

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE**

**HOTĂRÂREA NR. 48**

**privind vânzarea apartamentului din Cisnădie, str.Teilor, bloc 7, ap.24, etaj 4, identificat în CF colectivă 105335-C1(CF vechi:6970) Cisnădie, cu nr.top 1756/2/2/1/1/2 – apartament nr.24, către titulara contractului de închiriere, fam. Nicoară Florica și Nicoară Ilie**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 19 consilieri, la data de 23 februarie 2023;

Analizând Referatul de aprobare nr. 2711/06.02.2023 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 2722/06.02.2023 privind vânzarea apartamentului din Cisnădie, str.Teilor, bl.7, ap.24, identificat în CF colectivă 105335-C1(CF vechi:6970) Cisnădie, cu nr.top 1756/2/2/1/1/2 – apartament nr.24, către titulara contractului de închiriere, fam. Nicoară Florica și Nicoară Ilie, întocmit de Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare mediu și turism nr. 952/21.02.2023, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 810/22.02.2023 și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 1003/20.02.2023;

Ținând cont de faptul că imobilul identificat în CF colectivă 105335-C1(CF vechi:6970) Cisnădie, cu nr.top 1756/2/2/1/1/2 – apartament nr.24, nu face obiectul legilor de retrocedare sau al vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată, locuința fiind construită din fondurile statului și putând fi vândută în condițiile Decretului-Lege nr.61/1990;

În conformitate cu Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. „c” și alin. (6) lit.„b”, art. 139 alin. (2), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 243 alin.(1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se însușește Raportul de evaluare al apartamentului situat în imobilul din Cisnădie, str. Teilor, bloc 7, ap.24, întocmit de către Evaluator Crișan Silviu Vasile, conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă vânzarea apartamentului situat în imobilul din Cisnădie, str. Teilor, bl. 7, ap.24, identificat în CF colectivă 105335-C1(CF vechi:6970) Cisnădie, cu nr.top 1756/2/2/1/1/2 – apartament nr.24, compus din: cameră de 16,83 mp., cameră de 11,55 mp., cameră de 10,67 mp., cameră de 9,69 mp., bucătărie de 9,55 mp., cămară de 1,55 mp., baie de 4,75 mp., grup social de 3,05 mp., vestibul de 11,53 mp., debara de 0,60 mp., total suprafața utilă de 79,77 mp. 2 balcoane de 10,07 mp., total suprafața de 89,84 mp către titulara contractului de închiriere, fam. Nicoară Florica și Nicoară Ilie.

Părțile comune indivize pentru apartamentul nr.24 sunt: - ușa de la intrarea în casa scărilor, bransamentul electric, coloanele de canal, apă, fundația, acoperișul.

O dată cu locuința se transmite cumpărătorului și dreptul de folosință asupra terenului aferent, pe durata existenței construcției.

Prețul de vânzare al apartamentului este de **122.900** lei, la care se adaugă c-val evaluării de 600 lei, ce se va achita în momentul vânzării apartamentului.

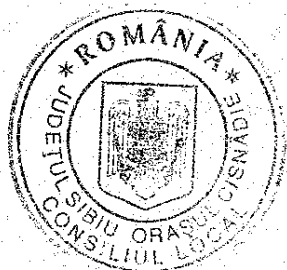
**Art.3** Ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin Compartimentul Administrare Locuințe și Spații cu Altă Destinație.

**Art.4** În termen de 60 de zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va efectua pe cheltuială proprie, notarea dreptului de proprietate în evidențele de publicitate imobiliară, prezentând noua situație primăriei.

**Art.5** Comunicarea și publicitatea prezentei hotărâri se vor asigura de către Direcția Administrație Publică Locală.

Adoptată la Cisnădie, în data de 23 februarie 2023, cu 19 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN ARON BOBEANU**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

**Difuzare:** 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu

1 ex. Primar

1 ex. Secretar General

1 ex. Dosar ședință

1 ex. Evidență hotărâri

1 ex. Compartiment taxe și impozite —

1 ex. C.A.L.S.

1 ex. Nicoară Florica, Cisnădie, str.Tellor, bl.7, ap.24 —

1 ex. Afișaj —

**Red./Dact. I.P./I.P..**

bis din data 20.01.2023

REGISTRATURA

Nr. Intras: 1892 26. IAN. 2023

Nr. Intra: /

Silviu Vasile  
01.02.2023

# RAPORT DE EVALUARE

## Apartment cu 4 camere și dependințe



**Adresa:** oraș Cisnădie, str. Teilor, bl. 7, sc. B, etaj 4, ap. 24, jud. Sibiu

**Proprietar:** Statul Român

**Utilizatori desemnați:** Primaria oraș Cisnădie, jud. Sibiu

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al utilizatorilor desemnați.

- IANUARIE 2023 -





# RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

## APARTAMENT CU 4 CAMERE ȘI DEPENDINȚE

- 1. EVALUATOR** **CRISAN SILVIU**  
Legitimație ANEVAR **Nr. 11860 / 2022**  
Parafa **Nr. 11860 – valabilă 2022**  
Firma **CRISAN SILVIU VASILE I.I.**  
Adresa evaluatorului
  - Orașul: MEDIAȘ
  - Str. TEILOR, nr. 13
  - Cod poștal 551131
  - Tel/Fax: 0269 821 744
- 2. CLIENT**
  - Primăria orașului CISNĂDIE, jud. SIBIU  
Adresa
  - Localitatea: Cisnădie, Piața Revoluției nr. 1, Jud. Sibiu
- UTILIZATORI DESEMNAȚI**
  - Primăria orașului Cisnădie, jud. SIBIU
  - Piața Revoluției nr. 1, Jud. Sibiu
- 3. PROPRIETATEA EVALUATĂ**
  - Apartament cu 4 camere si dependințe situat la etajul 4 in bloc cu regimul de înălțime P+4E, cu aria utilă de 79,77 mp, aria balcoane de 10,07 mp, aria totală: 89,84 mp.
- Proprietari**
  - Statul Român
- Adresa proprietății**
  - Orașul: Cisnădie
  - str. Teilor bl. 7, sc. B, ap. 24
  - jud. Sibiu
- Condiții speciale**
  - vezi cap. 17

#### 4. DECLARAREA VALORII

**VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ  
PRIN**

**ABORDAREA PRIN PIAȚĂ**

**24.900 EUR**

**echivalent 122.900 LEI**

VALOAREA NU CONTINE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACȚIILE ÎNTRE PERSOANE FIZICE, MAJORITARE PE PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ

Observații: Valoarea este estimată în condițiile și ipotezele speciale prezentate în cadrul raportului.





5.	<b>BAZA DE EVALUARE</b>	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Vânzarea locuinței în condițiile Legii 112/1995 <sup>1</sup> și ale Decretului Lege 61/1990
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	12.12.2022 – evaluare inițială 13.01.2023 – evaluare după incendiu
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9286 LEI
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către evaluator Crisan Silviu în data de 12.12.2022 în prezența chiriașilor, dna Nicoară Florica și dl. Nicoară Ilie.
6.	<b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dreptul de proprietate: Conform extras de Carte Funciară "in extenso" nr. 6970 Cisnădie, convertit în CF nr. 105335, 105335-C1 UAT Cisnădie, încheiere nr. 9038/1996: Statul Român;</li> <li>▪ Carte Funciară: 105335, 105335-C1 Cisnădie</li> <li>▪ Număr topografic/cadastral: 1756/2/2/1/1/2</li> <li>▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt</li> <li>▪ Suprafața conform documente: suprafața utilă totală Au = 89,84 mp;</li> <li>▪ Părțile comune: nedescrise</li> <li>▪ Cote părți comune: necomunicat</li> <li>▪ Teren în folosință: necomunicat</li> <li>▪ Documente disponibile (din care s-au extras date și informații referitoare la dreptul de proprietate și caracteristicile proprietății): <ul style="list-style-type: none"> <li>- extras de Carte Funciară "in extenso" nr. 6970 Cisnădie, convertit în CF nr. 105335, 105335-C1 UAT Cisnădie</li> <li>- Fișa suprafeței locative închiriate</li> <li>- Proces verbal de predare-primire ap. 24</li> <li>- Contract închiriere nr. 1036/10.11.2016 și Act adițional nr 2</li> </ul> </li> </ul>
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară menționat anterior din care s-au preluat datele mai sus prezentate – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.</li> <li>▪ Evaluarea a fost făcută în ipoteza dreptului deplin de proprietate.</li> <li>▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.</li> </ul>
7.	<b>DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentație cadastrală</li> </ul>
8.	<b>SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Situația ocupanților : ocupat de chirias</li> <li>▪ Contracte de concesiune / închiriere: Contract închiriere nr. 1036/10.11.2016 și Act adițional nr 2, durata: 01.01.2022-31.12.2026</li> </ul>
9.	<b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasată în zona mediană, rezidențială, pe str. Teilor, zona considerată mediu atractivă pe piața imobiliară locală.</li> <li>▪ În zonă sunt amplasate proprietati rezidentiale de tip casa</li> </ul>

<sup>1</sup> Conform art. 13 din L112/1995: "Valoare despăgubirilor care se acordă foștilor proprietari și moștenitorilor acestora pentru apartamentele nerestituite în natură precum și prețul de vânzare, după caz, se stabilesc pe baza prevederilor Decretului 93/1977, ale Decretului-Lege nr. 61/1990 și ale Legii 85/1992, republicată...", iar conform Legii 85/1992, art. 16, modificat de art. I din Legea 244 din 05 decembrie 2011 (publicată în Monitorul Oficial nr. 884/14.12.2011: "**Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței** de către un expert autorizat, în condițiile legii".



	<p>uni/multifamiliala si blocuri cu regimul de înălțime pana la P+4E.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ etc.) este medie.</li> <li>▪ In apropiere sunt magazine cu diverse profile de activitate.</li> <li>▪ Accesul este facil iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță de cca 500 m.</li> <li>▪ Strada la care are acces proprietatea este sistematizată având o banda de circulație pe sens, utilitățile aferente existente pe amplasament sunt cele uzuale necesare: apă - canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie, TV cablu , Internet</li> </ul>
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auto și pietonal: str. Florilor, str. Târgului, str. Cetății</li> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens</li> </ul>
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidențială</li> <li>▪ Proprietatea este amplasată în zona mediana, rezidențială, pe str. Teilor, zona considerată mediu atractivă pe piața imobiliară locală.</li> <li>▪ În zonă sunt amplasate preponderent proprietati rezidentiale de tip casa uni/multifamiliala si blocuri cu regimul de înălțime pana la P+4E.</li> <li>▪ În zonă se află: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport putine</li> <li>▪ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță medie</li> <li>▪ Unități de învățământ mediu: la distanță mică</li> <li>▪ Unități medicale: in zona centrala a localitatii</li> <li>▪ Instituții de cult: la distanță medie</li> <li>▪ Sedii de bănci: in zona centrala a localitatii</li> <li>▪ Instituții guvernamentale: in zona centrala a localitatii</li> </ul> </li> </ul>
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de termoficare: <i>inexistentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i></li> </ul>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Civilizat</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasată în zona periferica, rezidențială, pe str. Teilor, zona considerată mediu atractivă pe piața imobiliară locală.</li> <li>▪ În zonă sunt amplasate preponderent proprietati rezidentiale de tip casa uni/multifamiliala si blocuri cu regimul de înălțime pana la P+4E.</li> <li>▪ Dotări și rețele edilitare existente.</li> <li>▪ Ambient civilizat.</li> <li>▪ Atractivitate medie.</li> </ul>
<b>10.</b>	<b>DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)</b>
AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bloc de locuințe tip P+4E cu spații comerciale la parter</li> <li>▪ Apartament situat la etajul 4 al blocului</li> </ul>
ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1985</li> </ul>
LOCUINTE PE PALIER	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 4</li> </ul>



ORIENTARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cardinal: axa est-vest</li> <li>▪ Fatadele sudica si nordica ale blocului</li> </ul>
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Structură: fundații din beton armat, stalpi si grinzi din beton armat</li> <li>▪ Închideri perimetrare: zidarie din caramida, pereți de compartimentare din zidărie.</li> <li>▪ Planșee din beton armat.</li> <li>▪ Acoperișul este de tip terasă necirculabilă cu învelitoare hidrofugă.</li> <li>▪ Finisaj exterior: tencuiele și zugrăveli cu lapte de var,</li> <li>▪ Ușa de acces în bloc este metalica, acces controlat cu interfon funcțional</li> <li>▪ Aspect exterior: îngrijit</li> <li>▪ Aspect interior: îngrijit</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Starea generală a blocului este bună, aspectul este îngrijit</li> <li>▪ Imobilul nu se află în zonă inundabilă.</li> <li>▪ Atractivitate medie.</li> </ul>

<b>11.</b>	<b>DESCRIEREA APARTAMENTULUI</b>																												
<p>În data de 26.12.2022 apartamentul a fost deteriorat de un incendiu provenit de la o defecțiune a instalației electrice și au fost afectate finisajele și o parte din instalațiile funcționale ale apartamentului. Descrierea de mai jos este conform stării anterior incendiului iar în capitolul "14.1 Abordarea prin piață" sunt detaliate elementele de construcții și instalații afectate.</p>																													
SUPRAFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apartamentul se compune din 4 camere, dependinte;</li> <li>▪ Suprafețe: suprafața utilă Au = 89,84 mp;</li> <li>▪ Configurație apartament: decomandat,</li> <li>▪ Gradul de confort : I</li> <li>▪ Componentă și bilanț suprafață:</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Compartiment</th> <th>Arie utila (mp)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>camera</td><td>16.83</td></tr> <tr><td>camera</td><td>11.55</td></tr> <tr><td>camera</td><td>10.67</td></tr> <tr><td>camera</td><td>9.69</td></tr> <tr><td>bucatarie</td><td>9.55</td></tr> <tr><td>camara</td><td>1.55</td></tr> <tr><td>baie</td><td>4.75</td></tr> <tr><td>grup social (wc serviciu)</td><td>3.05</td></tr> <tr><td>vestibul</td><td>11.53</td></tr> <tr><td>debara</td><td>0.60</td></tr> <tr><td><b>Arie utila (mp)</b></td><td><b>79.77</b></td></tr> <tr><td>2 balcoane</td><td>10.07</td></tr> <tr><td><b>Arie totala (mp)</b></td><td><b>89.84</b></td></tr> </tbody> </table>	Compartiment	Arie utila (mp)	camera	16.83	camera	11.55	camera	10.67	camera	9.69	bucatarie	9.55	camara	1.55	baie	4.75	grup social (wc serviciu)	3.05	vestibul	11.53	debara	0.60	<b>Arie utila (mp)</b>	<b>79.77</b>	2 balcoane	10.07	<b>Arie totala (mp)</b>	<b>89.84</b>
Compartiment	Arie utila (mp)																												
camera	16.83																												
camera	11.55																												
camera	10.67																												
camera	9.69																												
bucatarie	9.55																												
camara	1.55																												
baie	4.75																												
grup social (wc serviciu)	3.05																												
vestibul	11.53																												
debara	0.60																												
<b>Arie utila (mp)</b>	<b>79.77</b>																												
2 balcoane	10.07																												
<b>Arie totala (mp)</b>	<b>89.84</b>																												
TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exterioară: din pvc cu geam termoizolant</li> <li>▪ Interioară: usi interioare lemn, de tip vechi</li> </ul>																												
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pardoseli: gresie în bucatarie, mozaic în baie, wc serviciu, vestibul și balcoane; beton acoperit cu covor pvc (linoleum) în camere</li> <li>▪ Zugraveli interioare: simple;</li> <li>▪ Placaje: partial faianta in bucatarie;</li> <li>▪ Altele: -</li> </ul>																												
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> <li>▪ Instalații funcționale</li> </ul>																												
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nu dispune de instalații de încălzire</li> </ul>																												



ÎNCĂLZIRE	
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la rețeaua orașului.</li> <li>▪ ACM produsă cu boilere electrice montate în baie și wc serviciu</li> <li>▪ Instalații funcționale,;</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la rețeaua orașului</li> <li>▪ Instalații funcționale</li> </ul>
NECESAR DE INVESTIT	▪ Refacere finisaje, instalație încălzire
<b>CONCLUZIE PRIVIND PROPRIETATEA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Aspect îngrijit, utilități complete.</b></li> <li>▪ <b>Stare tehnică generală satisfăcătoare, finisaje inferioare.</b></li> <li>▪ <b>Deprecieri identificate: fizica, externa.</b></li> </ul>

<b>12.</b>	<b>ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</b>
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piața proprietatilor rezidențiale cu 4 camere amplasate în blocuri de locuințe</li> <li>▪ Delimitarea pieței : orasul Cisnădie, zona Teilor si cartiere similare (Stejarului, Măguri)</li> </ul>
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidențială</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: oraș cu economie slab dezvoltată, însă în vecinătatea municipiului reședință de județ (Sibiu, la cca 10 km) cu dezvoltare economică puternică în ultimii 15 ani</li> </ul>
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Medie</li> <li>▪ În creștere</li> </ul>
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Medie</li> <li>▪ În stagnare</li> </ul>
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008.</li> <li>▪ Analizând cererea și oferta de pe piața analizată, se poate constata faptul că, deși s-a înregistrat o ușoară tendință de creștere a cererii, aceasta încă nu depășește oferta, deoarece pe piața există mult mai multe oferte de vânzare și închiriere, decât cereri pentru astfel de tranzacții.</li> <li>▪ Rezultă astfel, că cererea fiind mai mică decât oferta piața este una a cumpărătorului, iar pe termen scurt și mediu se estimează să se păstreze același raport între cerere și oferta.</li> </ul>
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU APARTAMENTE CU 4 camere	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 300 EURO/mp</li> <li>▪ Maxim: 1000 EURO/mp</li> </ul>
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU APARTAMENTE CU 4 camere	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 180 EURO / lună</li> <li>▪ Maxim: 400 EURO / lună</li> </ul>
<b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Piață a cumpărătorului – oferta mai mare decât cererea.</b></li> <li>▪ <b>Trend ușor ascendent al valorilor pe piața specifică, număr mediu de tranzacții.</b></li> <li>▪ <b>Anexa nr. 1 cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății</b></li> </ul>



**13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE**

Conceptul de *cea mai bună utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

*Cea mai bună utilizare - este definită 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.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

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

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de **proprietate imobiliară rezidențială – apartament în bloc de locuințe P+4E**.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

**14. EVALUARE**

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR – SEV, EDIȚIA 2022 (incorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) – ediția 2021)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)</li> <li>▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</li> <li>▪ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)</li> <li>▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103)</li> <li>▪ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)</li> <li>▪ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare</li> <li>▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)</li> <li>▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li> </ul>
CADRU LEGAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Legislația în vigoare</li> </ul>



### **Metodologia de evaluare**

Conform Standardelor de evaluare, pentru determinarea valorii de piață există 3 abordări, și anume:

- Abordarea prin piață – valoarea unui bun poate fi determinată prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
  - Din analiza pieței se constată faptul că există suficiente informații, atât la nivel de oferte cât și la nivel de tranzacții, așa încât această metodă să se poată aplica cu rezultate adecvate scopului evaluării;
- Abordarea prin venit – valoarea unui bun poate fi obținută prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului, prin intermediul unei rate de capitalizare;
  - Pe piața analizată, se constată faptul că există suficiente informații, atât la nivel de oferte cât și la nivel de tranzacții, așa încât această metodă să se poată aplica cu rezultate adecvate scopului evaluării;
- Abordarea prin cost – modul de determinare al valorii unui bun este bazat pe aplicarea principiului substituției, conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat mai mult decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare este mai adecvată în cazul construcțiilor noi sau aproape noi, însă se poate aplica și pentru cele mai vechi, cu ajustările corespunzătoare la calculul depreciilor fizice.
  - Proprietatea evaluată este de tip apartament în bloc, așa încât această abordare se poate aplica cu un grad redus de precizie, nesatisfăcător scopului evaluării; această abordare nu s-a aplicat.

#### **14.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ**

**Abordarea prin piață** își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație sunt din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:



Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație	Proprietatea de evaluat	Proprietăți comparabile comparație			
			1	2	3	4
	Pret (euro)		55,000	73,000	89,000	99,990
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis:	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
3	Condiții de vânzare	normale	normale	executare	normale	normale
4	Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	nu necesita	nu necesita	nu necesita	nu necesita	nu necesita
5	Condițiile pieței:	12-Dec	decembrie-22	decembrie-22	decembrie-22	decembrie-22
6	Adresa	Cisnădie, str. Teilor, bl. 7, ap. 24	Cisnădie, zona Piața Nouă	Sibiu, zona Cireșica	Cisnădie, str. Măguri	Tâlnaci, rezidențial în dezvoltare
7	Localizare:	median	similar	superior	superior	superior
8	Caracteristici fizice					
a	Tip apartament	decomandat	decomandat	semidecomandat	decomandat	decomandat
b	Numar camere	4	4	4	4	3
c	Etaj	4 din P+4E	M din P+2+M	5 din P+5	3 din P+4	2 din P+3
d	Finisaje	inferioare	medii	superioare	superioare	superioare-lux
e	Incalzire / apa caldă proprie	radiator electric/boiler	da - CT proprie	da - CT proprie	da - CT proprie	da - CT proprie
f	Vechime (anul construcției)	1985	2005	1990	1990	2020
g	Arie utilă	89.84	94	87	110.45	95
9	Cea mai bună utilizare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Pret unitar eur/mp Au		585	839	806	1053

Grila de comparații este următoarea :

Identificare proprietate	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
<b>Pret vânzare</b>		55,000	73,000	89,000	99,990
<b>TIP COMPARABILA</b>					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-2,750	-3,650	-4,450	-5,000
<b>Pret de vânzare corectat</b>		52,250	69,350	84,550	94,990
<b>DREPT DE PROPRIETATE</b>					
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0	0
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>		52,250	69,350	84,550	94,990
<b>CONDITII DE FINANȚARE</b>					
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0	0
Corectie totala conditii de finanțare		0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>		52,250	69,350	84,550	94,990
<b>CONDITII DE VANZARE</b>					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vânzare		0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>		52,250	69,350	84,550	94,990
<b>CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE</b>					
Cheltuieli imediat următoare după cumpărare - investiții de adecvare, finalizare, finisare	nu necesita	nu necesita	nu necesita	nu necesita	nu necesita
Corectie unitara	0	0	0	0	0
Corectie totala cheltuieli imediat după cumpărare	0	0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>		52,250	69,350	84,550	94,990
<b>CONDITII DE PIATA</b>					
Condiții de piață (timpul)	12-Dec-22	decembrie-22	decembrie-22	decembrie-22	decembrie-22
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata		0	0	0	0



<b>Pret corectat</b>		<b>52,250</b>	<b>69,350</b>	<b>84,550</b>	<b>94,990</b>
<b>LOCALIZARE</b>	<b>Cisnădie, str. Teilor, bl. 7, ap. 24</b>	Cisnădie, zona Piața Nouă	Sibiu, zona Cireșica	Cisnădie, str. Măgurii	Tălmăciu, rezidențial în dezvoltare
<b>Localizare</b>	<b>median</b>	<b>similar</b>	<b>superior</b>	<b>superior</b>	<b>superior</b>
Corecție procentuala		0%	-30%	-5%	-10%
Corecție totala localizare		0	-20,810	-4,230	-9,500
<b>Pret corectat</b>		<b>52,250</b>	<b>48,540</b>	<b>80,320</b>	<b>85,490</b>
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>					
<b>Tip apartament</b>	<b>decomandat</b>	<b>decomandat</b>	<b>semidecomandat</b>	<b>decomandat</b>	<b>decomandat</b>
Corecție unitara sau procentuala		0%	3%	0%	0%
Corecție totala tip apartament		0	1,460	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>52,250</b>	<b>50,000</b>	<b>80,320</b>	<b>85,490</b>
<b>Etaj</b>	<b>4 din P+4E</b>	<b>M din P+2+M</b>	<b>5 din P+5</b>	<b>3 din P+4</b>	<b>2 din P+3</b>
Corecție unitara sau procentuala		0%	0%	-10%	-10%
Corecție totala etaj		0	0	-8,030	-8,550
<b>Pret corectat</b>		<b>52,250</b>	<b>50,000</b>	<b>72,290</b>	<b>76,940</b>
<b>Finisaje</b>	<b>inferioare</b>	<b>medii</b>	<b>superioare</b>	<b>superioare</b>	<b>superioare-lux</b>
Corecție unitara sau procentuala		-100.00	-200.00	-200.00	-300.00
Corecție totala finisaje		-9400	-17400	-22090	-28500
<b>Pret corectat</b>		<b>42,850</b>	<b>32,600</b>	<b>50,200</b>	<b>48,440</b>
<b>Incalzire / apa calda proprie</b>	<b>radiator electric/boiler</b>	<b>da - CT proprie</b>	<b>da - CT proprie</b>	<b>da - CT proprie</b>	<b>da - CT proprie</b>
Corecție unitara		-5%	-6%	-4%	-4%
Corecție totala incalzire / apa calda proprie		-2,000	-2,000	-2,000	-2,000
<b>Pret corectat</b>		<b>40,850</b>	<b>30,600</b>	<b>48,200</b>	<b>46,440</b>
<b>Vechime - an constructie</b>	<b>1985</b>	<b>2005</b>	<b>1990</b>	<b>1990</b>	<b>2020</b>
Corecție unitara sau procentuala		-8%	-2%	-2%	-13%
Corecție totala vechime		-3,060	-570	-900	-6,100
<b>Pret corectat</b>		<b>37,790</b>	<b>30,030</b>	<b>47,300</b>	<b>40,340</b>
<b>Aria utila sau numar de camere</b>	<b>89.84</b>	<b>94.00</b>	<b>87.00</b>	<b>110.45</b>	<b>95.00</b>
Corecție unitara		400	350	430	420
Corecție totala aria utila sau numar de camere		-1,660	990	-8,860	-2,170
<b>Pret corectat</b>		<b>36,130</b>	<b>31,020</b>	<b>38,440</b>	<b>38,170</b>
<b>Caracteristici economice</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>
Corecție unitara		0	0	0	0
Corecție totala caracteristici economice		0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>36,130</b>	<b>31,020</b>	<b>38,440</b>	<b>38,170</b>
<b>Utilizare ( zonare) - cea mai buna utilizare</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>
Corecție unitara		0	0	0	0
Corecție totala cea mai buna utilizare		0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>36,130</b>	<b>31,020</b>	<b>38,440</b>	<b>38,170</b>
<b>Componente non-imobiliare ale valorii</b>	<b>fara</b>	<b>partial mobilat/utilat</b>	<b>fara</b>	<b>partial mobilat</b>	<b>mobilat/utilat integral</b>
Corecție unitara		0	0	0	0
Corecție totala componente non-imobiliare		-2,000	0	-2,000	-6,000
<b>Pret corectat</b>		<b>34,100</b>	<b>31,000</b>	<b>36,400</b>	<b>32,200</b>
<b>Corecție totala neta</b>		<b>18,120</b>	<b>38,330</b>	<b>48,110</b>	<b>62,820</b>
<b>Corecție totala neta (%)</b>		<b>35%</b>	<b>55%</b>	<b>57%</b>	<b>66%</b>
<b>Corecție totala bruta</b>		<b>11,470</b>	<b>29,480</b>	<b>30,470</b>	<b>39,320</b>
<b>Corecție totala bruta (%)</b>		<b>21%</b>	<b>40%</b>	<b>34%</b>	<b>39%</b>



Corecțiile aplicate s-au luat în considerare astfel:

Tip comparabila	S-au făcut corecții de -10% aceasta reprezentand marja de negociere considerata pentru astfel de proprietati
Drept de proprietate transferat	Nu au fost necesare corecții.
Conditii de finantare	Nu au fost necesare corecții.
Conditii de vanzare	Nu au fost necesare corecții.
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	Nu au fost necesare corecții.
Conditii de piata ( timpul )	Nu au fost necesare corecții.
Localizare	Au fost corectate toate comparabilele in functie de localizarea acestora fata de proprietatea subiect.
Tip apartament	A fost corectata comparabila C2 pentru dispunerea semidecomandata a camerelor
Etaj	S-au corectat negativ comparabilele C3 si C4, pentru amplasarea acestora la etaj intermediar, considerata un avantaj fata de cea a proprietatii subiect la ultimul etaj.
Finisaje	S-au corectat negativ toate comparabilele in functie de gradul de finisare ale acestora raportat la proprietatea subiect
Incalzire / apa calda proprie	S-au corectat negativ toate comparabilele cu diferenta între incalzirea cu radiator electric si cea cu centrala termica proprie, considerata superioara primei.
Vechime - an constructie	S-au corectat negativ toate comparabilele in functie de vechime si de starea tehnica a acestora raportat la proprietatea subiect.
Aria utila sau numar de camere	Au fost făcute corecții pentru toate comparabilele în funcție de valoarea pe mp a fiecărui apartament și suprafata acestora.
Caracteristici economice	Nu au fost necesare corecții.
Utilizare ( zonare ) - cea mai buna utilizare	Nu au fost necesare corecții.
Componente non-imobiliare ale valorii	Au fost corectate comparabilele C1, C3 și C4 deoarece sunt oferite cu dotari non-imobiliare (partial mobilat, utilat)

Valoarea pentru proprietatea supusa evaluării a fost estimata ca fiind asimilabila valorii corectate a proprietatii comparabile 1 deoarece acestei proprietăți i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand în vedere caracteristicile analizate.

Din valoarea obținută prin această abordare a fost dedusă valoarea cheltuielilor de refacere a elementelor de construcții afectate de incendiu.

Pentru estimarea acestor cheltuieli s-au parcurs următoarele etape:

- S-a estimat costul de înlocuire brut ale elementelor de construcții și instalații afectate de incendiu conform Îndreptar Matrix-decembrie 2022, fișa 3.
- S-a estimat uzura fizică a finisajelor și instalațiilor funcționale, conform vechimii și stării tehnice a acestora anterior incendiului.
- S-a dedus uzura fizică estimată din CIB iar rezultatul obținut reprezintă costul de înlocuire net (CIN) al elementelor de construcții și instalații afectate de incendiu.

Etapele descrise anterior sunt prezentate mai jos:



FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE							
1. ADRESA:		Cisnădie, str. Teilor, bl. 7, ap. 24					
2. DATE DE REFERINTA:		1985					
- an construcție		cotă indiviză					
- suprafața teren aferent (mp)		95.72					
- suprafața desfășurată (mp)-coa		79.77					
- suprafața utilă (mp)							
3. CALCUL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT							
Denumirea lucrării	UM	Canțitate / mp Ad	Cost / UM	Coefficient estimat de înlocuit	Coefficient corecție costuri unitare îndreptar	Cost lucrare (lei/mpAd)	Cost lucrare pe total Ad (rotunjit)
		Conform îndreptar	Conform îndreptar	estimată evaluare	estimată evaluare	estimată evaluare	estimată evaluare
Excavatii	mc	0.2870	170.00	0%	0.50	24.40	0
Umpluturi si compactari	mc	0.0600	115.00	0%	0.50	3.45	0
Hidroizolații si lucrari aferente	mp	0.1000	330.00	0%	0.50	16.50	0
Beton simplu	mc	0.1280	850.00	0%	0.50	54.40	0
Structura din beton armat	mc	0.3100	2984.00	0%	0.50	462.52	0
Scari si podeste din beton	ml	0.2000	300.00	0%	0.50	30.00	0
Zidarii	mc	0.1880	1178.00	0%	0.50	110.73	0
Inchideri si compartimentari	mp	0.2800	230.00	0%	0.50	32.20	0
Confectii metalice	kg	1.4500	39.80	0%	0.50	98.50	0
Izolații protecție terasă	mp	0.1900	590.00	100%	0.50	56.05	5,370
Termozolații conducte	mp	0.1000	75.00	100%	0.50	3.75	360
Tamplarie din lemn	mp	0.1300	2100.00	100%	0.50	136.50	13,070
Tamplarie din pvc armat	mp	0.2000	1086.00	100%	0.50	108.60	10,400
Tamplarie metalica	kg	0.3380	26.30	0%	0.50	4.44	0
Gearmuri simple	mp	0.0500	168.00	0%	0.50	4.20	0
Gearmuri termopan	mp	0.2000	260.00	100%	0.50	26.00	2,490
Gearmuri armate	mp	0.0210	255.00	0%	0.50	2.68	0
Pardoseli din beton simplu	mp	0.1270	220.00	0%	0.50	13.97	0
Pardoseli din mozaic venetian	mp	0.1600	560.00	0%	0.50	44.80	0
Pardoseli din marmura	mp	0.1550	740.00	0%	0.50	72.15	0
Pardoseli din gresie glazurata	mp	0.1020	330.00	100%	0.50	16.83	1,610
Pardoseli din parchet fag	mp	0.3520	383.00	100%	0.50	67.41	6,450
Tencușeli interioare	mp	3.6000	175.00	33%	0.50	315.00	10,050
Zugrăveli interioare	mp	3.1000	145.00	100%	0.50	224.75	21,510
Placaje cu fațană la interior	mp	0.2000	318.00	100%	0.50	31.80	3,040
Vopsitorii interioare	mp	0.3000	136.70	100%	0.50	20.51	1,980
Tencușeli exterioare	mp	0.8000	381.00	0%	0.50	152.40	0
Placaje exterioare	mp	0.0300	838.00	0%	0.50	12.57	0
Trotuar plăci mozaicabate	mp	0.0260	402.00	0%	0.50	7.24	0
Alte lucrari de constructii	%	2.0000	-	0%	0.50	43.09	0
Bransament apa canal	lei	1.0000	47.10	100%	0.50	23.55	2,250
Coloane si legaturi sanitare	ml	1.1000	129.00	100%	0.50	70.95	6,790
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1.0000	181.80	100%	0.50	90.90	8,700
Bransament electric	lei	1.0000	24.40	100%	0.50	12.20	1,170
Cabluri, conductori electrice	ml	3.0500	13.00	100%	0.50	19.83	1,900
Aparate electrice	lei	0.9780	26.00	100%	0.50	12.71	1,220
Corpuri de iluminat	lei	0.9250	40.10	100%	0.50	18.55	1,780
Bransament gaze	lei	1.0000	49.40	0%	0.50	24.70	0
Centrale termice propriie	lei	1.0000	62.00	0%	0.50	31.00	0
Coloane si legaturi de incalzire	ml	0.5000	126.00	0%	0.50	31.50	0
Corpuri de incalzire	lei	5.0000	32.70	0%	0.50	81.75	0
Alte instalatii comune	%	3.0000	-	100%	0.50	78.45	7,510
Diverse, organizare, proiectare	%	16.0000	-	0%	0.50	430.96	0
TOTAL RON							107,630
TOTAL RON fara TVA de 19%							90,445
TOTAL EURO fara TVA							18,351
Curs	4.9286					eur / mp Ad	192
Profit promotor % din cost							0%
Profit promotor absolut lei							0
Profit promotor absolut euro							0
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT - lei, rotunjit							90,400
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT - euro, rotunjit							18,400



Având în vedere și că cererea cea mai mare la închiriere este pentru proprietățile mici, chiria selectată este de 200 EUR/lună;

B. Multiplicatorul venitului brut potențial a fost selectat din intervalul valorilor obținute de pe piață:

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret	55,000	73,000	89,000	99,990
Chirie bruta lunara ( VBP lunar)	250	300	280	300
Multiplicatorul venitului brut potențial lunar	220	243	318	333
<b>Multiplicator selectat</b>		<b>279</b>		

Intervalul obținut este de 220 – 333 pentru MVbp.

Am selectat ca și multiplicator media valorilor obținute.

C. Prin aplicarea formulei de calcul se estimează valoarea proprietății din care se deduc eventuale cheltuieli de reparații/conversie/adevare a construcției, în cazul de față fiind scăzută valoarea lucrărilor de reparații, modernizare, refacere a finisajelor și dotare cu instalație de încălzire a apartamentului, lucrări estimate la cca 20.000 eur astfel: valoarea lucrărilor de refacere a finisajelor s-a estimat prin media corectiei pentru finisaje aplicată comparabilelor la abordarea prin piață la care s-a adăugat valoarea de 2000 eur aferentă dotării cu instalație de încălzire cu CT proprie pe gaze.

Aplicarea raționamentului explicat mai sus și valorile obținute prin abordarea prin venit sunt expuse în tabelul următor:

Nr. Crt	Denumire	Arie utila	Chirie potențiala	Multiplicator	Valoare estimată	
		mp	Euro / luna	MVbp lunar	(EURO)	(RON)
0	1	2	3	4	5	6
1	Apartament 4 camere	89.84	200.00 €	279	55,700	274,500
2	Boxa la subsol	0.00	0.00 €		0	0
3	Garaj	0.00	0.00 €		0	0
<b>Valoarea proprietății adecvata pentru exploatare prin multiplicarea chiriei</b>					<b>55,700</b>	<b>274,500</b>
Costuri de conversie / reparații / investiții de adevare		89.84			-20,000	
<b>Valoarea proprietății în starea de la data evaluării</b>					<b>35,700</b>	<b>176,000</b>
Data evaluării		12-dec.-22				
Curs leu / EURO		4.9286				

Din valoarea obținută prin această abordare a fost dedusă valoarea cheltuielilor de refacere a elementelor de construcții și instalații afectate de incendiu, conform pașilor explicați în cadrul abordării prin piață:

Valoare abordare venit	€ 35,700
Cheltuieli refacere finisaje/instalații	€ 9,200
<b>Valoare rămasă</b>	<b>€ 26,500</b>

În aceste condiții valoarea obținută prin această abordare este:

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT</b>	<b>26.500 EUR echivalent 130.600 LEI</b>
--	--

Valoarea estimată prin această abordare include și valoarea cotelor părți comune din imobilul în care este situat.



**14.3. ABORDAREA PRIN COST**


Aceasta abordare nu s-a aplicat; vezi cap. Metodologie de evaluare.

**15. REZULTATELE EVALUĂRII. OPINIA ASUPRA VALORII**

În urma aplicării metodologiei de evaluare prezentate anterior s-au obținut următoarele rezultate:

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>	<b>24.900 EUR</b> <b>echivalent 122.900 LEI</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT</b>	<b>26.500 EUR</b> <b>echivalent 130.600 LEI</b>

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor în evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>34.100 EUR</b> <b>echivalent 168.065 LEI</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>
<b>VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACȚIILE ÎNTRE PERSOANE FIZICE, MAJORITARE PE PIAȚA IMOBILIARĂ</b>	
<b>CRISAN SILVIU</b> <i>Evaluator autorizat EPI, EBM</i> <i>Membru titular ANEVAR</i>	

**16. DEFINIȚII**

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat.



În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definită conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022 / SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), pct. 30.1:** „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ 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 se bazează pe premisa că: “un cumpărător informat nu va plăti mai mult pe o proprietate decât costul de a obține o fructificare similară la același nivel de risc” .

## 17. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### Condiții speciale:

- **Prezenta evaluare este întocmită conform art. 13 din L112/1995: “Valoare despăgubirilor care se acordă foștilor proprietari și moștenitorilor acestora pentru apartamentele nerestituite în natură precum și prețul de vânzare, după caz, se stabilesc pe baza prevederilor Decretului 93/1977, ale Decretului-Lege nr. 61/1990 și ale Legii 85/1992, republicată...”, iar conform Legii 85/1992, art. 16, modificat de art. I din Legea 244 din 05 decembrie 2011 (publicată în Monitorul Oficial nr. 884/14.12.2011): “Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii”;**
- **În actele de proprietate puse la dispoziție de către proprietar nu apare distinct apartamentul subiect (nu reiese alocat un număr cadastral distinct, respectiv cod de unitate individuală “cod U.I.”, iar în extrasul CF de informare 105335-C1 al construcției nu este menționat apartamentul nr. 24). Evaluarea s-a efectuat în ipoteza că nu există impedimente de nici un fel pentru înscrierea proprietății în CF și că acest fapt nu influențează valoarea de piață a proprietății.**
- **În data de 26.12.2022 apartamentul a fost deteriorat de un incendiu provenit de la o defecțiune a instalației electrice și au fost afectate elemente de construcții și o parte din instalațiile funcționale ale apartamentului. La solicitarea reprezentantului proprietarului, din valoarea estimată au fost deduse cheltuielile pentru refacerea elementelor de construcții și instalații afectate de incendiu. Calculele au fost efectuate pe baza informațiilor extrase din Procesul Verbal de intervenție nr. 16/37/SL din 26.12.2022 întocmit de ISU Sibiu, Detașamentul Sibiu, P.L. Șelimbăr, a fotografiilor efectuate și a descrierilor telefonice furnizate de chiriași, considerate suficiente, adecvate și precise.**

### Ipoteze generale:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca 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;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;



- In cadrul inspectiei nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii si ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variația lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanță relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.
- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate în raport si este valabilă în condițiile generale si specifice aferente perioadei IANUARIE 2023;
- Valoarea prezentata include cea a cotelor părți indivize din spatiile auxiliare;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; Valoarea este subiectiva; Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

## 18. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele apartamentului;
- Informații privind piața imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;
- Proprietarul imobilului si reprezentantii clientului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile de specialitate;
- Revistele de profil cu anunturi de mica si mare publicitate;
- Piața imobiliară referitoare la oferte si cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Cisnădie și din zona în care se situează apartamentul supus evaluării.



## 19. TIPUL VALORII ESTIMATE

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului de aplicație în evaluare: SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare si a ghidului metodologic: GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piață” așa cum este ea definită conform standardelor de evaluare a bunurilor 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104).

## 20. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii IANUARIE 2023.

Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 13.01.2023. Evaluarea a fost realizată inițial în decembrie 2022, refăcută în ianuarie 2023 iar data raportului este 20.01.2023.

## 21. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,9286 LEI pentru 1 EUR, comunicat de BNR la 12.12.2022.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

## 22. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

## 23. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.



## 24. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor – SEV 2022, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

## 25. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor detinute, certific ca:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional și neinfluențate de părțile implicate ( client/destinatar);
- evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de activele sau de părțile implicate;
- tariful perceput pentru realizarea prezentului raport nu este influențat de rezultatele evaluării sau de declararea unor concluzii impuse de părțile implicate;
- analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor Standardelor de evaluare a bunurilor 2022;
- evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei;
- evaluatorul are competența necesară întocmirii raportului de evaluare și are îndeplinit programul de pregătire continuă;
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului;
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport de evaluare respectă Standardele de evaluare a bunurilor 2022, poate fi expertizat la cerere de către utilizatori, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022 – SEV 400: Verificarea evaluării.

La data elaborării acestui raport, în calitate de evaluator care se semnează mai jos declar ca:

- sunt membru titular ANEVAR,
- am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR,
- am competența necesară întocmirii acestui raport,
- am încheiat asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Cu stima,  
Silviu CRISAN  
Evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular ANEVAR





## **26. ANEXE**

Raportul de evaluare cuprinde 19 pagini ( fără anexe ), la care se adaugă anexele:

- ANEXA NR. 1 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE
- ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII
- ANEXA NR. 3 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII
- ANEXA NR. 4 – LOCALIZARE, SCHITE SI PLANURI ALE PROPRIETĂȚII











## Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-4-camere-110mp-cisnadie-IDfTNdG.html>



PRIVAT ⓘ



Andrei

REACTUALIZARE 2016  
 Activitate: 100% (100%)

☎ 077 026 3008

Trimite mesaj

Măi multe anunțuri ale acestui vânzător >

## LOCALIZARE

📍 Cisnădie,  
Sibiu

📍 1.3km de casa



## DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ✓

Forțat IT no embleme 2012



## Apartment 4 camere 110mp Cisnădie

**89 000 €** Prețul e negociabil

🔄 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

### DESCRIERE

Apartment 4 camere in Cisnădie strada Magurii bloc 5 etaj 3 din 4 cu suprafata de 110,45 mp, total decomandat (vezi releveu). In apropiere se gasesc magazine alimentare, scoala, gradinita, la 2 minute de mers pe jos, ideal pentru o familie numerocasa

Apartmentul dispune de:

- \* 3 dormitoare
- \* 1 sufragerie
- \* 1 balcon
- \* 1 bucatarie generoasa
- \* 1 debara
- \* 2 bai
- \* 2 holuri generoase
- \* spatiu de depozitare la subsol
- \* spatiu de depozitare in pod
- \* parcare exclusiva pentru locatari

Centrala termica, pe gaz, proprie, geamuri termopan, usa metalica la intrare, parchet laminat, gresie, faianta in tot apartamentul

Preț: 89 500€ usor negociabil

Apartmentul se vinde atat cash cat si prin credit ipotecar sau, noua casa.

PERSOANA FIZICA. NU DORESC COLABORAREA CU AGENTII IMOBILIARE, VA ROG NU DERANJATI INUTIL!

ID: 25494224

Visualizări: 818

📄 Reproduceți



Comparabila 4

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-2-bai-2-balcoane-95-mp-utili-talmaciu-IDqNQ.html>



Ioanesti Luana  
Agentie  
0744 122 963

40  
Agentie Mobiliera (centru de interes)  
Pretul mediu  
Forma apartamentului este 2 D+D+D  
Onlines Services S.R.L. / Romania

**Apartment 3 camere - 2 bai, 2 balcoane, 95 mp utili | Talmaciu**

**99 990 €**

877 €/m<sup>2</sup>

Propune un pret

Salveaza la favorite

Raporteaza

Rata estimata:  
2.174 RON /luna

Avans:  
74.243 RON (15%)

Per cada imprumutului:  
30 ani

Fofoeste calculatorul de  
credite

**Prezentare generala**

Suprafata construita	114 m <sup>2</sup>	Suprafata utila	95 m <sup>2</sup>
Numarul de camere	3	Stare	utilizat
Etaj	2/3	Facilitati exterioare	loc de parcare

Agentie imobiliara

Teilor, Cisnădie, Sibiu

**Descriere**

Vi propunem spre vanzare un apartament cu 3 camere, de tip open space, situat in zona Talmaciu.

Comision 0.

Apartmentul este situat la etajul 2 (din 3 etaje) si are o suprafata utila de 95 mp. Separat de acest spatiu, mai sunt 2 balcoane cu suprafata totala de 16,2 mp. Acest apartament este compus dintr-un hol de dezincontaminare, un living cu bucatarie de tip open space, 2 dormitoare o debara si doua bai, dintre care doar una este finisata.

Cea de-a doua baie poate fi amenajata dispune de toate utilitatile necesare, dar momentan este folosita drept spatiu de depozitare.

Avantaje:

- mobilat si utilat modern
- electrocasnice noi: masina de spalat rufe, masina de spalat vase, frigider si aragaz
- 2 balcoane, 10,1 mp, respectiv 6,1 mp
- 2 bai
- etaj intermediar 2/3
- finisaje calitative si moderne
- cate 2 apartamente pe etaj
- numeroase locuri de parcare in zona
- zona linistita si ferita de trafic intans
- la 15 minute de mers cu masina fata de orasul Sibiu.

Stadiul de pregatire: imobilul este disponibil imediat si se va putea stabili de finizat la cheie, mobilat si utilat.

Mod de plata acceptat:

Proprietatea este intabulata si se poate cumpara deodata, etaj din surse proprii, cat si cu ajutorul unui credit. Pretul ramane a fi indiferent de modul de plata.

Cale de acces pana la proprietate sunt 100% amenajate si iluminate.











ID intern: 14465

Mod de plata:



## Oferte închiriere:

<https://www.olx.ro/d/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-inchiriat/cisnadia/?currency=EUR>

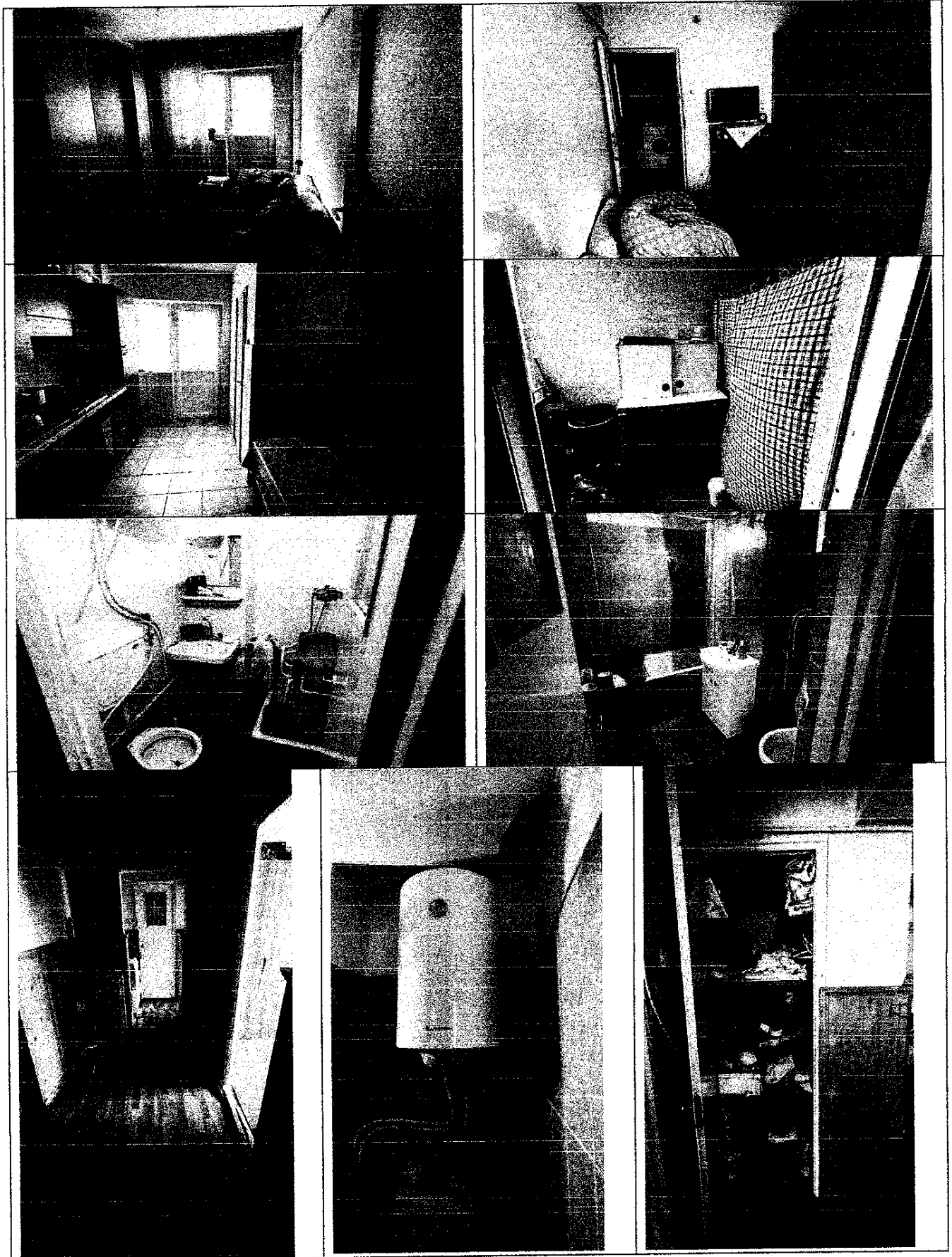
	Închiriez apartament 2 camere Cisnădie - 05 februarie 2022 55 50 m <sup>2</sup>	200 €	♡
	Apartment de inchiriat pentru muncitori 3 camere Cisnădie Cisnădie - Reactualizat la 11 noiembrie 2022 55 43 m <sup>2</sup>	450 €	♡
	Închiriez apartament la casă Cisnădie - 03 august 2022 55 120 m <sup>2</sup>	250 €	♡
	Garsoniera de inchiriat Cisnădie - 05 decembrie 2022 55 25 m <sup>2</sup>	102 €	♡
	Apartment de inchiriat Cisnădie Cisnădie - 12 august 2022	260 €	♡
	Apartment 2 camere, prima inchiriere, parcare, Calea Cisnădiei Sibiu - 16 noiembrie 2022 55 50 m <sup>2</sup>	320 €	♡
	Închiriez apartament Sibiu - 21 noiembrie 2022 55 50 m <sup>2</sup>	350 €	♡
	Proprietar, Inchiriez apartament cu 3 camere Sibiu - 08 septembrie 2022 55 65 m <sup>2</sup>	370 €	♡
	Apartment 2 camere de inchiriat Arhitecților Sibiu si curte privata Sibiu - Reactualizat la 16 septembrie 2022 55 100 m <sup>2</sup>	400 €	♡
	Apartment de lux 3 camere Padurea Dumbrava 80 mp cu parcare privata Sibiu - Reactualizat la 10 septembrie 2022 55 80 m <sup>2</sup>	600 €	♡



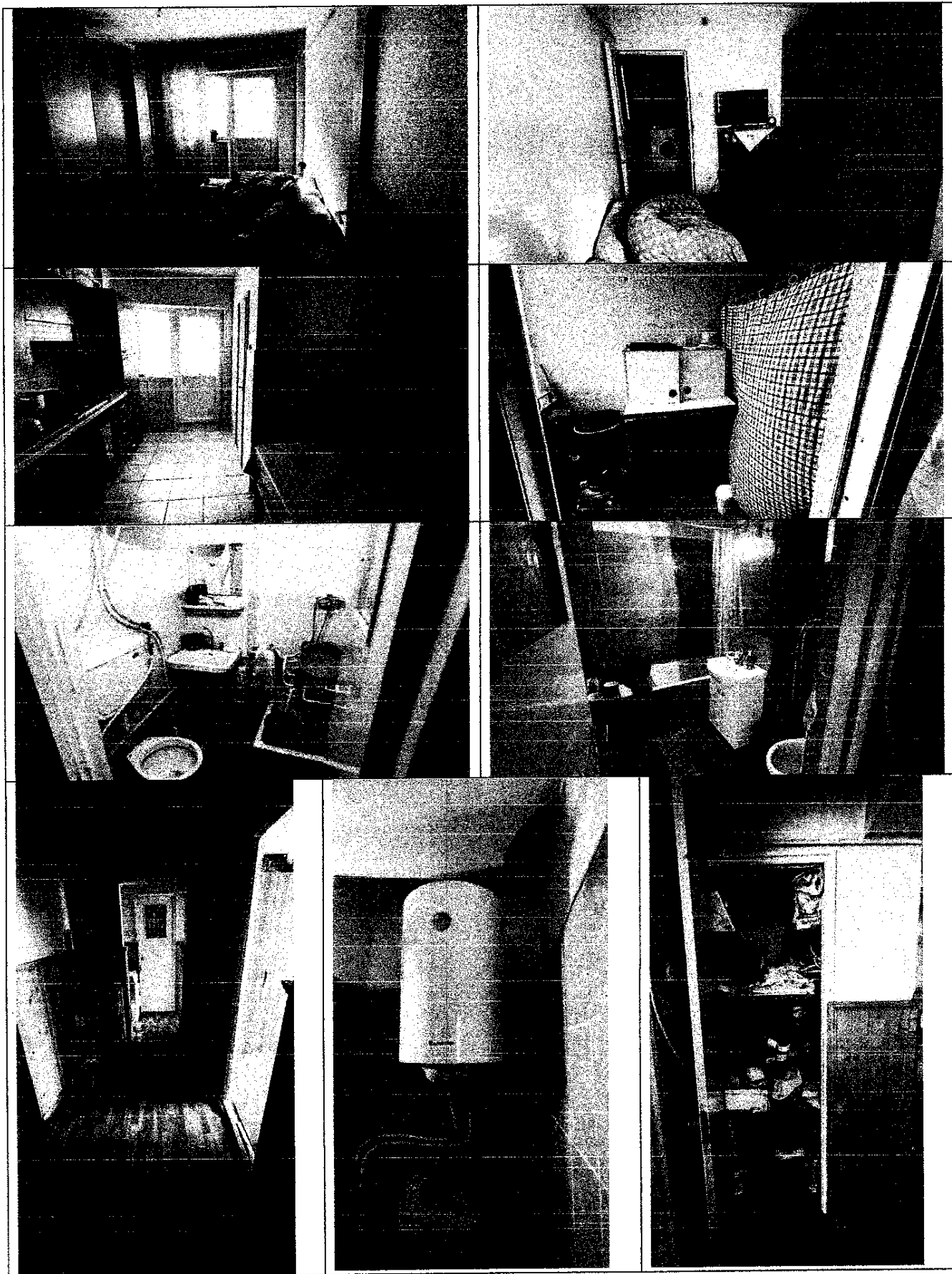
**ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII**  
La data de 12.12.2022













La data de 13.01.2023









INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ

Anexa nr. 16 (la Dispoziții tehnice)

Ex. nr. 02

SUBUNITATEA p. Sibiu

Proces - verbal de intervenție nr. 131/19 din 16.02.2008

încheiat în temeiul prevederilor art. 11 lit. y) din H.G. nr. 1492/2004, art. 35 lin. n) din O.M.A.I. nr. 1134/2006, cu modificările și completările ulterioare și art. 62 din O.I.G. nr. 609/2002

În ziua de 16 luna februarie anul 2008 subunitatea 131/19 din Sibiu a intervenit în localitatea /calea de comunicare km (locul intervenției) Str. Teilor din județul (sectorul) Sibiu str. Teilor nr. 17 bl. B sc. B et. 4 apt. 24 pentru evenimentul produs la/între apartament

Proprietar/chirias/administrator/conducător auto Adocari Răzvan

1. Situația constatată după sosirea la locul intervenției: incendiu ce s-a produs în interiorul apartamentului, cu flăcări și degajarea de fum

2. Consecințe/pagube constatate după finalizarea intervenției: Avea apartament pe care aparține de gospodăria proprie de apartament, în care s-a produs incendiu, cauzat de focul electric de la un aparat de încălzire electrică. După intervenția la incendiu, aparatura electrică și mobilierul din apartament au fost deteriorate și au fost necesare lucrările de reparare și înlocuirea mobilierului și a aparaturii electrice. În prezent, apartamentul este în stare de neîncalzire și nu poate fi folosit până la finalizarea lucrărilor de reparare și înlocuirea mobilierului și a aparaturii electrice.

3. Victime: Adulți: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

4. Animale: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

5. Au fost salvate: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

6. Număr proprietari afectați: 1

7. Elemente privind stabilirea cauzei probabile a evenimentului (se stabilesc pe baza încercărilor efectuate):

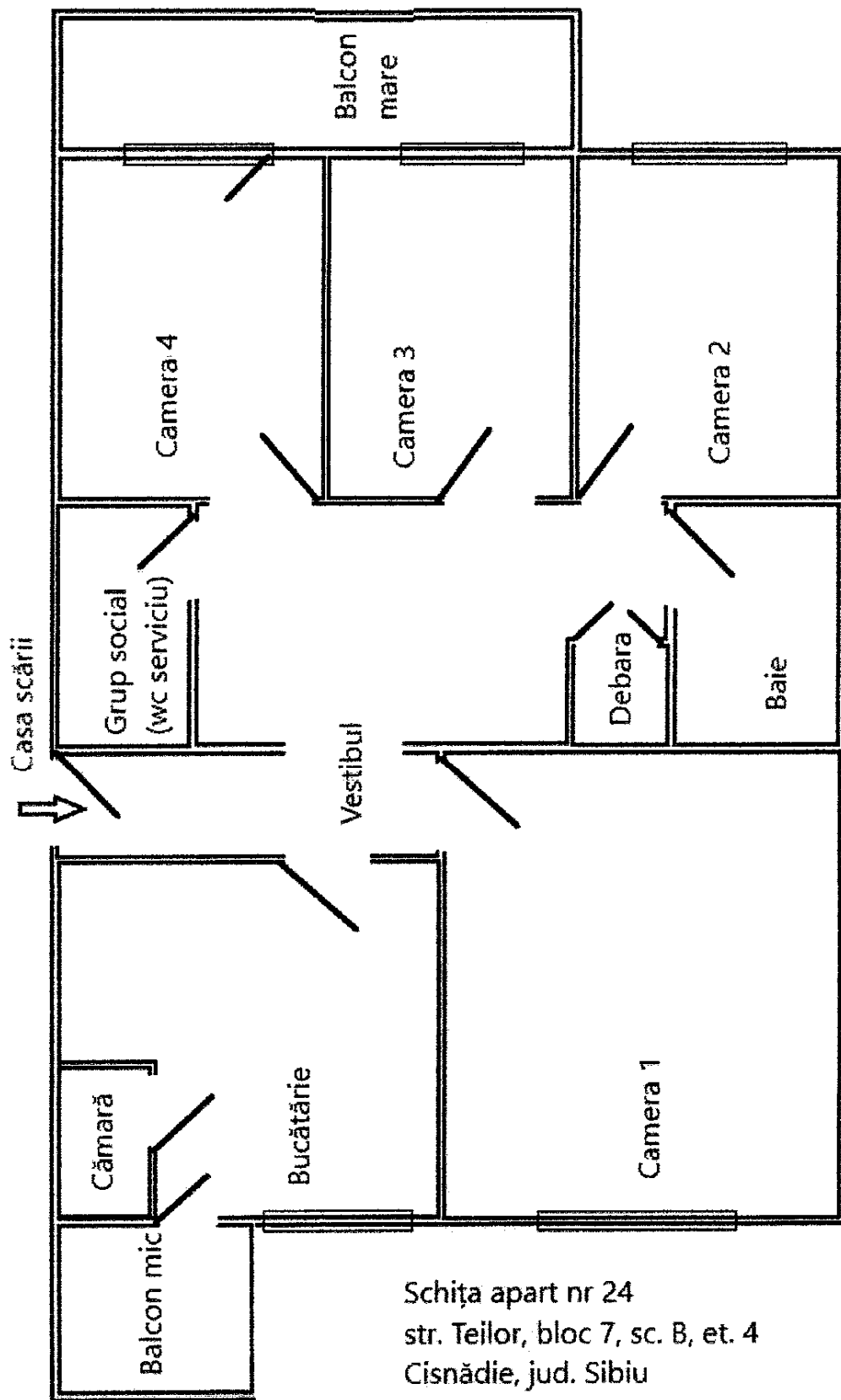
- locul (focarul): apartament
- sursa probabilă de aprindere: aparat electric
- mijlocul care putea produce aprinderea: cablu electric
- materialul care a produs aprinderea: cablu electric
- împrejurarea determinată: defect la cablu electric
- obiectul care au favorizat dezvoltarea și agravarea evenimentului (incendium): apartament

Data redactării: 16.02.2008

Redactor: CRISAN Silviu  
 Director: [Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]



ANEXA NR. 4 – SCHITA APARTAMENTULUI SI AMPLASAREA PROPRIETĂȚII IN CADRUL LOCALITĂȚII



Schița apart nr 24  
str. Teilor, bloc 7, sc. B, et. 4  
Cisnădie, jud. Sibiu









PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
COSMIN ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

