



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

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

HOTĂRÂREA NR. 182

din 29 noiembrie 2024

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a spațiului situat în Sighișoara, str. Gării, nr. 3, aflat în proprietatea S.C. Apă Termic Transport S.A.

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință extraordinară,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 31.493/07.10.2024 și la Consiliul Local Sighișoara cu nr. 35.875/12.11.2024, de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 31.492/07.10.2024, al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

Având în vedere prevederile Legii nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

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

Luând în considerare prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere calitatea de acționar unic al S.C. Apă Termic Transport S.A., a Consiliului Local Sighișoara;

Având în vedere situația juridică a terenului pe care este amplasat imobilul construcție care face obiectul prezentei hotărâri, respectiv faptul că acesta se află în proprietatea Municipiului Sighișoara – domeniul privat;

Ținând cont de faptul că, potrivit prevederilor art. 129 alin. 3 lit. ”d”, Consiliul local ”exercită, în numele unității administrativ - teritoriale, toate drepturile și obligațiile corespunzătoare participațiilor deținute la societăți sau regii autonome, în condițiile legii;”

Având în vedere Hotărârea Consiliului de Administrație al S.C. Apă Termic Transport S.A. cu nr. 22/30.09.2024;

Având în vedere Raportul de specialitate al S.C. Apă Termic Transport S.A. cu nr. 2.013/04.10.2024, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 31.490/07.10.2024, prin care se propune aprobarea vânzării prin licitație publică a spațiului situat în Sighișoara, str. Gării, nr. 3, aflat în proprietatea S.C. Apă Termic Transport S.A.;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a spațiului (centrală termică) situat în Sighișoara, str. Gării, nr. 3, aflat în proprietatea S.C. Apă Termic Transport S.A., înscris în Cartea Funciară nr. 57646 Sighișoara, având nr. cadastral/nr. topografic 57646-C1 și 57646-C2.

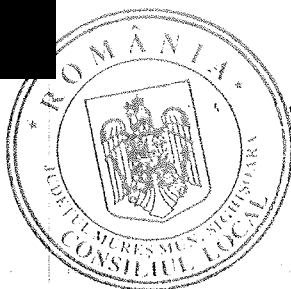
Art. 2. Se aprobă prețul minim de începere a licitației ca fiind suma de 187.050,00 lei, stabilită potrivit Raportului de evaluare, înregistrat la S.C. Apă Termic Transport S.A. cu nr. 1.813/04.09.2024, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează S.C. Apă Termic Transport S.A.

Art. 4. Prin grija d-nei Anca Bizo, Secretar General al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și se va aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe pagina de internet la adresa www.primariasighisoara.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gall Ernő



Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL GENERAL al municipiului,
Bizo Anca



(Prezenta s-a adoptat cu 17 voturi "pentru" și 2 "abțineri")







Prezenta s-a difuzat astfel:

- 1 ex. dos. hotărâri;
- 1 ex. dos. ședință;
- 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Mureș;
- 1 ex. Primar;
- 1 ex. Secretar General;
- 1 ex. Arhitectul Șef;
- 1 ex. Direcția Arhitect Șef;
- 1 ex. Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat – Direcția Arhitect Șef;
- 1 ex. Compartimentul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică;
- 1 ex. Compartimentul Juridic;
- 2 ex. S.C. Apă Termic Transport S.A.
- 12 ex.
- B.A.



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 182/29.11.2024		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate <input type="checkbox"/> simplă <input type="checkbox"/> absolută <input checked="" type="checkbox"/> calificată	29.11.2024	
Comunicarea către primar	12.12.2024	
Comunicarea către prefectul județului	12.12.2024	
Aducerea la cunoștința publică	17.12.2024	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual/...../.....	
Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	17.12.2024	

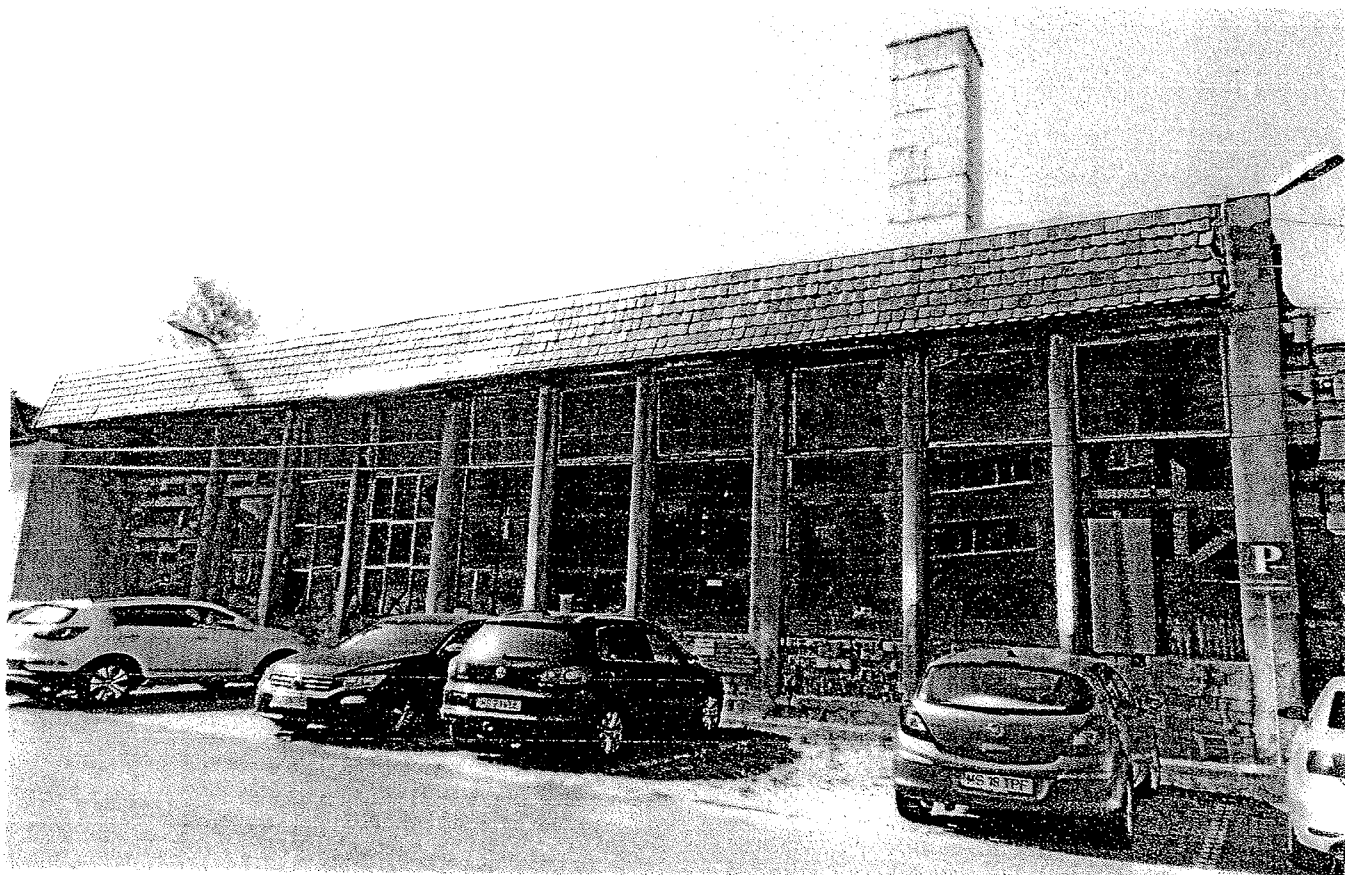
S.C. ATT S.A.
SIGHIȘOARA
Actare Nr. 1813/04.09.2024

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 182/
29.11.
2024

MAȘCA PETRU P.F.A
EXPERT EVALUATOR PROPRIETATI
IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE.
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMAȚIA NR.13978

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
CENTRALĂ TERMICĂ
Loc. SIGHIȘOARA, CARTIER ANDREI ȘAGUNA.



BENEFICIAR – PROPRIETAR:
S.C. A.T.T. S.A. SIGHIȘOARA
AUGUST 2024

Datele, informațiile și conținutul acestui raport sunt confidențiale, neputând fi copiate sau transmise unor terțe persoane fără acordul scris în prealabil al clientului S.C. A.T.T. S.A. și a consultantului Mașca Petru PFA

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției
- Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică a structurii de rezistență, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factori de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să întocmesc acest raport de evaluare

Evaluator imobiliar – membru titular ANEVAR

Ing. MAȘCA PETRU



CĂTRE

S.C. A.T.T. S.A. SIGHIȘOARA

În urma cererii D-voastră, Expert evaluator ing. Mașca Petru a realizat evaluarea la valoarea de piață a proprietăților imobiliare „CENTRALĂ TERMICĂ” înscrisă în C.F. nr.57646-Sighisoara nr.top./cad.57646 , de la adresa Sighișoara, cart.Andrei Saguna. jud. Mureș.

În urma aplicării metodelor de evaluare descrise în prezentul raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață în luna august 2024 a CENTRALEI TERMICE, cart Andrei Saguna, la valoarea de piata/justa:

V_p= 187.050 LEI; V_p= 37.584 EURO

S-a avut în vedere o paritate LEU/EURO = 4,9767 lei din 23.08.2024

Valorile de mai sus nu conțin TVA.

La realizarea raportului s-au avut în vedere, standardele naționale de evaluare editia 2022, recomandările și metodologia de lucru recomandată de către Asociația Națională a Evaluatorilor din România, ANEVAR.

August 2024

Cu stima

ing. Mașca Petru



CUPRINS

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

- 1.1 Solicitant
- 1.2 Scopul și echipa de evaluare
- 1.3 Consultantul și echipa de evaluare
- 1.4 Definierea valorilor evaluate
- 1.5 Data inspecției și a evaluării
- 1.6 Ipoteze privind raportul de evaluare
- 1.7 Condiții limitative
- 1.8 Drepturile de proprietate evaluate
- 1.9 Domeniul (competența) evaluării
- 1.10 Sursele de informație
- 1.11 Clauza de nepublicare

CAPITOLUL II - ANALIZA PROPRIETĂȚII

- 2.1 Prezentarea proprietății
- 2.2 Descrierea proprietății
- 2.3 Analiza pieței

CAPITOLUL III – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

- 3.1 Evaluarea proprietății prin metode partimoniale
 - 3.1.1. Evaluarea clădirilor prin metoda costurilor unitare
 - 3.1.2. Evaluarea terenului considerat liber prin metoda extracției
- 3.2 Evaluarea proprietăților industriale prin metoda comparației

CAPITOLUL IV – CONCLUZII FINALE

FIȘE DE EVALUARE

FOTOGRAFII, ANEXE



CAPITOLUL I – PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Solicitant:

S.C. A.T.T. S.A., cu sediul în com.Albesti, str. Baraților nr.5-7, jud. Mureș
reprezentată de jurist Muntean Doralina – în calitate de Director.

1.2. Scopul și necesitatea lucrării:

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață/justa a proprietăților imobiliare prezentate la cap. 1.8.- Drepturi de proprietate evaluate, așa cum este definită în standardele ANEVAR editia 2022,(Asociația Națională a Evaluatorilor din România) , în vederea începerii negocierilor de vânzare. Prezentul raport de evaluare se adresează S.C. A.T.T. S.A. în calitate de proprietar al construcțiilor și client.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client.

1.3. Consultantul:

MAȘCA PETRU P.F.A. cu sediul în Sighișoara str. M.Eminescu nr.75
jud.Mures înmatriculat la Registrul Comerțului sub nr. F26/197/2001, având
CUI RO 25108769, membru titular al ANEVAR, Leg.13978

Evaluator:

Ing. Mașca Petru, expert evaluator societăți comerciale (E.I), proprietăți
imobiliare (E.P.I) și bunuri mobile (E.B.M), expert tehnic judiciar, domiciliat în
[REDACTED] jud.Mures, telefon [REDACTED]
[REDACTED] Membru Titular ANEVAR, având
legitimația, nr. [REDACTED]

1.4. Definirea valorilor estimate:

Valoarea de piață este definită în Standardele ANEVAR, ediția din 2022.

Conform acestui standard definiția valorii de piață a unei proprietăți imobiliare este următoarea:

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

Conform standardelor de evaluare în cazul proprietăților speciale, cu posibilitate de schimbare a destinației, putem considera piața specifică ca o piață specială, cu interes limitat pentru construcții similare.

Conform standardelor de evaluare în cazul proprietăților speciale, cu piață limitată, ca metodă de evaluare se poate folosi și metoda costului de înlocuire net.

Această metodă este descrisă de standardul IVA 1 – Evaluarea pentru raportare financiară astfel:

„Metoda costului de înlocuire net (C.I.N) este o metodă de evaluare utilizată în raportarea financiară pentru a determina un surogat pentru valoarea de piață a proprietăților specializate sau cu piețe limitate, pentru care informațiile de piață sunt limitate sau nu sunt disponibile. Metoda C.I.N se bazează pe o estimare a valorii de piață pentru utilizarea existentă a construcțiilor plus costul curent brut (de înlocuire sau de reconstrucție) al amenajărilor terenului și construcțiilor atașate din care se scade cota aferentă uzurii fizice și tuturor formelor relevante de depreciere și optimizare”.

Estimarea de către evaluator a **valorii de piață/justa** în raportul de evaluare elaborat a avut la bază informațiile privind nivelul prețurilor și tranzacțiilor lunii august 2024.

1.5. Data inspecției și a evaluării:

Data inspecției : 22.08.2024

Data evaluării: 23,08,2024

Data raportului: 24.08,2024

Curs BNR la data evaluării: 1 EURO = 4,9767 lei

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

1.6. Ipoteze privind raportul de evaluare:

Prezentul raport de evaluare a fost făcut în următoarele ipoteze:

- La proprietatea evaluată se consideră că nu există condiții ascunse sau nedeclarate ale acesteia care să-i influențeze valoarea.
- Aspectele juridice referitoare la descrierea situației juridice cât și a considerațiilor privind titlul de proprietate se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiar. Se presupune că titlul de proprietate este valabil.
- Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile cât și materialul grafic din acest raport sunt atașate pentru a contura o imagine cât mai elocventă a proprietății.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, referitor la structura de rezistență, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă din partea evaluatorului nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.

- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare impuse de legislația specifică în vigoare.
- Toate informațiile furnizate se consideră a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra lor.

1.7. Condiții limitative:

- Valoarea finală estimată în raport se aplică întregului activ, conform extraselor C.F., orice divizare a proprietății ducând la schimbarea valorii estimate.
- Potrivit naturii muncii evaluatorului acesta nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului când acestea au fost convenite în prealabil.
- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.
- Evaluatorul nu a realizat măsurători privind suprafețele clădirilor și a terenului, considerând corecte cele precizate în Extrasele C.F., planul de situație și releveele puse la dispoziție de beneficiar.
- Terenul este în proprietatea Statului Roman

1.8. Drepturile de proprietate evaluate:

Proprietatea întabulată în C.F. nr. 57646- Sighișoara , CF vechi 4410, nr.top.3070/2 fiind formată din:

Denumire	Supraf. Construită la sol(mp)	Supraf. Desfășurată(mp)
Centrala termica-57646-C1	429,00	705,00
Cos de fum-57646-C2	6,00	6,00

Data punerii în funcțiune P.I.F anul 1981, Centrala termica cu doua niveluri.

La data inspecției s-a constatat o depreciere mare a construcției datorită nefolosirii ei și a degradărilor apărute din deprecierea hidroizolației care a produs infiltrații de apă pluvială, iar datorită fenomenului de îngheț-dezgheț, structura de rezistență și finisajele au fost puternic afectate. De asemenea tâmplăria metalică, pardoselile și instalațiile sanitare și electrice au fost distruse s-au sustrate de necunoscuți, pentru valorificarea metalelor.

Centralele termice, trei la număr, instalațiile electrice, sanitare, recipientii pentru depozitul combustibilului, pompele de alimentare, piesele de schimb, etc. au fost predate la fier vechi, având durata de viață depășită și propuse spre casare.

Construcția este amplasată pe teren plan – în suprafață de 691 mp.- **proprietate a MUNICIPIULUI SIGHISOARA.**

1.9. Domeniul (copetența) evaluării:

Baza evaluării realizate în prezentul raport de evaluare o constituie valoarea de piață/justa a proprietății imobiliare în condițiile vânzării, așa cum a fost ea definită mai înainte.

Pentru determinarea acestei valori, au fost aplicate următoarele metode de evaluare prezentate în cadrul lucrării și anume:

- Metoda costului de înlocuire net (MATRIX ROM)- pentru clădiri
- Metoda comparațiilor directe de piață – pentru proprietățile industriale

Prin aplicarea acestor metode au fost obținute o serie de valori care au fost interpretate și reconciliate, conducând la formarea opiniei evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

În vederea stabilirii acestor valori, au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste solicitate proprietarului
- inspecția amplasamentului și verificarea concordanței dintre situația din teren și informațiile furnizate;
- discuții purtate cu proprietarul și personalului de specialitate;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii de piață/justa.

1.10. Surse de informație:

Materialele documentare care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Extras de Carte Funciară nr. 57646 – Sighișoara, cad.57646-C1 și cad.57646-C2, din 23.08.2024
- Culegere de standarde internaționale de evaluare IVS 2007 – IVS 1:
- Buletinul de Expertiză Tehnică nr.168/2024, editat de Corpul Experților Tehnici din România;
- Cataloage de evaluare rapidă a clădirilor și construcțiilor (seria 1965) editată de MATRIX ROM 1995, Construcții speciale de folosință generală,
- Brosura 12, Colectia Evaluarea rapida a constructiilor.

1.11. Clauza de nepublicare:

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului) nu va fi difuzat în public prin publicitate, știri sau prin alte medii de informare, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.

CAPITOLUL II – ANALIZA PROPRIETĂȚII

2.1. Prezentarea proprietăților:

Proprietatea întabulată în C.F. nr. 55127 Sighișoara cad.55127 – fiind formată din:

Denumire	Supraf. Construită la sol(mp)	Supraf. Desfășurată(mp)
Centrala termica-57646-C1	429,00	705,00
Cos de fum-57646-C2	6,00	6,00

2.2. Descrierea proprietății:

La data inspecției s-a constatat o depreciere mare a construcției datorită nefolosirii ei și a degradărilor apărute din deprecierea hidroizolației, care a produs infiltrații de apă, iar datorită fenomenului de îngheț-dezgheț, structura de rezistență și finisajele au fost depreciate. De asemenea tâmplăria metalică, pardoselile și instalațiile au fost distruse s-au sustrate de necunoscuți pentru valorificarea metalelor.

Construcția este amplasată pe teren plan – în suprafață de 691mp.- **proprietate a MUNICIPIULUI SIGHISOARA.**

2.3 Analiza pieței:

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilirea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ce este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul prezentului activ: proprietate imobiliară de tip industrial ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților de tip clădiri speciale, piața a cărei localizare geografică este județul Mureș localitatea Sighișoara, cart.Andrei Saguna.

Având în vedere situația economică în cădere a municipiului, unde majoritatea unităților economice mari sunt în lichidare sau în pragul falimentului

Nivelul de trai fiind relativ redus, s-a considerat că piața imobiliară specifică proprietăților industriale este extrem de redusă, cu tranzacții rare de astfel de construcții.

Oferta de clădiri industriale este relativ mare dar interesul este redus, putându-se spune că piața este una a cumpărătorilor. Menționez că oferta din oraș de astfel de imobile se concretizează în hale mari în stare avansată de deteriorare, cu confort termic redus, care necesită investiții mari în punerea în funcțiune.

Conform informațiilor de piață terenurile libere din zonă sunt rar tranzacționate, investitorii orientându-se spre zone mai apropiate orașului sau în zona concesionată de Primărie în cartierul Târnavă II (Bărăgan)

CAPITOLUL III – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Prin **valoare** înțelegem acea calitate convențională a unui obiect care îi este atribuită în urma unor calcule sau a unor expertize. Valoarea nu este un fapt ci numai o opinie.

Prețul sau mai exact prețul plătit efectiv în urma unei tranzacții sau cursul la bursă este deosebit de valoare, un fapt tangibil, un element real.

Valoarea încearcă să se așeze pe un logic sau matematic și posibil riguros. Ea vizează obiectivitatea, neutralitatea și independența față de părțile aflate în tranzacție, de raportul de forțe pe piață, de situația pieței.

Diferența dintre valoare și prețul plătit este cauzată de contextul tranzacției care nu este niciodată același.

Pentru o evaluare cât mai apropiată de valoarea de piață a proprietății imobiliare se pot folosi următoarele metode:

- Metode patrimoniale
 - Metoda costului de înlocuire net (MATRIX ROM) – pentru clădiri
 - Metoda comparațiilor directe – pentru terenul considerat liber
 - Metoda comparațiilor directe – pentru proprietăți industriale

La formarea opiniei evaluatorului a stat la bază conceptul de **cea mai bună utilizare** care este definit ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Ținând cont de caracteristicile funcționale, de compartimentare și de utilitățile existente ale proprietății evaluate, evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare este cea actuală de proprietate imobiliară cu destinație industrială.

3.1. Evaluarea proprietății prin metode patrimoniale

3.1.1. Evaluarea construcțiilor prin metoda costurilor unitare

ANEXA Nr.1

Estimarea valorii prin metoda costului se bazează și în acest caz pe costuri, și anume: costul de construire a unei proprietăți este comparat cu valoarea unei proprietăți existente sau a uneia similară în construcție.

Prin aplicarea metodei costurilor, evaluatorul încearcă să estimeze diferența ce o percepe cumpărătorul, între proprietatea imobiliară evaluată și o clădire nou construită cu o utilitate optimală. Evaluatorul estimează costul de a construi o reproducere sau un înlocuitor pentru o structură existentă (teren + clădiri) și apoi să scadă deprecierea (uzura) proprietății evaluate, estimată la data evaluării. Evaluatorul va încerca să identifice și să cuantifice cauzele deprecierei și să le aplice la proprietatea imobiliară evaluată.

Metoda costului este importantă în estimarea valorii de piață a construcțiilor noi sau relativ noi, deoarece în aceste cazuri costul și valoarea de piață sunt de obicei apropiate. Construcțiile noi sau aproape noi reprezintă în același timp, de regulă, și cea mai bună utilizare a terenului.

Metoda se poate aplica și la proprietățile imobiliare cu vechime mai mare dacă există suficiente date pentru a estima deprecierea.

Metoda este adecvată și pentru a estima valoarea de piață a unor construcții aflate în proiect, proprietăți cu destinație specială și a altor proprietăți imobiliare ce nu se tranzacționează frecvent pe piață.

Metoda costului este în special importantă când piața imobiliară este puțin activă (când utilizarea metodei comparației directe este limitată) sau când proprietatea evaluată nu este destinată de a produce venituri.

Metoda are și limite în aplicare, în cazurile când proprietatea are vechime foarte mare sau nu reprezintă cea mai bună utilizare a terenului. În aceste cazuri apar dificultăți în estimarea deprecierei fizice, funcționale sau externe, precum și în aprecierea profitului antreprenorului.

O limitare serioasă a metodei este dată de ipoteza realizării construcției într-un timp scurt, fapt ce nu întotdeauna este real sau posibil.

Procedura

După inspectarea împrejurimilor, a amplasamentului și a construcțiilor, culegând toate datele relevante, se urmăresc o serie de **etape** pentru a ajunge la valoarea estimată prin metoda costului:

- ⇒ estimarea valorii terenului în ipoteza că este liber și disponibil pentru a fi realizată cea mai bună utilizare a sa;

- ⇒ estimarea costului de reconstrucție sau de înlocuire a structurilor primare efective la data evaluării, incluzând costurile directe și costurile indirecte;
- ⇒ estimarea altor costuri (indirecte) apărute după construire, necesare ca să aducă o construcție nouă, neocupată, la condiția și gardul de ocupare de pe piață;
- ⇒ estimarea unui profit al antreprenorului, rezultat în urma analizei pieței;
- ⇒ însumarea costurilor de înlocuire sau de reconstrucție, costurilor indirecte și a profitului antreprenorului pentru a ajunge la costul total de înlocuire sau de reconstrucție;
- ⇒ estimarea deprecierei construcțiilor care se compune din trei mari categorii: uzura fizică, neadecvarea funcțională și deprecierea din cauze externe (economică);
- ⇒ scăderea deprecierei cumulate din costul total de reconstrucție sau înlocuire pentru a obține costul net;
- ⇒ estimarea costului de reconstrucție sau de înlocuire și deprecierea pentru orice clădiri adiacente sau îmbunătățiri ale amplasamentului și apoi scăderea deprecierei estimate din costul de reconstrucție sau de înlocuire ale acestor îmbunătățiri;
- ⇒ adăugarea costului net a îmbunătățirilor la costul net al construcțiilor;
- ⇒ adăugarea valorii terenului pentru a obține valoarea proprietății;
- ⇒ corectarea valorii proprietății pentru a reflecta un drept parțial de proprietate (când este cazul).

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (în funcție de deprecierea totală a construcției) corespunzătoare lunii august 2024.

Valoarea de reconstrucție - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă înglobată în toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Valoarea rămasă actualizată se obține prin aplicarea coef. de uzură real estimați.

În fișele de evaluare atașate este prezentată evaluarea clădirilor în detaliu.

Conform ANEXEI Nr.1 valoarea ramasa actualiata, $V=187.050$ lei, un pret de piata/just.

3.1.2. Evaluarea prin metoda comparatiei-Formarea pretului de piață

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă, estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăți. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

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

În municipiul Sighisoara și în împrejurimi, nu există o piață a construcțiilor speciale, pentru centrale termice.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, pentru aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, nu s-au găsit subiecte similare, deci aplicarea metodei ar induce unele erori.

Ținând cont de prețul stabilit ANEXA nr.1, respectiv, $V=187.050$ lei, aplicând coeficienți pozitivi și negativi, rezultând astfel prețul de piață al obiectivului astfel:

$$V_p = 187.050 \text{ Lei}$$

$$V_p = 37.584 \text{ Euro}$$

CAPITOLUL IV – CONCLUZII FINALE

În urma aplicării metodelor de evaluare în acest raport, acestea au condus la obținerea următoarelor valori:

Proprietatea evaluată	C.I.N(Lei)	Comparații	Valoarea adoptată (Euro)
CENTRALĂ TERMICĂ-C1	170.950	0	34.350
COS DE FUM-C2	16.095	0	3.234

În urma analizei rezultatelor obținute prin aplicarea acestor metode de evaluare și având în vedere tipul proprietății imobiliare, amplasarea, destinația și situația actuală a pieței imobiliare din Sighișoara, evaluatorul consideră că valoarea probabil obținabilă pe piață este cea estimată abordări de piață având în vedere următoarele:

- metoda costului de înlocuire net este o metodă scriptică, care se bazează pe buletine de expertiză tehnică și analize statistice, având prea puțină tangență cu piața imobiliară.
- Metoda comparațiilor de piață bazându-se pe tranzacții comparabile este cea mai adecvată metodă pentru evaluarea proprietăților industriale, având un grad redus de subiectivism și reprezintă așteptarea proprietarului, dar în cazul de față nu sunt comparabile similare,

În concluzie consider că o valoare rezonabilă a proprietății evaluate este cea estimată prin Costul de Înlocuire Net (C.I.N.), nefiind elemente de comparații.

$V_p = 187.050 \text{ LEI}; V_p = 37.584 \text{ EURO}$

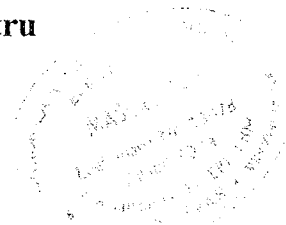
S-a avut în vedere o paritate lei/EURO = 4,9767 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport
- valoarea estimată ține seama de caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării: unicitate, adecvare etc;
- valoarea este subiectivă, prețul de cumpărare se stabilește prin licitație între vânzător și cumpărător.

Data:
August 2024

Evaluator
ing. Mașca Petru



CENTRALĂ TERMICĂ

METODA COSTURILOR UNITARE – MATRIX ROM

Denumire obiect : CENTRALĂ TERMICĂ , CF 57646-Sighisoara, Cad.57646-C1

Nr. Inventar. 1221200007

Data P.I.F 1981

Poziția în plan de situație:

Suprafața construită desfasurata: 705,00 mp. Înălțimea medie ponderată: 7,50 m.

Centrala Termica A1.1 cad.57646-C1, Nr.niveluri 2, An constructive 1981, S construita la sol: 429 mp.,Suprafata construita desfasurata:705 mp**Cos de fum:**A1.2. cad.57646-C2, Nr.niveluri 1, An constructive :1981,S.construita la sol:6 mp,S.construita desfasurata :6 mp. H=20 mA. CALCULUL DE EVALUARE CENTRALA TERMICA

Construcție S+P

S construita la sol=429 mp.(429 mp x 830 lei/mp=356.070 lei)

Pivnita S=250,60 mp(250,60 mp x 300 lei/mp=75.180 lei)

Valoarea de inlocuire la nivelul anului 1965=431.250 lei

Data PIF 1981 (43 ani)

Conform ANEXA NR.36- Normativ P 135/1999 Centrale termice (1.6.5.) cu vechime de 43 ani stare satisfacatoare procentul de uzura este 85%

Coeficient de actualizare conform BET nr.168/2024 CONSTRUCTII SPECIALE, poz.2.8 TERMOFICARE, 58.945,528

58.945,528:1,19=49.534,0571:10.000=4,9534

Cursul oficial Euro la data de referință BET la 30.06.2024 4,9751 lei/Euro

Cursul oficial Euro la data evaluării 23.08,2024 4,9767 lei/Euro

Coeficient de actualizare data evaluării 1,00032

Valoarea de înlocuire actualizată 2.136.837 leiDeprecierea tehnică conform metodei segregării (P 13/995); 85%, iar cel apreciat este 95%

	Pondere valorică	Uzură	
Structură de rezistență	60%	90%	54,00 %
Anvelopă	28%	95%	26,60 %
Finisaje	12%	95%	11,40 %
		Total:	92 %

C=1-0,92=0,08

2.136.837 lei x 0,08= 170.947 lei

Rotund: V=170.950 lei

B.CALCUL DE EVALUARE , COS DE FUM

Catalog de reevaluare nr.105, vol.I

Fisele nr.23,24

Construcție parter din zidarie, Varianta I

Construcție cu înălțimea H=20 m

Fundație normală a cosului cu adâncime până la 3,00 m inclusiv.

Elevația cosului de zidarie,

Captuseala interioară a cosului din cărămidă roșie sau refractară.

Stratul de izolare dintre captuseala și peretele de zidarie a cosului.

Instalația de paratrăsnet(inclusiv cablul de coborâre și legătura la pamant.

Instalația de balisaj.

Obiectul este considerat integral executat, fără canalul de fum.

Unitatea de referință: 1m cos măsurat de la nivelul terenului.

Construcție inclusiv instalația de paratrăsnet, temperatura de evacuare a gazelor mai mică de 100 grade, Diametrul interior la varf(m) 0,70, valoare construcție 1950 lei/m

Pentru instalație de balisaj se adaugă 80 lei/m

Total:1.950 lei/m +80 lei/m=2030 lei/m

H=20 m

$$2.030 \text{ lei/m} \times 20 \text{ m} = 40.600 \text{ lei la } 1965$$

Coefficient de actualizare conform BET nr.168/2024 CONSTRUCTII SPECIALE, poz.2.8 TERMOFICARE, 58.945,528

$$58.945,528:1,19=49.534,0571:10.000=4,9534$$

Cursul oficial Euro la data de referință BET la 30.06.2024 4,9751 lei/Euro

Cursul oficial Euro la data evaluării 23.08,2024 4,9767 lei/Euro

Coefficient de actualizare data evaluării 1,00032

Valoarea de înlocuire actualizată 201.172 lei

Deprecierea tehnică conform metodei segregării (P 13/995); 85%, iar cel apreciat este 95%

	Pondere valorică	Uzură	
Structură de rezistență	60% _____	90%	54,00 %
Anvelopă	28% _____	95%	26,60 %
Finisaje	12% _____	95%	11,40 %
		Total:	92 %

$$C=1-0,92=0,08$$

$$201.172 \text{ lei} \times 0,08 = 16.094 \text{ lei}$$

Rotund: V=16.095 lei

TOTAL A+B= 170.950 lei+ 16.095 lei= 187.045 Lei

Rotund: Vp=187.050 LEI

Intocmit Ing.Mașca Petru





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57646 Sighișoara

Nr. cerere	957
Ziua	17
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163248342



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4410
Nr. topografic:3070/2

Adresa: Loc. Sighișoara, Jud. Mureș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57646	691	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	57646-C1	Loc. Sighișoara, Jud. Mureș	Nr. niveluri:2; An construire:1981; S. construita la sol:429 mp; S. construita desfasurata:705 mp; Centrala termica
A1.2	57646-C2	Loc. Sighișoara, Jud. Mureș	Nr. niveluri:1; An construire:1981; S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; Cos de fum

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8954 / 12/04/2023 Act Administrativ nr. 43, din 28/02/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SIGHISOARA; Act Administrativ nr. 13998/IX/5, din 11/04/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SIGHISOARA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SIGHISOARA , CIF:5669309, domeniul privat	A1
957 / 17/01/2024 Act Administrativ nr. 33188, din 09/10/2023 emis de Mun sighisoara; Act Administrativ nr. 34918/IX/5, din 30/10/2023 emis de Mun sighisoara;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SC APA TERMIC TRANSPORT SA , CIF:1225869	A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SC APA TERMIC TRANSPORT SA , CIF:1225869	A1.2
B5	Se notează actualizare informații cadastrale, înscrierea construcțiilor si categoria de folosință	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

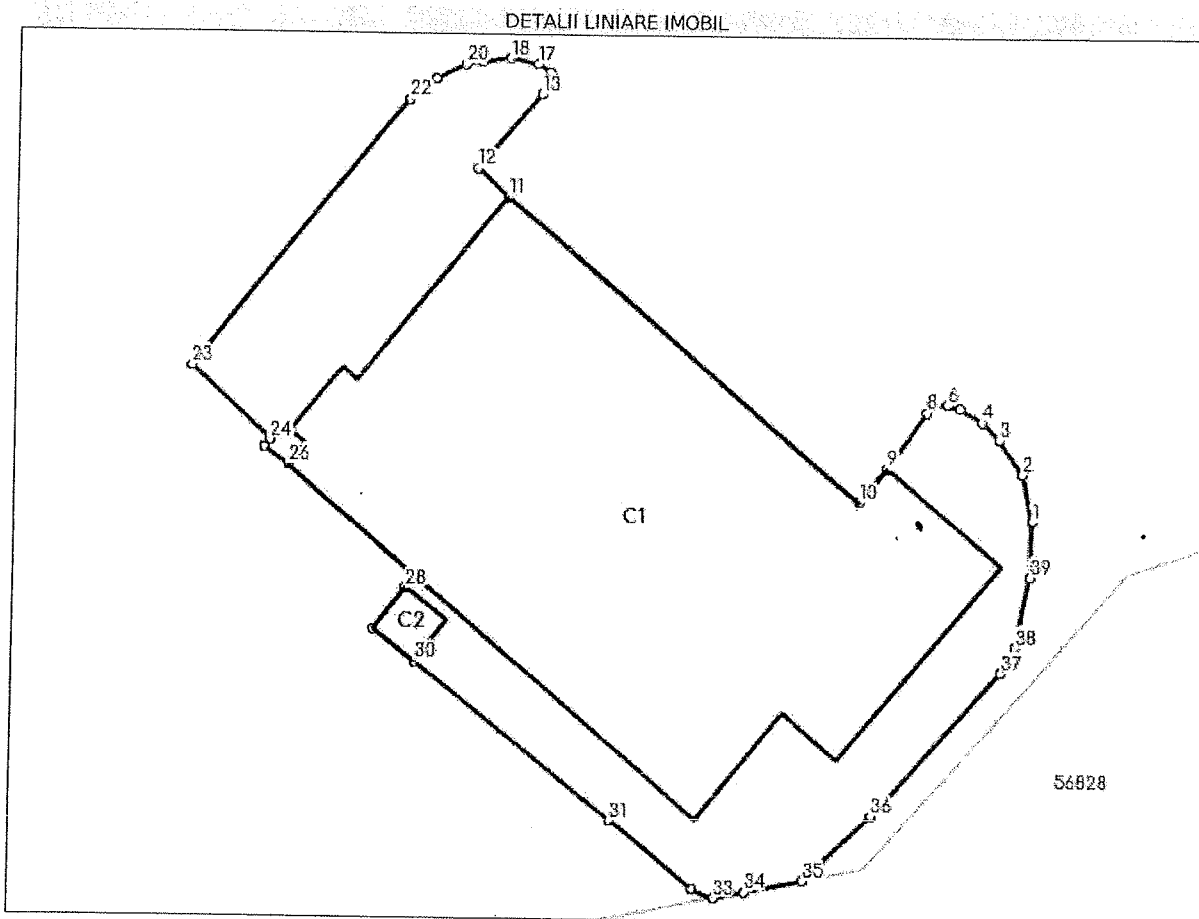
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57646	691	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	691	-	-	3070/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	57646-C1	construcții industriale și edilitare	429	Cu acte	An construire:1981; S. construita la sol:429 mp; S. construita desfasurata:705 mp; Centrala termica
A1.2	57646-C2	construcții anexa	6	Cu acte	An construire:1981; S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; Cos de fum

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.16
3	4	1.108

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	1.849
4	5	1.146

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
5	6	0.594
7	8	0.42
9	10	1.92
11	12	1.904
13	14	0.64
15	16	0.185
17	18	1.275
19	20	0.759
21	22	1.467
23	24	4.918
25	26	1.362
27	28	0.697
29	30	2.373
31	32	4.961
33	34	1.472
35	36	4.253
37	38	1.299
39	1	2.465

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	0.666
8	9	3.076
10	11	21.11
12	13	4.379
14	15	0.402
16	17	0.659
18	19	1.262
20	21	1.533
22	23	15.501
24	25	0.4
26	27	7.65
28	29	2.332
30	31	11.349
32	33	1.085
34	35	2.719
36	37	8.667
38	39	3.18

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 247 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.31/17-01-2024 în suma de 247, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 282, 283.

Data soluționării,
26-01-2024

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
SÎNZIANA ALDEA

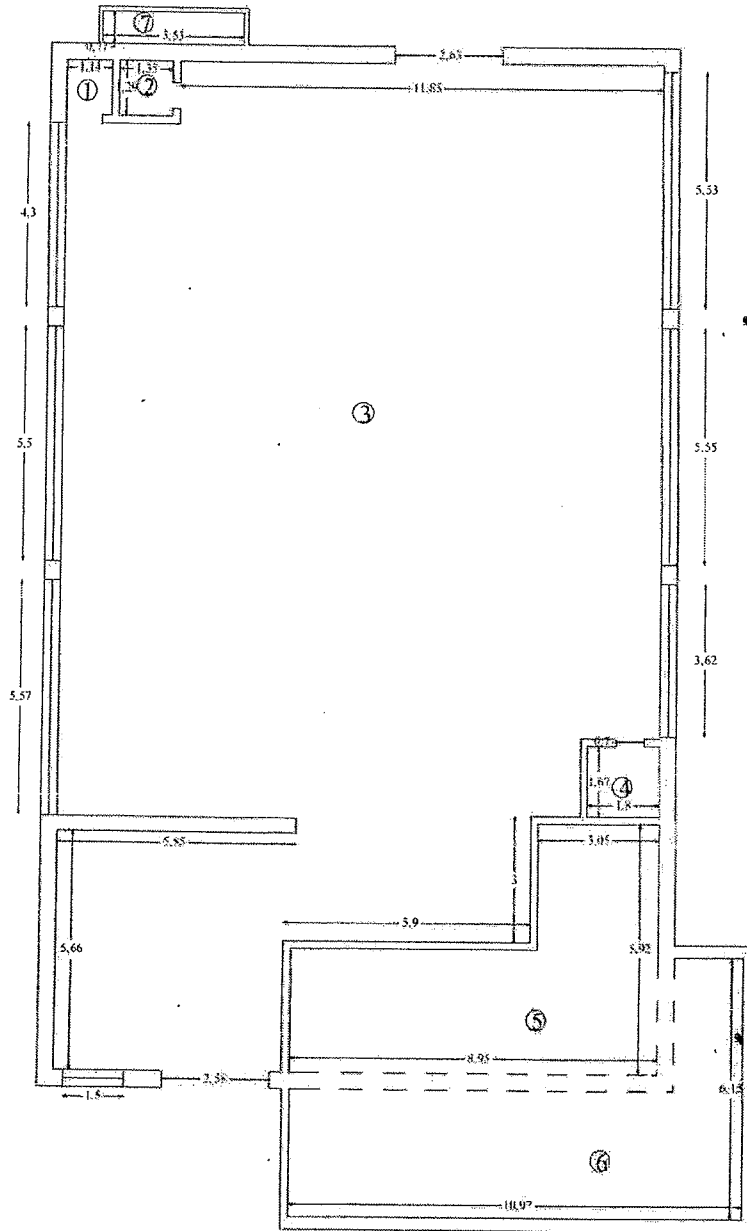
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

RELEVU PATER CI
SCARA 1: 100

Nr.cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
	691 mp	Mun. Sighisoara teren intravilan	
Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	Sighisoara	
Cod unitate individuala (U)	Carte funciara nr.	57646	



Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Wc	2.50
2	WC	1.70
3	Centrala termica	301.30
4	Manzina	3.00
5	Post trifo	35.30
6	Post trifo	39.00
7	Post trifo	2.78
Suprafata Utila =		383.58 mp
Suprafata Utila totala =		384 mp
Suprafata construita =		429 mp
Executant:		Data
Datui Vicier		28.09.2023
Receptionant:		Data

DATUI VICTOR
Semnat digital de DATUI VICTOR
Data: 2023.09.28
10:10:19 +03'00'

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobil: Mun. Sighisoara, teren intravilan, jud. Mures
2. Tipul lucrării: Lucrare evidentiere constructii, actualizare categorie de folosinta
3. Scurtă prezentare a situației din teren:

Se propune evidentiere constructii si actualizare categorie de folosinta in CF.nr 57646 Sighisoara nr. Top. 3070/2 teren curti constructii intravilan in suprafata de S= 691 mp. edificat cu C1 Centrala termica compusa la parter din: 2 WC-uri, 1 centrala termica, 1 magazie si 3 post trafo iar la subsol din 1 pivnita. Si C2 cos de fum Proprietar Municipiul Sighisoara in cota de 1/1 parte asupra terenului si proprietar Apa Termic Transport SA in cota de 1/1 parte asupra constructiilor.

4. Situația juridică a imobilului, conform fișei imobilului anexată

Imobilul a fost identificat în C.F. 57646 nr. Top. 3070/2

C.F. nr. 57646

Municipiul Sighisoara

nr. Top. 3070/2 – teren arabil intravilan S = 691 mp.

Proprietar Municipiul Sighisoara in cota de 1/1 parte asupra terenului

5. Operațiuni topo-cadastrale efectuate:

Măsurătorile de unghiuri și distanțe au fost efectuate cu un aparat electro-optic de precizie Pentax W825NX și GPS Trimble R8. Lucrarea a fost efectuată în **SISTEM DE PROIECȚIE STEREO 70**.

Pentru întocmirea documentației topografice s-a folosit un pachet de programe pe P.C.

Suprafața imobilului determinată prin puncte s-a calculat analitic.

După calcularea coordonatelor fiecărui punct s-a folosit un program de selectare, având toate datele culese, calculate și verificate, s-au pregătit fișiere în vederea prelucrării și desenării cu Mapsys.

Data întocmirii.....

Semnătura și ștampila

Datui Victor

aut. Cat. B seria RO-MS-F nr. 0061

**DATUI
VICTOR**

Semnat digital
de DATUI
VICTOR

Data: 2023.09.28
10:10:30 +03'00'



Fisa mijlocului fix

Numar inventar 12212000007

Denumire mijloc fix CLAD CT A SAGUNA SIGH

Document /31.12.2014

Durata normala de functionare 132 luni Data amortizarii complete 31.12.2025

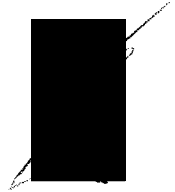
Codul de clasificare 1 6 5. Activitate ADMINISTRARE CONDOMINIU

Valoare intrare 123 077.00

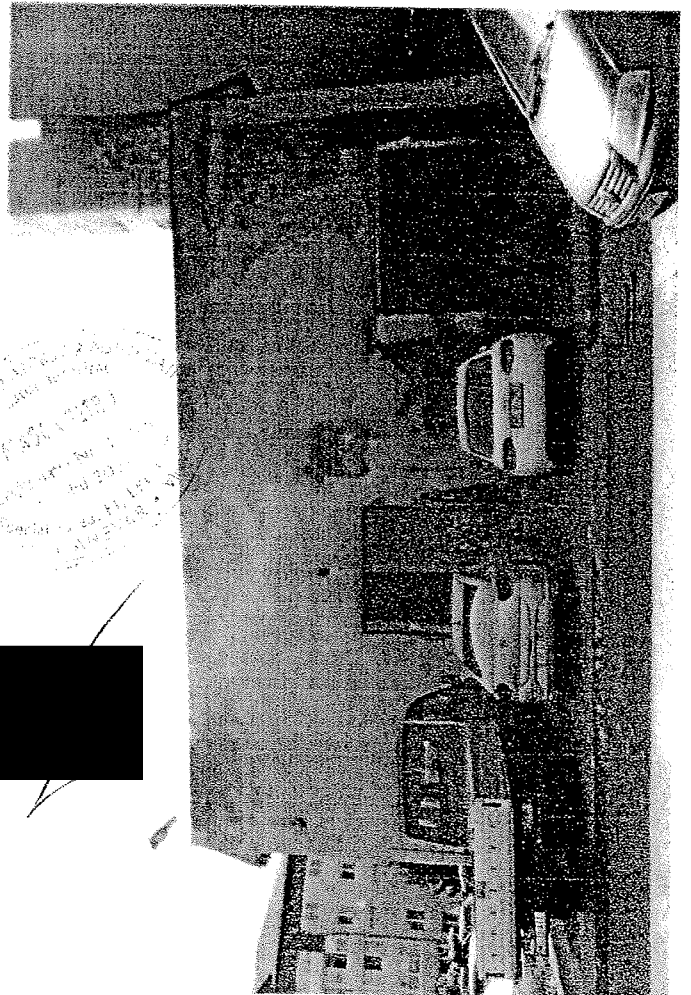
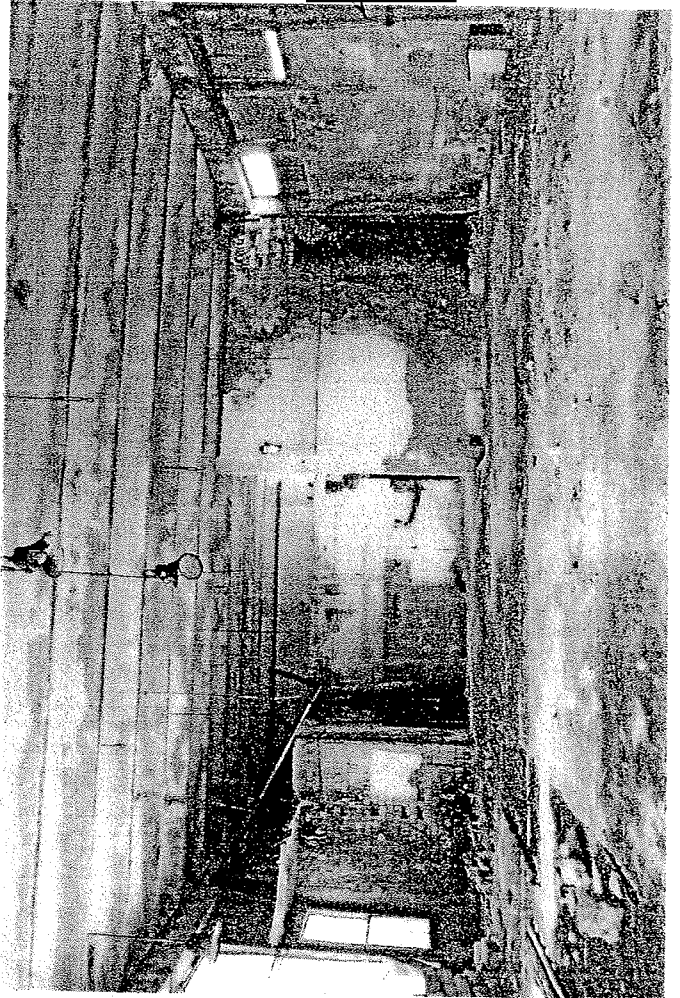
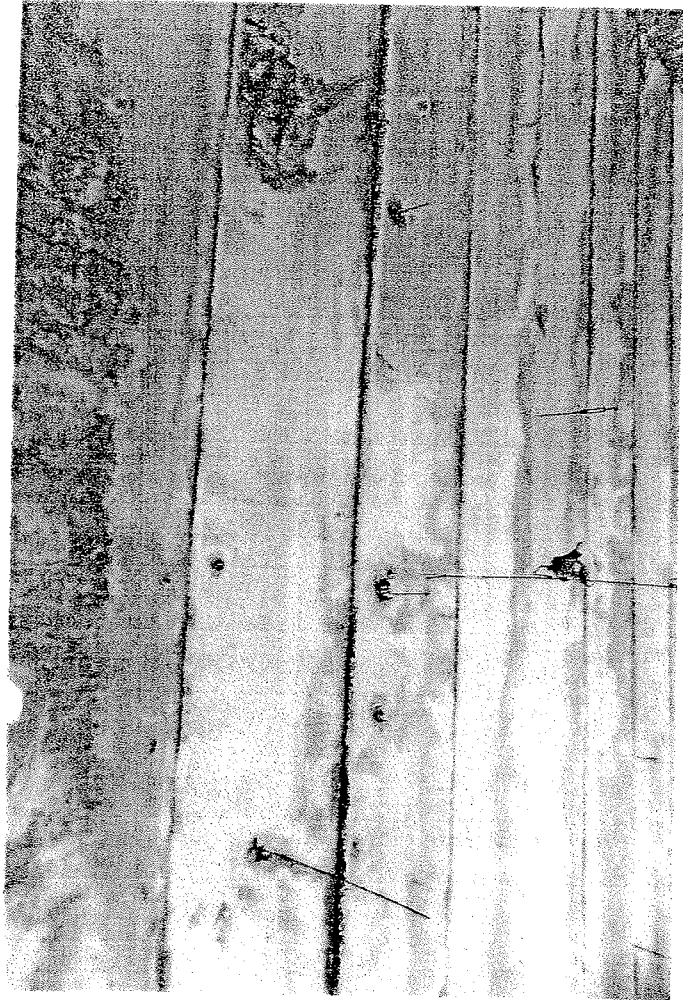
Amortizare inregistrata 107 226.12

Amortizare lunara 932.40

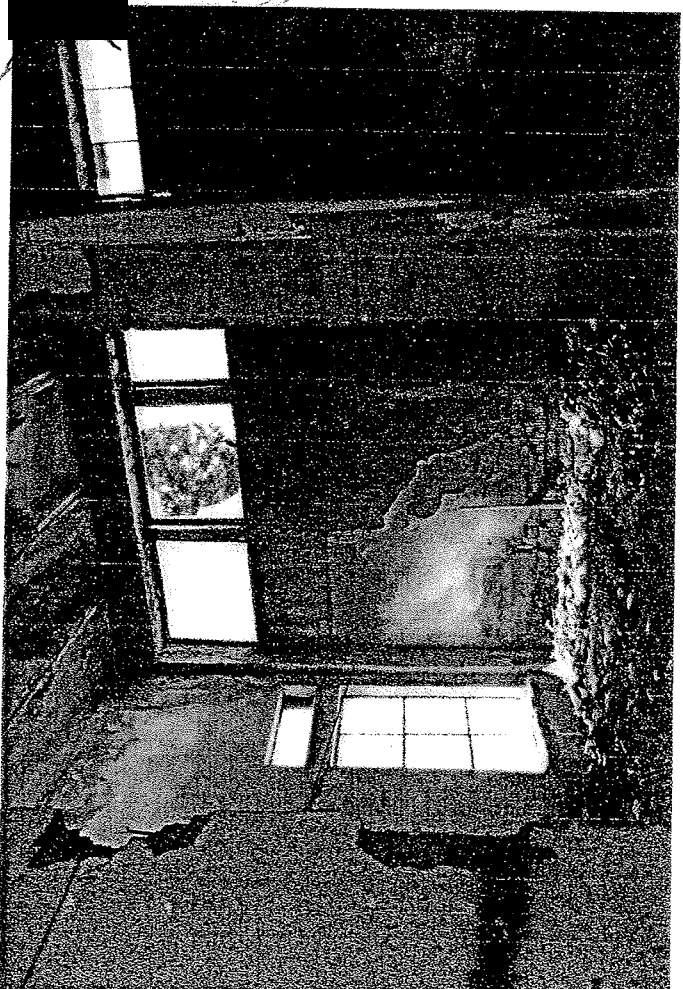
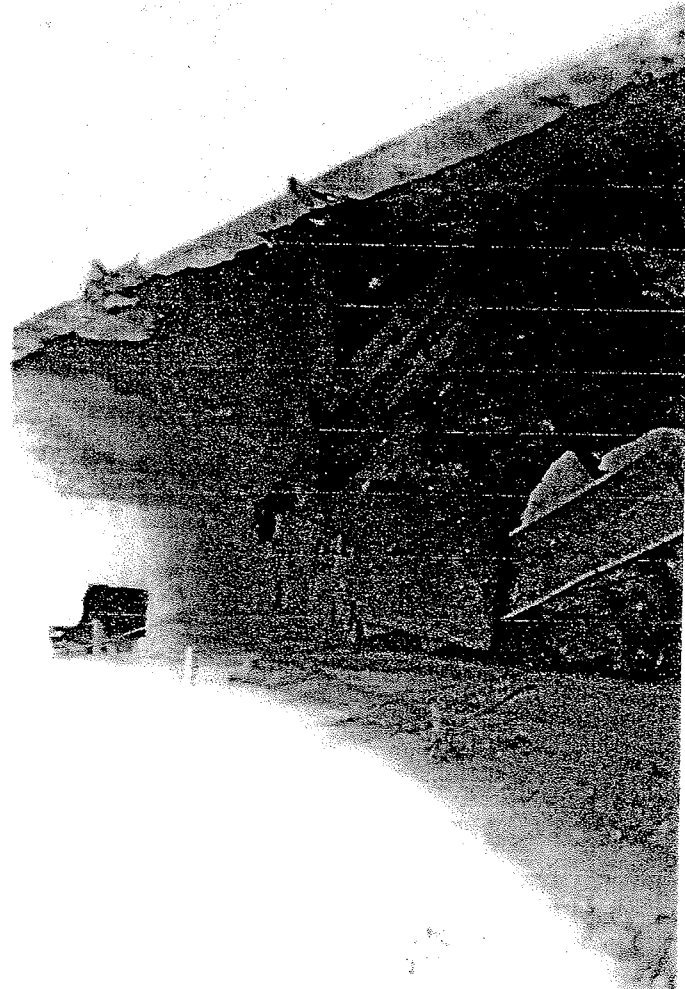
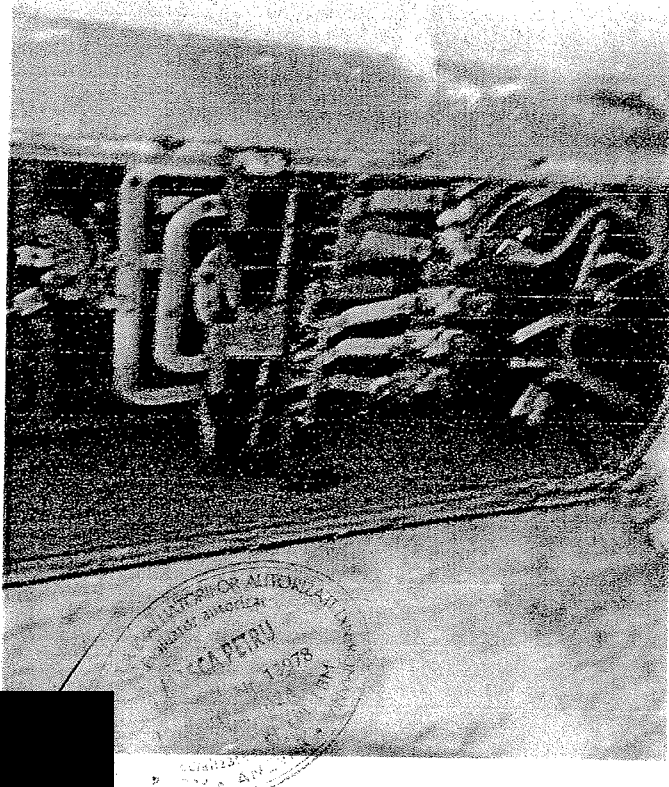
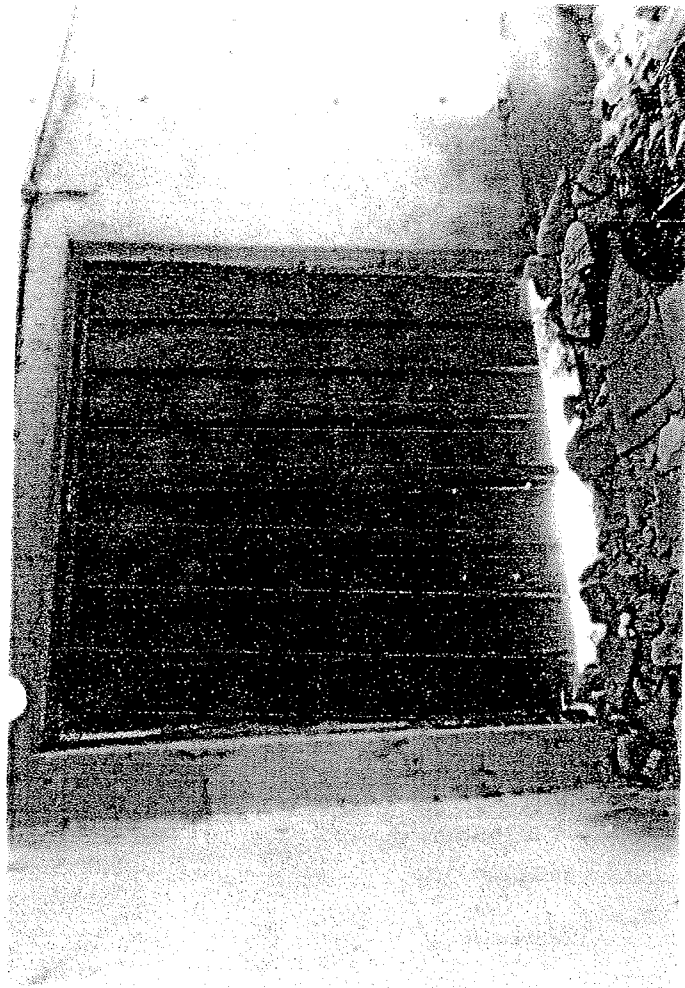
Valoare ramasa 15 850.88



POZE MARTOR C.T. A. SAGUNA



POZE MARTOR C.T. - A. SAGUNA -



POZE MARTOR - CT. A. SABUNA - [REDACTED]

