

RAPORT DE EVALUARE

Tip proprietate: cladire de tip rezidentiala casa de locuit

Adresa: Mun.Sighisoara, Str. Tabacarilor, Nr.4, Ap.1



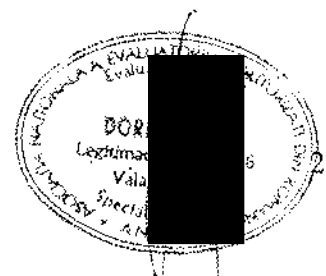
Proprietar: STATUL ROMAN

Client: DILO EMILIA

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

Data evaluării: 26.06.2025

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	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	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: clădire de tip rezidențial casa de locuit conform CF cu Nr.51109-C1-U2 Sighisoara, Nr.CF vechi:4159/I situată în Mun. Sighisoara, Str.Tabacarilor, Nr.4,Ap.1 județ Mureș .

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

Client și utilizator desemnat: DILO EMILIA 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.

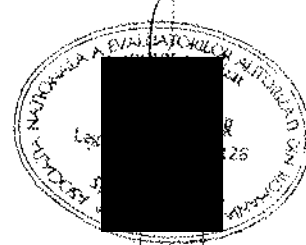
Data evaluării: 26.05.2025

Data inspecției: 26.05.2025

Data raportului : 03.07.2025

Curs valutar :

- **Standardele de evaluare:** Standardele de evaluarea a bunurilor 2022 (obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România): SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 400 – Verificarea evaluării; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile și Glosarul 2022 ;
- **Tipul valorii estimate (definiție):** conform SEV 104 - „Tipuri ale valorii” Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți (estimarea prețului 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= 7.214 euro*
- *Valoare finala Casa de locuit Rotund lei = 36.514 lei*
- *Curs Valutar euro 5,0612 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. Tabacarilor Nr.4,Ap.1 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 părținare 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 2022);

- 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.

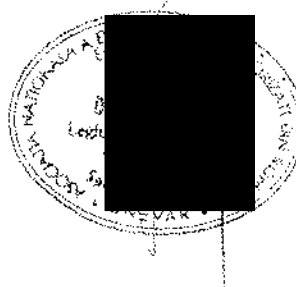
Pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 26.05.2025, este estimată la :

- ***Valoare finala Casa de locuit Rotund euro= 7.214 euro***
- ***Valoare finala Casa de locuit Rotund lei = 36.514 lei***
- ***Curs Valutar euro 5,0612 lei***

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

Data: 03.07.2025

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 DILO EMILIA 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.Tabacarilor, Nr.4, Ap.1, Jud. Mures.

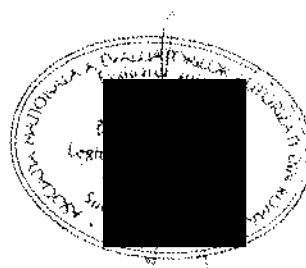
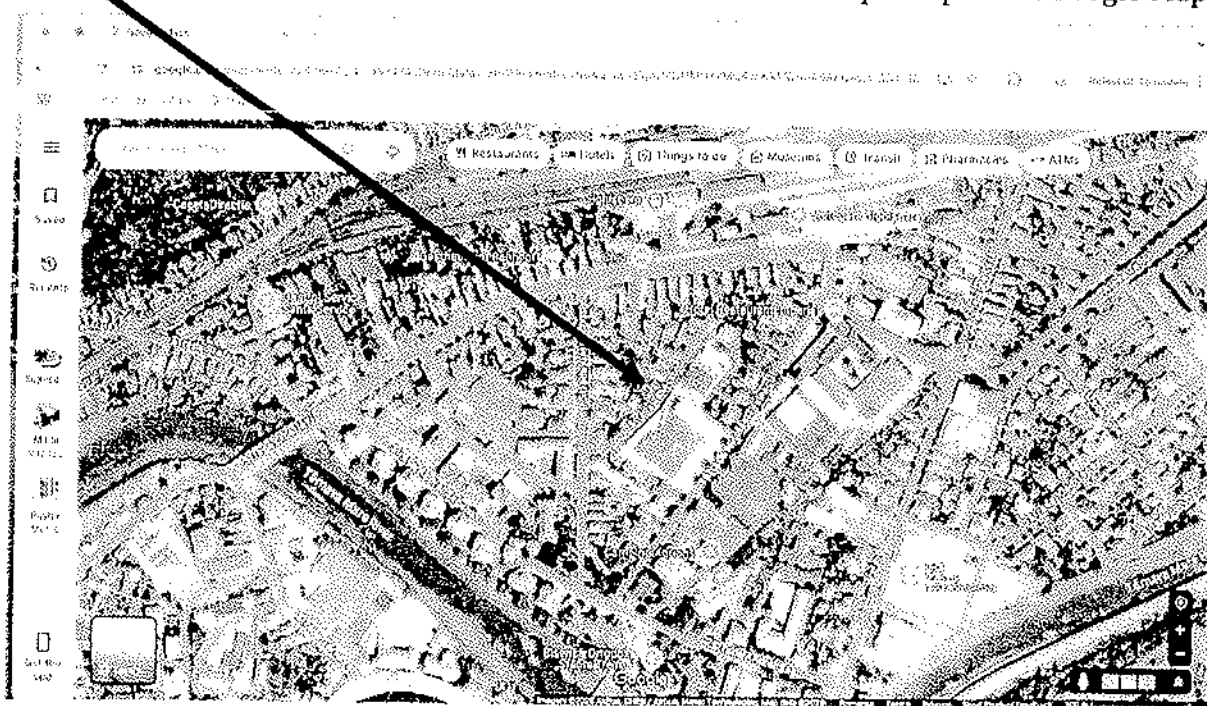


Figura 2.4.1. Amplasarea imobilului evaluat – identificat prin aplicația Geoportal



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.Tabacarilor.

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 51109-C1-U2 Sighisoara Nr.CF vechi:41159/I

Redactat în baza raportului de evaluare nr. 1/2025

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 2022 (în cadrul SEV 104 –Tipuri ale valorii).

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, valoarea de piață este definită astfel: „ Valoarea echitabilă este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunoștiința de cauza și hotărâste, pret care reflecta 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)”

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: 5.0612 lei = 1 euro.

2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului

Inspecția proprietății a avut loc în data de 26.05.2025 și a fost realizată de către evaluator Libeg Dorin Victor în prezența clientului/chiriasului DILO EMILIA 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 clădiri de tip rezidențial casa de locuit.

Data evaluării: 26.06.2025

Data inspecției: 26.06.2025

Data raportului : 03.07.2025

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 DILO EMILIA.



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.51109-C1-U2 Sighisoara ;
- Contract de inchiriere;
- Act adițional la contractul de inchiriere;
- Plan de Preluare
- 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 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

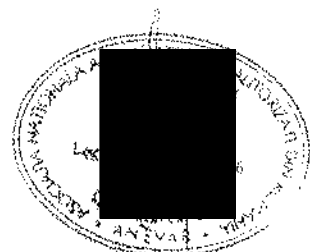
Ipoteze.

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).
- Se consideră că transformarea unei parti din camara în baie reprezintă o investiție realizată din fondurile proprii ale chiriașului și nu reflectă o îmbunătățire asumată de proprietar (Statul Român). În consecință, această modificare nu influențează valoarea de piață estimată a imobilului. Evaluarea se bazează pe configurația inițială a imobilului, fără a ține cont de lucrările cu caracter personal și neamortizat realizate de ocupantul actual.
- 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.

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 2022 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 104 - Tipuri ale valori și SEV 105 - Abordări și metode de evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 - Raportare, misiunea de evaluare fiind condusă în acord cu prevederile SEV 102-Implementare.

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 2022.

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, explicativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, 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 103 - 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 chirieșului asupra imobilului este deja reglementat prin contract de închiriere.



Abordarea prin piața nu poate fi utilizată în mod relevant, având în vedere lipsa unor tranzacții directe comparabile între stat și chiriași în zona, 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 – 0,9 km
- Ștrand Aquaris – 0,3 km
- Magazine supermarket (Penny) (1,7 km)
- Cetatea medievală (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 Sighișoara 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 apa: Raul Tarnava Mare

Imobilul este situat în Loc. Sighisoara, Str. Tabacarilor, Nr.4, Ap.1 zonă preponderentă de case de locuit cu destinație rezidențială, majoritatea proprietari cu venituri medii. În Loc Sighisoara nivelul de infraționalitate este scăzut, în general fiind o localitate liniștită și curată.

3.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară este înscrisă în Cartea Funciară cu numărul: 51109-C1-U2 Sighisoara, nr.CF vechi:41159/I nr.cadastral: Top 51109-C1-U2 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 menționat în CF : „Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

330/04/03/1975

Decizie nr.70, din 04/03/1975 emis de Consiliul Popular al județului Mureș

B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE și dezmembrare cu înch.,2643/01.09.1997, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1

1) STATUL ROMAN ”

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 în Sc=46,52mp și Scd=46,52mp Su=38,70mp (conform Plan de preluare extras CF)

Clădire de tip rezidențială, Casa de locuit, cu regim de înălțime Parter cu vechime de 130 (aproximativ 1895) de ani conform plan de preluare. Cu fundație de piatră, zidurile din cărămidă și piatră cu planșeu de lemn, cu instalații electrice funcționale iar cele sanitare din aport propriu al chiriasilor, cu finisaje inferioare atât interior cât și exterior, cu șarpanta din lemn învelitoare de țiglă ceramică. Stare satisfăcătoare.

Compusă din :

- Parter, 1 cameră, 1 bucatărie, 1 cameră; Sc= 46,52 mp



La data inspecției, s-a constatat că o parte din camera a fost transformată în baie. Această modificare a fost realizată de chiriaș, fără implicarea financiară a proprietarului, în scopul adaptării spațiului la nevoile personale de locuire. Lucrarea nu a fost înregistrată în documentațiile cadastrale sau fiscale ale proprietății și nu este considerată parte integrantă a valorii evaluate.

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

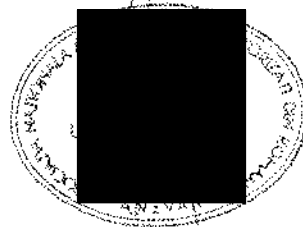
Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza 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: 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:

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 proprietati rezidentiale , gata finisate si gata de a fi locuite la momentul tranzactionarii.

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 mica 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 fii 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 2022 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 in imediata apropiere sunt casa de locuit cu destinatie rezidentiala .



În imediata vecinătate exista imobile cu destinatie rezidentiala ; acestea devin mai numeroase în zonele centrale si mediane ale orasului ; au fost identificate tranzacții cu case de locuit către utilizatori finali;

Concluzia care se desprinde este că utilizarea ca proprietate rezidentiala 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 destinatie rezidentiala
- **UTILIZARI ADMISE** Casa de locuit cu destinatie rezidentiala.

Testul valorii maxime

Intrucat 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 actuala ;
- 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 1895(130 ani)

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

Fundatie	Stare satisfacatoare
Invelitoare din tigla	Stare satisfacatoare
Plansee de lemn	Stare satisfacatoare
Tamplarie exterioara lemn	Stare satisfacatoare
Tamplarie interioara lemn	Stare satisfacatoare
Tencuieli exterioare driscuite	Stare satisfacatoare
Ornamente si decoratiuni	Stare satisfacatoare
Pardoseli calde dusumele	Stare satisfacatoare
Pardoseli reci beton	Stare satisfacatoare



Instalatii sanitare	Exista dar este aport propriu al chiriasilor
Instalatii electrice	Stare satisfacatoare
Instalatii de incalzire	Stare satisfacatoare

Fata de elementele de mai sus ,starea locuintei este satisfacatoare cu grad de finisaj inferior.

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, 1 bucatarie, 1 cămară ; Sc= 46,52 mp

6.Sistemul de incalzire al locuintei – incalzire sobe pe lemne in camera si bucatarie

7.Vechimea locuintei :construita in anul 1895 (130 ani)

8.Tipul locuintei-Cladire de locuit individuala.

SUPRAFETELE LOCUINTEI

Constructia Casa de locuit : Parter

➤ Parter ,1 camera, 1 bucatarie, 1 cămară ; Sc= 46,52 mp

Cladire cu destinatie Casa de locuit cu Varsta cronologica de 130 ani formata din fundatie din piatra, pereti din zidarie de caramida si piatra, sarpanta lemn, invelitoare tigla,finisaj inferior, cu inaltimea medie de 2,90 m.sau mai mica, instlatie electrica, incalzire cu sobe de tip semineu pe material lemnos cu un mediu de folosinta normal si cu o stare tehnica Satisfacatoare.



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

DATE FAMILIA				
Adresa: <u>Mun. Sighisoara, Str. Tabacariilor, Nr. 4.</u>				
Anul finalizării actuale a clădirii: <u>1899</u> vs. vechime de <u>110</u> ani				
Remarca: marea a clădirii este sau nu executată DA / Nu sau fara remarcă / fara remarcă				
Suprafața LP	46,52 mp	conform CI	CI nr. 51149 CI 1,2	
Suprafața încălzită pe gaz etc	0,00 mp	conform	Flanșaje încălzire	
Suprafața construită Pater	46,52 mp	conform		
Înălțime medie	2,60 mp	conform		
<u>Valoarea estimată din datele de la fața locului</u>				
Construcții			705 lei/mpAd	
Instalații electrice de iluminat incandescent			0 lei/mpAd	
Instalații sanitare			0 lei/mpAd	
Instalații de încălzire centrală fara cazan propriu			0 lei/mpAd	
TOTAL COSTURI			705 lei/mpAd	
<u>Corecții</u>				
Pentru înălțime medie mai mică de 2,80m se adaugă			0,98 lei/mpAd	DA
Pentru mărime de 0,30 cm se scade			45,09 lei	DA
Pentru lipsa intrării instalații sanitare se scade			72 lei/mpAd	DA
Pentru greutate sau leu se adaugă			3399,04 lei	NU
Pentru lipsa WC se scade			0 lei	NU
Pentru înălțimea scării peste 0,8 m			0 lei	NU
Pentru planșee din lemn			0,0000 lei/mpAd	NU
Pentru instalații de fîntă de incalzire			0 lei	NU
Pentru instalații de spălătorie			0 lei	NU
Pentru încălzire pe sobe pe gaze în bat de centrală termică			0 lei	NU
Pentru prosta sau leu de	10000 mp		0 lei	NU
TOTAL CORECȚII APPLICATE			3769 lei	
<u>Valoarea de înlocuire la data de evaluare 1999</u>	29 027,55	lei		
<u>Coefficient de actualizare la data de evaluare 2025</u>				
Coefficient de actualizare conform BE 1			5,563 fara TVA	
Cursul oficial EURO la data de evaluare a BE 1			4,9753 EUR/RON	
Cursul oficial EURO la data evaluării 26.06.2025			5,0612 EUR/RON	
Coefficient de actualizare pentru perioada 26.06.2025 la data evaluării			0,9832	
<u>Valoarea de înlocuire actualizată</u>	158.763	RON, echivalent cu	31287mp	312,7
<u>Rezultatul valorii de vânzare / chirie din</u>	11.163	EUR, echivalent cu	2232mp	223,2

OBSERVAȚIE ! Având în vedere perioada de viață funcțională estimată (PIF) de 130 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. La nivelul acoperișului s-au efectuat intervenții punctuale de reparații, realizate cu materiale reciclate și metode neuniforme, care nu asigură o protecție eficientă și durabilă. De asemenea, în partea din dreapta a construcției se constată lipsa tencuiei exterioare, fapt care expune elementele structurale la degradări accelerate.

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%
- Instalații functionale pondere 18%

2. Stabilirea gradului de uzura al fiecarui subansamblu , prin vizualizarea directă, discuții și documentare la fața locului.

- Structura de rezistentă uzura 80%
- Anvelopa uzura 80%
- Finisaje uzura 75%
- Instalații uzura 75%

Calcul

$$0,40 \times 80\% + 0,17 \times 80\% + 0,25 \times 80\% + 0,18 \times 70\% = \\ 0,32 + 0,13 + 0,20 + 0,12 = 0,77 \text{ respectiv } 77\%$$

$$V_r = 158.760 \text{ lei} - 77\% = 36.514,8 \text{ lei}$$

CASA DE LOCUIT Rotund : $V = 36.514 \text{ Lei}$ Respectiv $V = 7.214,4 \text{ Euro}$



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 03.07.2025 este:

- **Valoare finala Casa de locuit Rotund euro= 7.214 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit Rotund lei = 36.514 lei**
- **Curs Valutar euro 5,0612 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 Iulie 2025;
- Nu prezintă valoare de asigurare;

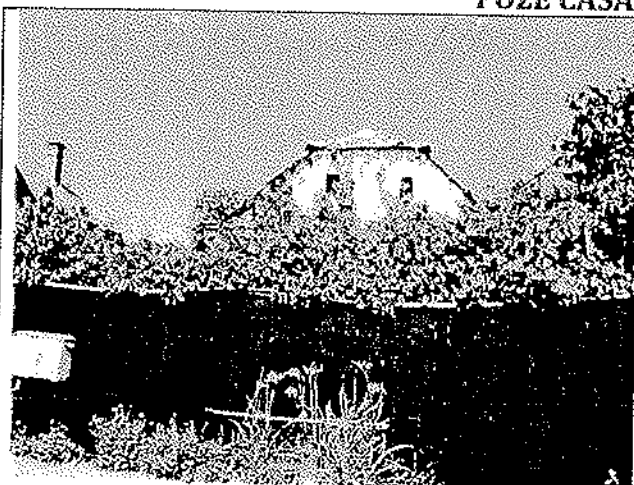
Evaluator Titular – Libeg Dorin Victor

Membri titular – Anevar leg. 19126 – EPI.



ANEXE

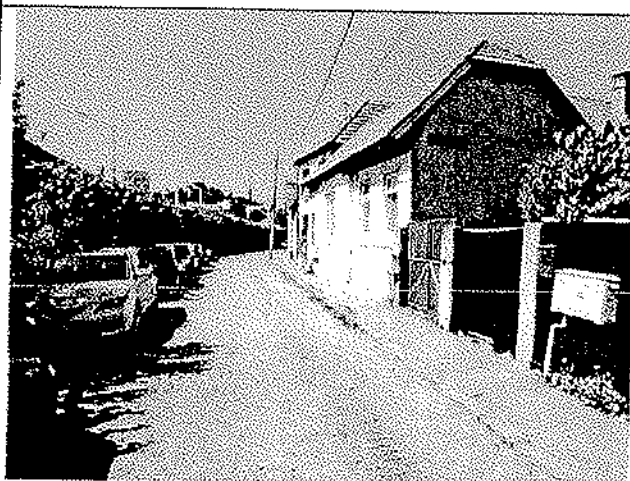
POZE CASA DE LOCUIT



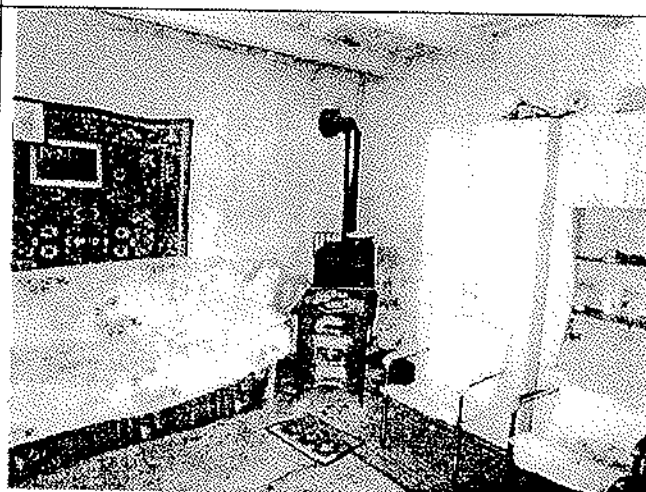
Vedere Casa partea din fata



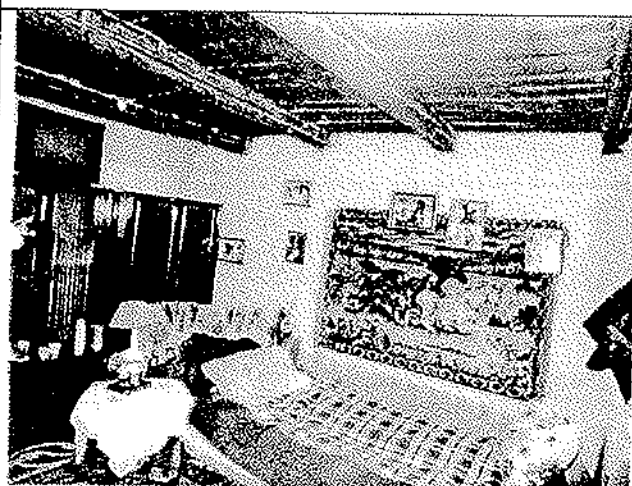
Vedere acces stradal partea din dreapta



Vedere acces stradal partea din stanga



Vedere Camera interior

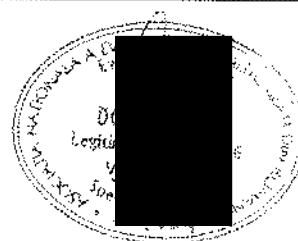


Vedere Camera/Bucatarie interior



Vedere Casa de locuit Parter interior

DOCUMENTATIE



modificat titlul contract în baza actului de drept
330/30.12.2009
CONTRACT DE ÎNCHIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință

Între S.C.A.T.S.A. în calitate de administrator al fondului locativ de stat cu sediul în Sighișoara str. N. Titulescu nr. 3 județul Mureș reprezentat prin clau. Icu. Tăbăcuț și cl. Icu. Tăbăcuț dl. (dna) MS
EMILIA legitimat prin buletin de identitate seria _____ nr. _____
eliberat la data de _____ de Poliția _____
în calitate de chiriaș în baza legii nr. 114/1996 și a repartiției nr. CU SPR REP DD ST
30.09.1994 emisă de P.A.G.C.T.C. a intervenit prezentul contract.
24. XI. 2005 Prima încheiere

I. Obiectul închirierii

Art. 1. Primul în calitate de administrator al fondului locativ de stat închirează iar al doilea în calitate de locatar la cu chirie locuința din Sighișoara
str. TABACARIOR nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
județul MUREȘ compusă din _____ camere în suprafață de _____ mp
(cameră 12,0 mp. cameră 12,15 mp. cameră 24,90 mp. cameră 12,0 mp.)
dependințe în suprafață de _____ mp (baie _____ mp. bucătărie 12,15 mp. WC 2 mp.
antreu _____ mp. debara 6,45 mp. cămară 6,30 mp. boxă _____ mp. hol _____
mp. pivniță _____ mp. și _____ mp. curte (grădină) folosite
în exclusivitate și _____
folosite în comun _____

Art. 2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și membrii familiei. Titularul contractului de închiriere va fi cl. Icu. Tăbăcuț EMILIA. Membrii familiei vor fi trecuți separat în fișa locativă ce face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 3. Locuința descrisă la art. 1 se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire încheiat între părți care face parte integrantă din contract.

Art. 4. Termenul de închiriere este de 5 ani cu începere de la data de 30.09.1999 până la data de 30.09.2004.

II. Chiria aferentă locuinței închiriate.

Art. 5. Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de 126.374 FF lei calculată în conformitate cu prevederile legale potrivit fișei de calcul anexată și care face parte integrantă din contract.

Art. 6. Chiria se va reactualiza anual în luna ianuarie în funcție de rata inflației comunicată de către Comisia Națională pentru Statistică.



Art.7. Chiria se datorează începând cu data de 8 și se achită în numerar la casieria unității până la data de 10 a lunii următoare lună pentru care s-a calculat statul de plată din retribuirea lunară.

Art.8. Neplata la termen a chiriei atrage după sine o penalizare de 0.3% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă.

Art.9. În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, penalizările și cheltuielile de judecată.

Art.10. În cazul unui proces de evacuare, chiriașul este obligat la plata chiriei până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Art.11. Chiriașul este obligat să aducă la cunoștință la S.C.A.T.T.S.A. în termen de 30 zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărimea chiriei sub sancțiunea rezilierii contractului.

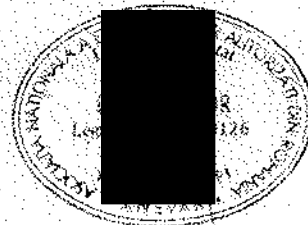
III. Obligațiile părților privind întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului.

Art.12.a). Proprietarul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să ia toate măsurile pentru repararea și mentinerea în stare de exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiți, pavimente, scări exterioare), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirilor;
- să participe cu cota parte ce-i revine la reparațiile imobilelor care au mai mulți proprietari.

Art.13.b). Chiriașul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcție și instalații din folosința exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și în părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- să comunice în termen de 30 zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.



VI. Litigii

Art.19. Orice diferend legal de executarea prezentului contract se va rezolva pe cale amiabilă, iar dacă aceasta nu este posibil de către instanțele judecătorești. Instanța competentă în rezolvarea litigiilor va fi Judecătoria Sighișoara.

VII. Alte clauze

Art.20. Orice modificare a legislației țării referitoare la locuințele proprietate de stat la chiriași și la calculul chiriei va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

VIII. Clauze speciale (dacă este cazul) **Prezentul contract se încheie cu mențiunea, că în situația în care ulterior se vor constata diferențe în ceea ce privește suprafața imobilului, părțile convin de comun acord să se facă modificarea cuvenită în fișa de calcul a chiriei.**

Prezentul contract s-a întocmit în baza Legii nr. 114/1996, al Ordonanței de Urgență al Guvernului nr.40/1999, precum și în temeiul Codului civil în materie, azi la data de 9.05.1999, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CHIRIAȘ

S.C. A.T.T. S.A.



MANAGER GENERAL, DIRECTOR ECONOMIC,
SMILABIAN FEREZAN CLAUDIU

VIZAT de

OF



FISA

Anexa nr. 1 parte integrantă din contractul de
închiriere înregistrat la nr. 502
din 7.05.1996

municipiul, orașul, comuna Sibiu sectorul _____ strada 7 Decembrie
nr. 6 blocul _____ scara _____ corpul _____ situația la nivelul (etajul) a) _____ op _____ încălzirea
b) gaze apă curentă c) la cuite canalizare d) la cuite instalație electrică e) da
construite din material inferior f) nu

A

[illegible]

- e) Da sau nu.
f) Da sau nu.
g) Camera, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cameră WC, deșara, intrare, încălțătoare, lăcă, magazie, sură, sopron etc.

titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta h)

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membru de familie în raport cu titularul contractului de închiriere	Anul nașterii	Unitatea unde lucrează	Adresa unității	Salar/tarifor lunar, pensii sau venituri
0	1	2	3	4	5	6
1	Doa Anușta	fiică				
2	Doa Ecaterina					
3	Solomon Augustina					
4	Doa Roxana					
5	Doa Roxana					
6	Doa Violeta					
7	Doa Violeta					
8	Doa Roxana					
9	Doa Constantin					
10	Doa Ana Maria					

S.C. APATERMIZ TF - NSPORT'S Arystar.
Nico [REDACTED] 20-09-1998
C/O [REDACTED]
C/A [REDACTED] cu membrii de familie
[REDACTED] nr. 40/1999
Judet [REDACTED]

Chirios,

cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art. 17 din Legea nr. 133/2000 privind statutul cadrelor militare, cu modificările și completările ulterioare, în vigoare la data prezentării cererii de acordare a pensiei, în baza prezentei cereri de acordare a pensiei.

- să predea, la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- să nu subînchirieze locuința fără acordul scris al proprietarului. Încălcarea acestei obligații atrage după sine rezilierea contractului.
- să-și plătească cheltuielile legate de consumul de curent, gaz, apă, canal, salubritate, taxe locale, energie termică, apă caldă menajeră, cheltuielile pentru curățenia părților comune, cheltuieli de administrare.

IV. Durata contractului

Art. 14. Prezentul contract se încheie pe o perioadă determinată de 5 ani și începe de la data de 9.05.1999.

Art. 15. Părțile pot prelungi de comun acord contractul, la data expirării sale, dar numai la cererea chiriașului înaintată în scris.

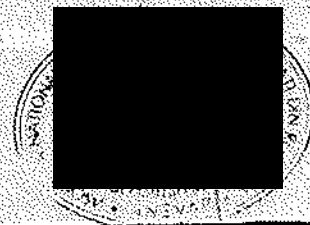
Art. 16. Chiriașul este obligat să părăsească locuința în termen de 30 zile de la expirarea termenului contractual, dacă locațiunea nu s-a reînnoit. Chiriașul este obligat să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținere, aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința.

V. Rezilierea contractului

Art. 17. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

- a) cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
- b) cererea administratorului atunci când:
 - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale și /sau prevederile art. 49 din Legea nr. 114/1996;
- c) la cererea asociației de proprietari, atunci, când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă acestea au fost stabilite prin hotărâre judecătorească;
- d) chiriașul a subînchiriat locuința fără acordul scris al proprietarului.

Art. 18. Contractul încetează în termen de 30 zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51109-C1-U2 Sighișoara

Nr. cerere 14202
Ziua 24
Luna 06
Anul 2025

Cod verificare
100190775644



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 4159/I

Nr. topografic: 3136/1, 3136/1/I

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Sighișoara, Str. Tabacarilor, Nr. 4, Ap. 1

Părți comune: neidentificate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	51109-C1-U2	-	-	-	-	APARTAMENTUL NR.1 din corp A compus din una camera, bucatarie, camera cu s.u- 38,70 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
330 / 04/03/1975		
Decizie nr. 70, din 04/03/1975 emis de Consiliul Popular Jud Mures;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE și dezmembrare cu inch., 2643/01. 09.1997, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

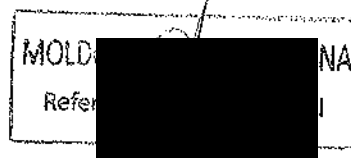
Unitate individuală, Adresa: Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Sighișoara, Str Tabacarilor, Nr. 4, Ap. 1
 Părți comune: neidentificate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	51109-C1-U2	-	-	-	-	APARTAMENTUL NR.1 din corp A compus din una camera, bucatarie, camera cu s.u- 38,70 mp

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedura al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 24/06/2025, 11:57



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

TRANSPORT S.A. PC 446/25.04.2023
Sediul: Nr. 11, 547025
772352 sau 0265-774993 Fax 0265 - 772
1504 "VALUL" / 3612101 CIE RO 1225869
1.04.20/1988 Capital social 461.190

Nr. 627 din 20.04.2023

Act adițional
la încheierea nr. 482 din data 09.05.1999

la cu destinația de locuință situat în
Sighisoara, str. Tăbăcarilor, nr. 4

"Termic Transport" S.A., cu sediul în Albești, str. Calea Baraților, nr. 11, județ Mureș, înființată prin Hotărârea nr. 9/26.02.1998 a Consiliului Local Sighisoara, înscrisă la O.R.C. Târgu Mureș sub nr. J26/229/30.03.1998, având C.I.F. RO 1225869 și Cont RO69 RNCB 0191 0156 3771 0001, deschis la BCR Sighisoara, telefon 0265-772352 și fax 0265-772487, reprezentată prin director general - Muntean Doralina și director ec. Ferezan Claudiu-Aurelian, pe de o parte și

DIO EMILIA cu domiciliul în Sighisoara, [redacted] pe de alta parte, având în vedere noul Cod Civil, Ordonanța de urgență nr. 40/1999, cu modificările și completările ulterioare; având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighisoara nr. 111/18.05.2018; având în vedere prevederile art. 4 din contractul de închiriere; se încheie prezentul:

Act adițional

Art. 1 Art. 4 din contractul de închiriere se completează cu următorul conținut:
"Termenul de închiriere se prelungește până la data de 01/05/2028.

Art. 2 Restul articolelor din contractul de închiriere se vor raporta la prevederile art. 1.777 - 1.835 din Noul Cod Civil.
Prezentul act adițional face parte integrantă din Contractul de închiriere nr. 482 din data 09.05.1999.

S. C. "Apă Termic Transport" S. A

Director general
Muntean Doralina
Director Economic,
ec. Ferezan Claudiu-Aurelian

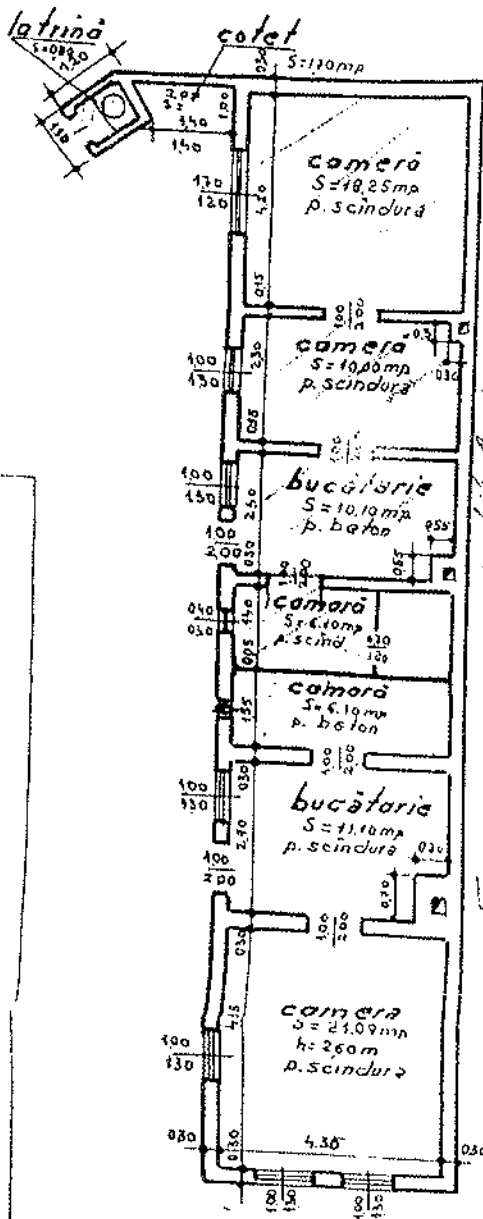
Birou Administrare Locuințe.

Chiriaș,
[redacted]

Vizat,
Oficiu Juridic

24.04.2023
TRANSPORT S.A.
SIGHISOARA
S.C. "APĂ TERMIC TRANSPORT" S.A.

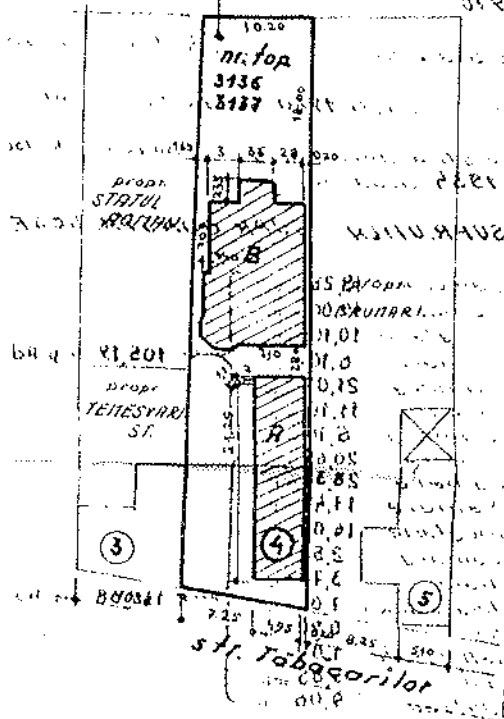




PLAN PARTER SI ANEXE
SC. 1:100

MEDALION C.F.
SC. 1:2000

prop. WELZER ERICA IOSEFINE ANEKE LATR
STATUL ROMAN
partea term
S1



PLAN DE SITUATIE
SC. 1:500

PLAN DE PRELUARE

Imobil din SIGHISOARA str. TABACARILOR, Nr. 4159 Jud. MURES
C.F. nr. 4159

Nr. top. 3136 - casa curte, intravilan cu
3137 - gradina, intravilan cu
corpul A cu 3 camere, 2 bucatarii
corpul B cu 2 camere, bucatarie, baie, sala insta-
latie, camera, hol, p. beton

locuitor VIZAT
CONS. P. M. MUR
SIGHISOARA
0.0.0.0

proprietarii

WELZER ERICA IOSEFINE - in calitate de 1/3 parti

nr. 515/1968 c.f. - mostenire

STATUL ROMAN - in calitate de 2/3 parti

nr. 330-343/1975

NOTA: Pe terenul in cauza sunt construite

CASA CORP. A - care se compune din 3 camere, 2 bucatarii, 2

Sistemul constructiv: fund de piatra, zid din caramida, planse

sarpanta din lemn, invel. igla

Are obloane din lemn si soclu 0.20 m



PRELUARE IMOBIL
str Tebăcarilor nr.4 1000 (55)
SIGNISORII
Banef. WELZER ERICA 1000
plan parter corp 1
plan parter, subsol
plan de situatie
medelion CP

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Stimate beneficiar,

Prin prezenta vă informez că la data de 26.06.2025 am întocmit raportul de evaluare asupra dreptului de proprietate a Casa situate în Mun.Sighisoara, Str.Tabacarilor, Nr.4, Ap.1 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 26.06.2025, Libeg Dorin Victor , în calitate de evaluator am efectuat inspecția imobilului a cărui proprietar este STATUL ROMAN , având ca si Extras CF Nr. 51109-C1-U2 Sighisoara ;Nr.CF vechi: 4159/I

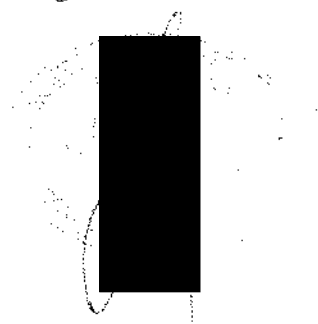
Evaluarea are ca scop estimarea valorii echitabile a Casa de locuit . Obiectul evaluării este Casa de locuit .Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare de tip narativ și este întocmit pentru a-i servi clientului DILO EMILIA și a utilizatorului mentionat PRIMARIA SIGHISOARA si S.C.A.T.T.S.A.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

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



Anexa nr.4 la H.C.L. nr. 179/28.08.2025



VALUATION
REVALUATION
SERVICES

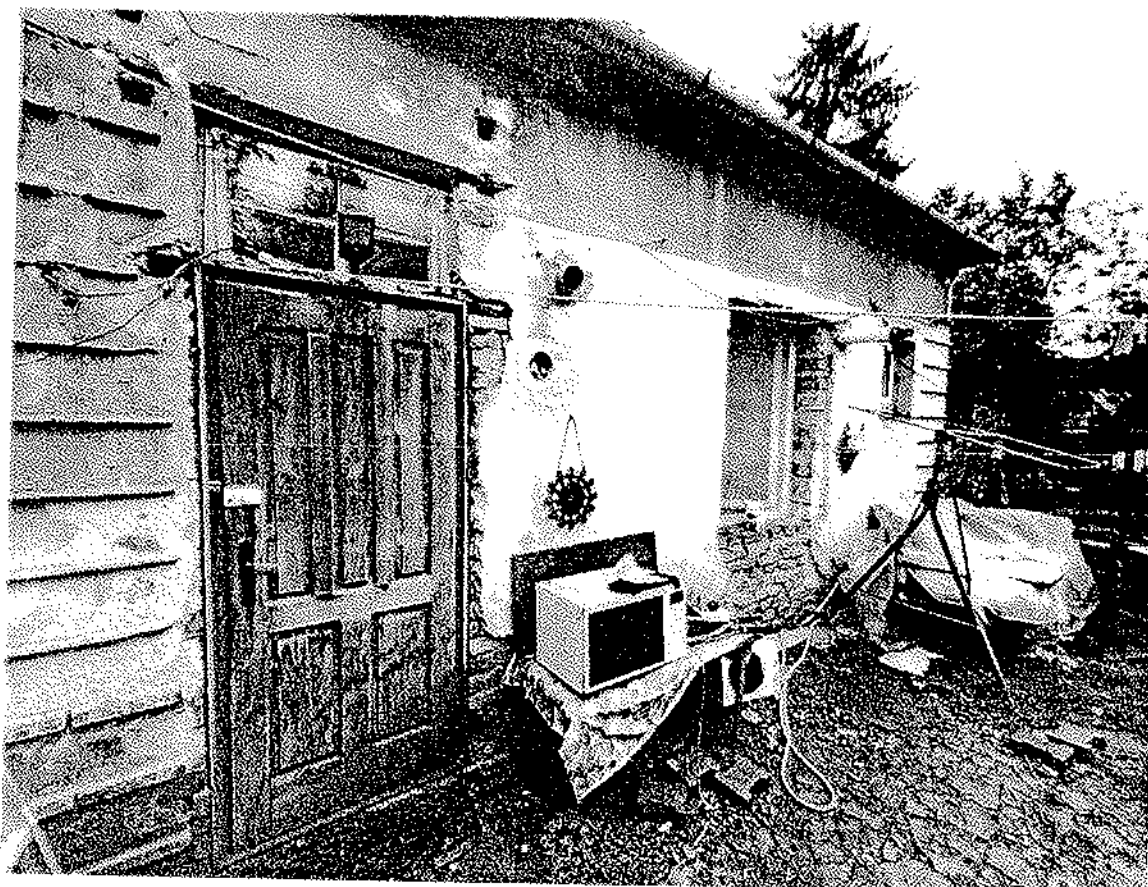
VR SERVICES SRL

Membru Corporativ ANEVAR, Autorizatia 0878

Jud. Mureș

RAPORT DE EVALUARE

NR. 130 din 21.07.2025



Apartament nr. 5 situat în
Sighișoara, Str. Barbu Ștefănescu Delavrancea nr.40, ap.5 Jud. Mureș

Cliant: Pap Daniel

Utilizatori desemnați: Municipiul Sighișoara

SINTEZA EVALUĂRII

Client	Pap Daniel
Utilizator desemnat	Municipiul Sighișoara
Data raportului de evaluare	21.07.2025
Data evaluării	21.07.2025
Data inspecției	10.07.2025
Evaluator autorizat	ing. Ovidiu Ioan ABUTNĂRIȚĂ – evaluator autorizat membru titular ANEVAR, Nr. Legitimatie 19481
Compania de evaluare	VR SERVICES S.R.L. Membru Corporativ ANEVAR Autorizație 0878
Tip proprietate evaluată	Rezidențială
Adresa proprietății	Sighișoara, Str. Barbu Ștefănescu Delavrancea nr.40, ap.5 Jud. Mureș, cod postal: 545400
Amplasare	Zonă periferică a localității Sighișoara
Anul construirii	1902
Regim de înălțime	Subsol + parter (apartamentul evaluat se află la parter)
Utilități	Da (current electric, gaze naturale, apă și canalizare)
Finisaje	Calitate inferioară
Suprafețe	Suprafață utilă – 47.34 mp Cotă indiviză de 0,65 mp din latrina comună de 1.3 mp
Utilizare existent	Locuință rezidențială
Curs de schimb	1 euro=5.0703 LEI

valutar	
Dreptul de proprietate	Drept integral de proprietate
Sarcini	Liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul adresei postale. Accesul către proprietate se realizează doar pietonal din Str. Barbu Ștefănescu Delavrancea

Denumire imobil	Valoarea de piață (lei)	Valoarea unitară (lei/mp)	Valoarea de piață (€)	Valoarea unitară (€/mp)
Apartament nr.5	80,816	1,719	15,939	339

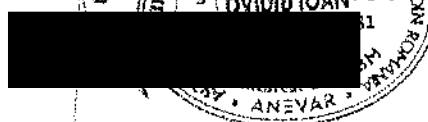
Valoare cu TVA, dacă la vânzare se aplică TVA
Curs euro - leu, 1 euro = 5.0703

ing. Ovidiu Ioan ABUTNĂRIȚĂ

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

Specializarea ERI-EBM,

Legitimatie nr. 19481



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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

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

VR SERVICES S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR

Autorizația nr. 0378



Evaluator membru ANEVAR :

Ovidiu Ioan ABUTNĂRIȚĂ

Nr. Legea nr. 194/2018



I)	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1)	Identificarea evaluatorului	6
2)	Identificarea clientului.....	6
3)	Alți utilizator desemnat	6
4)	Responsabilitatea față de terți	6
5)	Identificarea proprietății imobiliare subiect a evaluării.....	6
6)	Utilizarea desemnată.....	6
7)	Tipul valorii.....	6
8)	Data evaluării	6
9)	Data raportului de evaluare	7
10)	Moneda evaluării	7
11)	Natura și amploarea activității evaluatorului, limitări.....	7
12)	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	7
13)	Ipoteze și Ipoteze speciale	8
14)	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
15)	Tipul raportului	10
16)	Specialiști	10
17)	Factorii de mediu, sociali și de guvernanță	10
18)	Conformitatea cu Standardele de evaluare	10
II)	PREZENTAREA DATELOR	11
1)	Identificarea proprietății imobiliare subiect, descrierea juridică.....	11
2)	Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
3)	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	11
4)	Informații despre amplasament	13
5)	Descrierea terenului	13
6)	Descrierea amenajărilor și a construcțiilor	14
7)	Date privind impozitele și taxele	15
III)	Analiza datelor.....	16
1)	Analiza pieței imobiliare	16
1)	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)	16
2)	Delimitarea pieței specifice	17
3)	Analiza cererii	17
4)	Analiza ofertei	18
5)	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	19
6)	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	19
7)	Analiza CMBU	19
IV)	Evaluarea proprietății.....	22
1)	Abordări în evaluare	22
2)	Evaluarea proprietății – abordarea prin cost.....	23
3)	Evaluarea proprietății – abordarea prin cost.....	28
V)	Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.....	33

I) TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1) Identificarea evaluatorului

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

2) Identificarea clientului

Pap Daniel

3) Alți utilizator desemnat

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

4) Responsabilitatea față de terți

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

5) Identificarea proprietății imobiliare subiect a evaluării

Apartament, situat în Sighisoara, Str. Barbu Ștefănescu Delavrancea nr.40, ap.5 Jud. Mureș, cod postal: 54540, CF nr. 53019-C1-U3, amplasat pe terenul cu CF nr. 53019 Sighisoara.

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

6) Utilizarea desemnată

Evaluarea sa realizat în vederea vânzării

7) Tipul valorii

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

Conform acestui standard, Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

8) Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.07.2025, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în luna iulie 2025. Data evaluării este 21.07.2025.

9) Data raportului de evaluare

Data raportului de evaluare este 21.07.2025.

10) Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (21.07.2025) este cel afișat de BNR, și anume 5.0703 Lei/Eur.

11) Natura și amploarea activității evaluatorului, limitări

Toate informațiile asupra proprietății imobiliare care stau la baza prezentului raport de evaluare au fost furnizate de către client, care este responsabil pentru acestea. Nu sunt limitări sau restricții privind inspecția, investigațiile și/sau analizele din cadrul misiunii de evaluare.

Inspecția proprietății a fost efectuată în data de 10.07.2025, de către evaluator autorizat ing. Ovidiu Ioan ABUTNĂRIȚĂ, legitimație nr. 19481, în prezența clientului, Dl. Pap Daniel.

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

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

12) Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- CF nr. 53019-C1-U3, nr. cerere 7987 din 08.04.2025;
- CF nr. 53019 Sighișoara, nr. cerere 2870 din 07.02.2025;

Alte informații furnizate de client:

- Scopul evaluării
- Informații despre istoricul construcției

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

Informații necesare evaluării, colectate de către evaluator:

- Date descriptive despre proprietate – inspecția în teren
- Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți;
- Date privind piața imobiliară specifică;
- Standardele de evaluare ANEVAR ediția 2025;

- Date preluate din diferite studii si analize;
- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Publicații privind piața imobiliară;
- Articole din presă;
- Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire cladiri rezidențiale – Editura IROVAL București
- Normativul P 135/1999 aprobat prin Ordin MLPAT cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale
- Indici IROVAL 2024-2025;

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

13) Ipoteze și Ipoteze speciale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

În conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare, acest raport de evaluare nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară. Utilizarea lui cu alt scop decât cel declarat anterior, de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat sau de către oricare altă persoană, este interzisă. Atribuirea valorilor rezultate la o altă dată este interzisă.

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

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

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

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

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

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

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

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

15) Tipul raportului

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

16) Specialiști

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

17) Factorii de mediu, sociali și de guvernare

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

18) Conformitatea cu Standardele de evaluare

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

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

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

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

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

II) PREZENTAREA DATELOR

1) Identificarea proprietății imobiliare subiect, descrierea juridică

Conform extrasului de carte funciară, proprietatea este descrisă astfel:

CF 53019-C1-U3 Sighișoara

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Sighișoara, Str. Barbu Ștefănescu Delavrancea nr.40 ap.5

Părți comune: Părțile comune sunt terenul clădit și neclădit, elemente de construcție despărțitoare dintre apartamente și bransamentele instalațiilor de gaz metan, curent electric și apă canal.

Nr. cadastral/ Nr. topografic: Top: 8168/1/V

Suprafață construită: -

Suprafață utilă: -

Cote părți comune: -

Cote teren: -

Observații/ Referințe: Apartamentul nr.V situat la parter, compus din cameră de 13.76 mp, cameră de 11.18 mp, bucatărie de 11.6 mp, hol de 6 mp, cămară de 4.8 mp, su = 24.94 mp. Anexă cotă indiviză de 0,65 mp din latrina comună de 1.30 mp.

Proprietar: Statul Român

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

2) Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

3) Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

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

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

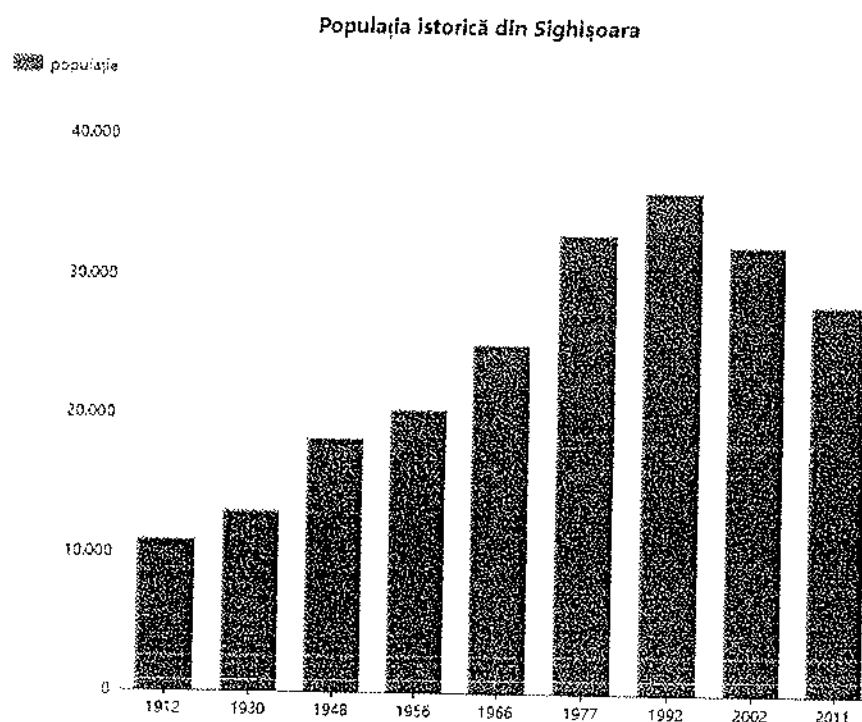
Orașul este situat pe un deal, unde acum mult timp în urmă s-a construit Cetatea Sighișoarei și mai este denumit și Dealul Cetății. Este un oraș mic dar poate fascina orice turist iubitor de vechi și de istorie mai ales datorită legendei legată de tatăl lui Vlad Țepeș, Vlad Dracul, care a locuit în cetate.

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

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

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

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



Proprietatea este amplasată în Zona periferică a municipiului, pe partea sudică a acestuia.

Zona este una preponderent rezidențială, unde întâlnim construcții cu regim mic de înălțime (P+1E).

Accesul în zonă este unul dificil, strada B.Ș. Delavrancea fiind o stradă îngustă (momentan aflată în reabilitare), parțial asfaltată și fără trotuare amenajate. Accesul la proprietate nu se poate face cu autoturismul, doar pietonal.

Proprietăți complementare

- ☐ Unități comerciale în apropiere: Nu
- ☐ Unități de învățământ: Nu
- ☐ Unități medicale: Nu
- ☐ Instituții de cult: Nu
- ☐ Sedii de bănci: Nu
- ☐ Instituții guvernamentale: Nu
- ☐ Muze: Nu
- ☐ Parcuri: Nu

- o Lacuri: Nu
- o Cursuri de apă: Nu
- o Altele: unități de cazare

4) Informații despre amplasament

Proprietatea este amplasată în Zona periferică a municipiului, pe partea sudică a acestuia.

Zona este una preponderent rezidențială, unde întâlnim construcții cu regim mic de înălțime (P+1E). Întâlnim și terenuri libere majoritatea fiind înclinate.

5) Descrierea terenului

Terenul pe care este amplasată construcția din care face parte apartamentul evaluat este înscris în CF 53019 Sighișoara (Nr. CF vechi: 5204) și are suprafața de 2530 mp. Acesta conform CF, este în proprietatea Municipiului Sighișoara (CIF: 5669309, domeniul privat) și nu este grevat de sarcini. Acesta nu este evidențiat în eTerra, și nu au putut fi determinate limitele acestuia.

Caracteristici fizice ale terenului:

- Suprafața terenului: S = 2530 mp;
- o Deschiderea: nu a putut fi determinată;
- o Dimensiuni: nu a putut fi determinată;
- o Topografie/relief: înclinat
- o Formă: nu a putut fi determinată;
- o Acces: pietonal de pe Str. Barbu Ștefănescu Delavrancea, nu are acces auto
- o Utilități publice disponibile:
- ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă (bransat);
- ✓ Rețea urbană de apă: existentă (bransat);
- ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă – încălzire cu CT pe gaz;
- ✓ Rețea urbană de gaze: existentă (bransat);
- ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă (bransat);
- o Alte observații: parțial îngrădit, parțial placat cu pavaj din beton.

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

- o Impozite asupra terenurilor: Medii

o Taxe locale de construire: Nu este cazul

o Avantaje fiscale: Nu este cazul

6) Descrierea amenajărilor și a construcțiilor

Imobilul a fost edificat în anul 1902 (conf. Declarației clientului). Vârsta cronologică a construcției este de 123 ani, iar vârsta efectivă va fi determinat în cadrul Raportului de evaluare.

Utilizarea legală: conf. documente utilizarea este industrială.

Utilizarea actuală: Locuință

Regim de înălțime: Subsol + parter (apartamentul evaluat este amplasat la parter)

Suprafețele construcției:

✓ Sc = nu se cunoaște;

✓ Sd = nu se cunoaște;

✓ Su = 47.34 mp + 0.65 mp (cotă indiviză din latrina comună);

Construcția este compusă din 5 apartamente (S+P).

Descrierea construcției

Clădirea - are următorul sistem constructiv:

✓ Fundații realizate din beton;

✓ Structura de rezistență este din realizata din cadre beton și cărămidă;

✓ Pereți de compartimentare sunt din cărămidă;

✓ Pereți de închidere perimetrală sunt realizați din cărămidă;

✓ Planșee: beton;

✓ Acoperiș tip sarpanta cu invelitoare din țiglă ceramică;

✓ Finisaje exterioare: tencuieli simple;

Calitatea finisajelor: materialele folosite sunt de calitate inferioară

✓ Tavan fals: nu;

✓ Pardoseli: beton, podele din lemn;

✓ Placari la pereti: nu;

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

✓ Tâmplărie uși: din lemn;

✓ Finisaje pereți interiori: simplă;

Starea tehnică a construcției este bună.

Instalații interioare:

- o Instalatii si dotari electrice functionale: da, de calitate inferioară;
- o Instalatii si dotari termice functionale: da, de calitate inferioară;
- o Instalatii si dotari sanitare functionale: da, de calitate inferioară;
- o Instalatii de alimentare cu gaze: da.

Imprejmuirea proprietatii este realizata cu plasa din sârmă si stalpi metalici fixati in fundatii independente, din beton armat.

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

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

7) Date privind impozitele și taxele

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

III) ANALIZA DATELOR

1) Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

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

1) Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

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

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

Definirea subiectului ca produs pe piața specifică:

- Segment de piață relevant: locuințe rezidențiale;
- Localizare: Zona periferică a municipiului;
- Acces: Accesul doar pietonal;

Caracteristici fizice:

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

Caracteristici economice:

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

2) Delimitarea pieței specifice

Avand in vedere utilizarile potentiale ale proprietatii subiect, evaluatorul identifica o piata pentru utilizarea definita sau mai multe piete pentru cazul in care proprietatea are utilizari alternative.

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

Limitele ariei de piata, in cazul prezentei proprietati poate fi definita in termeni , precum:

o Aria pieței competitive: Municipiul Slghișoara, zona periferică;

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

3) Analiza cererii

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

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

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

Cei 2 factorii ai cererii sunt:

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

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

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

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

4) Analiza ofertei

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

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

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

Cei 2 factorii ai ofertei sunt:

- utilitatea – capacitatea unui produs de a satisface o nevoie, o dorință sau de a suplini o lipsă
- raritatea – exprimă raportul dintre cererea și oferta actuală sau anticipată pentru o anumită categorie de bunuri.

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

- oferta de vânzare – mediu. Nu sunt semne care sa aducă o schimbare;
- stocul total disponibil – mediu la momentul evaluării;

- volumul de livrări așteptate: puține investiții în curs;
- prețuri solicitate pentru vânzare: între 400 și 800 euro/mp;
- marja de negociere la vânzare: între 7 și 15%
- costuri de edificare – funcție de gradul de finisare pe care urmează să îl primească construcția și locația în care aceasta urmează a fi edificată, costurile variază în intervalul 1000 – 1500 euro/ mp Sd.
- timpul de livrare – aceasta perioada este formata din doua etape, prima necesara obtinerii autorizatiei de construire (eliberare CU + proiectare + eliberare AC) care este cuprinsa între 4-6 luni și edificarea propriu-zisă a construcției care poate fi de cuprinsă între 1 an și 2 ani.

5) Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

6) Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

7) Analiza CMBU

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

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

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

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

o CMBU a terenului liber sau considerat a fi liber;

o CMBU a proprietății ca fiind construită.

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

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

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

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

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

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

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

Varianta 1 - păstrarea amenajărilor existente:

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

Varianta 2 - schimbarea amenajărilor actuale:

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

Varianta 3 - demolarea amenajărilor și redezvoltarea terenului:

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

Concluziile CMBU sunt următoarele:

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

IV) EVALUAREA PROPRIETĂȚII

1) Abordări în evaluare

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

Abordarea prin piață.

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

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin venit

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

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

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

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

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

Metodele incluse în abordarea prin venit sunt:

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

Abordarea prin cost

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

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

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

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

2) Evaluarea proprietății – abordarea prin cost

Metodologia acestei metode cuprinde următoarele etape:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aplicarea abordării prin cost

Denumire obiectiv	Apartament nr.5
An construcție	1902
An renovare	1960
An renovare	2020
Suprafață utilă	47.34 mp
Suprafață construită	66.28 mp
Curs de schimb (euro/ leu)	5.0703

I. Cost de înlocuire conform Îndreptarului tehnic pentru evaluarea imediată, la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe

Fișa nr.46

Locuințe construită în mediul rural având parterul din zidărie de caramida și etajul din lemn, fără alte facilități în afara de electricitate, pivniță, învelitoare din tablă zincată

Au
= 66.28 mp
Ad
= 47.34 mp

Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Suprafață construită (mp)	Cost lei/mp	Indici actualizare 2024-2025	Total cost catalog	Cost total corectat (LEI cu TVA)	Cost total corectat (LEI)-fara TVA
			A	B	C	D=AxBxC	G=DxExF	H=G/1,24
2	Infrastructura subsol	FSUBSPAR	66.28	1178.60	1.8540	144,821.3	144,821.3	121,698.6
3	Structură	7ZIDCAR24PFS	66.28	656.90	2.9239	127,297.0	127,297.0	106,972.2
4	Învelitoare	INVTIG	79.53	363.40	1.9147	55,338.0	55,338.0	46,502.5
5	Finisaj Interior	FOBFS	66.28	918.10	2.7953	170,088.4	170,088.4	142,931.4
6	Finisaj exterior	FSIMIP1	66.28	238.90	3.8430	60,847.5	60,847.5	51,132.4
7	Instalații electrice	ELINGR	66.28	82.40	3.9102	21,354.2	21,354.2	17,944.7
8	Instalații încălzire	INCCONV	66.28	113.10	2.4132	18,088.9	18,088.9	15,200.8
9	Instalații sanitare	CHFOBO	1.00	1159.70	3.2714	3,793.8	3,793.8	3,188.1
10	Instalații sanitare	DUSLAWCS	1.00	6544.00	1.9379	12,681.6	12,681.6	10,656.8
TOTAL CLADIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE							614,310.7	516,227.5
TOTAL CLADIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (EURO)							121,158.6	101,814.0

Ajustările pentru depreciere:

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

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

Grupa	I	Construcții
Subgrupa	1.6	Construcții de locuințe și social culturale
Subclasa		Tabelul nr. 17,
		Clădiri pentru locuințe, sociale, moteluri și cămine,
		amplasate în centre industriale
	1.6.1.1	Zidărie (cărămidă, înlocuitori, piatră, blocuri, beton armat sau metal)
Structura		Zidărie
Mediul de folosință		Normal
Stare tehnică		Bună

Stabilirea vârstei cronologice ponderate (durata de viață consumată):

An edificare	2020
An modernizare	1960
An modernizare	2020

Componentă	Cost nou la data evaluării (lei)	An PIF	Vârstă / vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta cronologică ponderată
Clădirea inițială	239,327.6	1902	123	57.02
Modernizare 1980	240,566.3	1980	45	20.97
Modernizare 2010	36,333.5	2022	3	0.21
TOTAL	516,227.5			78.21

Vârsta cronologică ponderată 78.21

Deprecierea fizică:

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

	Vechime (ani)				Gradul de depreciere fizică normală	
	V2			V1	D2	D1
	80			75	90.00%	82.00%
D2-D1	5				8.00%	
Dfn /an					1.60%	
Vcp =	78.21					
Vcp -V1	3.21				5.13%	
Dfn =	87.13%					

Deprecierea funcțională:

Depreciere funcțională: 0%

Deprecierea externă:

Deprecierea externă (totală): 0%

Fișa de evaluare a construcției

An construcție 1902
 An modernizare 1980
 An modernizare 2010
 Suprafața construită la sol 66.28 mp
 Suprafața construită desfășurată 66.28 mp
 Cost de înlocuire conform îndreptarului: 9,269

Nr. crt.	Elemente de calcul	U.M.	Valoare
1	Cost de înlocuire unitar	lei / mp Sd	9,269
2	Suprafață de calcul	mp	66.28
3	Cost de înlocuire	lei	614,311
4			
4.1	Depreciere fizică	%	-87.1%
	Valoare depreciere fizică		(535,241)
	Valoarea ajustată	lei	79,070
4.2	Depreciere funcțională	%	0%
	Valoare depreciere funcțională		-
	Valoarea ajustată	lei	79,069.98
4.3	Depreciere externă	%	0%
	Valoare depreciere externă		-
	Valoarea ajustată	lei	79,070
5	Curs de schimb	lei/euro	5.0703
6	Valoare de piață	lei	79,070
		euro	15,595
		lei/mpSd	1,193
		euro / mp Sd	235

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

Denumire imobil	Valoarea de piață (lei)	Valoarea unitară (lei/mp)	Valoarea de piață (€)	Valoarea unitară (€/mp)
Apartament nr.5	79,070	1,193	15,595	235

3) Evaluarea proprietății – abordarea prin cost

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

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

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

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

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

Pentru aplicarea abordării prin piață pentru proprietatea subiect, au fost selectate un număr de 4 comparabile care ulterior prin aplicarea metodei comparației directe au fost ajustate în funcție de caracteristici în raport cu proprietatea subiect.

Ulterior acestea au fost introduse în grila de comparație, fiind ajustate pentru diferențele față de proprietatea subiect.

Tip/ Drept de proprietate	Localizare	Suprafață construcție (mp)	Suprafață teren (mp)	Utilități	Finisaje	Preț de ofertă/ mp (euro)	Preț de ofertă (euro)
Deplin	Central	56	-	Da	inferioare	€ 491	€ 27,500
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-1-camera/anunt/apartament-in-curte-comuna-de-vinzare/36i4h8fh84hd7e87e40d7e3hf53e7499.html							
Deplin	Central	40	-	Da	medii	592	€ 29,000
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-apartament-una-camera-ultracentral-in-sighisoara/fh89f171g32e7601d875588ghiige2i9.html							
Deplin	Ștefan cel Mare	68	288	Da	inferioare	153	€ 43,999
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/case-vile/anunt/casa-singur-pe-curte-cu-toate-utilitatila/8g2gi72535227g242f50d7f79e569i5e.html							
Deplin	Șt. O. Iosif	63	-	Da	medii	873	€ 55,000

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/case-vile/anunt/vanzare-locuinta/hh9g5958687i7ie02031021gf191754f.html							
Deplin	Ana Ipătescu	76	-	Da	medii	776	€ 59,000
https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-la-casa-76-mp-zona-ana-ipatescu-sighisoara-IDyp2B							

Pentru comparația directă, din grila datelor de piață au fost selectate primele 4 proprietăți comparabile. Acestea le-a fost aplicată marja de negociere indicată de analiza din piață.

Ajustările aplicate sunt justificate după grila de comparație.

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETĂȚII - COMPARATIA DIRECTĂ					
ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	C1	C2	C3	C4
Preț de ofertă		27900	33000	44000	55000
Marjă de negociere %		9.0%	9.0%	9.0%	9.0%
Marjă de negociere		2511	2970	3960	4950
Preț vanzare euro		25389	30030	40040	50050
Ajustări specifice tranzacției					
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0.00	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		25,389.00	30,030.00	40,040.00	50,050.00
Condiții de finanțare	De piață	De piață	De piață	De piață	De piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		25,389	30,030	40,040	50,050
Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		25,389	30,030	40,040	50,050
Cheltuieli imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		25,389	30,030	40,040	50,050
Condiții de piață	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		25,389	30,030	40,040	50,050
Preț ajustat (EURO/mp)		453	751	592	794
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	B.Ș. Delavrancea	Central	Central	Stefan cel Mare	Șt.O.Iosif

		(superior)	(superior)	(superior)	(superior)
Ajustare (%)		-20.0%	-20.0%	-15.0%	-20.0%
Ajustare (EURO)		-91	-150	-89	-159
Preț ajustat (EURO)		363	601	503	636
Suprafață teren	0	0	0	288	0
		(similar)	(similar)	(superior)	(similar)
Ajustare (%)		0.0%	0.0%	-28.0%	0.0%
Ajustare (EURO)		0	0	-141	0
Preț ajustat (EURO)		363	601	362	636
Suprafață construcție	47	56	40	68	63
		(similar)	(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare (EURO)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		363	601	362	636
An construcție	1900	1900	1900	1900	1900
		(similar)	(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare (EURO)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		363	601	362	636
Anexe	nu	nu	nu	nu	nu
		(similar)	(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare (EURO)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO)		363	601	362	636
Sistem încălzire	CT gaz și radiatoare	Teracote	CT gaz și radiatoare	Teracote	CT gaz și radiatoare
		(inferior)	(similar)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		10.0%	0.0%	10.0%	0.0%
Ajustare (EURO)		36	0	36	0
Preț ajustat (EURO)		399	601	398	636
Finisaje	Inferioare	Inferioare	Medii	Inferioare	Medii
		(similar)	(superior)	(similar)	(similar)
Ajustare (%)		0.0%	-34.0%	0.0%	-34.0%
Ajustare (EURO)		0	-204	0	-216
Preț ajustat (EURO)		399	396	398	419
Acces	Doar pietonal	Cu auto	Cu auto	Cu auto	Cu auto
		(superior)	(superior)	(superior)	(superior)
Ajustare (%)		-15.0%	-15.0%	-15.0%	-15.0%
Ajustare (EURO)		-60	-59	-60	-63
Preț ajustat (EURO)		339	337	338	357
Preț ajustat (EURO/mp)		339	337	338	357
Ajustare totală netă (EURO)		-114	-414	-253	-438
Ajustare totală netă (%)		-25%	-55%	-43%	-55%
Ajustare totală brută (EURO)		187	414	325	438
Ajustare totală brută (%)		41%	55%	55%	55%
Valoarea proprietății (EURO) rotunjit/ mp				339	
Valoarea proprietății (RON) rotunjit/ mp				1,719	
Valoarea proprietății (EURO) rotunjit				15,939	

Valoarea proprietății (RON) rotunjit	80,816
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:	C1
Data evaluării	21.07.2025
Curs euro	5.0703

Justificarea ajustorilor	
Marje de negociere	În cazul în care informațiile disponibile pe piață nu se referă la tranzacții efective, ci la oferte curente de vânzare, este necesară ajustarea prețurilor de ofertă cu marja de negociere indicată de piață. Ținând cont de observațiilor istorice și de informațiile preluate prin interviuri, de la participanții pe piața specifică, considerăm adecvata decotarea comparabilelor cu un discount de -9%, în vederea obținerii unui preț estimat de tranzacție.
Drept de proprietate transmis	deplin - nu au fost aplicate ajustări
Condiții de finanțare	normale - nu au fost aplicate ajustări
Condiții de vânzare	normale - nu au fost aplicate ajustări
Cheltuieli imediat după cumpărare	normale - nu au fost aplicate ajustări
Condiții de piață	normale - nu au fost aplicate ajustări
Localizare	Nivelul ajustărilor a fost estimat pe baza informațiilor din piața specifică, ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit pentru o proprietate cu o locație diferită de cea a proprietății subiect. C1, C2 și C4, au fost ajustate cu -20% iar C3 cu -15%
Suprafață teren	Ajustarea se aplică de regulă procentual și vine să reflecte cât ar plăti un cumpărător tipic pe piață pentru o proprietate cu teren față de una fără teren. Ajustarea a fost obținută prin perechi de date între C1 și C3. Ajustarea C3 este de -28%.
Suprafață construcție	fiind similare cu proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări
An construcție	fiind similare cu proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări
Anexe	fiind similare cu proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări
Sistem încălzire	Ajustarea se aplică de regulă procentual. Aceasta a fost obținută din date secundare și reflectă diferența de preț dintre o proprietate cu sistem de încălzire cu CT față de unul cu sobe de teracotă. Ajustarea este de 10% pentru C1 și C3.
Finisaje	Ajustarea se aplică de regulă procentual și vine să reflecte cât ar plăti un cumpărător tipic pe piață pentru o proprietate cu finisaje medii față de una finisaje medii. Ajustarea a fost obținută prin perechi de date între C2 și C3. Ajustarea a fost aplicată pentru C2 și C4, în cuantum de -34%.
Acces	Ajustarea se aplică de regulă procentual și vine să reflecte cât ar plăti un cumpărător tipic pe piață pentru o proprietate cu acces auto față de una care nu are acces auto. Ajustarea a fost obținută din date secundare și este în cuantum de -15% aplicată tuturor proprietăților comparabile.

Pentru indicația valorii de piață a construcției evaluate, a fost selectată valoarea comparabilei 2, aceasta având cea mai mică ajustare totală brută, în procent de 41%.

Valoarea proprietății în urma aplicării abordării prin piață este de:

Denumire imobil	Valoarea de piață (lei)	Valoarea unitară (lei/mp)	Valoarea de piață (€)	Valoarea unitară (€/mp)
Apartament nr.5	80,816	1,719	15,939	339

Valoare cu TVA, dacă la vânzare se aplică TVA
Curs euro - leu, 1 euro = 5.0703

V) ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII

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

Abordarea prin piață = 80,816 lei, echivalentul a 15,939 euro (valoare cu TVA, dacă la vânzare se precepe TVA)

Abordarea prin venit = Nu s-a aplicat

Abordarea prin cost = 79,070 lei, echivalentul a 15,595 euro (valoare cu TVA)

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită abordare, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării este abordarea prin piață sau prin venit. Din lipsa datelor, pentru aplicarea abordării prin venit, aceasta nu a putut fi aplicată, astfel cele 2 abordări posibile care a putut fi aplicate au fost abordarea prin cost și abordarea prin piață.

În conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este susținută de comparația directă din cadrul abordării prin piață, aceasta fiind considerată cea mai relevantă, în funcție de calitatea și cantitatea informațiilor utilizate.

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

Denumire imobil	Valoarea de piață (lei)	Valoarea unitară (lei/mp)	Valoarea de piață (€)	Valoarea unitară (€/mp)
Apartament nr.5	80,816	1,719	15,939	339

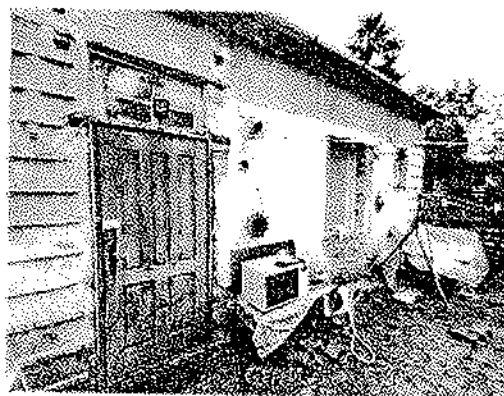
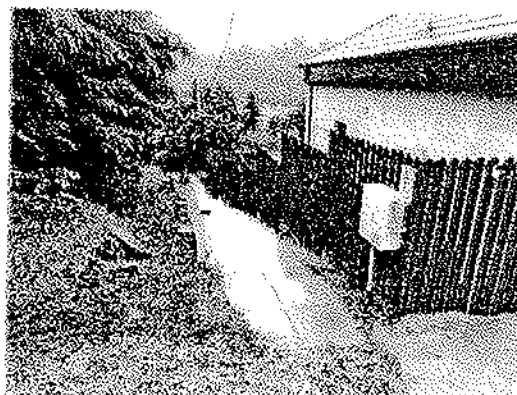
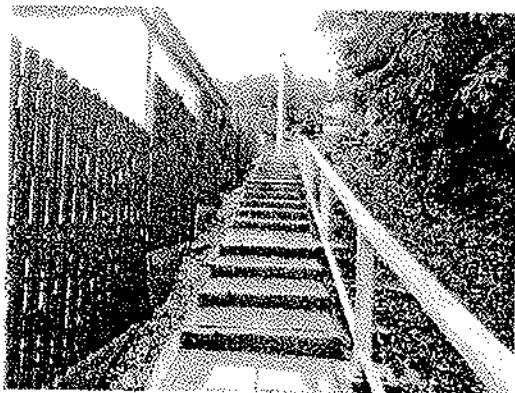
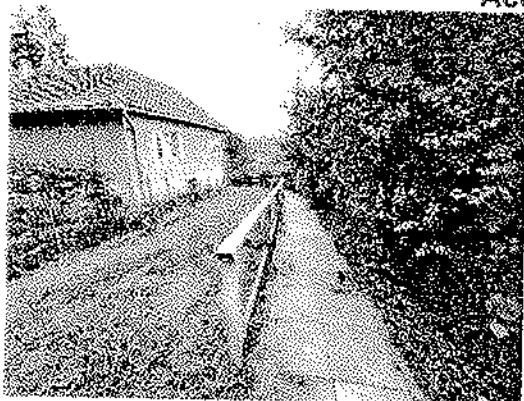
Valoare cu TVA, dacă la vânzare se aplică TVA

Curs euro - leu, 1 euro = 5.0703

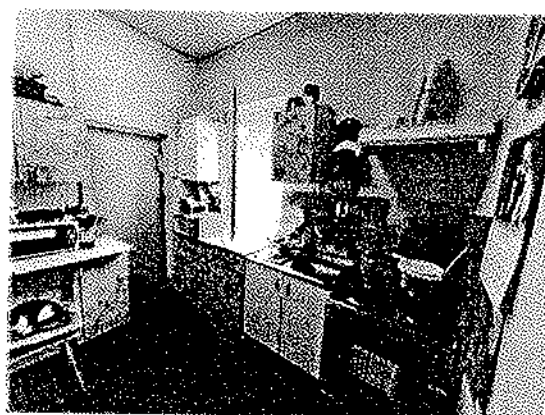
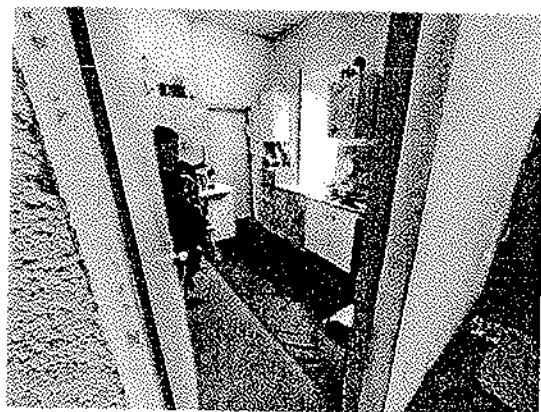
Terenul pe care este amplasată proprietatea nu a fost evaluat și nu este inclus în valoarea proprietății.

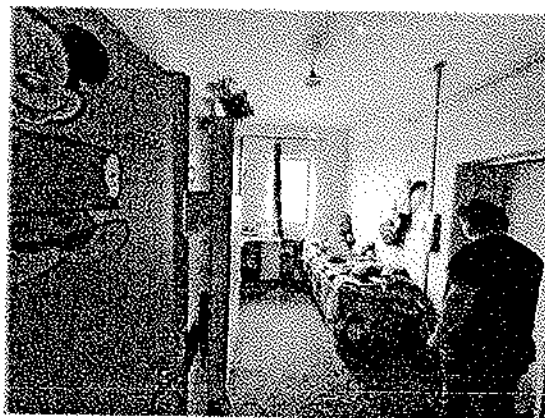
ANEXA 1 – FOTOGRAFIILE PROPRIETĂȚII

Accesul la proprietate

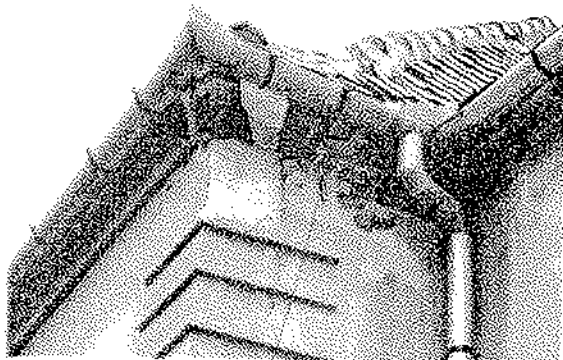


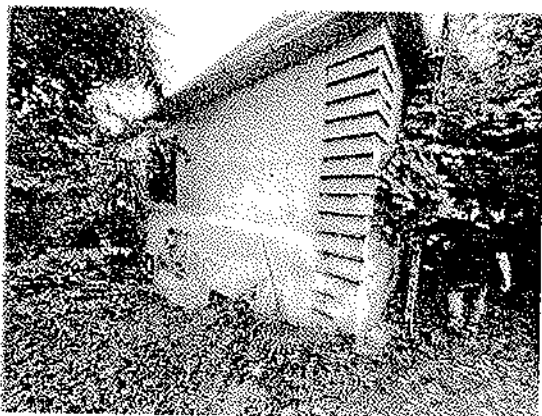
Accesul in proprietate



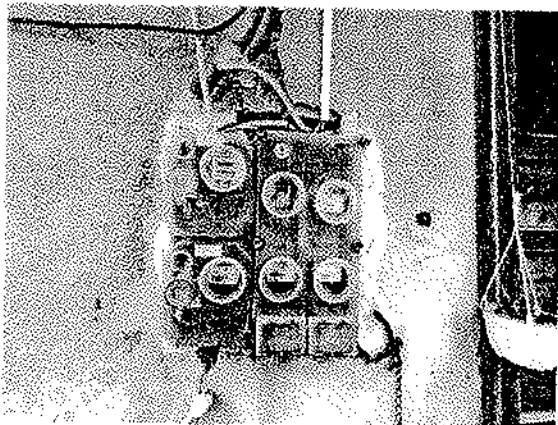


Construcția din care face parte proprietatea evaluată

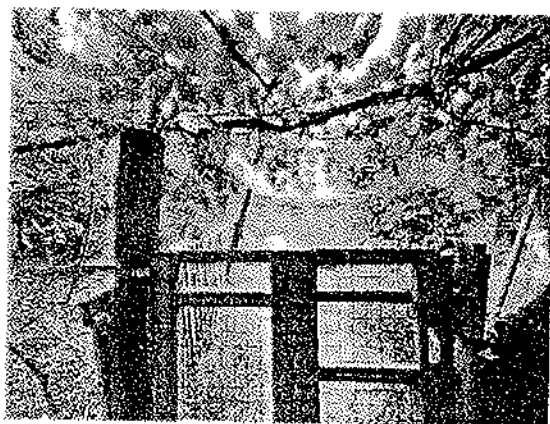




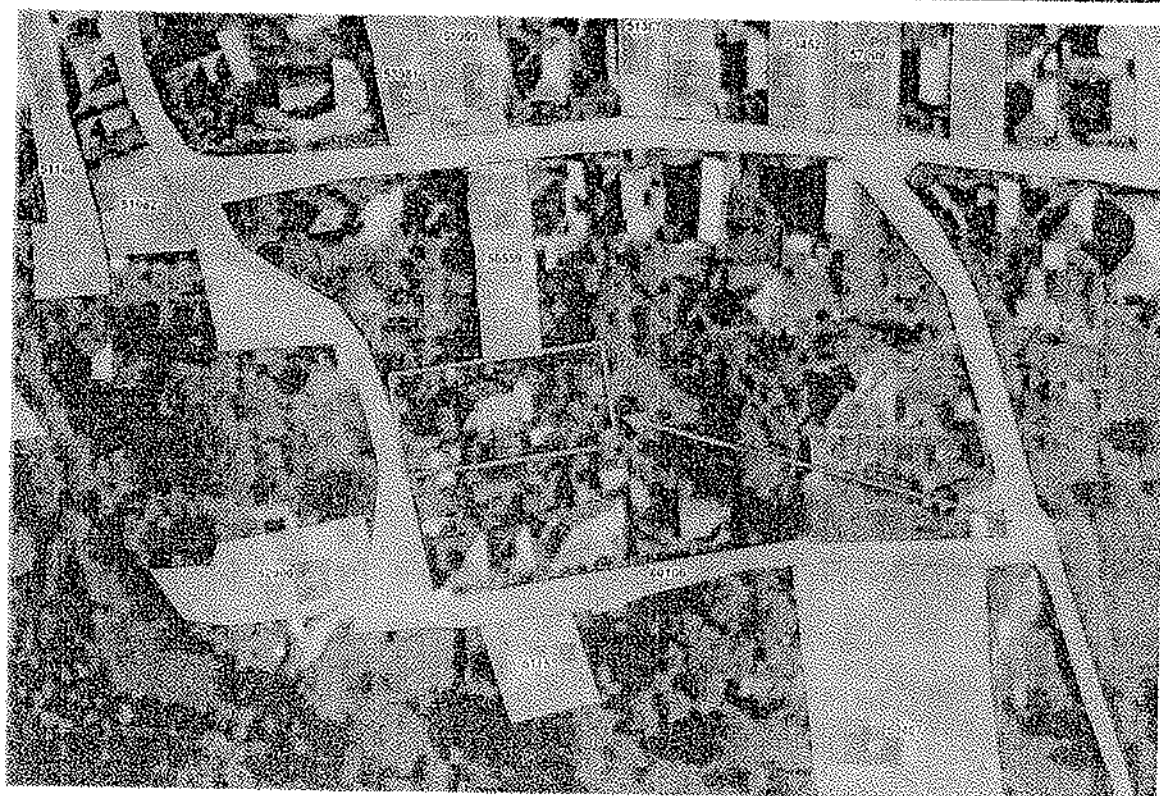
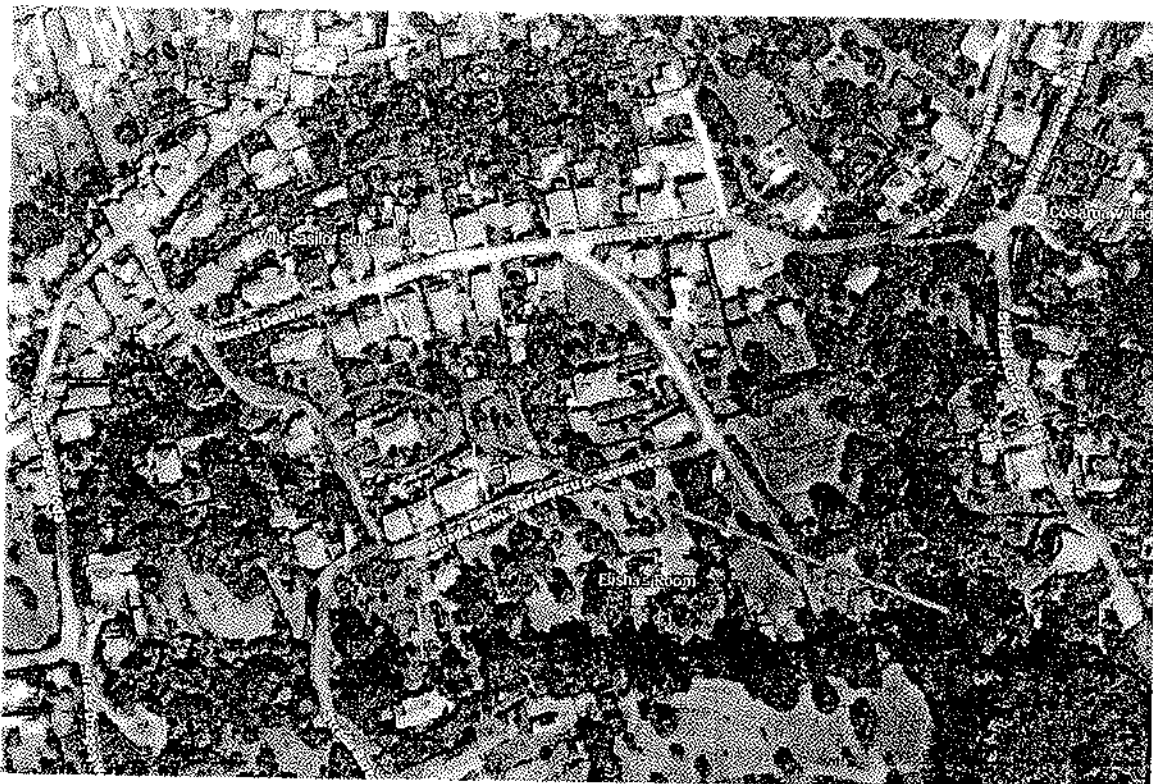
Utilități



Teren



ANEXA 2 – LOCALIZAREA PROPRIETĂȚII



ANEXA 3 – PROPRIETĂȚI COMPARABILE

C1 - <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-1-camera/anunt/apartament-in-curte-comuna-de-vinzare/3614h8fh84hd7e87e46d7e3hf53e7499.html>

Apartment in core comune de vinzare

27 500 EUR
negotiated at EUR/m²



Savul Stefan

Keywords: *workplace spirituality, organizational commitment, turnover intentions*

1716197-1

Contactează vânzătorul

[illegible]

January 2010

• • • • •



Distribuire anului pe



Specificații

Stop! Ask! Ask!

• • •

[illegible]

^a $n = 9$, $p < .05$.

Descrizione

Assegnamenti alla Corte comune Zona censata Sigheoara

$$q_1^2 = q_2^2 = \dots = q_n^2 = 0 \quad \text{and} \quad q_1 q_2 \dots q_n = 1.$$

$\frac{1}{2}$ $\frac{1}{2}$ $\frac{1}{2}$

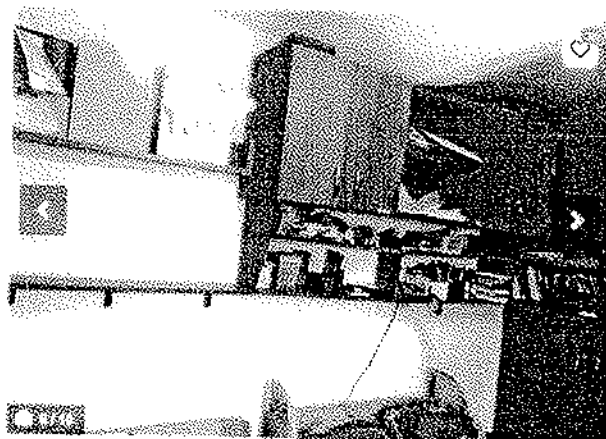
• • • • •



C2 - <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatii-comerciale/anunt/spatii-apartament-una-camera-ultracentral-in-sighisoara/0:89f171a37e7601d875588a91ge7f9.html>

Spatiu apartament una camera ultracentral
in Sighisoara

29.000 EUR
1450 EUR/m²



Helene Muller

0752100744

0752100744

Conectează vânzătorul

Facebook

Instagram

Twitter

Distribuie anunțul pe



Specificații

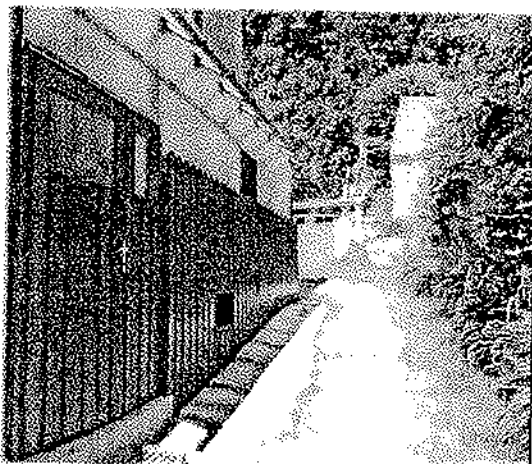
Suprafata totala

Descriere

Se vinde un spatiu nou si modern in Sighisoara, ultracentral, ideal pentru activitati de business sau pentru o noua afacere. Locul este perfect si pentru o familie mica. Afla in imediata apropiere a centrului orasului, stati de autobuz, magazine alimentare, farmacia, etc. Apartamentul este compus din camera mare, hol, baie, bucatarie, dormitor, etc. Totul este renovat si modernizat recent. Apartamentul este situat intr-o casa mare, noua, cu o curte curata si ingrijita. Scara nu este supusa impacterii. Se accedeaza la apartament de doua camere. Pret: 29.000 EUR.

0752100744

0752100744



C3 – <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/case/case-vile/anunt/casa-singur-pe-curte-cu-toate-utilitatila/8g2gi72535227g242f50d7f79e56915e.html>

Casa singur pe curte cu toate utilitatila

43.909 EUR
Inchiriere: 165 Euro/m²



KosZla

Casa singur pe curte

0749853229

Contactează vânzătorul

Vând casa singur pe curte
cu toate utilitatila

Casa singur pe curte

0749853229

Distribuie anunțul pe



Specificații

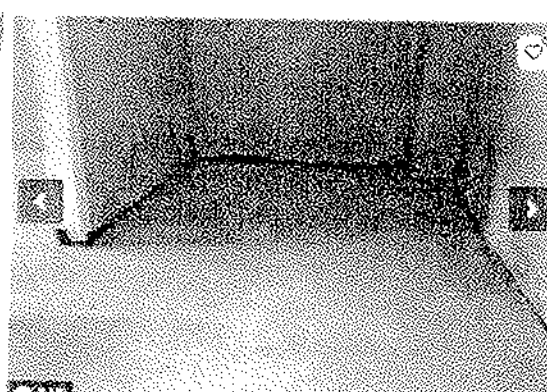
Suprafata totala	165 m²
Numar camere	3 camere
Unitati generale	1 unitate generala (WC, baie, bucatarie)
Alte detalii	Casa singur pe curte
Telescop cu gaze	1 unitate

Descriere

Vand casa singur pe curte 165mp teren: construct 80mp
-Cui: Lemn, Apa: Canalizare
-Singur pe curte: vedere la strada Sigheava
-Este compusa din:
-mai 3 Camere: Puncta: Lucru in baze
-Casa te afla pe str. Stefan cel mare 41
-Mai multe detalii: telefonati la tel:

0749853229

0749853229



C4 - <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/case/case-vile/anunt/vanzare-locuinta/hh9q5958687i7/e02031021qf191754f.html>

Vânzare locuință

55 000 EUR
Preț pe m²: 413 EUR/m²

Imobiliare



Laura Morosan

Realizator de vânzări

Contactează vânzătorul

Telefon: 0744 123 456
E-mail: l.morosan@publi24.ro

Descriere: 55000

1000000



Distribuire anuntul pe



Specificații

Suprafața utilă

Acoperiș: scara

Descriere

Locuință de vânzare în Sighișoara

Această locuință este în curte comună, aproape de centru, pe strada Șt. C. I. Icoș

Spațiul este de 60m² și are încălzire centrală, parter, magaze și pod.

Garajul: betonat și acoperit recent, încălzit.

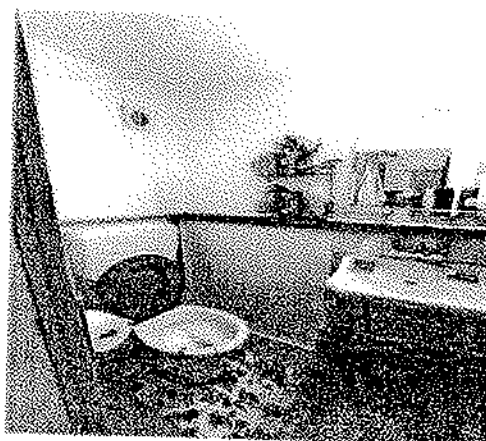
Preț: 55000 euro - negociabil

Se acceptă variante de schimb cu garsoniera plus oferea sau apartament cu 2 camere - parter sau etaj!

DETALII LA UR DE TELEFON

0744 123 456

0744 123 456



Imobiliare



Maria Nastasia

Realizator de vânzări

0744 123 456

C5 - <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-la-casa-76-mp-zona-ana-ipatescu-sighisoara-lDyp2B>



Apartament cu 3 camere, la Parter, in casa de piatra, la 100m de strada.

59 000 € 112 €/mp

Imobiliare.ro

Digiplus.ro

Casa de vânzare

Suprafata totala	76 mp
Suprafata constructie	2
Numar camere	3 camere
Tip casa	Case de piatra
Numar etaje	1 etaj
Numar bai	1 baie
Numar bucatarii	1 bucatarie
Numar livinguri	1 living
Numar dormitoare	3 dormitoare
Numar holuri	1 hol

Descriere

Se ofera casa de piatra, cu 3 camere, la parter, in casa de piatra, la 100m de strada. Apartamentul este situat in zona de piatra, la 100m de strada. Pentru mai multe detalii, contactati agentul de imobiliare.

Se ofera casa de piatra, cu 3 camere, la parter, in casa de piatra, la 100m de strada.

Se ofera casa de piatra, cu 3 camere, la parter, in casa de piatra, la 100m de strada.

Se ofera casa de piatra, cu 3 camere, la parter, in casa de piatra, la 100m de strada.

Se ofera casa de piatra, cu 3 camere, la parter, in casa de piatra, la 100m de strada.

Se ofera casa de piatra, cu 3 camere, la parter, in casa de piatra, la 100m de strada.

Se ofera casa de piatra, cu 3 camere, la parter, in casa de piatra, la 100m de strada.

Marquesa.ro

[Vezi oferta pe Imobiliare.ro](#)

Cosmina Abrodean
Agent de imobiliare
Tel: 0926 123 456

Se ofera casa de piatra, cu 3 camere, la parter, in casa de piatra, la 100m de strada.

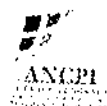
Se ofera casa de piatra, cu 3 camere, la parter, in casa de piatra, la 100m de strada.

112 €/mp

Pacheta completata



ANEXA 4 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 5019-C1-U1 Sighișoara

Nr. carte 1583
Cota 06
Curs 04
Act 2526
Cod. funciar 10012027913



Unitate individuală

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vecin 5204-V

Adresa: Jud. Mureș, CAT Sighișoara, Loc. Sighișoara, Str. BARBU ȘTEFANESCU DE LA VRANCEA, Nr. 40, Ap. 5
Părți comune: NOTĂ: Părțile comune sunt terenul clădit și neclădit, elementele de construcție despărțitoare dintre apartamente și bransamentele, instalațiile de gaz metan, curent electric și apă canal

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top. 8168/1-V					Apartamentul nr. V situat la parter, compus din-camără de 13,76 mp, cameră de 11,18 mp, bucătărie de 11,60 mp, hol de 6 mp, cămară de 4,80 mp, s.c.=24, 94 mp. Anexă cota indiviză de 0,65 mp din ratina comună de 1,30 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
57 / 28/02/1950 Act nr. 2154, din 16/02/1950 emis de Comitetul Raionului Sighișoara, dezmembrare cu înch. nr. 899/05/08/1970, 13642-13652/20/12/2004-apartamentare; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1

C. Partea III. SARCINI

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

DELAWARE, Nov. 40, Ap. 5

[illegible]

Atribuirea de locuințe sociale în cadrul sistemului de locuințe sociale din municipiul Iași					
Atribuirea de locuințe sociale în cadrul sistemului de locuințe sociale din municipiul Iași					
Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă brută	Cole-parte comune	Conținutul
41	Top 8188/IV				Apartment nr. 2 situat la parter, compus din cameră de 13,76 mp, cameră de 11,18 mp, bucatărie de 11,40 mp, baie de 6 mp, cameră de 4,30 mp, dormitor de 14 mp, cameră de 12,25 mp și 0,65 mp din living comun cu 11,30 mp.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea sa de către notarul public a actelor privind posesia care se bazează pe drepturile reale prezente și pentru dezbaterea succesiunilor, dar informațiile prezentate sunt limitate la cele modificări în condițiile legii.

S-a achitat taxa de 25 RON, (Chitanță internă nr.2025001336/08.04.2025 în suma de 25, pentru servicii de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Referent

SINZIANA ALDEA

10/23/23 5:52 PM

MOLDOVA PAULA RAMONA
[redacted]
[redacted]

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

Document contains neither recommendations nor conclusions of the FBI. It is the property of the FBI and is loaned to your agency; it and its contents are not to be distributed outside your agency.

 $\mu_{\text{Zn}} = 0.7$

Entree gratis en gratis toegang tot de gratis e-mail op: p.10



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53019 Sighișoara

Titl. cadastru 2470
Zona 07
Luna 04
Anul 2025
Cod cadastru
5019A07552



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 5204

Adresa: Loc. Sighișoara, Str. B.St. Delavrancea, Nr. 40, Jud. Mureș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
41	Top: 6165,8108 /1	2 530	Construcția C1 înscrisă în CF 53019-C1. construcția C1 în CF 53019-C1 ...

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25242 / 24/12/2019 Act Administrativ nr. 217, din 28/11/2019 emis de CONSILIUL LOCAL SIGHISOARA; Act Administrativ nr. 36231/XI/2, din 23/12/2019 emis de PRIMARIA MUN. SIGHISOARA; 82 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL SIGHISOARA, CIF: 5669309, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Scuze pentru neajunsurile care pot apărea în acest document.

Pagina 1 din 2

Fișier de lucru...

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top. 9165, 8168/1	2.530	construcția C1 în CF 53019-C1

* Suprafața este determinată în planul de protecție Șterea 70

DETALII LIPARE (MODUL)

Date referitoare la teren

Nr. cu.	Categorie folosință	Formă teren	Suprafața (mp)	Țara	Parcela	Nr. lapo	Observații / Referințe
1	altă	DA	-	-	-	8165	-
2	cămin	DA	-	-	-	8168/1	-

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP-ului conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/02/2025, 08:59