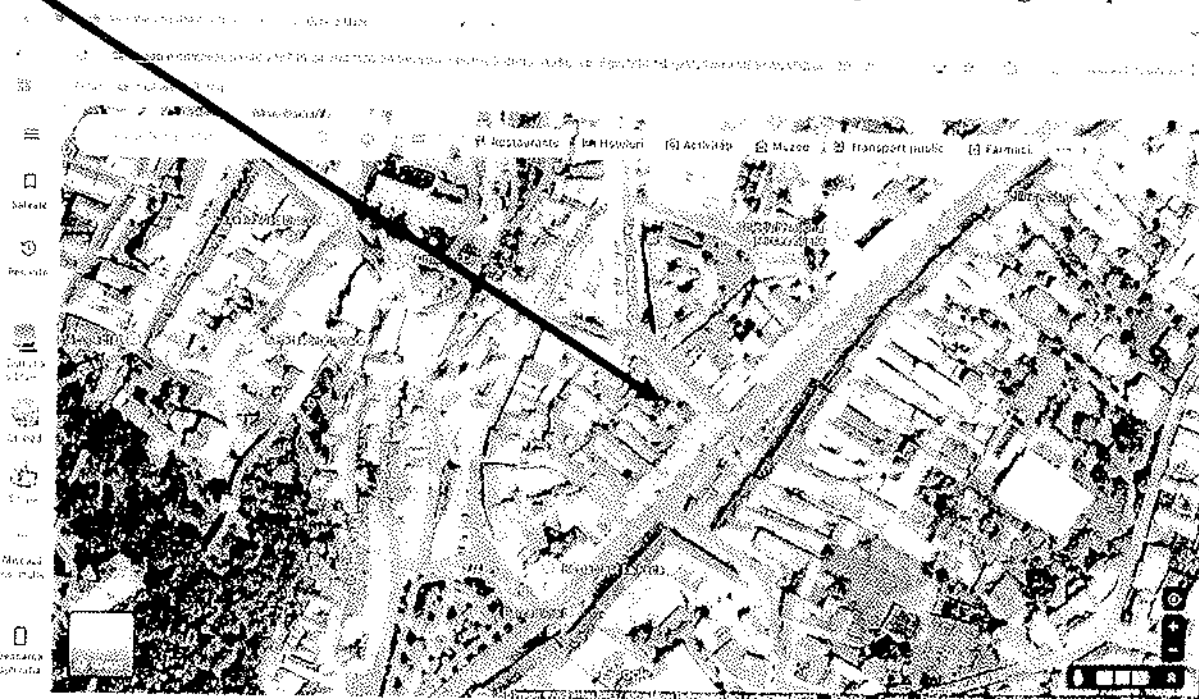
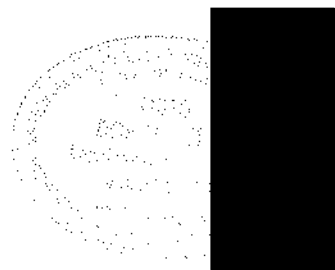


Figura 2.4.2. Amplasarea imobilului evaluat - identificat prin aplicatia Google Maps



Proprietatea este dispusa în zona preponderenta de proprietati rezidentiale dar si nerezidentiale cu terenuri intravilane. Accesul făcându-se prin strada principala Str.1 Decembrie, Et.Parter, Nr.15,Ap.II,Corp A .



Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale, de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

În prezentul raport se evaluează dreptul real principal privat asupra proprietății imobiliare, conform extras de Carte Funciară nr 50165-C1-U2 Sighisoara Nr.CF vechi:6178/II

Evaluarea este în responsabilitatea evaluatorului.

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii echitabile, a proprietății imobiliare, Casa de locuit așa cum aceasta este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2025 (în cadrul SEV 102 –Tipuri ale valorii).

Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii, valoarea echitabilă este definită astfel: „ Valoarea echitabilă este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâste, pret care reflectă interesele acelor parti (estimarea pretului care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere)”

Raportarea valorii echitabile în prezentul raport de evaluare se va face în lei și în euro, deoarece de exemplu pentru a facilita efectuarea de comparații și aprecieri ale valorilor estimate prin abordarea prin piață, în fișele de evaluare, valorile sunt exprimate în euro. Cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României, valabil la data evaluării este de: 1 Euro = 4.76 Lei.

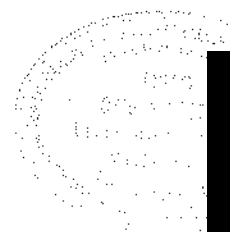
2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului

Inspecția proprietății a avut loc în data de 17.07.2025 și a fost realizată de către evaluator Libeg Dorin Victor în prezența clientului/chiriasului Bec Mariana cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, între data evaluării și data inspecției nu s-a modificat nici un aspect asupra clădirii de tip rezidențial casa de locuit.

Data evaluării: 17.07.2025

Data inspecției: 17.07.2025

Data raportului : 18.08.2025



2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurată accesul pe proprietatea imobiliară, astfel realizându-se inspecția integrală (totală) a Casei de locuit. Inspecția proprietății s-a realizat în prezența clientului Bec Mariana.

În vederea documentării și colectării datelor despre bunul evaluat, vecinătatea și zona, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. Documentele proprietății subiect fiind obținute de către client.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare

Informațiile utilizate pentru efectuarea raportului de evaluare au fost:

- Extras CF Nr.50165-C1-U2 Sighisoara ;
- Contract de inchiriere;
- Act adițional la contractul de inchiriere;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri,etc.);
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare – obținută din Extras CF;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Prețuri practicate pe piața liberă;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații utilizate au fost:

- Reprezentantul proprietarului bunului imobil, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Standarde, ghiduri, îndrumări, broșuri, cataloage, buletinele informative emise de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România și IROVAL;
- Suporturi de cursuri publicate de către A.N.E.V.A.R.;
- Informații furnizate de către agenți imobiliari;
- Informații existente pe site-ul oficial al Mun.Sighisoara ;
- Informații existente pe site-urile de publicitate/anunțuri imobiliare;
- Date și informații culese din teren cu ocazia inspecției bunului;
- Informații culese pe baza convorbirilor cu proprietarii proprietăților imobiliare învecinate cu bunul evaluat;
- Site-ul oficial al BNR.
- Site-ul oficial al Institutului de statistica .



2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze.

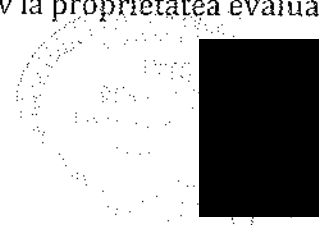
Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este concret scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabil, valoarea estimată este invalidată.

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentația incompletă cadastrală aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către chirias. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală și din documentele puse la dispoziție de către chirias (din extras CF).
- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”. Titlul de proprietate poate fi transferat integral la data evaluării.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare impuse de legislația în domeniu aflată în vigoare.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperii.



- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte.
- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supusă evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare al acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Valoarea de piață exprimată în prezentul raport este cea realizabilă în condiții de finanțare normală.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată.

Ipoteze speciale



- La data evaluării documentația cadastrală a fost incompletă, astfel unele documente ne fiind accesibile de către evaluator la data realizării raportului.
- Anul construcției clădirii, respectiv 1965, a fost comunicat de către chiriaș și confirmat de vecini în cadrul interviului realizat la inspecția imobilului. Evaluarea de față se bazează pe această informație, considerată ca fiind reală, în lipsa unor documente oficiale care să o confirme.
- Se formulează ipoteza specială conform căreia anexa identificată în documentațiile cadastrale ca latrină, având suprafața utilă de 1,20 mp, nu există fizic la data inspecției. Evaluarea se realizează ca și cum această anexă nu ar fi fost edificată, considerând că inexistența acesteia nu influențează semnificativ valoarea de piață a proprietății principale.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte entități decât cele la care s-au făcut referiri anterioare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unei terți al unei copii al acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății imobiliare evaluate, iar valoarea prezentată în raport nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în cauză, astfel el nu își asumă responsabilitatea pentru efectele juridice ale raportului.

Orice valoare estimată în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru nici o modificare neautorizată adusă raportului.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului/destinatarului menționat la punctele anterioare; raportul fiind



valid doar cu semnătura originală a evaluatorului, responsabilitatea fiind asumată doar în acest caz.

2.11. Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025 și cu Glosarul aferent. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

În cadrul raportului au fost folosite definiții și concepte prezentate în SEV 100 - Cardul general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării , SEV 102 – Tipuri ale valori si SEV 103 – Abordări in evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea SEV 104 –Informatii si date de intrare, tinand cont si de SEV 105- Modele de evaluare,misiunea de evaluare fiind condusă în acord cu prevederile SEV 106- Documente si raportare.

Având în vedere că obiectul raportului de evaluare este o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și de ghidul de evaluare GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

În prezentul raport nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor 2025.

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, explicativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025, cuprinzand descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 106 – Documente si Raportare .

2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul

Conform SEV 230., Drepturi asupra proprietatii imobiliare,, toate cele trei abordari principale de evaluare, mentionate in SEV 100 Cadru general, pot fi aplicabile in mod teoretic pentru evaluarea unui drept de proprietate imobiliara. Cu toate acestea, in contextul particular al prezentului raport in care evaluarea este realizata in vederea vanzarii imobilului de catre Statul Roman catre chirias, aplicabilitatea acestor abordari este limitata de urmatoarele considerente:

Abordarea prin venit nu este aplicabilă întrucât nu există o piață activă a închirierilor pentru proprietăți similare în zonă, iar dreptul de folosință al chiriasului asupra imobilului este deja reglementat prin contract de închiriere.

Abordarea prin piață nu poate fi utilizată în mod relevant, având în vedere lipsa unor tranzacții directe comparabile între stat și chiriași în zonă, cu caracteristicile fizice și juridice similare și absența unor informații verificabile privind prețurile de vânzare efective în cadrul aceluiași cadru legal.

Abordarea prin cost este considerată cea mai adecvată în acest context, întrucât reflectă cel mai bine valoarea construcțiilor existente.

3) Prezentarea datelor

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Sighișoara este un oraș aflat în regiunea Transilvania, județul Mureș, situându-se foarte aproape la intersecția celor patru județe Harghita, Mureș, Sibiu și Brașov. Municipiul beneficiază de o avantajoasă poziție geografică, în partea centrală a țării, pe traseul unor însemnate artere de comunicații feroviare și rutiere.

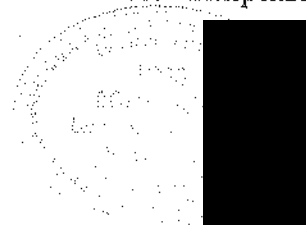
- Sighișoara (reședință) 28.102 locuitori.
- Gradul seismic aferent municipiului Sighișoara este 7.

Clima Municipiului Sighișoara și a satelor aparținătoare corespunde unei zone cu climat submontan cu temperatură moderată. Valorile nebulozității medii anuale se păstrează în jur de 5,5 iar ale umidității relative la 70-75%.

Distanțele față de principalele proprietăți complementare sunt:

- Centrul orașului – 0,1 km
- Ștrand Aquaris–0,4 km
- Magazine supermarket (Penny) (1,2 km)
- Cetatea medievală (0,3 km)
- Spitalul Clinic municipal Sighișoara (1,8 km)
- I.S.U. Sighișoara (2,0, km)
- I.P.J. Sighișoara (0,5 km)
- Stație de alimentare carburanți – Lukoil (2,9 km), MOL 2,6 km), Rompetrol 2,7 km), OMW (1,9 km)

Proprietatea este amplasată în Loc Sighișoara Str.1 Decembrie. Amplasarea proprietății este prezentată în Anexa la prezentul raport.



- Tipul zonei: Zonă preponderent proprietăți case de locuit cu destinație rezidențială.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor autovehiculelor personale/comune sau acces pietonal.
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apă: Raul Tarnava Mare

Imobilul este situat în Loc. Sighisoara, Str.1 Decembrie, Et.Parter, Nr.15,Ap.II,Corp A zonă preponderentă de case de locuit cu destinație rezidențială, majoritatea proprietari cu venituri medii. În Loc Sighisoara nivelul de infracționalitate este scăzut, în general fiind o localitate liniștită și curată.

3.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară este înscrisă în Cartea Funciară cu numărul: 50165-C1-U2 Sighisoara, nr.CF vechi:6178/II nr.cadastral: Top 1826/2/II având ca și proprietar pe STATUL ROMAN.

Pe baza numărului cadastral nu s-a putut identifica proprietatea prin Geoportalul pus la dispoziție de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru utilizatorii interesați.

În prezentul raport sunt evaluate drepturile depline de proprietate asupra proprietății imobiliare.

Proprietatea imobiliară a fost dobândită de către proprietarul actual prin actul menționat în CF : „Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale 4235/26/03/2008

Adresa nr.4/6085, din 19/03/2008 emis de Municipiul Sighisoara (Certificat de urbanism nr.257/2008);

B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept construire, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1

1) STATUL ROMAN

OBSERVAȚII:(provenita din conversia CF 61178/II)”

Legat de caracteristicile economice ale clădirii de tip rezidențială casa de locuit putem menționa că se află într-o zonă cu un val comercial în creștere.



3.3. Descrierea și analiza Clădirii

Proprietatea imobiliară evaluată are în componența sa o Casa de locuit P în Su=7,10mp Sc=9,20mp și Scd=9,20mp (conform extras CF)

Clădire de tip rezidențială, Casa de locuit, cu regim de înălțime Parter cu vechime de Aproximativ 60 de ani (1965 conform interviu chirias și vecini). Cu fundație de beton, zidurile din cărămidă cu planșeu de lemn, cu instalații electrice, fără instalații sanitare, cu finisaje medii atât interior cât și exterior, cu șarpanta din lemn învelitoare de țiglă ceramică. Stare Nesatisfăcătoare

Compusă din :

- Parter, 1 camera, Sc= 9,20 mp

Legat de caracteristicile economice ale imobilului putem menționa că se află într-o zonă cu un val comercial în creștere.

3.4. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)

La data evaluării nu s-a putut obține nici o informație privind datele financiare referitoare la proprietatea subiect (prețuri de vânzare anterioare).

4) Analiza pieței imobiliare

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare.

O analiză corectă a pieței impune parcurgerea următorilor pași:

- Definirea produsului (analiza productivității proprietății);
- Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă);
- Analiza cererii;
- Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
- Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
- Previziunea absorbției în piață a proprietății subiect.

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

Analiza productivității proprietății imobiliare are în vedere analiza caracteristicilor de ordin fizic, juridic sau de localizare, care constituie baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate. Caracteristicile fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate în capitolul anterior.

Proprietatea analizată este de tip Casa de locuit amplasată într-o zonă centrală care oferă în imediata apropiere o mare parte din proprietăți fiind proprietăți de tip rezidențial dar și nerezidențial.

Utilizările potențiale ale proprietății: Casa de locuit

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Aria pieței analizate este cea locală a Caselor de locuit libere din zona.

În ceea ce privește proprietățile substitut disponibile, au fost identificate foarte puține proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Majoritatea Caselor de locuit din cartier sunt deja ocupate, astfel numărul acestora s-a redus în ultima perioadă.

Din punct de vedere edilitar, zona este în creștere.

Din punct de vedere economic, este o zonă cu economie în creștere.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențial) și de tipul și caracteristicile proprietății, aria pieței, de proprietățile substitut disponibile am stabilit că piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a Caselor de locuit.

4.1. Analiza cererii

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali pentru proprietatea subiect.

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

Cererea privind Cumpărarea:

Principali factori privind cererea în creștere în Loc.Sighisoara, sunt: o ușoară creștere din punct de vedere economic și cu o dezvoltare pe plan turistic.

Loc. Sighisoara este o zonă cu o cerere în creștere de locuințe ca efect al forței de muncă.

Concluzii privind Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

- Cererea pentru cumpărare: cererea solvabilă înregistrează o creștere înconjurată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare.

- Potențialii cumpărători: cererea solvabilă vine în principal din partea familiilor cu venituri medii, angajați în sectorul privat, afaceriști.
- Interesul investițional: există și este în creștere
- Preferințe manifestate pe piață: în principal sunt solicitate proprietăți rezidențiale de dimensiuni aproximative de 150.- 230 metri pătrați.
- Standarde de calitate: în principal sunt căutate proprietăți rezidențiale, gata finisate și gata de a fi locuite la momentul tranzacționării.

Oferta de vânzare

În Mun.Sighisoara, cererea pentru acest tip de proprietate este medie, oferta este în scădere.

4.2. Analiza echilibrului pieței

Echilibrul pieței imobiliare poate fi determinată prin raportul cerere-ofertă.

Având în vedere faptul că oferta este mai mică decât cererea, piața poate fi considerată ca și o piață a vânzătorului (unde prețurile sunt în creștere). Astfel putem spune că în viitor se așteaptă o creștere a prețurilor practicate în zonă.

O ofertă cu o proprietate imobiliară care are caracteristicile asemănătoare proprietății subiect în momentul evaluării ar putea fi absorbită într-un termen mediu de piață, deoarece ofertele sunt insuficiente, iar cererea este în creștere odată cu creșterea posibilităților de finanțare a persoanelor doritoare să cumpere o astfel de proprietate.

5) Analiza celei mai bune utilizări Casa de locuit

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025 ca, utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, 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.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a imobilului ca fiind casa de locuit de tip rezidențial

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

- Posibil din punct de vedere fizic
- Permisă legal
- Fezabil financiară
- Maxim productivă

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății ca fiind casa de locuit, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale imobilului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Utilizări probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei pieței au fost observate imobilele libere din Mun.Sighisoara
Concluziile care se rețin sunt următoarele:

Aproximativ toate imobilele în imediata apropiere sunt casa de locuit cu destinație rezidențială.

În imediata vecinătate există imobile cu destinație rezidențială; acestea devin mai numeroase în zonele centrale și mediane ale orașului; au fost identificate tranzacții cu case de locuit către utilizatori finali;

Concluzia care se desprinde este că utilizarea ca proprietate rezidențială este probabilă în mod rezonabil.

Testul de permisivitate legală

- La data evaluării aveam următoarele caracteristici de urbanism valabile preluate din regulamentul Local de Urbanism: casa de locuit cu destinație rezidențială
- **UTILIZARI ADMISE** Casa de locuit cu destinație rezidențială.

Testul valorii maxime

Intrucât există o singură utilizare permisă legal, care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este, firesc, cea mai bună utilizare.

Concluzii

- Concluziile analizei celei mai bune utilizări sunt următoarele:
- Cea mai bună utilizare a imobilului evaluat este cea actuală;
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- Cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate se va utiliza abordarea prin cost.

Folosirea anumitor metode din cadrul celor trei abordări depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de pe piață, disponibile pentru analiză.

6). Desfasurarea Evaluarii prin Cost

1.Structura de rezistență a locuinței și descrierea elementelor de construcții și instalații:

Locuința edificată în anul 1965(60 ani)

fundatie din beton, zidarie caramida, sarpanta lemn, invelitoare tigla.

Fundatie	Stare Nesatisfacatoare
Invelitoare din tigla	Stare Nesatisfacatoare
Plansee de lemn	Stare Nesatisfacatoare
Tamplarie exterioara lemn	Stare Nesatisfacatoare
Tamplarie interioara lemn	Stare Nesatisfacatoare
Tencuieli exterioare driscuite	Stare Nesatisfacatoare
Ornamente si decoratiuni	Stare Nesatisfacatoare

Pardoseli calde dusumele	Stare Nesatisfacatoare
Pardoseli reci beton	Stare Nesatisfacatoare
Instalatii sanitare	Stare Nu exista
Instalatii electrice	Stare Nefunctionala
Instalatii de incalzire	Stare Nu exista

Fata de elementele de mai sus ,starea locuintei este Nesatisfacatoare cu grad de finisaj mediu.

2.Nr. de niveluri a cladirii – parter

3.Nr de locuinte din cadrul cladirii -una

4.Nivelul la care se afla locuinta in cauza - parter

5.Nr. de camere ale locuintei-

➤ Parter ,1 camera; Sc= 9,20 mp

6.Sistemul de incalzire al locuintei – nu exista

7.Vechimea locuintei :construita in anul 1965 (60 ani)

8.Tipul locuintei-Cladire de locuit individuala.

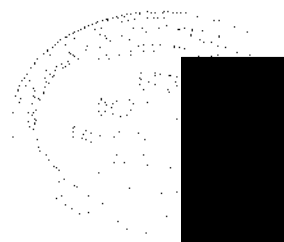
SUPRAFETEELE LOCUINTEI

Constructia Casa de locuit : Parter

➤ Parter ,1 camera; Sc= 9,20 mp

D) Casa de locuit calcul fara pivnita :

Cladire cu destinatie Casa de locuit cu Varsta cronologica de 60ani(PIF.1965) formata din fundatie din beton, pereti din zidarie de caramida, sarpanta lemn, invelitoare tigla,finisaj mediu, cu inaltimea medie de 2,20 m.sau mai mica, instlatie electrica nefunctionala, fara incalzire cu un mediu de folosinta normal si cu o stare tehnica Nesatisfacatoare.



FISA 4B - ESTIMAREA VALORII CLADIRE DE LOCUIT INDIVIDUALA
ABORDAREA PRIN COSTURI DE INLOCUIRE - pe bază de Cataloage MATRIXROM NR 124, FISA 4 B

BEC MARIANA	
Alun. Sighisoara, Str. 1 Decembrie 1918, Nr 15,	
Et. Parter, Ap. II Corp A, jud. Mures	
Adresa	
Anul finalizării inițiale a clădirii	1965 -> vechime de 50 ani
Renovări majore a clădirii este sau nu executată	NU
Co sau fără renovare?	Fără renovare
Suprafața CD	9,20 mp conform Cf. CF.nr.50165 C1 U2
Suprafața încălzită pe gaz/m²	0,00 mp conform: Fără gaze medii
Suprafața Construită Parter	9,20 mp conform:
Înălțime medie	2,20 mp conform:
<u>Valoarea unitară clădire - Catalog MATRIXROM nr. 124, pag. nr 48</u>	
Construcții	300 lei/mpAd
Instalații electrice de iluminat incandescent	0 lei/mpAd
Instalații sanitare	0 lei/mpAd
Instalații de încălzire centrală fără cazan propriu	0 lei/mpAd
TOTAL COSTURI	300 lei/mpAd
<u>Corecții</u>	
Pentru înălțimea mediei mai mică de 2,80m se scade	0,98 lei/mpAd DA
Pentru mărimea de 0,00 m se scade -10 lei/m2	0 lei/mpAd DA
Pentru lipsa retrogrii instalații sanitare se scade	72 lei/mpAd DA
Pentru pivota sau beci se adaugă	662,4 lei
Pentru lipsa WC se scade	0 lei/mpAd NU
Pentru înălțimea scării peste 0,8 m	0 lei/mpAd NU
Pentru planșee din lemn	0,0000 lei/mpAd NU
Pentru instalații de hidranți de incendiu	0 lei/mpAd NU
Pentru instalația de spălare	0 lei/mpAd NU
Pentru încălzire pe sobe pe gaz în loc de centrală termică	0 lei/mpAd NU
Pentru pivota sau beci de 60,00 mp	0 lei/mp NU
TOTAL CORECȚII APLICATE	662,4 lei
<u>Valoare de înlocuire la nivelul anului 1965</u>	6 706,63 lei
<u>Certificări de corecție față de 1965</u>	
Coefficient de actualizare conform BEI	5,6794 fără TVA
Cursul oficial EURO la data de referință a BEI	5,0310 EUR/RON
Cursul oficial EURO la data evaluării 17.07.2025	5,0724 EUR/RON
Coefficient de actualizare pentru perioada 17.07.2025 - la data evaluării	0,9919
<u>Valoare de înlocuire actualizată</u>	57.778 RON, echivalent cu 4106,3 EUR/mp
<u>Rezultatul valorii de nou al clădirii de</u>	7.448 RON, echivalent cu 509,5 EUR/mp

OBSERVAȚIE ! Construcția analizată are o vechime estimată de aproximativ 60 de ani (conform declarație proprietar). Determinarea uzurii fizice s-a realizat prin inspecție vizuală la fața locului, coroborată cu informațiile obținute prin interviu direct cu chiriașul, în lipsa documentațiilor tehnice sau a evidențelor scrise referitoare la lucrările efectuate.

În urma interviului cu chiriașul și a inspecției vizuale efectuate la fața locului, s-a constatat că imobilul nu a beneficiat de lucrări de modernizare sau întreținere curentă, prezentând un grad avansat de uzură fizică. Construcția se află într-o stare accentuată de degradare, caracterizată prin lipsa elementelor de închidere (tâmplărie uși și ferestre), acoperiș cu învelitoare deteriorată și infiltrații, degradarea stratului de protecție a pereților (tencuială desprinsă, zidărie expusă), precum și instalație electrică



nefuncțională. Aceste deficiențe justifică aplicarea unui nivel ridicat de depreciere fizică în procesul de evaluare, conform metodologiei.

Estimarea uzurii fizice reflectă cumulativ atât starea actuală a construcției observată in situ, cât și aceste informații furnizate verbal. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru exactitatea, amploarea sau calitatea lucrărilor declarate de chiriaș, acestea fiind preluate ca atare exclusiv pentru scopul prezentului raport de evaluare.

În consecință, uzura fizică a fost estimată prin evaluare vizuală, în conformitate cu Anexa 45 din indicativul P135-99, pe baza inspecției directe la fața locului și a informațiilor obținute de la ocupantul imobilului. Această abordare este justificată de starea tehnică avansată de uzură și de lipsa corelării cu ipotezele teoretice privind durata de viață economică.

1. Stabilirea coeficientului de uzura conform anexei 45

- Structura de rezistentă pondere 40%
- Anvelopa pondere 17%
- Finisaje pondere 25%
- Instalatii functionale pondere 18%

2. Stabilirea gradului de uzura al fiecarui subansamblu , prin vizualizarea directa, discutii si documentare la fata locului.

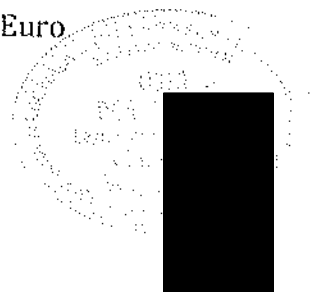
- Structura de rezistentă uzura 75%
- Anvelopa uzura 80%
- Finisaje uzura 80%
- Instalatii uzura 90%

Calcul

$$0,40 \times 75\% + 0,17 \times 80\% + 0,25 \times 80\% + 0,18 \times 90\% = \\ 0,30 + 0,13 + 0,20 + 0,16 = 0,79 \text{ respectiv } 79 \%$$

$$V_r = 37.778 \text{ lei} - 79\% = 7.933 \text{ lei}$$

CASA DE LOCUIT Rotund : $V = 7.933 \text{ Lei}$ Respectiv $V = 1.564 \text{ Euro}$



7).Concluzia asupra valorii

În baza rezultatelor obținute în cadrul abordării prin piață am considerat că valoarea obținută are un grad de relevanță adecvat scopului evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate importantă de date de piață, abordarea prin venit nu a fost posibilă din lipsa contractelor de închiriere (arendare) a diferitelor proprietăți de pe piață nedeterminând valoarea acesteia și nefiind determinată abordarea prin venit a proprietății subiect, evaluatorul consideră că abordarea prin piață a proprietății imobiliare determină o precizie bună, considerând valoarea de piață a proprietății imobiliare la data de 18.08.2025 este:

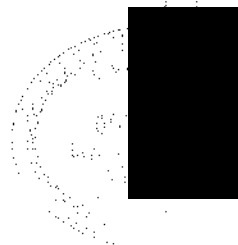
- **Valoare finala Casa de locuit Rotund euro= 1.564 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit Rotund lei = 7.933 lei**
- **Curs Valutar euro 5,0724 lei**

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Nu este afectată de TVA;
- A fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport;
- Sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii August-Septembrie 2025;
- Nu prezintă valoare de asigurare;

Evaluator Titular – Libeg Dorin Victor

Membru titular – Ancyar leg. 19126 – EPI.

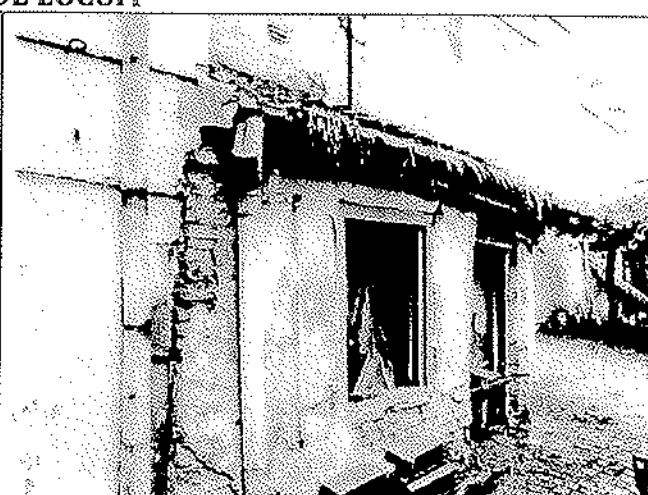


ANEXE

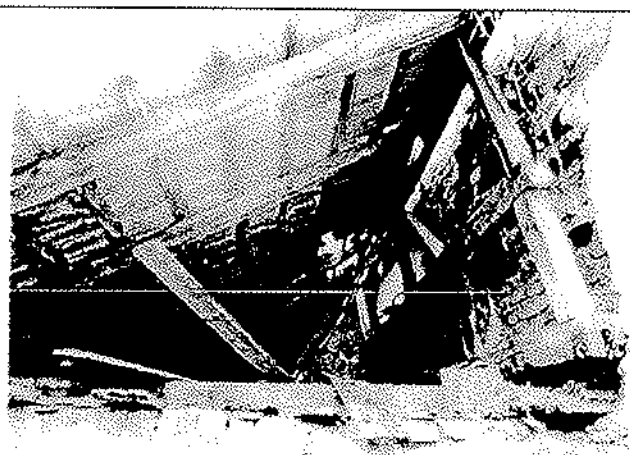
POZE CASA DE LOCUIT



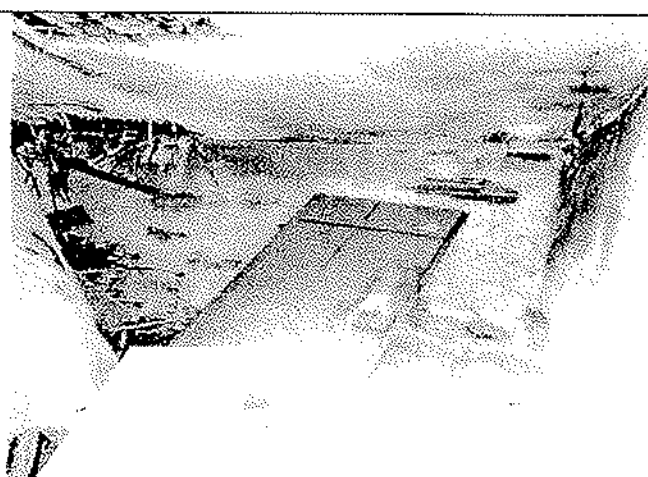
Vedere Casa partea dreapta



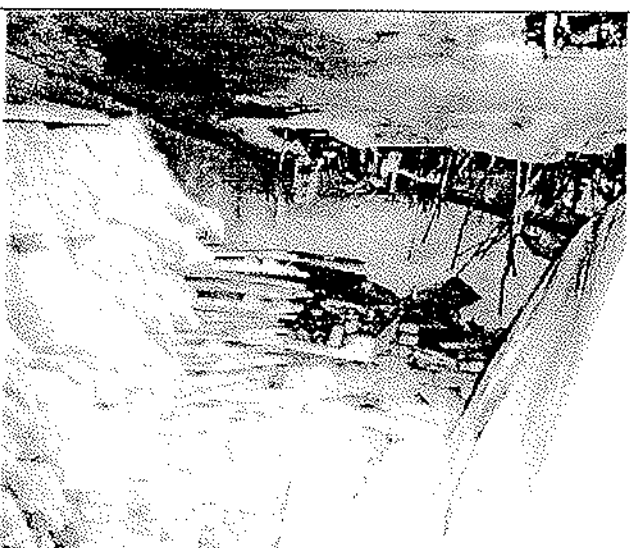
Vedere Casa partea stanga



Vedere Casa Acoperis(pod)

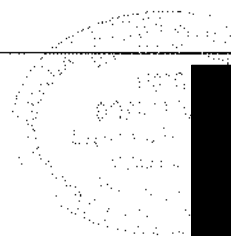


Vedere Interior Camera



Vedere Interior Camera

DOCUMENTATIE



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Stimate beneficiar,

Prin prezenta vă informez că la data de 17.07.2025 am întocmit raportul de evaluare asupra dreptului de proprietate a Casa situate în Mun.Sighisoara, Str.1 Decembrie 1918, Nr.15,Et.Parter, Ap.II, Corp A județ Mureș de către subsemnatul Libeg Dorin Victor în calitate de evaluator având specializarea evaluarea proprietății imobiliare membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimată cu nr 19126 .

La data de 17.07.2025, Libeg Dorin Victor , în calitate de evaluator am efectuat inspecția imobilului a cărui proprietar este STATUL ROMAN , având ca si Extras CF Nr. 50165-C1-U2 Sighisoara ;Nr.CF vechi: 6178/II.

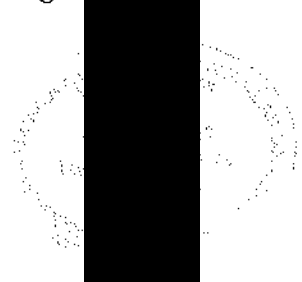
Evaluarea are ca scop estimarea valorii echitabile a Casa de locuit . Obiectul evaluării este Casa de locuit .Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare de tip narativ și este întocmit pentru a-i servi clientului BEC MARIANA și a utilizatorului mentionat PRIMARIA SIGHISOARA si S.C.A.T.T.S.A. .

Pentru stabilirea valorii echitabile am utilizat abordarea prin Cost la cladiri.

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială, rezonabilă a evaluatorului, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de aceasta la momentul evaluării și reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă, încheiată în condițiile de vânzare specificate.

Membru Titular

Libeg Dorin Victor



RAPORT DE EVALUARE

Tip proprietate: cladire de tip rezidentiala casa de locuit

Adresa: Mun.Sighisoara, Str. Ilarie Chendi, Nr.154, Et. S, Ap. 5.



Proprietar: STATUL ROMAN

Client: ANTAL ZOLTAN

Utilizator: PRIMARIA SIGHISOARA si S.C.A.T.T.S.A

Data evaluării: 04.08.2025

Evaluator: Libeg Dorin Victor

Cuprins

1) Introducere	4
1.1. Sinteza raportului	4
1.2. Certificarea evaluatorului	5
2) Termeni de referință a evaluării	7
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	7
2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați	7
2.3. Scopul evaluării	7
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	7
2.5. Tipul valorii	9
2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului	9
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	9
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare	10
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale	10
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	13
2.11. Declarația conformității cu SEV	13
2.12. Descrierea raportului	14
2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul	14
3) Prezentarea datelor	15
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	15
3.2. Descrierea situației juridice	16
3.3. Descrierea și analiza Clădirii	16
3.4. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)	17
4) Analiza pieței imobiliare	17
4.1. Analiza cererii	18
4.2. Analiza echilibrului pieței	19
5) Analiza celei mai bune utilizări Casa de locuit	19
6) Desfasurarea Evaluării prin Cost	20
7) Concluzia asupra valorii	24

1) Introducere

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării: cladire de tip rezidential pivnita cu Su=15,81mp si Casa scarii cu Su=2,52mp cu Sct=30,00mp conform CF cu Nr.58599-C1-U3 Sighisoara, Nr.CF vechi54150-C1-U5 situata în Mun. Sighisoara, Str.Ilarie Chendi, Nr.154, Et. S, Ap.5. județ Mureș .

Tipul și forma raportului: raport de evaluare explicativ privind calculul pretului de vanzare pentru Pivnita.

Client și utilizator desemnat: Antal Zoltan avand ca si utilizator desemnat PRIMARIA SIGHISOARA si S.C.A.T.T.S.A.

Proprietar: STATUL ROMAN

Evaluator: Libeg Dorin Victor, legitimația nr. 19126

Scopul evaluării: informarea clientului cu privire la valoarea echitabila a proprietății imobiliare evaluate avand in vedere vanzarea acestuia.

Cea mai bună utilizare a proprietății: proprietate imobiliară utilizabilă în scop rezidential conform testelor legate de permisibilitatea legală, posibilitatea fizică, fezabilitatea financiară și a profitabilității maxime.

Data evaluării: 04.08.2025

Data inspecției: 04.08.2025

Data raportului : 06.08.2025

Curs valutar: 1 € = 4.76 lei

- **Standardele de evaluare:** Standardele de evaluarea a bunurilor 2025 (obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România): SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordări în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 400 – Verificarea evaluării; GEV 630;
- **Tipul valorii estimate (definiție):** conform SEV 102 - „Tipuri ale valorii” Valoarea echitabilă este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor parti (estimarea pretului care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului inchiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de inchiriere)”

Rezultatul abordării aplicate a fost:

- *Valoare finala pivnita Rotund euro= 2.206 euro*
- *Valoare finala pivnita Rotund lei = 11.196 lei*
- *Curs Valutar euro 5,0742 lei*

1.2. Certificarea evaluatorului

Referitor la raportul de evaluare întocmit în scopul informării clientului privind valoarea echitabilă a proprietății imobiliare, Casa de locuit, situată în Mun.Sighisoara, Str. Ilarie Chendi, Nr.154, E. S, Ap.5 certific după cele mai bune cunoștințe ale mele că :

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale, adevărate și corecte, estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate ca fiind adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale; sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune;
- nu am nici o părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legătură cu părțile implicate în această evaluare;
- 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;
- onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unor valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de proprietăți;

- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (Standardele de evaluare a bunurilor 2025);
- respect codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- utilizarea raportului de evaluare întocmit poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu standardul referitor la verificarea rapoartelor (SEV 400);
- subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- la data raportului, subsemnatul este membru titular și a urmat cursul de formare profesională în domeniul evaluării proprietății imobiliare;
- deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.

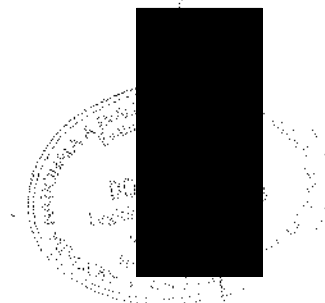
Pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 04.08.2025, este estimată la :

- ***Valoare finala pivnita Rotund euro= 2.206 euro***
- ***Valoare finala pivnita Rotund lei = 11.196 lei***
- ***Curs Valutar euro 5,0742 lei***

Prin prezenta evaluatorul certifică faptul că este competent să elaboreze acest raport de evaluare.

Data: 06.08.2025

Semnătura



2) Termeni de referință a evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către membrul titular Libeg Dorin Victor, având ca număr de legitimație: 19126 , valabil în anul 2025 domiciliat în , Jud. Mures; [REDACTED]

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern, independent, astfel estimarea valorii de piață este realizat obiectiv și imparțial. Nu are nici o părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legătură cu părțile implicate în această evaluare.

2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este ANTAL ZOLTAN avand ca si utilizator desemnat PRIMARIA SIGHISOARA si S.C.A.T.T.S.A. raportul fiind întocmit în vederea informării clientului cu privire la valoarea echitabila a proprietății imobiliare pentru vanzare .

2.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii echitabile a Pivnita pentru vanzare. Prezentul raport nu poate fi utilizat în alte scopuri sau context.

Prezentul raport nu poate fi utilizat în alte scopuri sau context .

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezentul raport de evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip Pivnita situat în Mun.Sighisoara, Str.Ilarie,Chendi, Nr.154, Et.S, Ap5. , Jud. Mures.

Figura 2.4.1. Amplasarea imobilului evaluat – identificat prin aplicația Geoportal

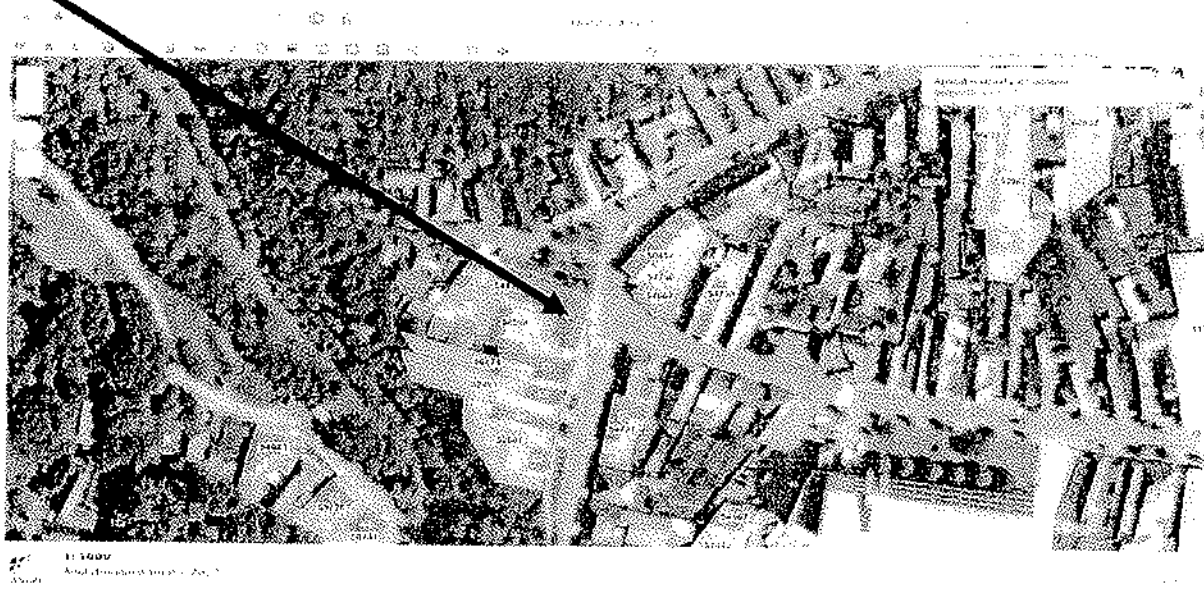


Figura 2.4.2. Amplasarea imobilului evaluat - identificat prin aplicatia Google Maps



Proprietatea este dispusa în zona preponderenta de proprietati rezidentiale dar si nerezidentiale cu terenuri intravilane. Accesul făcându-se prin strada principala Str.Ilarie Chendi.

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale, de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

În prezentul raport se evaluează dreptul real principal privat asupra proprietății imobiliare, conform extras de Carte Funciară nr 58599-C1-U3 Sighisoara Nr.CF vechi:54150-C1-U5

de funciare sunt intravilane, intravilane de servituti.

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii echitabile, a proprietății imobiliare, Pivnita așa cum aceasta este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2025 (în cadrul SEV 102 –Tipuri ale valorii).

Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii, valoarea echitabilă este definită astfel: „ ” Valoarea echitabilă este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunoștiința de cauză și hotărâste, pret care reflectă interesele acelor parti (estimarea pretului care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere) ”

Raportarea valorii echitabile în prezentul raport de evaluare se va face în lei și în euro, deoarece de exemplu pentru a facilita efectuarea de comparații și aprecieri ale valorilor estimate prin abordarea prin piață, în fișele de evaluare, valorile sunt exprimate în euro. Cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României, valabil la data evaluării este de: 1 Euro = 4.76 Lei.

2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului

Inspecția proprietății a avut loc în data de 04.08.2025 și a fost realizată de către evaluator Libeg Dorin Victor în prezența clientului/chiriasului Antal Zoltan cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, între data evaluării și data inspecției nu s-a modificat nici un aspect asupra clădirii de tip rezidențial casa de locuit.

Data evaluării: 04.08.2025

Data inspecției: 04.08.2025

Data raportului : 06.08.2025

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurată accesul pe proprietatea imobiliară, astfel realizându-se inspecția integrală (totală) a Pivnita. Inspecția proprietății s-a realizat în prezența clientului Antal Zoltan.

În vederea documentării și colectării datelor despre bunul evaluat, vecinătatea și zona, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. Documentele proprietății subiect fiind obținute de către client.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare

Informațiile utilizate pentru efectuarea raportului de evaluare au fost:

- Extras CF Nr.58599-C1-U3 Sighisoara ;
- Contract de inchiriere;
- Act aditional la contractul de inchiriere;
- Plan de Preluare
- Releveu
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri,etc.);
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare – obținuta din Extras CF;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Prețuri practicate pe piața liberă;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații utilizate au fost:

- Reprezentantul proprietarului bunului imobil, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Standarde, ghiduri, îndrumări, broșuri, cataloage, buletinele informative emise de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România și IROVAL;
- Suporturi de cursursuri publicate de către A.N.E.V.A.R.;
- Informații furnizate de către agenți imobiliari;
- Informații existente pe site-ul oficial al Mun.Sighisoara ;
- Informații existente pe site-urile de publicitate/anunțuri imobiliare;
- Date și informații culese din teren cu ocazia inspecției bunului;
- Informații culese pe baza convorbirilor cu proprietarii proprietăților imobiliare învecinate cu bunul evaluat;
- Site-ul oficial al BNR.
- Site-ul oficial al Institutului de statistica .

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze.

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face

referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este concret scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabil, valoarea estimată este invalidată.

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentația incompletă cadastrală aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către chirias. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală și din documentele puse la dispoziție de către chirias (extras CF).
- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”. Titlul de proprietate poate fi transferat integral la data evaluării.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare impuse de legislația în domeniu aflată în vigoare.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperii.
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte.
- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supusă evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare al acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Valoarea de piață exprimată în prezentul raport este cea realizabilă în condiții de finanțare normală.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată.

Ipoteze speciale

- La data evaluării documentația cadastrală a fost incompletă, astfel unele documente ne fiind accesibile de către evaluator la data realizării raportului.
- Se presupune că lucrările de modernizare efectuate în spațiul pivniței – constând în turnarea unei plăci de beton, montarea parchetului laminat, placarea pereților cu plăci de rigips, introducerea instalației electrice, introducerea încălzirii centrale și montarea unei scări de acces – au fost realizate exclusiv din aportul financiar propriu al chiriașului, fără sprijin financiar sau implicare din partea proprietarului.

Având în vedere că proprietarul imobilului este Statul Român, iar aceste investiții nu au fost asumate contractual de către acesta, se consideră că lucrările respective nu fac parte din dreptul de proprietate evaluat și, prin urmare, nu sunt incluse în valoarea estimată a proprietății.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte entități decât cele la care s-au făcut referiri anterioare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unei terți al unei copii al acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății imobiliare evaluate, iar valoarea prezentată în raport nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în cauză, astfel el nu își asumă responsabilitatea pentru efectele juridice ale raportului.

Orice valoare estimată în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru nici o modificare neautorizată adusă raportului.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului/destinatarului menționat la punctele anterioare; raportul fiind valid doar cu semnătura originală a evaluatorului, responsabilitatea fiind asumată doar în acest caz.

2.11. Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025 și cu Glosarul aferent. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

În cadrul raportului au fost folosite definiții și concepte prezentate în SEV 100 - Cardul general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării , SEV 102 – Tipuri ale valori și SEV 103 – Abordări în evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea SEV 104 –Informații și date de intrare, ținând cont și de SEV 105- Modele de evaluare, misiunea de evaluare fiind condusă în acord cu prevederile SEV 106- Documente și raportare.

Având în vedere că obiectul raportului de evaluare este o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și de ghidul de evaluare GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

În prezentul raport nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor 2025.

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, explicativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025, cuprinzând descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 106 – Documente și Raportare .

2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul

Conform SEV 230,, Drepturi asupra proprietății imobiliare,, toate cele trei abordări principale de evaluare, menționate în SEV 100 Cadru general, pot fi aplicabile în mod teoretic pentru evaluarea unui drept de proprietate imobiliară. Cu toate acestea, în contextul particular al prezentului raport în care evaluarea este realizată în vederea vânzării imobilului de către Statul Român către chirias, aplicabilitatea acestor abordări este limitată de următoarele considerente:

Abordarea prin venit nu este aplicabilă întrucât nu există o piață activă a închirierilor pentru proprietăți similare în zonă, iar dreptul de folosință al chiriei asupra imobilului este deja reglementat prin contract de închiriere.

Abordarea prin piață nu poate fi utilizată în mod relevant, având în vedere lipsa unor tranzacții directe comparabile între stat și chiriași în zonă, cu caracteristicile fizice și juridice similare și absența unor informații verificabile privind prețurile de vânzare efective în cadrul aceluiași cadru legal.

Abordarea prin cost este considerata cea mai adecvata in acest context, intrucat reflecta cel mai bine valoarea constructiilor existente.

3) Prezentarea datelor

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Sighișoara este un oraș aflat în regiunea Transilvania , județul Mureș , situându-se foarte aproape la intersecția celor patru județe Harghita, Mureș ,Sibiu și Brașov. Municipiul beneficiază de o avantajoasă poziție geografică, în partea centrală a țării, pe traseul unor însemnate artere de comunicații feroviare și rutiere.

- Sighisoara (reședință) 28.102 locuitori.
- Gradul seismic aferent municipiului Sighișoara este 7.

Clima Municipiului Sighișoara și a satelor aparținătoare corespunde unei zone cu climat submontan cu temperatură moderată. Valorile nebulozității medii anuale se păstrează în jur de 5,5 iar ale umidității relative la 70-75% .

Distanțele față de principalele proprietăți complementare sunt:

- Centrul orașului – 0,7 km
- Ștrand Aquaris–0,9 km
- Magazine supermarket (Penny) (0,8km)
- Cetatea medievala (1,0 km)
- Spitalul Clinic municipal Sighișoara (0,7 km)
- I.S.U. Sighișoara (2,9, km)
- I.P.J. Sighișoara (1,2 km)
- Stație de alimentare carburanți – Lukoil (3,2 km), MOL 2,9 km), Rompetrol 3,0 km) , OMW (2,5 km)

Proprietatea este amplasată în Loc Sighisoara Str. Ilarie Chendi .Amplasarea proprietății este prezentată în Anexa la prezentul raport.

- Tipul zonei: Zonă preponderent proprietăți case de locuit cu destinație rezidențială.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor autovehiculelor personale/ comune sau acces pietonal.
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apa: Raul Tarnava Mare

Imobilul este situat în Loc. Sighisoara,Str.Ilarie Chendi, Nr.154,E. S, Ap.5 zonă preponderenta de case de locuit cu destinație rezidențială, majoritatea proprietari cu

venituri medii. În Loc Sighisoara nivelul de infraționalitate este scăzută, în general fiind o localitate linistita si curata .

3.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară este înscrisă în Cartea Funciară cu numărul: 58599-C1-U3 Sighisoara, nr.CF vechi:54150-C1-U5 nr.cadastral:58599-C1-U3 având ca și proprietar pe STATUL ROMAN.

Pe baza numărului cadastral s-a putut identifica proprietatea prin Geoportalul pus la dispoziție de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru utilizatorii interesați.

În prezentul raport sunt evaluate drepturile depline de proprietate asupra proprietății imobiliare.

Proprietatea imobiliară a fost dobândită de către proprietarul actual prin actul mentionat in CF : „ Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale

4916/14/03/2019

Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.192, din 30/10/2014 emis de Primaria Sighisoara

B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1

1) STATUL ROMAN

Observatii : pozitie transcrisa din CF 54150-C1-U5/Sighisoara, înscrisa prin incheiere nr.6003 din 03/04/2015

Legat de caracteristicile economice ale clădirii de tip rezidentiala pivnita putem menționa că se află într-o zonă cu un vad comercial in crestere.

3.3. Descrierea și analiza Clădirii

Proprietatea imobiliară evaluată are în componența sa o pivnita la nivelul subsolului cu Su=15,81mp si Casa scarii cu Su=2,52mp cu Sct=30,00mp(conform Extras CF si Releveu)

Clădire de tip rezidentiala, pivnita si casa scarii, cu regim de înălțime Subsol cu vechime de 117 de ani(aproximativ 1908) conform plan de preluare. Cu fundatie de beton, zid de beton planseu de beton, zid din caramida cu instalatii electrice, cu finisaje medii in interior, incalzire centrala ,cu sarpanta din lemn invelitoare de tigla ceramica . Stare Buna.

Compusa din :

- Subsol, 1 incapere de tip pivnita+ casa scarii $Sc=30,00mp$

Legat de caracteristicile economice ale imobilului putem menționa că se află într-o zonă cu un vad comercial în creștere.

3.4. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)

La data evaluării nu s-a putut obține nici o informație privind datele financiare referitoare la proprietatea subiect (prețuri de vânzare anterioare).

4) Analiza pieței imobiliare

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare.

O analiză corectă a pieței impune parcurgerea următorilor pași:

- Definirea produsului (analiza productivității proprietății);
- Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă);
- Analiza cererii;
- Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
- Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
- Previziunea absorbției în piață a proprietății subiect.

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

Analiza productivității proprietății imobiliare are în vedere analiza caracteristicilor de ordin fizic, juridic sau de localizare, care constituie baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate. Caracteristicile fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate în capitolul anterior.

Proprietatea analizată este de tip Casa de locuit amplasată într-o zonă mediana de tip intravilan care oferă în imediata apropiere o mare parte din proprietăți fiind proprietăți de tip rezidențial dar și nerezidențial.

Utilizările potențiale ale proprietății: Pivnita

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Aria pieței analizate este cea locală a Pivnitelor componente a Caselor de locuit libere din zona.

În ceea ce privește proprietățile substitut disponibile, au fost identificate foarte puține proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Majoritatea proprietăților din cartier sunt deja ocupate, astfel numărul acestora s-au redus în ultima perioadă.

Din punct de vedere edilitar, zona este în creștere.

Din punct de vedere economic, este o zonă cu economie în creștere.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențial) și de tipul și caracteristicile proprietății, aria pieței, de proprietățile substitut disponibile am stabilit că piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a Caselor de locuit.

4.1. Analiza cererii

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali pentru proprietatea subiect.

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

Cererea privind Cumpărarea:

Principali factori privind cererea în creștere în Loc.Sighisoara, sunt: o ușoară creștere din punct de vedere economic și cu o dezvoltare pe plan turistic.

Loc. Sighisoara este o zonă cu o cerere în creștere de locuințe ca efect al forței de muncă.

Concluzii privind Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

- Cererea pentru cumpărare: cererea solvabilă înregistrează o creștere înconjurată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare.
- Potențialii cumpărători: cererea solvabilă vine în principal din partea familiilor cu venituri medii, angajați în sectorul privat, afaceriști.
- Interesul investițional: există și este în creștere
- Preferințe manifestate pe piață: în principal sunt solicitate proprietăți rezidențiale de dimensiuni aproximative de 100.- 180 metri pătrați.
- Standarde de calitate: în principal sunt căutate proprietăți rezidențiale, gata finisate și gata de a fi locuite la momentul tranzacționării.

Oferta de vânzare

În Mun.Sighisoara, cererea pentru acest tip de proprietate este medie, oferta este în scădere.

4.2. Analiza echilibrului pieței

Echilibrul pieței imobiliare poate fi determinată prin raportul cerere-ofertă.

Având în vedere faptul că oferta este mai mică decât cererea, piața poate fi considerată ca și o piață a vanzatorului (unde prețurile sunt în creștere). Astfel putem spune că în viitor se așteaptă o creștere a prețurilor practicate în zonă.

O ofertă cu o proprietate imobiliară care are caracteristicile asemănătoare proprietății subiect în momentul evaluării ar putea fi absorbită într-un termen mediu de piață, deoarece ofertele sunt insuficiente, iar cererea este în creștere odată cu creșterea posibilităților de finanțare a persoanelor doritoare să cumpere o astfel de proprietate.

5) Analiza celei mai bune utilizări Pivnita

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025 ca, utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, 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.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a imobilului ca fiind pivnita de tip rezidențial

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

- Posibil din punct de vedere fizic
- Permisă legal
- Fezabil financiară
- Maxim productivă

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății ca fiind pivnita, se identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale imobilului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Utilizări probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei pieței au fost observate imobilele libere din Mun.Sighisoara
Concluziile care se rețin sunt următoarele:

Aproximativ toate imobilele în imediată apropiere sunt casa de locuit cu componenta pivnita destinație rezidențială.

În imediată vecinătate există imobile cu destinație rezidențială; acestea devin mai numeroase în zonele centrale și mediane ale orașului; au fost identificate tranzacții cu case de locuit cu componenta pivnita către utilizatori finali;

Concluzia care se desprinde este că utilizarea ca proprietate rezidențială este probabilă în mod rezonabil.

Testul de permisivitate legală

- La data evaluării aveam următoarele caracteristici de urbanism valabile preluate din regulamentul Local de Urbanism: casa de locuit cu destinație rezidențială
- UTILIZARI ADMISE Casa de locuit cu componenta pivnă cu destinație rezidențială.

Testul valorii maxime

Intrucât există o singură utilizare permisă legal, care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este, firește, cea mai bună utilizare.

Concluzii

- Concluziile analizei celei mai bune utilizări sunt următoarele:
- Cea mai bună utilizare a imobilului evaluat este cea actuală ;
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- Cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate se va utiliza abordarea prin cost.

Folosirea anumitor metode din cadrul celor trei abordări depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de pe piață, disponibile pentru analiză.

6). Desfasurarea Evaluării prin Cost

1. Structura de rezistență a locuinței și descrierea elementelor de construcții și instalații:

Locuința edificată în anul 1908 (117 ani)

fundatie din piatra/beton, zidarie caramida, sarpanta beton, invelitoare tigla.

Fundatie	Stare Buna
Invelitoare din tigla	Stare Buna
Plansee de lemn	Stare Buna
Tamplarie exterioara lemn	Stare Buna
Tamplarie interioara lemn	Stare Buna
Tencuieli exterioare driscuite	Stare Buna
Ornamente si decoratiuni	Stare Buna
Pardoseli calde dusumele	Stare Buna
Pardoseli reci beton	Stare Buna
Instalatii sanitare	Stare Buna
Instalatii electrice	Stare Buna
Instalatii de incalzire	Stare Buna

Fata de elementele de mai sus ,starea locuintei este Buna cu grad de finisaj mediu.

2.Nr. de niveluri a cladirii – Subol+ Parter

3.Nr de locuinte din cadrul cladirii -una

4.Nivelul la care se afla locuinta in cauza - Subsol

5.Nr. de camere ale locuintei-

➤ Subsol, 1 incapere de tip pivnita+ casa scarii $Sc=30,00mp$

6.Sistemul de incalzire al locuintei – incalzire centrala

7.Vechimea locuintei :construita in anul 1908 (117 ani)

8.Tipul locuintei-Cladire de locuit individuala.

SUPRAFETELE LOCUINTEI

Constructia Pivnita : Subsol

➤ Subsol, 1 incapere de tip pivnita+ casa scarii $Sc=30,00mp$

I) Calcul pivnita :

Cladire de tip rezidentiala, pivnita si casa scarii, cu regim de înălțime Subsol cu vechime de 117 de ani (aproximativ 1908) conform plan de preluare. Cu fundatie de beton, zid de beton planseu tip bolta de caramida pe profile metalice zid din caramida cu instalatii electrice, cu finisaje medii in interior, incalzire centrala ,cu sarpanta din lemn invelitoare de tigla ceramica . Stare Buna.

FISA 4B - ESTIMAREA VALORII CLADIRE DE LOCUIT INDIVIDUALA
ABORDAREA PRIN COSTURI DE INLOCUIRE - pe bază de Cataloge MATRIXROM NR 124, FISA 4 B

ANAL ZOLTAN			
Adresa	Mun. Sighişoara, Str. Marie Claudi, Nr. 154, C. 5, Ap. 5, sc. 1, et. 5		
Anul finalizării inițiale a clădirii	1908	an vechime de	117 ani
Renovare majoră a clădirii este sau nu concretizată	DA	Cu sau fără renovare?	cu renovare
Suprafața C.D.	30,00 mp conform Cf.	Cf. art. 58589 C1 (1)	
Suprafața construită de locuit	30,00 mp conform	Finisaje Medii	
Suprafața Construită Parter	0,00 mp conform		
Încalzire centrală	0,00 mp conform		
Valoarea unitară clădire - Cataloge MATRIXROM nr. 124, pag. nr. 48, Anexa			
Construcții		0 lei/mpAc	
Instalații electrice de iluminat incandescent		0 lei/mpAc	
Instalații sanitare		0 lei/mpAc	
Instalații de încălzire centrală fără calorifere		0 lei/mpAc	
TOTAL COSTURI		0 lei/mpAc	
Corecții			
Pentru finisaje medii în interior		0,00 lei/mpAc	DA
		0,00	
pentru obținere de ferestre adăuga		0 lei/mpAc	NU
		0 lei	
pentru lipsa chivetei bășoară se scade		0 lei/mpAc	NU
		0 lei	
pentru pivota sau beci se adăuga		100 lei/mpAc	DA
		2000 lei	
pentru lipsă WC se scade		0 lei/mpAc	DA
		0 lei	
pentru înălțimea scării peste 0,8 m		0 lei/mpAc	NU
		0 lei	
pentru planșee din lemn		0,0000 lei/mpAc	NU
		0 lei	
pentru instalație de încălzire pe centrală		0 lei/mpAc	NU
		0 lei	
pentru instalație de apăsătoare		0 lei/mpAc	NU
		0 lei	
pentru încălzire pe sobe pe gaze în loc de centrală termică		0 lei/mpAc	NU
		0 lei	
pentru pivota sau beci de	00,00 mp	0 lei/mp	NU
		0 lei	
TOTAL CORECȚII APLICATE		0 lei	
Valoarea de referință la nivelul anului 1965	5.000,00	lei	
Coefficienți de corecție față de 1965			
Coefficient de actualizare conform ILEI		5,074	față TVA
Cursul oficial EURO la data de referință a ILEI		4,9763	EUR/RON
Cursul oficial EURO la data evaluării 04.05.2025		5,0742	EUR/RON
Coefficient de actualizare pentru perioada 04.05.2025 - la data evaluării		0,9907	
Valoarea de referință actualizată	44.787	RON, echivalent cu	1492,89 lei/mp
Rezultatul valorii de nou al clădirii de	8.826	EUR, echivalent cu	294 EUR/mp

OBSERVAȚIE ! Având în vedere perioada de viață funcțională estimată (PIF) de 117 ani, precum și lipsa unor intervenții structurale majore de consolidare sau modernizare, construcția se încadrează într-o situație atipică față de contextul standard avut în vedere la elaborarea coeficienților de uzură fizică prevăzuți în ghidurile de evaluare. S-au efectuat intervenții punctuale de reparații, cu metode neuniforme, care nu asigură o protecție eficientă și durabilă. În ansamblu, aceste aspecte tehnice justifică aplicarea unui coeficient de uzură ajustat, reflectând o stare fizică sub nivelul mediu al construcțiilor similare, într-o categorie funcțională comparabilă.

În consecință, uzura fizică a fost estimată prin evaluare vizuală și prin interviul acordat de către chirias Antal Zoltan ținând cont de ipoteza specială menționată în capitolul anterior având în vedere investițiile proprii efectuate și în conformitate cu Anexa 45 din indicativul P135-99, pe baza inspecției directe la fața locului și a

informațiilor obținute de la ocupantul imobilului. Această abordare este justificată de starea tehnică avansată de uzură și de lipsa corelării cu ipotezele teoretice privind durata de viață economică astfel se estimează o uzura fizică de 75%.

$$V_r = 44.787 \text{ lei} - 75\% = 11.196,75 \text{ lei}$$

VALOARE PIVNITA Rotund : $V = 11.196 \text{ Lei}$ Respectiv $V = 2.206 \text{ Euro}$

7).Concluzia asupra valorii

În baza rezultatelor obținute în cadrul abordării prin piață am considerat că valoarea obținută are un grad de relevanță adecvat scopului evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate importantă de date de piață, abordarea prin venit nu a fost posibilă din lipsa contractelor de închiriere (arendare) a diferitelor proprietăți de pe piață nedeterminând valoarea acestora și nefiind determinată abordarea prin venit a proprietății subiect, evaluatorul consideră că abordarea prin piață a proprietății imobiliare determină o precizie bună, considerând valoarea de piață a proprietății imobiliare la data de 04.08.2025 este:

- **Valoare finala pivnita Rotund euro= 2.206 euro**
- **Valoare finala pivnita Rotund lei = 11.196 lei**
- **Curs Valutar euro 5,0742 lei**

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Nu este afectată de TVA;
- A fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport;
- Sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei August 2025;
- Nu prezintă valoare de asigurare;

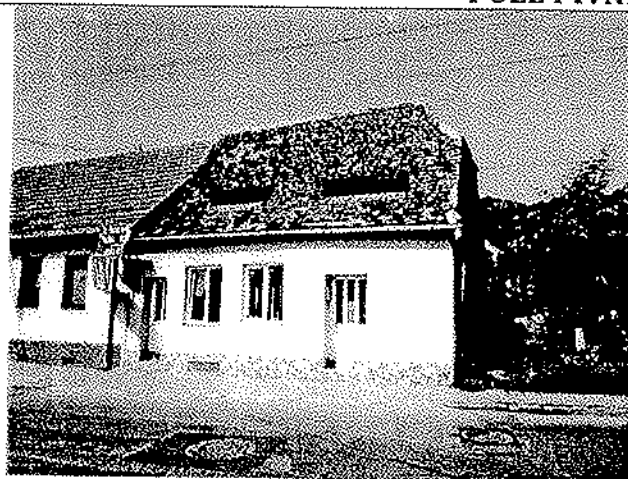
Evaluator Titular – Libeg Dorin Victor

Membru titular – Anevar leg. 19126 – EPI.



ANEXE

POZE PIVNITA



Vedere Casa partea din fata



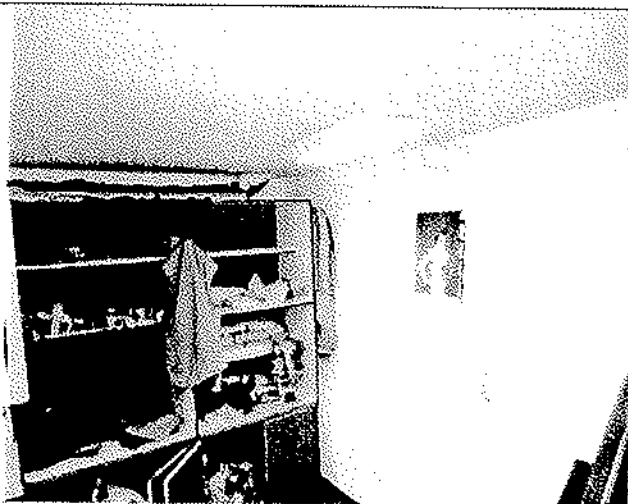
Vedere acces stradal partea din dreapta



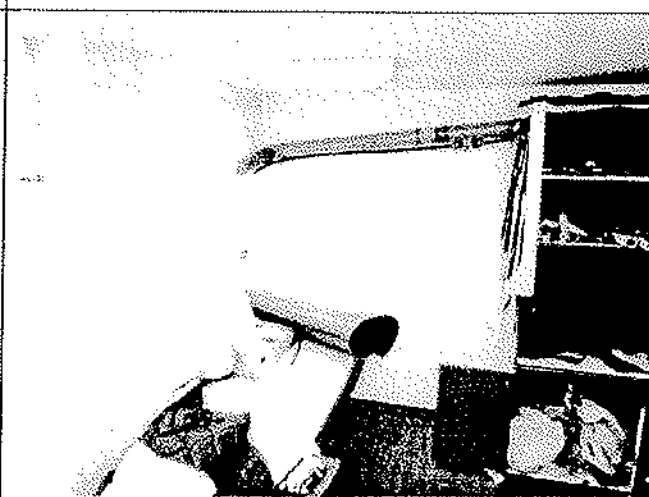
Vedere acces stradal partea din stanga



Vedere Acces Subsol interior



Vedere Subsol interior



Vedere Subsol interior

DOCUMENTATIE

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Stimate beneficiar,

Prin prezenta vă informez că la data de 04.08.2025 am întocmit raportul de evaluare asupra dreptului de proprietate a Pivnita situata în Mun.Sighisoara, Str.Ilarie Chendi, Nr.154, Et.S, Ap.5. județ Mureș de către subsemnatul Libeg Dorin Victor în calitate de evaluator având specializarea evaluarea proprietății imobiliare membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimată cu nr 19126 .

La data de 04.08.2025, Libeg Dorin Victor , în calitate de evaluator am efectuat inspecția imobilului a cărui proprietar este STATUL ROMAN , având ca si Extras CF Nr. 58599-C1-U3 Sighisoara ;Nr.CF vechi: 54150-C1-U5

Evaluarea are ca scop estimarea valorii echitabile a Pivnita . Obiectul evaluării este o Pivnita .Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare de tip narativ și este întocmit pentru a-i servi clientului ANTAL ZOLTAN și a utilizatorului mentionat PRIMARIA SIGHISOARA si S.C.A.T.T.S.A. .

Pentru stabilirea valorii echitabile am utilizat abordarea prin Cost la cladire.

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială, rezonabilă a evaluatorului, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de aceasta la momentul evaluării și reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă, încheiată în condițiile de vânzare specificate.

Membru Titular

Libeg Dorin Victor

