

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, în baza Legii nr. 112/1995 și mandatarea societății Apă Termic Transport S.A. pentru efectuarea demersurilor în vederea finalizării vânzării de imobile cu destinația de locuințe, în baza Legii nr. 112/1995

Doamnelor și domnilor consilieri,

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

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 126/30.05.2023 privind aprobarea delegării gestiunii activităților de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului;

Având în vedere Contractul de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 20.284/08.06.2023, iar la S.C. Apă Termic Transport S.A. cu nr. 1.297/08.06.2023, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 126/30.05.2023 privind aprobarea delegării gestiunii activităților de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului;

Având în vedere că acestui operator de servicii publice, respectiv societății Apă Termic Transport S.A., i-a fost încredințată în continuare gestiunea serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, societate având ca acționar unic, Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, societate care asigură prestarea și a altor servicii și activități din sfera serviciilor publice;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 143/26.09.2024 privind mandatarea Societății Apă Termic Transport S.A. pentru vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995 și aprobarea Regulamentului pentru vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995;

Având în vedere prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu dispozițiile art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile Hotărârii Guvernului nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată;


Având în vedere prevederile art. 6 alin. (1) și alin. (2) din Regulamentul privind vânzarea imobilelor – locuințe, în baza Legii nr. 112/1995, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 143/26.09.2024;

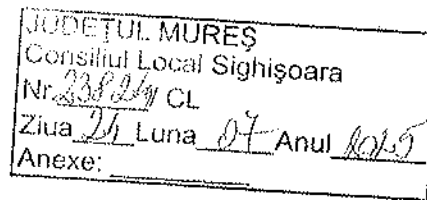
Având în vedere solicitările de cumpărare a unor imobile – locuință, în baza Legii nr. 112/1995, formulate de chiriași, titulari ai contractelor de închiriere;

Având în vedere dispozițiile din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Vă supun spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată.

PRIMAR,
Ioan - Julian Sibbu



**HOTĂRÂREA NR. _____**

privind vânzarea unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, în baza Legii nr. 112/1995 și mandatarea societății Apă Termic Transport S.A. pentru efectuarea demersurilor în vederea finalizării vânzării de imobile cu destinația de locuințe, în baza Legii nr. 112/1995

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 20.307/23.06.2025 și referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 20.306/23.06.2025, al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 126/30.05.2023 privind aprobarea delegării gestiunii activităților de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului;

Având în vedere Contractul de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 20.284/08.06.2023, iar la S.C. Apă Termic Transport S.A. cu nr. 1.297/08.06.2023, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 126/30.05.2023 privind aprobarea delegării gestiunii activităților de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului;

Având în vedere că acestui operator de servicii publice, respectiv societății Apă Termic Transport S.A., i-a fost încredințată în continuare gestiunea serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, societate având ca acționar unic, Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, societate care asigură prestarea și a altor servicii și activități din sfera serviciilor publice;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 143/26.09.2024 privind mandatarea Societății Apă Termic Transport S.A. pentru vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995 și aprobarea Regulamentului pentru vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995;

Având în vedere prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu dispozițiile art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile Hotărârii Guvernului nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată;

Având în vedere prevederile art. 6 alin. (1) și alin. (2) din Regulamentul privind vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 143/26.09.2024;

Având în vedere solicitările de cumpărare a unor imobile - locuință, în baza Legii nr. 112/1995, formulate de chiriași, titulari ai contractelor de închiriere;

Având în vedere dispozițiile din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, str. Mihai Eminescu, nr. 79, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 55051 Sighișoara, având număr cadastral/topografic 421, către doamna Slava Teresia - Maria, imobil pe care îl deține și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 410/10.06.2013, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale încheiate.

(2) Se aprobă prețul de vânzare al imobilului prevăzut la alineatul precedent, care este de 94.987 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat/certificat A.N.E.V.A.R., anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, preț care va fi actualizat la data vânzării efective, în situația în care, contractul de vânzare nu se încheie în termen de 3 luni de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 2. (1) Se aprobă vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, loc. Hetiur, nr. 107, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 60088 Sighișoara, având număr cadastral/topografic 376, către domnul Doca Nicolae și doamna Doca Aurelia - Floarea, imobil pe care îl dețin și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 824/09.05.1999, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale încheiate.

(2) Se aprobă prețul de vânzare al imobilului prevăzut la alineatul precedent, care este de 122.098 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat/certificat A.N.E.V.A.R., anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, preț care va fi actualizat la data vânzării efective, în situația în care, contractul de vânzare nu se încheie în termen de 3 luni de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 3. (1) Se aprobă vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, loc. Hetiur nr. 118, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 55983 Sighișoara, având număr cadastral/topografic 346 – C1, către domnul Bența Cornel și doamna Bența Elena, imobil pe care îl dețin și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 820/09.05.1999, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale încheiate.

(2) Se aprobă prețul de vânzare al imobilului prevăzut la alineatul precedent, care este de 159.612 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat/certificat A.N.E.V.A.R., anexa nr. 3 la prezenta hotărâre, preț care va fi actualizat la data vânzării efective, în situația în care, contractul de vânzare nu se încheie în termen de 3 luni de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 4. Se împuternicește societatea Apă Termic Transport S.A., operator de servicii publice, căreia i-a fost încredințată în continuare gestiunea serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, având ca acționar unic, Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, societate care asigură prestarea și a altor servicii și activități din sfera serviciilor publice, tocmai pentru aceste motive, în vederea emiterii acordurilor prelabile pentru actualizarea cărților funciare, respectiv de apartamentare, unificare ori dezmembrare sau orice altă operațiune de carte funciară necesară în scopul finalizării vânzării imobilelor cu destinația de locuințe, în baza Legii nr. 112/1995, aflate în administrarea societății, conform contractului de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 20.284/08.06.2023, iar la societatea Apă Termic Transport S.A. cu nr. 1.297/08.06.2023.

Art. 5. Se împuternicește societatea Apă Termic Transport S.A. în vederea semnării tuturor cererilor și actelor necesare în scopul finalizării vânzării imobilelor cu destinația de locuințe, în baza Legii nr. 112/1995, aflate în administrarea societății, conform contractului de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 20.284/08.06.2023, iar la societatea Apă Termic Transport S.A. cu nr. 1.297/08.06.2023.

Art. 6. Acordul prelabil se emite în baza cererii adresate societății Apă Termic Transport S.A., de către persoana interesată.

Art. 7. (1) Cererea privind operațiunea de carte funciară se întocmește după obținerea acordului prealabil și în condițiile arătate în acesta.

(2) Toate costurile aferente operațiunii de carte funciară cad în sarcina persoanei interesate, inclusiv costurile privind întocmirea documentației necesare.

Art. 8. Societatea Apă Termic Transport S.A. are obligația de a urmări stadiul cererilor și de a întreprinde orice măsuri necesare în vederea finalizării în bune condiții a vânzărilor de imobile.

Art. 9. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara și reprezentanții societății Apă Termic Transport S.A.

Art. 10. Prin grija doamnei Bizo Anca, Secretar General al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și se va aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe pagina de internet la adresa www.primariasighisoara.ro.

AVIZAT,
Secretarul General al municipiului,
Anca Bizo



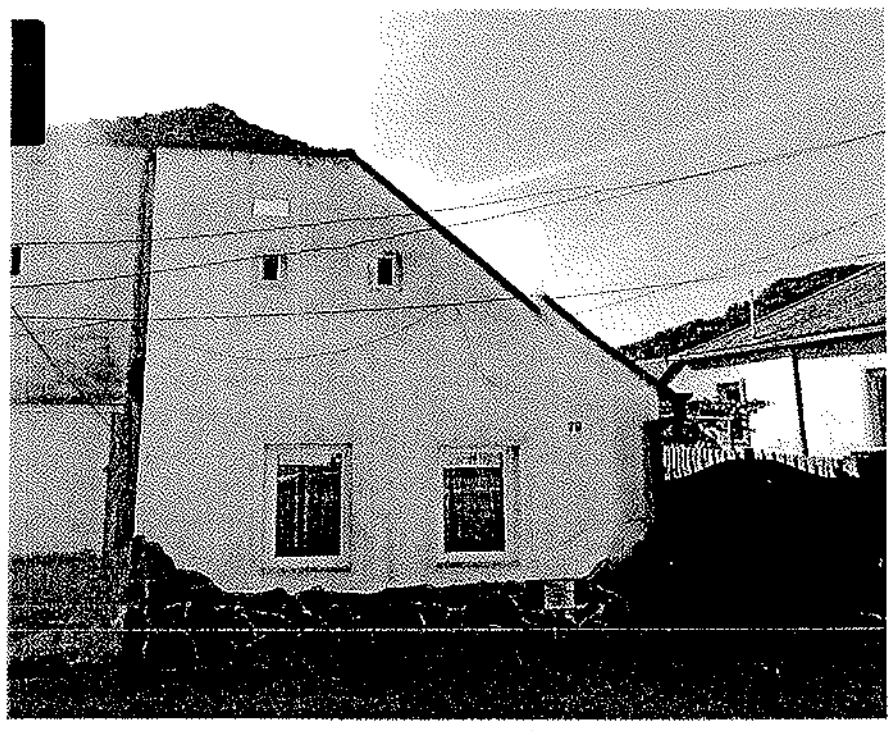
PRIMAR,
Ioan-Julian Sîrbu



anexa nr. 1

RAPORT DE EVALUARE

CASĂ ȘI ANEXE



situat in

mun. Sighișoara, str. M. Eminescu, nr. 79

jud. Mureș

Ing. Iuliana Remes
Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EI
Legitimatie Nr. 15722 / 2025



Către ATT S.A Sighisoara,

În atenția doamnei SLAVA TERESIA-MARIA,

Alăturat vă transmit raportul de evaluare a clădirii rezidențiale de tip CASĂ și anexe, aparținând proprietății imobiliare situată în municipiul Sighisoara, str. M.Eminescu, nr.79, județul Mureș, întocmit la cererea dumneavoastră, am verificat situația proprietății în contextul condițiilor la data evaluării, conform documentelor care mi-au fost puse la dispoziție, a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale.

Scopul evaluării îl constituie stabilirea valorii construcțiilor aferente proprietății imobiliare, în vederea vânzării acestora către chiriaș în baza Legii nr.112/1995 cu modificările și completările ulterioare, actualizate. Proprietate imobiliară este evidențiată în CF 55051 Sighisoara. Dreptul de proprietate este înscris în favoarea Statului Român.

Destinatarii utilizatorii raportului sunt: clientul și beneficiarul SC ATT SA Sighisoara .

Data efectuării evaluării: 07.06.2025

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării: luna mai 2025. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către mine, semnatarul prezentului raport, în prezența chiriașului, doamna Slava Teresia Maria.

Prezenta scrisoare este însoțită de un raport de evaluare complet.

Certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu construcțiile care fac subiectul prezentului raport de evaluare.

Rezultatul obținut în urma evaluării este:

94.987 RON

Valoarea estimată pentru construcții, casă de locuit și anexe aferente, este o valoare determinată conform legislației în vigoare.

Raportul este întocmit în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, doar ca și cuprins, și a legislației speciale privind vânzarea locuințelor, aflată în vigoare, atât ca formă cât și conținut.

CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 Certificarea evaluatorului

CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea evaluatorului

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

2.3 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării; instrucțiunile evaluării

2.4 Drepturile de proprietate evaluate

2.5 Moneda raportului și modalități de plată

2.6 Tipul valorii estimate

2.7 Data estimării valorii

2.8 Inspecția proprietății

2.9 Documentare

2.10 Sursele de informații utilizate

2.11 Ipoteze și ipoteze speciale

2.12 Clauza de nepublicare

2.13 Declarația de conformitate

CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

3.2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare

CAPITOLUL IV ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

CAPITOLUL I

Introducere

Construcțiile analizate aparțin unei proprietăți imobiliare de tip rezidențial, compusă din teren intravilan cu casă și anexe, proprietate a Statului Român. Construcțiile identificate pe teren sunt casă de locuit cu regimul de înălțime P+S și anexe aferente cu regimul de înălțime P.

Cea mai bună utilizare a fost considerată utilizarea actuală; în cazul de față, stabilirea valorii s-a făcut conform legislației în vigoare privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului, către populație.

La baza stabilirii prețului de vânzare a stat legislația în vigoare la această dată, Decret 256/1984, Decret 93/1997, Decret-Lege 61/1990, Legea 85/1992 și Legea 112/1995 și a normelor de aplicare ale acesteia.

Perioada inspecției ce să la baza evaluării este: - luna mai 2025, ultima inspecție fiind făcută în data de 28.05.2025. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator în prezența chiriașului, doamnei Teresia-Maria Slava.

Moneda prețului stabilit este moneda națională-leul.

Valoarea a fost calculată în baza Legii 112/1995 cu toate modificările și completările la zis și **nu reprezintă valoare de piață.**

Raportul a fost efectuat în conformitate cu legislația în vigoare.

Calculul acestei valori reprezintă o abatere de la Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025.

Standardele de evaluare nu au fost aplicate în prezenta lucrare.

Mentionez ca pozele sunt orientative ,chiriasul declarand ca modernizarile au fost facute pe cheltuiala proprie. Raportul de evaluare a fost intocmit dupa plansa preluare atasata si nu reprezinta realitatea actuala.

1.1.Certificarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuată de către Remeș Iuliana, membru titular ANEVAR, evaluator autorizat, în colaborare cu SC ATT SA Sighișoara. Prin prezentul raport s-a estimat prețul de vânzare al construcțiilor de tip rezidențial, în conformitate cu legislația în vigoare la această dată, Decret 256/1984, Decret 93/1997, Decret-Lege 61/1990, Legea 85/1992 și Legea 112/1995 și a normelor de aplicare ale acesteia.

Certific după cunoștință și părerea mea ca:

- Sunt persoană fizică cu experiență semnificativă în domeniu, competență în evaluarea proprietăților imobiliare, care cunosc, înțeleg și pot pune în aplicare în mod corect toate metodele și tehnicile recunoscute care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile, sunt membru titular ANEVAR, asociație națională profesională de evaluare recunoscută ca fiind de

utilitate publică și am calitatea de evaluator independent;

- Toți factorii care afectează valoarea au fost luați în considerare;
- După cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale, fiind verificate în limita posibilităților;
- Raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții speciale prezentate în raport.
- Realizarea raportului și remunerarea nu depind de suma raportată;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate care se limitează doar la ipotezele și condițiile speciale prezentate reprezintă analizele, opiniile și concluziile profesionale și imparțiale ale evaluatorului în conformitate cu Codul Deontologic. Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane
- Nu există nici un interes prezent sau viitor pentru activele care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate, nu există nici o părtinire legată de activele care fac obiectul;
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea estimată la data de 07.06.2025 este:

Valoarea construcțiilor este 94.987 RON

Cluj - Napoca
07.06.2025

CAPITOLUL II

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuată de către ing. Iuliana Remes, cu sediul în jud. Mureș Sighișoara, strada 1 Decembrie, 1918, nr.23, având CIF 43656115, membru titular ANEVAR, evaluator autorizat EPI, EI, legitimație nr. 15722, valabilă pentru anul 2025.

2.2 Identificarea clientului

Clientul și solicitantul evaluării este chiriasa Teresia-Maria Slava prin SC ATT Sighișoara, cu sediul în mun. Sighișoara, str. Baraților, nr.5-7.

2.3 Obiectul, scopul evaluării și utilizarea evaluării; instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie clădirea rezidențială de tip casa S+P și anexe aferente, aparținând proprietății imobiliare situată în mun. Sighișoara, strada M. Eminescu, nr.79, evidențiată în CF 55051 Sighișoara.

Scopul evaluării îl constituie stabilirea valorii construcțiilor aferente proprietății imobiliare, în vederea vânzării acestora către chiriaș, în baza Legii nr.112/1995 cu modificările și completările ulterioare, Lege actualizată la zi.

Raportul, respectiv opinia evaluatorului privind valoarea, va fi utilizat de către beneficiar. Utilizatorii raportului sunt clientul și beneficiarul acestuia, ATT S.A Sighișoara.

Valorile estimate în raport se aplică doar construcțiilor rezidențiale, casă de locuit și anexe aferente.

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

2.4 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este deplin, este înscris în favoarea Statului Român și se referă la terenul intravilan cu casă, situat în zona mediană a mun. Sighișoara, înscris în CF 55051 Sighișoara, astfel:

Nr	Dreptul de oroprietate	Extras CF	Suprafata	Denumirea
crt	inscris in favoarea	nr.top	mp	activului imobilizat
0	1	2	3	4
1	Statul Roman	421 421-C1	245,00 mp 68,42 mp	Teren intravilan Casa S+P, edificata in anul 1932

Activul supus evaluării este imobilul *casa și anexe aferente*, așa cum sunt specificate în Fișa suprafeței locative închiriate, anexă parte integrantă din Contractul de Închiriere nr.33 din 2006, cu prelungire prin Actul Adicional nr.3 din 2020.

2.5 Moneda raportului și modalități de plată

Valoarea estimată reflectă o sumă numerară în lei.

2.6 Tipul valorii estimate

Valoarea a fost calculată în baza Legii 112/1995 cu toate modificările și completările la zi și nu este valoare de piață.

Calculul acestei valori reprezintă o abatere de la Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2025.

Raportul a fost efectuat în conformitate cu legislația în vigoare. Standardele de evaluare nu au fost aplicate în prezenta lucrare. Valoareaa fost estimată în ipoteza continuării utilizării actuale.

2.7. Data estimării valorii

Evaluarea a fost realizată în data de 07.06.2025

Coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima lună a trimestrului anterior plății despăgubirii sau cumpărării locuinței, față de cele realizate în lunile ianuarie 1990 și februarie 1992, conform datelor furnizate de Institutul National de Statistica pentru luna martie 2025 a fost 19.278,46 .

2.8 Inspectia proprietatii

Perioada inspectiei ce sta la baza evaluarii este: luna mai 2025, ultima inspectie fiind făcuta in data de 30.05.2025. .

2.9 Documentare

Informatiile au fost preluate din documetatiile de preluare a imobilului, extras CF, informatii verificate de evaluator in teren. S-au analizat caracteristicile fizice ale amplasamentului și ale proprietatii pentru stabilirea corespondentei dintre documentatie și situatia factica. S-au realizat fotografiile care atesta situatia reala de la data inspectiei și s-au adunat informatii privind istoricul utilizarii, costurile de intretinere și alte costuri relevante. In vederea documentarii și colectarii datelor despre vecinatate, zona, proprietati imobiliare disponibile in zona, evaluatorul a avut acces la toate informatiile relevante.

au adunat informatii privind istoricul utilizarii, costurile de intretinere și alte costuri relevante. In vederea documentarii și colectarii datelor despre vecinatate, zona, proprietati imobiliare disponibile in zona, evaluatorul a avut acces la toate informatiile relevante.

2.10 Sursele de informatii utilizate

Informatiile care au stat la baza 'intocmirii prezentului raport de evaluare au avut urmatoarele surse:

1 Administratorul (SC ATT SA Sighisoara): documente referitoare la istoricul proprietatii, dreptul de proprietate, Contract de inchiriere si anexele acestuia, Actul aditional la contractul de inchiriere, aprobarea cereri de cumparare , plansa de preluare a imobilului, extras CF, alte informatii;

2 Legea 112/1995

3 Hotariirea nr. 20 din 17/01/1996 - Norme metodologice de aplicare a Legii 112/1995

4 Decret 256/1984 - pentru stabilirea valorii de 'inlocuire a constructiilor;

5 Decret 93/1977 - pentru stabilirea uzurii, funcp.e de vechimea constructiilor;

2.11 Ipoteze si ipoteze speciale

Evaluarea cladirilor s-a facut fara a lua in considerare modernizarile , respectiv dupa planul de preluare anexat. Conform declaratiei chirasului , modernizarile s-au facut pe cheltuiala proprie.

Evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.

Evaluatorul a avut la dispozitie extrasul CF pentru informare cu nr. 55051 Sighisoara.

- ▶ Proprietatea este evaluată fără ipotece sau datorii, dacă nu se specifică altfel.
- ▶ Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- ▶ Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acorda garanție pentru acuratete.
- ▶ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- ▶ Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și

reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare, exceptând cazul în care lipsa de conformitate este declarată, descrisă și analizată în raportul de evaluare.

▶ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, exceptând situația în care în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă și considerată o non- conformitate.

▶ Se presupune că folosirea terenului și a construcțiilor se realizează în limita proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează altfel.

▶ Dacă nu se menționează altfel, existența unor materiale periculoase, care pot sa fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observată de către evaluator. Evaluatorul nu are cunostință de existența unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul, cu toate acestea, nu este calificat să detecteze astfel de substanțe.

▶ Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai construcțiilor și suprafețelor amenajate rezidențial

▶ Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă drept de publicare.

▶ Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanțe ulterioare sau să depună mărturie în instanță în legatură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.

▶ Nici una din părțile raportului în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului, nu vor fi difuzate în public prin reclame, relații publice, știri, agentii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

▶ Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică doar construcțiilor și orice împărțire sau divizare a totalului în valoare fractionată va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport.

▶ În pregătirea evaluării au fost utilizate doar acele planuri și specificații preliminare avute la dispoziție; prin urmare, analiza este supusă unei revizuirii când planurile și specificațiile finale sunt disponibile.

▶ Au fost furnizate descrieri juridice și cadastru, astfel încat evaluatorul nu a folosit hărți consolidate (sau alte surse specificate) pentru a stabili dimensiunile fizice și mărimea proprietății. Dacă o măsurătoare atestă că această informație nu este validă, ea va trebui ajustată.

▶ Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerințele stabilite de legislația în vigoare.

▶ Prezentul raport de evaluare nu va fi folosit decât pentru cunoașterea de către beneficiari a valorii de vânzare a construcțiilor către chiriaș, în baza legislației în vigoare și nu va putea fi folosit în alte scopuri, cum ar fi relațiile cu băncile sau cu oricare terț.

▶ Evaluatorul nu își asumă răspunderea față de utilizatorii nemenționați sau față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere.

2.12. Clauza de nepublicare

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană fizică sau juridică decât beneficiarul.

Orice parte a raportului sau raportul integral nu pot fi publicate sau aduse la cunoștința unor terți fără acordul scris al evaluatorului. Raportul este confidențial și poate fi utilizat numai în scopul precizat, deoarece alte posibile destinații decât cele declarate pot necesita revizuirea metodelor și tehnicilor folosite și aplicarea altor standarde de evaluare decât cele menționate în contract. Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulației sau declarație, sub nici formă, fără acordul scris al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară. Nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de acest raport.

2.13 Declarația de conformitate

Prezentările descrise în acest raport sunt corecte și adevărate, iar rezultatele obținute în urma evaluării sunt confidențiale.

Analizele și concluziile raportate sunt limitate doar la ipotezele, condițiile speciale prezentate și reprezintă opiniile mele profesionale imparțiale.

Nu am nici un interes prezent sau viitor pentru construcțiile care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate.

Nu am nici o părtinire legată de construcțiile care fac obiectul prezentului raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane.

Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport NU au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2025.

Evaluarea prezentă reprezintă o deviere de la Standarde fiind realizată conform legislației locuinței, aflate în vigoare la data evaluării: Decret 256/1984, Decret 93/1997, Decret-Lege 61/1990, Legea 85/1992 și Legea 112/1995 cu normelor de aplicare ale acesteia.

CAPITOLUL III

PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății și descrierea juridică

Dreptul de proprietate este deplin, este înscris în favoarea Statului Român și se referă la terenul intravilan cu casa, situat în zona mediana a mun. Sighisoara

inscris in CF 55051 Sighisoara, astfel:

Nr	Dreptul de proprietate	Extras CF	Suprafata	Denumirea
crt	inscris in favoarea	nr.top	mp	activului imobilizat
0	1	2	3	4
1	Statul Roman	421 421-C1	245,00 mp 95,74 mp	Teren intravilan Casa S+P, edificata in anul 1932

Activul supus evaluarii este imobilul *casa si anexe aferente*, asa cum sunt specificate in Fișa suprafeței locative închiriate, anexă parte integrantă din Contractul de Închiriere nr.33 din 2006, cu prelungire prin Actul Aditional nr.3 din 2020.

3.2 Date despre aria de piatii, orase, vecinatati si amplasare

Sighișoara este situată în centrul țării, pe râul Târnava Mare, în sud-estul județului Mureș fiind un important nod rutier și de cale ferată. Aparține Regiunii de dezvoltare ADR Centru.

Coordonatele geografice ale localității sunt: 24°46'40" longitudine estică și 46°12'40" latitudine nordică.

Situându-se în partea centrală a țării distanțele până la principalele localități de interes economic, administrativ, cultural și turistic nu sunt prea mari: 297 km până la București, 120 km până la Brașov, 156 km – Cluj-Napoca, 54 km – Tîrgu Mureș, 40 km – Odorheiu Secuiesc.

În componenta acestui teritoriu administrativ se regasesc localitățile: Sighisoara, Hetiur, Angofa, Aurel Vlaicu, Rora, Soromiclea, Venchi, ultimul recensământ din anul 2023 arată o populație de 23.927 de locuitori. Veniturile populației sunt puternic dependente de situația economică a județului și de turism.

Descriere zonei

- Proprietatea este situată în zona mediană a mun. Sighisoara, județ Mureș, cu acces direct de pe drumul județean Sighisoara-Agnita, zona destinată preponderent proprietăților rezidențiale.

Principalele informații semnificative, care definesc zona sunt următoarele:

- **Transportul în comun:** asigurat rutier

Utilități: zona și implicit amplasamentul beneficiază de rețea de energie electrică, apă, canalizare, gaz, cablu tv și rețea de internet.

- **Centre comerciale:** în zona se află magazine de cartier. **Protecția și siguranța zonei:** Accesul la amplasament și starea drumurilor conduc la ideea unui acces normal al pompierilor, în caz de nevoie.

- **Schimbarea utilizării terenului:** în condițiile date, poziție, suprafață, utilități aferente, terenul are cea mai bună utilizare aceea de teren de construcții pentru proprietăți rezidențiale.

- **Nivelul impozitelor:** pentru constructii, nivelul impozitelor se stabileste prin hotiarare a Consiliului Local, in functie de solutia constructivii, suprafata și anul constructiei. Pentru teren, se percepe, prin acelasi procedeu, un impozit diferentiat in functie de zonii.
- **Tipul și intensitatea traficului rutier:** traficul rutier este de nivel norma

Descrierea amplasamentului

Terenul este plan, are forma dreptunghiulara, in suprafata totala de 245,00 mp, are orientare sudica, și acces direct de pe strada M Eminescu. Terenul este format dintr-un lot si are destinatia curti constructii.

Utilitiitile de care beneficiazii terenul la data evaluirii sunt: energie electricii, apa, canalizare, gaz, retea de cablu tv si internet. Terenul este imprejmuit.

Zona in care se aflii proprietatea este o zona in stagnare, mediu cotatii pe piata imobiliarii.

Nu au fost identificate servituti sau restrictii de dezvoltare care sa aiba vreun efect in prezent sau in viitorul apropiat asupra utilitati si valorii proprietatii.

Descrierea constructiilor

Casa parter+subsol

- Utilizare actuala: cladire rezidentiala
- Anul PIF: 1932
- Compartimentari: - parter : bucatarie, 2 camere, baie, camara
- subsol : hol, pivnita
- Caracteristici: suprafata utila parter 51,54 mp ;
suprafata utila subsol 17,88 mp.
- Regim inaltime: parter + subsol.
- Caracteristici constructive
 - fundatii: piatra și beton
 - inchideri și compartimentari: pereti portanti din zidarie de piatra și caramida
- șarpanta lemn invelitoare tigla ceramica, plansee: din lemn peste parter și pe boltisoare de caramida si beton peste subsol
- tamplarie interioara și exterioara din lemn
- Finisaje interioare :tencuieli cu zugraveli simple, pardoseli din scandura si gresie in baie, pardoseli de pamant in pivnita.
- Instalatii:
 - incalzire se face cu sobe cu gaz metan ;
 - instalatiile de apa canal;
 - instalatii electrice.

CAPITOLUL IV

ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectatii din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibil, fundamentatii adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie: permisibila legal, posibil fizic, fezabila financiar si maxim productiva.

Dintre toate utilizarile alternative rezonabile, cea utilizare care fructifica cea mai mare valoare actualizatii a terenului, dupa remunerarea muncii si a capitalului este considerata cea mai buna utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind considerat liber, in ipoteza ca terenul este sau poate deveni liber prin demolarea oricaror constructii.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului liber.

Terenul evaluat se afla intr-o zona in care exista tendinta de restrictionare a traficului pentru autovehiculele de mare tonaj. Un alt aspect important este cel al protectiei mediului, zona avand o densitate urbanistica foarte bine dezvoltata iar restrictiile privind agentii poluanti sunt in permanenta crestere.

Zona in care se afla proprietatea este o zona preponderent rezidentiala, mediu cotata pe piata imobiliara. Reglementarile pentru aceasta zona sunt cuprinse in - Regulament aferent P.U.Z. - unitate teritoriala de referinta cu functiunea dominanta a zonei, functiune rezidentiala.

In cazul de fata, stabilirea valorii s-a facut conform legislatiei in vigoare privind vanzarea de locuinte nationalizate.

La baza stabilirii pretului de vanzare a stat legislatia in vigoare la aceasta data, Decret 256/1984, Decret 93/1997, Decret-Lege 61/1990, Legea 85/1992, Legea 112/1995 si normelor de aplicare ale acesteia.

Moduri de obtinere a valorii

Fisa tehnica de calcul pentru locuintele si anexele aferente, aflate in proprietatea Statului Roman, conform legislatiei in vigoare, Decret 256/1984, Decret 93/1997, Decret-Lege 61/1990, Legea 85/1992 si Legea 112/1995 si a normelor de aplicare ale acesteia, toata legislatia fiind actualizata la zi.

TOTAL CAP. V – LOCUINTE SI DEPENDINTE

La valoarea rezultata in urma calculelor, se aplica coeficientul de crestere a câștigurilor salariale medii nete pe economie în luna aprilie 2025 față de luna ianuarie 1990 care a fost de 19.278,46 publicat de Institutul National de Statistica. Nu se aplica reduce pentru amplasarea proprietatii in cadrul localitatii.

Mentionez faptul ca, evaluarea s-a facut fara a lua in considerare investitiile facute de catre chirias.

CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

Valoarea obtinută - conform legislatiei în vigoare: **94.987 RON.**

Ca rezultat al cercetării și analizei pe care le-am realizat, opinia evaluatorului privind valoarea construcțiilor aferente proprietății imobiliare de tip rezidențial, situată în mun. Sighisoara, str. M. Eminescu, nr.79, la data de 06.06.2025, valoare obtinuta conform Decretului 256/1984, Decret 93/1997, Decret-Lege 61/1990, Legea 85 /1992 și Legea 112/1995 și a normelor de aplicare ale acesteia, este:

Valoarea construcțiilor este 94.987 RON

Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în acest raport.

FIȘA TEHNICĂ ȘI DE CALCUL

pentru locuințele și anexele aferente, aflate în proprietatea statului, altele decât cele executate din fondurile statului sau

Anexa 1

FIȘA TEHNICĂ ȘI DE CALCUL
pentru locuințele și anexele aferente, aflate în proprietatea statului, altele decât cele executate din fondurile statului sau prin sprijinul statului cu credite și execuție

Cladirea de locuit și anexele situată în str. M. Eminescu, nr.79, situată în mun. Sighisoara, județul Mureș.

I. Caracteristicile locuinței

- Structura de rezistenta a locuinte si descrierea elementelor de constructii si instalatii:
 - fundatie de piatra si beton- stare satisfacatoare
 - zidarie de piatra si beton- stare satisfacatoare
 - sarpanta de lemn -stare satisfacatoare
 - invelitoare din tigla ceramica - stare satisfacatoare
 - plansee de lemn si bolta de caramida -stare satisfacatoare
 - timplaria exterioara lemn -stare satisfacatoare
 - tamplarie interioara lemn- stare satisfacatoare
 - tencuieli exterioare driscuite- stare satisfacatoare
 - glet de - nu este cazul
 - stucaturi - nu este cazul
 - vopsitorii vopsele pe baza de ulei -stare satisfacatoare
 - calcio vechio - nu este cazul
 - lambriuri - nu este cazul
 - ornamente si decoratiuni - nu este cazul
 - pardoseli calde dusumele -stare satisfacatoare
 - pardoseli reci gresie si pamant- stare satisfacatoare
 - instalatii sanitare - da
 - instalatii electrice- da
 - instalatii de incalzire sobe cu gaz -stare satisfacatoare
- Fata de elementele de mai sus, starea locuintei este **satisfacatoare cu grad de finisaj inferior.**

Mentionez faptul ca evaluarea s-a facut in conformitate cu planșa anexata, respectiv planul de preluare a imobilului, fara a lua in considerare imbunatatirile aduse de catre chirias.

1. Numarul de niveluri ale cladirii - S+P.
2. Numarul de locuinte din cadrul cladirii - 1
Nivelul la care este situata locuinta pentru care se acorda despagubiri sau care se vinde parter+subsol.
3. Numarul de camere ale locuintei - 2 camere.
4. Sistemul de incalzire a locuintei (centrala de zona sau termoficare, centrala termica proprie care deserveste exclusiv aceasta cladire, cu gaze la sobe, sobe cu lemne) sobe cu gaz metan.
5. Vechimea cladirii in ani:
- conform planului de preluare anexat - 93 ani (anul constructiei 1932).
6. Tipul locuintei (anexa nr. 4, tabelul nr. 1) poz. 1 - Cu pereti de zidarie de caramida, piatra sau inlocuitori, plansee din lemn sau beton armat, sarpanta din lemn, avind instalatii sanitare, electrice si incalzire combustibil solid
Relevee anexate -fisa suprafetel locale, anexa la Contractul de inchiriere nr.33, din 2006 cu prelungire prin actul aditionalnr 3/18.12.2020.
(plan de situatie, plan de nivel curent)

II. Suprafetele locuintei si ale anexelor

1. Suprafata utila a locuintei
(suprafetele utile au fost preluate din planu anexat)
Casa mp: 51,54 mp - 2x0,5 mp=50,54 mp
2. Suprafata utila a camerei de serviciu situata la subsol, demisol sau mansarda
m2 - nu este cazul
3. Suprafata utila a pivnitei si a boxelor de la subsol in folosinta exclusiva a locuintei
17,88 m2
4. Suprafata utila a terasei rezultata din retragerea din gabarit
m2 - nu este cazul
5. Suprafata utila a garajului

m² - nu este cazul

6. Constructii-anexe (tip, dimensiuni, vechime si stare)

- \$apron cu suprafata utila de 7,18 mp- anul constructiei 1960, structura din lemn, acoperis din tigla ceramica-stare satisfacatoare

- Magazie cu suprafata utila de 6,25 mp - anul constructiei 1960, schelet din lemn, zidarie de caramida, fundatie de beton, acoperis tip sarpanta, invelitoare tigla ceramica- stare satisfacatoare

- \$apron cu suprafata utila de 5,26 mp- anul constructiei 1960, structura din lemn, acoperis din tigla ceramica-stare satisfacatoare

- Poarta+portita din tabla cu stalpi metalici si din beton cu lungimea L=2,40 m si B=1,90 m - anul constructiei 1975 -stare satisfacatoare

Nu mai existata FIZIC latrina si cotetele.

Evaluarea locuintei

1. Valoarea de inlocuire a locuintei

(cost/m² corespunzator tipului constructiei, regimului de inaltime si gradului de finisaj - inferior

$$50,54 \text{ mp} \times 2060 \text{ lei/m}^2 = 104.112 \text{ lei}$$

2. Valoarea de inlocuire

- pivnite, boxe

$$17,88 \text{ mp} \times 625 \text{ lei/m}^2 = 11.175 \text{ lei}$$

- terasa rezultata din retragere in gabarit - nu este cazul

TOTAL CAP. I - LOCUINTE SI DEPENDINTE: 115.287 lei.

Se adauga sau se scade, pentru existenta sau lipsa unor instalatii ori elemente de constructii (tabelul nr. 2 din anexa nr. 4) Se adauga:

- incalzire centrala

- constructia si echipamentul centralei termice -

- incalzire cu gaze la sobe

$$50,54 \text{ m}^2 \times 58,00 \text{ lei/m}^2 = 2.931 \text{ lei}$$

- obloane -

- valoarea elementelor deosebite ce depasesc caracteristicile gradului de finisaj superior (evaluata pe baza de deviz de catre comisia de specialitate -

B. Se scad:

- invelitoare de carton bitumat, sindrila, stuf sau paie

- lipsa unor instalatii:

- cada de baie 3.740 lei/buc. - nu

- lavoar 1.445 lei/buc. - nu

- chiuveta bucatarie 1.445 lei/buc. - nu

- lipsa tencuielilor exterioare

$$92 \text{ lei/m}^2 - \text{nu}$$

- lipsa fundatiilor

$$92 \text{ lei/m}^2 - \text{nu}$$

-pardoseli de pamant

$$17,88 \text{ mp} \times 58,00 \text{ lei/m}^2 = -1.037 \text{ lei.}$$

TOTAL CAP. II - LOCUINTE SI DEPENDINTE: 117.181 lei.

3. Corectia de nivel -nu este cazul

4. Aplicarea coeficientului de uzura in timp

$117.181 \text{ lei} \times 0.4 = 46.872 \text{ lei}$,

IV Valoarea lucrarilor de arta si a ornamentelor

Evaluate de specialisti -- nu este cazul

TOTAL CAP. IV: lei.

III. Evaluarea anexelor locuintelor

(tabelul nr. 7 din anexa nr. 4 Decretul 256/1984 si tabelul nr. 8 din anexa nr. 2 la Decretul 93/1977 pentru calculul uzuri

Sopron : $7,18 \text{ m}^2 \times 310 \text{ lei/m}^2 \times 0,20 = 445 \text{ lei}$.

Magazie: $6,25 \text{ m}^2 \times 930 \text{ lei/m}^2 \times 0,20 = 1.163 \text{ lei}$.

Sopron : $5,26 \text{ m}^2 \times 310 \text{ lei/m}^2 \times 0,20 = 326 \text{ lei}$.

Poarta si portita: $4,56 \text{ mp} \times 510 \text{ lei/mp} \times 0,20 = 465 \text{ lei}$

Total anexe 2.399 lei

TOTAL EVALUARE CAP. V:

Total general locuinte si anexe 49.271 lei

IV. Mentinerea sau diferentierea cut 10% a pretului cladiri rezidentiale si al anexelor acesteia , stabilit potrivit alineatului precedent in functie de amplasarea cladirilor in cadrul localitatilor, in conformitate cu prevederile art.25 din prezentele norme. -- nu este cazul

TOTAL EVALUARE CAP. VII: 49.271 lei respectiv 4,9271

V. Totalul prevazut la cap. VII este obtinut la nivelul datei de 1 ianuarie 1990.

Acesta se inmulteste cu coeficientul de actualizare in functie de cresterea veniturilor salariale medii brute din ultima luna a trimestrului expirat anterior platii sau compararii locuintei fata de cel existent in ianuarie 1990, conform datelor furnizate de Comisia Nationala pentru Statistica prin directiile teritoriale (art. 27 din prezentele norme metodologice).

Coeficientul de actualizare - martie 2025: 19.278,46

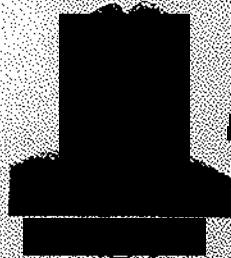
TOTAL EVALUARE CASA CAP. VII: $4,9271 \text{ RON} \times 19.278,46 = 94.987 \text{ RON}$

Ing. Iuliana Remes
Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EI
Legitimatic Nr. 15722 / 2025



ROUMANIE **ROMANIA** ROMANIA

CARTE D'IDENTITE CARTE DE IDENTITATE IDENTITY CARD



CNP [REDACTED]

Numr/Nomr/act name

SLAVA

Prenumr/Prenom/First name

TERESIA-MARIA

[REDACTED]

[REDACTED]



Validitate/Validite/Validity

[REDACTED]



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55051 Sighișoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4923

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Sighișoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 421	245	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 421	Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Sighișoara	C.1-CASA DE LOCUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1286 / 22/07/1983		
Decizie nr. 334/1983 emis de CONSILIUL Judetean Mures;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE conf. D.223/1974, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4923)</i>	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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



ROMANIA
INSTITUTUL
NAȚIONAL DE
STATISTICĂ

DIRECȚIA DE DISEMINARE DATE STATISTICE ȘI
COMUNICARE

Telefon: 021.318.18.24 Interior: 1095
e-mail: datestat@insse.ro

Nr. 120/15.05.2025

COMUNICAT DE PRESĂ

Institutul Național de Statistică aduce la cunoștința consiliilor județene și locale, primăriilor, societăților comerciale și unităților specializate în vânzarea locuințelor că, în conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995 coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii nete pe economie în luna martie 2025 față de luna ianuarie 1990 a fost 19278.46, iar față de luna februarie 1992 a fost 4475.11

Informații suplimentare:

Direcția de Diseminare Date Statistice și Comunicare
e-mail: biroupresa@insse.ro Tel: +4021 3181869

Anexa nr. 3 parte integrantă din contractul de închiriere
 înregistrat la nr. 116
 din 11.06.2012

FIȘA DE CALCUL

PENTRU STABILIREA CHIRIEI LUNARE A LOCUINȚEI
 DETINUTĂ DE CHIRIAȘ IOANA IOANA MARIA

Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp)	Tarif (lei/mp)	Suma (col. 2 x col. 3)
	2	3	4
Suprafata locuibila plătită cu tariful de baza	25,67	1189	29,96
Suprafata locuibila excedentara transa I (suprafata locuibila ce depășeste cu până la 10 mp suprafata locuibila care este calculată cu tariful de baza)	-	-	-
Suprafata locuibila excedentara transa II (suprafata locuibila de peste 10 mp si până la 20 mp ce depășeste suprafata locuibila care este calculată cu tariful de baza)	-	-	-
Suprafata locuibila excedentara transa III (suprafata locuibila ce depășeste cu peste 20 mp suprafata locuibila care este calculată cu tariful de baza)	-	-	-
Total (randurile 1+2+3+4)	25,67	1189	29,96
Majorarea cu 30% a tarifului de baza ce se aplica la suprafata locuibila din locuintele dotate cu incalzire centrala sau gaze la sobe.	-	-	-
Reducerea cu 15% a tarifului de baza ce se aplica la suprafata locuibila a camerelor situate la subsol sau in mansarda aflate direct sub acoperis.	-	-	-
Reducerea cu 10% a tarifului de baza ce se aplica la suprafata locuibila a locuintei lipsite de instalatii de apă caldă, electricitate sau numai de una ori unele dintre acestea	-	-	-
Reducerea cu 10% a tarifului de baza ce se aplica la suprafata locuibila a locuintei construită din materiale inferioare: fatoniș, chirpici și lemn.	-	-	-
Total II (randurile 5+6) - (randurile 7+8+9)	25,67	1189	29,96
Dependințele locuintei (bucătărie, cameră, baie, debara, oțetă, vestibul, culoar, verandă, chinetă, anireu, tindă, coridor, closetul din interiorul apartamentului, marșieză)	11,75	433	5,08
Alte dependințe ale locuintei: terasă acoperită, logia, boxă pivnita, spălătorie, uscătoare și alte dependințe în folosință exclusivă.	10,96	415	4,54
Total III (randurile 10+11+12)	48,38	1617	39,58

suprafeței locative închiriate

Localitatea SIGHISOARA, județul MUREȘ, str. Mihai Eminescu, nr. 79, bl. -, ap. -, situat la nivelul (etajul) ...1), având: încălzirea gaze 2), apă curentă casă 3), canalizare casă 4), instalație electrică...da...5), construit din materiale inferioare...NU...6)

- A -

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii 7)	Suprafața (m ²)	În folosință	
			exclusivă	comună
1	Dormitor	20,85	20,85	
2	Dormitor	14,82	14,82	
3	Bucătărie	7,90	7,90	
4	Cămara alimente	1,40	1,40	
5	Spălătorie	6,34	6,34	
6	Debara	2,56	2,56	
7	Baie	2,83	2,83	
8	Sopron	4,99	4,99	
9	Pivniță	16,65	16,65	
Total suprafața utilă		78,34		
Suprafața curții și grădini				

- B -

Date privind membrii de familie care locuiesc și gospodăresc împreună cu locatarul

Nr. crt.	Numele și prenumele 8)	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu locatarul 9)	Anul nașterii	Locul de muncă	Adresa unității	Retribuția sau venitul
1	SLAVA TERESIA-MARIA	Titular contract				
2	CUC IOAN-YASILE					
3	CUC MARIA					
4	CUC RODICA-VIORICA					
5	CUC NICOLAE					

Locatar,

Locatar,

11.11.2024

SC APA TERMIC TRANSPORT S.A.
Sector Administrare Locuințe
Județul Mureș, Sibiu

SC APA TERMIC TRANSPORT S.A.
Nr. ord. reg. com. nr. J26/229/1999
CIF: RO1225869
C.S.S.V.: 461.190.00 lei
Sediul: Albeștii, Str. Calea Barailor nr. 11
Județul MUREȘ

SLAVA TERESIA-MARIA

- 1) Subsol, etaj, mansardă, etc. anverși
- 2) Centrală, sobă pe gaz, alte mijloace de încălzire
- 3) În funcție de construcție, în vârstă în ane
- 4) Idem
- 5) Da sau nu
- 6) Da sau nu
- 7) Căscă, hol, ușori, baie, bucătărie, spațiu de cămară, WC, debara, intrare, încălzire, loc de parcare, etc.
- 8) Se completează cu membrii familiei
- 9) Soți, sope, copii, părinți și părinți soților care locuiesc și gospodăresc împreună

in cazul in care locuinta se restituie fostului proprietar in baza legilor in termen de 30 zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului sau de la data inregistrarii decesului, daca persoanele indreptatite prin lege nu au solicitat locuinta.

Art.19 Incetarea prezentului contract din orice motive, da dreptul locatarului de a recurge imediat la procedura judiciara de evacuare prevazuta la Titlul XI din Noul Cod de Procedura Civila, fara notificare prealabila.

VII. Litigii

Art.20 Litigiile de orice fel legate de executarea prezentului contract se vor rezolva pe cale amiabila, iar daca aceasta nu este posibil, de catre instantele judecatoresti. Instanta competenta in rezolvarea litigiilor va fi Judecatoria Sighisoara.

Art.21 Evacuarea chiriasului se face in baza unei hotarari judecatoresti. Chiriasul este obligat la plata chiriei precum si toate cheltuielile pentru servitii si intretinere, aferente perioadei in care a ocupat efectiv locuinta.

VIII. Alte clauze

Art.22 Orice modificare a legislatiei referitoare la locuintele proprietate de stat, la chiriasi si la calculul chiriei, va atrage dupa sine modificarea sau completarea corespunzatoare a prezentului contract.

Art.23 Modificarea prezentului contract se va face prin acte aditionale semnate de partile contractante.

Prezentul act se incheie cu mentiunea, ca in situatia in care ulterior se vor constata diferente in ceea ce priveste suprafata imobilului, partile convin de comun acord sa se faca modificarea cuvenita in fisa de calcul a chiriei.

Prezentul contract s-a incheiat in baza art.1.777- 1.835 Noul Cod Civil azi, la data de 16.06.2015, in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

S. C. "Apă Termic Transport" S. A



Director Economic
ec. Ferezan Claudiu
16.06.2015

S.C. APA TERMIC TRANSPORT SA
SIGHISOARA
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV
GRIGORE MARIA IONELA

Şef Birou Locativ
Meyndt Anemarie

Oficiu Juridic
jr. Muntean Doraliu

Chiriaş

ACT ADIȚIONAL NR. 3/18.12.2020

LA

CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 33/2006

asa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale nr. 1/2010 și 2/2016

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

MUNICIPIUL SIGHIȘOARA cu sediul în str. Muzeului, nr. 7, având contul curent nr. RO63TREZ47821A300530XXX deschis la Trezoreria Sighișoara și codul fiscal nr. 5669309, telefon 0265771280, fax 0265771019; reprezentat prin Primar – SÎRBU IOAN IULIAN, în calitate de PROPRIETAR /ADMINISTRATOR

și

SLAVA TERESA - MARIA cu domiciliul în Municipiul Sighișoara, str.

identificată prin C.I. seria MS nr. _____, C.N.P.

în calitate de CHIRIAȘ,

la data de 18.12.2020

În baza art. 4 din contractul de închiriere nr. 33/2006, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale nr. 1/2010 și 2/2016 și a Hotărârii Consiliului Local nr. 219/17.12.2020, părțile au convenit la încheierea prezentului act adițional prin care se modifică și se completează următoarea clauză :

II. PĂRȚILE AU CONVENIT:

1. Art. 3 din Capitolul III DURATA CONTRACTULUI se modifică și se completează astfel :

„Termenul de închiriere se prelungește cu 5 (cinci) ani, respectiv de la data de 01.01.2021 până la data de 31.12.2025”.

2. Art. 7 din Capitolul IV PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ se modifică și va avea următorul cuprins:

„Plata chiriei se va face prin virament în contul proprietarului / administratorului nr. RO63TREZ47821A300530XXX, deschis la Trezoreria Sighișoara sau la Casieria Primăriei, trimestrial, cu termenul scadent la 31.03, 30.06, 30.09 și 31.12 a anului în curs, începând cu data încheierii contractului”.

3. Restul clauzelor contractuale rămân neschimbate.

4. Prezentul act adițional este parte integrantă a contractului de închiriere nr. 33/2006, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale nr. 1/2010 și 2/2016, are aceeași forță obligatorie și produce aceleași efecte juridice față de părțile contractante.

Semnând prezentul act adițional, părțile confirmă că au luat act de toate prevederile lui și le acceptă în totalitate.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul act adițional în două exemplare.

PROPRIETAR-ADMINISTRATOR,
MUNICIPIUL SÎRBUȘOARA

PRIMĂR
Sirbu Ioan - Iulian

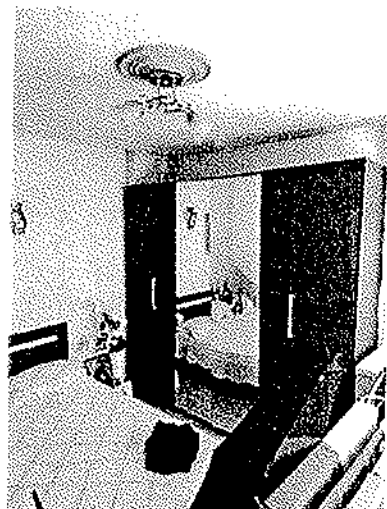
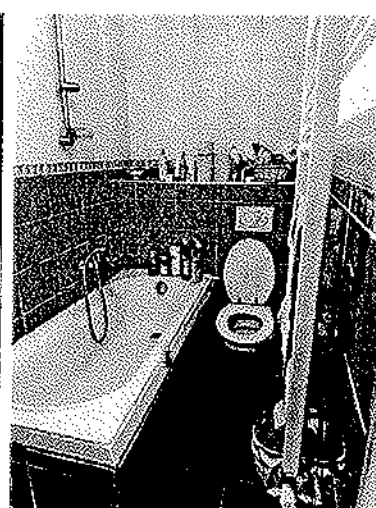
CHIRIAȘ,
Slava Teresa - Maria

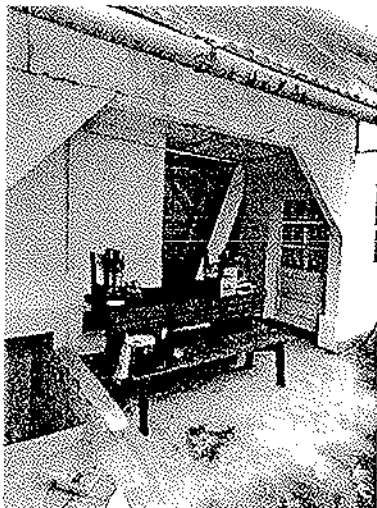
Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare
Marian Adriana - Paula

Director Administrarea Patrimoniului
Morar Carmen

Vizat - Jurist
Guțu - Furnică Alexandra - Ionela

Întocmit
Burnete Steluța

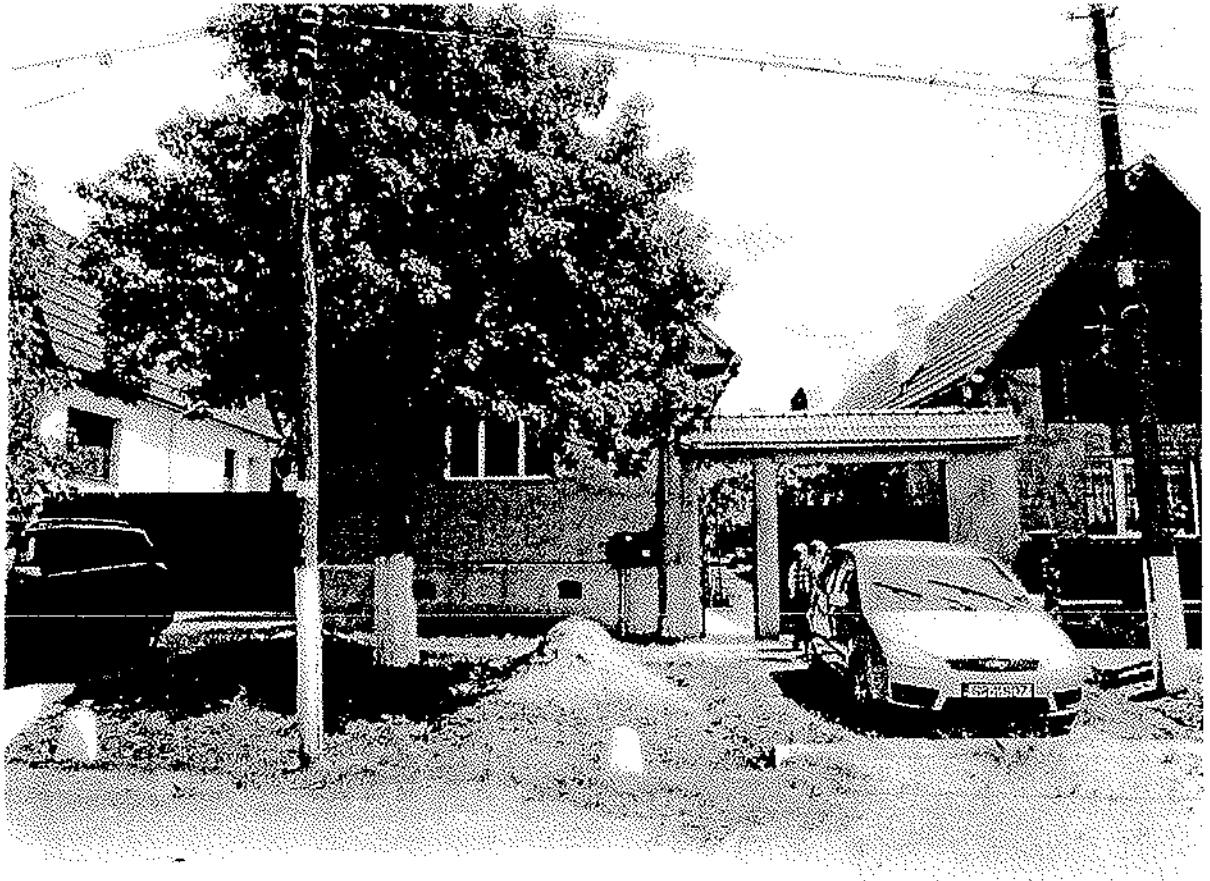




RAPORT DE EVALUARE

Tip proprietate: cladire de tip rezidentiala casa de locuit si anexe

Adresa: Mun.Sighisoara, Cart.Hetiur, Str. Principala, Nr.107



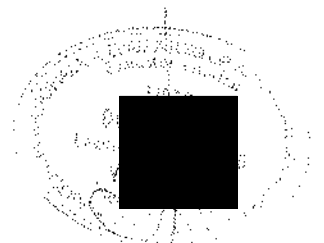
Proprietar: STATUL ROMAN

Client: Doca Nicolae si Doca Aurelia-Floarea

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

Data evaluării: 23.05.2025

Evaluator: Libeg Dorin Victor



Cuprins

1) Introducere	4
1.1. Sinteza raportului	4
1.2. Certificarea evaluatorului	5
2) Termeni de referință a evaluării	7
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	7
2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați	7
2.3. Scopul evaluării	7
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	7
2.5. Tipul valorii	9
2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului	9
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	9
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare	10
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale	11
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	13
2.11. Declarația conformității cu SEV	14
2.12. Descrierea raportului	14
2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul	15
3) Prezentarea datelor	15
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	15
3.2. Descrierea situației juridice	16
3.3. Descrierea și analiza Clădirii	17
3.4. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)	18
4) Analiza pieței imobiliare	18
4.1. Analiza cererii	19
4.2. Analiza echilibrului pieței	20
5) Analiza celei mai bune utilizări Casa de locuit	20
6) Desfasurarea Evaluării prin Cost	21
7) Concluzia asupra valorii	28



1) Introducere

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării: clădire de tip rezidențial casa de locuit și anexe gospodărești conform CF cu Nr.60088 , Nr.CF vechi: 1/B-Hetiur situată în Mun.Sighisoara, Car.Hetiur, Str.Principala, Nr.107, județ Mureș.

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

Client și utilizator desemnat: Doca Nicolae și Doca Aurelia-Floarea având ca și utilizator desemnat PRIMARIA SIGHISOARA și S.C.A.T.T.S.A.

Proprietar: STATUL ROMÂN

Evaluator: Libeg Dorin Victor, legitimația nr. 19126

Scopul evaluării: informarea clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate având în vedere vânzarea acestora.

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

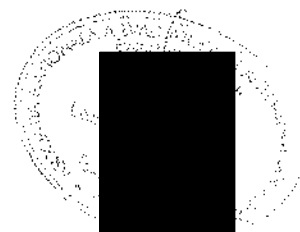
Data evaluării: 23.05.2025

Data inspecției: 23.05.2025

Data raportului : 31.05.2025

Curs valutar : 1 RON = 100 Lei

- **Standardele de evaluare:** Standardele de evaluarea a bunurilor 2022 (obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România): SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 400 – Verificarea evaluării; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile și Glosarul 2022 ;
- **Tipul valorii estimate (definiție):** conform SEV 104 - „Tipuri ale valorii” valoarea 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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”



Rezultatul abordării aplicate a fost:

- *Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 18.805 euro*
- *Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei =95.064 lei*
- *Valoare finala Pivnita Rotund euro= 2.959 euro*
- *Valoare finala Pivnita Rotund lei =14.961 lei*
- *Valoare finala Casa de locuit Rotund euro= 21.765 euro*
- *Valoare finala Casa de locuit Rotund lei = 110.025 lei*
- *Valoare finala Grajd Rotund euro= 2.388 euro*
- *Valoare finala Grajd Rotund lei= 12.073 lei*
- *Curs Valutar euro 5,0550 lei*

1.2. Certificarea evaluatorului

Referitor la raportul de evaluare întocmit în scopul informării clientului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare, Casa de locuit și Anexe, situate în Mun. Sighisoara, Cart. Hetiur, Str. Principala, Nr. 107 certific după cele mai bune cunoștințe ale mele că :

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale, adevărate și corecte, estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate ca fiind adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale; sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune;
- nu am nici o părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legătură cu părțile implicate în această evaluare;
- implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;
- onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori;



- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unor valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de proprietăți;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (Standardele de evaluare a bunurilor 2022);
- respect codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- utilizarea raportului de evaluare întocmit poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu standardul referitor la verificarea rapoartelor (SEV 400);
- subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- la data raportului, subsemnatul este membru titular și a urmat cursul de formare profesională în domeniul evaluării proprietății imobiliare;
- deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.

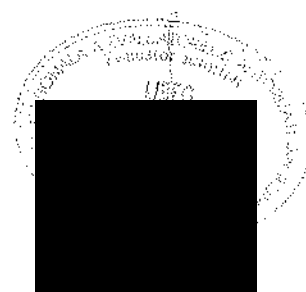
Pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 23.05.2025, este estimată la :

- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 18.805 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei =95.064 lei**
- **Valoare finala Pivnita Rotund euro= 2.959 euro**
- **Valoare finala Pivnita Rotund lei =14.961 lei**
- **Valoare finala Casa de locuit Rotund euro= 21.765 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit Rotund lei = 110.025 lei**
- **Valoare finala Grajd Rotund euro= 2.388 euro**
- **Valoare finala Grajd Rotund lei= 12.073 lei**
- **Curs Valutar euro 5,0550 lei**

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

Data: 31.05.2025

Semnătura



2) Termeni de referință a evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

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

2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați

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

2.3. Scopul evaluării

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

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

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezentul raport de evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip Casa de locuit situat în Mun.Sighisoara, Cart. Hetiur, Str.Principala, Nr.107, Jud. Mures.

Figura 2.4.1. Amplasarea imobilului evaluat – identificat prin aplicația Geoportal

Nu este identificata !

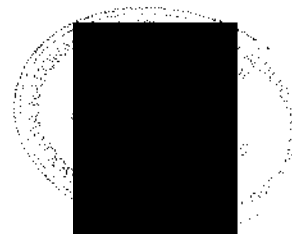




Figura 2.4.2. Amplasarea imobilului evaluat - identificat prin aplicatia Google Maps



Proprietatea este dispusa în zona preponderenta de terenuri intravilane. Accesul la el făcându-se prin strada principala a cartierului Hetiur.

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



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

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

Informațiile utilizate pentru efectuarea raportului de evaluare au fost:

- Extras CF Nr.60088 Sighisoara ;
- Contract de inchiriere;
- Act aditional la contractul de inchiriere;
- Plan de Preluare
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri,etc.);
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare – obținuta din Extras CF;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Prețuri practicate pe piața liberă;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații utilizate au fost:

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



2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

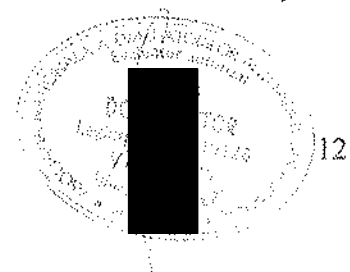
Ipoteze.

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

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentația incompletă cadastrală aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către chirias. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală și din documentele puse la dispoziție de către chirias (Plan de preluare).
- Se presupune ca imobilele anexa de tip Sura cu S=109,52mp si Cotet porci, situate pe acelasi teren dar independent de constructia principala (casa de locuit) au fost complet demolate . In consecinta , in procesul de evaluare, s-a considerat ca aceste constructii nu mai exista fizic, neavand astfel nici un impact asupra valorii estimate a proprietatii.
- Se consideră că pe terenul aferent imobilului evaluat există o construcție de tip șopron edificată de către chiriași, fără autorizație de construire și fără aportul proprietarului (Statul Român). Construcția a fost realizată din materiale reciclate rezultate în urma demolării unui șopron anterior, aflat într-un stadiu avansat de degradare, precum și din alte resurse proprii ale chiriașilor. Întrucât această anexă nu este recunoscută ca investiție a proprietarului și nu face obiectul evaluării, ea este tratată ca aport extern, nefiind inclusă în calculul valorii estimate a imobilului.
- Se presupune ca anexei de tip șopron, aflata pe amplasamentul proprietatii i s-a prabusit partial(in proportie de 90%) structura, iar ulterior aceasta a fost

transformata intr-un spatiu compus din bucatarie, baie si camera, exclusiv din initiativa si cu fondurile proprii ale chiriasilor. Avand in vedere ca aceste lucrari nu au fost realizate de catre proprietar(Statul Roman) sin u sunt reflectate in documentatia oficiala a imobilului, investitia este tratata ca aport financiar al chiriasului . In consecinta, aceste modificari nu influenteaza valoarea estimata a imobilului in cadrul prezentului raport de evaluare.

- Evaluatorul a avut la dispozitie urmatoarele masuratori preluate „Plan de Preluare „
- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini“. Titlul de proprietate poate fi transferat integral la data evaluării.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare impuse de legislația în domeniu aflată în vigoare.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperii.
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte.
- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supusă evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare al acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Valoarea de piață exprimată în prezentul raport este cea realizabilă în condiții de finanțare normală.



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

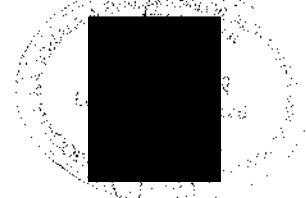
Ipoteze speciale

- La data evaluării documentația cadastrală a fost incompletă, astfel unele documente ne fiind accesibile de către evaluator la data realizării raportului.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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



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

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

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

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

2.11. Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022 și cu Glosarul aferent. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

În cadrul raportului au fost folosite definiții și concepte prezentate în SEV 100 - Cardul general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării , SEV 104 – Tipuri ale valori și SEV 105 – Abordări și metode de evaluare.

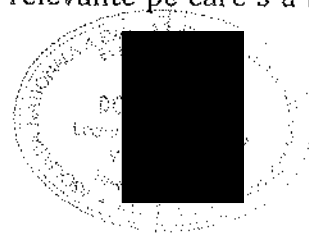
Prezentul raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare, misiunea de evaluare fiind condusă în acord cu prevederile SEV 102-Implementare.

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

În prezentul raport nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, explicativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, cuprinzând descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat



opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 103 - Raportare .

2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul

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

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

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

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

3) Prezentarea datelor

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

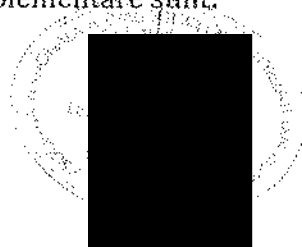
Sighișoara este un oraș aflat în regiunea Transilvania , județul Mureș , situându-se foarte aproape la intersecția celor patru județe Harghita, Mureș ,Sibiu și Brașov. Municipiul beneficiază de o avantajoasă poziție geografică, în partea centrală a țării, pe traseul unor însemnate artere de comunicații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

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

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

Distanțele față de principalele proprietăți complementare sunt:

- Centrul orașului – 9,0 km



- Ștrand Aquaris-9,4 km
- Magazine supermarket (Penny) (8,3 km)
- Cetatea medievala (9,1 km)
- Spitalul Clinic municipal Sighișoara (7,8 km)
- I.S.U. Sighișoara (10,2, km)
- I.P.J. Sighișoara (9,3 km)
- Stație de alimentare carburanți – Lukoil (11,5 km), MOL 10,3 km), Rompetrol 8,4 km) , OMW (9,8 km)

Proprietatea este amplasată în Loc Sighisoara Cartier Hetiur .Amplasarea proprietății este prezentată în Anexa la prezentul raport.

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

Imobilul este situat în Loc. Sighisoara, Cartier Hetiur zonă preponderentă de case de locuit cu destinație rezidențială, majoritatea proprietari cu venituri medii. În Loc Sighisoara nivelul de infraționalitate este scăzut, în general fiind o localitate liniștită și curată .

3.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară este înscrisă în Cartea Funciară cu numărul: 60088 Sighisoara, nr.CF vechi:1/B-Hetiur nr.cadastral: Top 376,377 având ca și proprietar pe STATUL ROMAN .

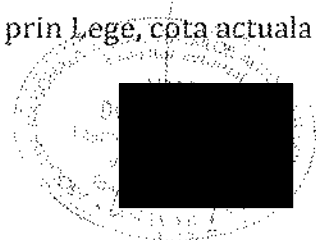
Pe baza numărului cadastral nu s-a putut identifica proprietatea prin Geoportalul pus la dispoziție de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru utilizatorii interesați.

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

Proprietatea imobiliară a fost dobândită de către proprietarul actual prin actul menționat în CF : „ Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale . 1049/25/06/2975

Decizie nr.173, din 19/04/1975 emis de Cons. Pop al judetului Mures-conf. Decr. Nr. 223/1974 si Legea 59/1974;

B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala ¼



1) STATUL ROMAN

948/11/06/1979

Adresa nr.2023, din 05/06/1979 emis de Cons. Pop al mun. Sighisoara-
Decizie nr.145/30.04.1979 a cons. Pop. Al jud.Mures;

B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota
actuala $\frac{1}{4}$

1) STATUL ROMAN

1298/04/09/1980

Decizie nr.377, din 01/09/1980 emis de Cons.Pop. al jud.Mures; inch
nr.1172/1979-conf L nr.58/1974 si Decr.223/1974;

B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota
actuala $\frac{1}{2}$

1) STATUL ROMAN "

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

3.3. Descrierea și analiza Cladirii

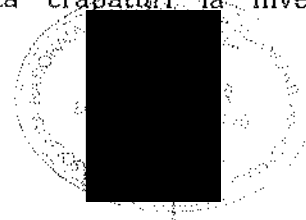
Proprietatea imobiliară evaluată are în componența sa o Casa de locuit în Sc=121,74
mp si anexe grajd cu Sc=35,70 mp (conform Plan de preluare)

Cladire de tip rezidentiala , Casa de locuit , cu regim de înălțime Demisol+Parter
construita in anul 1911 conform plan de preluare. Cu fundatie de piatra si beton, zidurile
din caramida si piatra cu planseu peste subsol cu bolta de caramida intre profile metalice
l, peste parter cu instalatii electrice functionale iar cele sanitare din aport propriu al
chiriasilor , cu finisaje inferioare atat interior cat si exterior, cu sarpanta din lemn
invelitoare de tigla ceramica . Stare satisfacatoare.

Compusa din :

- Demisol ,1 incaperi de tip pivnita ; Sc=30,36 mp
- Parter ,2 camere, bucatarie, camara, antreu ; Sc= 91,38 mp

Cladire de tip Grajd construit in anul 1935 cu Sc=35,70mp cu fundatie de piatra,
ziduri de caramida cu planseul si sarpanta din lemn , invelitoare de tigla ceramica cu
aspect interior si exterior stare nesatisfacatoare(prezinta crapaturi la nivelul
suprastructurii, prezinta grad ridicat la nivelul acoperisului).



Accesul la proprietatea evaluată se poate realiza prin strada principală a cartierului Hetiur.

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

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

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

4) Analiza pieței imobiliare

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

O analiză corectă a pieței impune parcurgerea următorilor pași:

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

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

Proprietatea analizată este de tip Casa de locuit+Anexe amplasată într-o zonă de tip intravilan care oferă în imediată apropiere o mare parte din proprietăți fiind proprietăți de tip rezidențial.

Utilizările potențiale ale proprietății: Casa de locuit + Anexe.

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)



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

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

Din punct de vedere edilitar, zona este în creștere.

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

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

4.1. Analiza cererii

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

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

Cererea privind Cumpărarea:

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

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

Concluzii privind Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

- Cererea pentru cumpărare: cererea solvabilă înregistrează o creștere înconjurată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare.
- Potențialii cumpărători: cererea solvabilă vine în principal din partea familiilor cu venituri medii, angajați în sectorul privat, afaceriști.
- Interesul investițional: există și este în creștere
- Preferințe manifestate pe piață: în principal sunt solicitate proprietăți rezidențiale de dimensiuni aproximative de 100.- 170 metri pătrați.
- Standarde de calitate: în principal sunt căutate proprietăți rezidențiale, gata finisate și gata de a fi locuite la momentul tranzacționării.

Oferta de vânzare

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



4.2. Analiza echilibrului pieței

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

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

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

5) Analiza celei mai bune utilizări Casa de locuit

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 ca, utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în următoarele situații:

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

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

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

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

Utilizări probabile în mod rezonabil

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

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

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

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

Testul de permisivitate legală

➤ La data evaluării aveam următoarele caracteristici de urbanism valabile preluate din regulamentul Local de Urbanism: casa de locuit cu destinație rezidențială



➤ UTILIZARI ADMISE Casa de locuit cu destinatie rezidentiala.

Testul valorii maxime

Intrucat exista o singura utilizare permisa legal, care conduce la o valoare maxima a proprietatii imobiliare, aceasta este, firesc, cea mai buna utilizare.

Concluzii

- Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele:
- Cea mai buna utilizare a imobilului evaluat este cea actuala ;
- Utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung;
- Cumparatorul cel mai probabil este utilizatorul final

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare evaluate se va utiliza abordarea prin cost.

Folosirea anumitor metode din cadrul celor trei abordari depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de pe piata, disponibile pentru analiza.

6). Desfasurarea Evaluarii prin Cost

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

Locuinta edificata in anul 1911(114 ani)

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

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

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



- 2.Nr. de niveluri a cladirii – demisol+ parter
- 3.Nr de locuinte din cadrul cladirii -una
- 4.Nivelul la care se afla locuinta in cauza - demisol+ parter
- 5.Nr. de camere ale locuintei-
 - Demisol ,1 incaperi de tip pivnita ; Sc=30,36 mp
 - Parter ,2 camere, bucatarie, camara, antreu ; Sc= 91,38 mp
- 6.Sistemul de incalzire al locuintei – incalzire sobe pe lemne
- 7.Vechimea locuintei :construita in anul 1911 (114 ani)
- 8.Tipul locuintei-Cladire de locuit individuala.

SUPRAFETELE LOCUINTEI

Constructia Casa de locuit :Demisol+Parter

- Demisol ,1 incaperi de tip pivnita ; Sc=30,36 mp
- Parter ,2 camere, bucatarie, camara, antreu ; Sc= 91,38 mp

I) Casa de locuit calcul fara pivnita :

Cladire cu destinatie Casa de locuit cu Varsta cronologica de 114 ani formata din fundatie din piatra, pereti din zidarie de caramida si piatra, sarpanta lemn, invelitoare tigla,finisaj inferior, cu inaltimea medie de 2,80 m.sau mai mica, instalatie electrica, incalzire cu sobe de tip semineu pe material lemnos cu un mediu de folosinta normal si cu o stare tehnica Satisfacatoare.



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

Adresa	DOCA NICOLAE SI DOCA AURELIA FLOAREA Mun.Sighisara, Cant. Helibor, Str.Principala, Nr.107, Jud.Mures		
Anul finalizării originale a clădirii	1911	ex.vechime de	114 ani
Renovare majora a clădirii este sau nu executată	DA	CU sau fara renovare?	Fara renovare
Suprafata C.D.	91,38 mp	conform Cl	C.F.nr.20088
Suprafata scela	3,00 mp	conform	Indisaje inferioare
Suprafata Construita Pester	91,38 mp	conform	
Inaltime medie	2,80 mp	conform	

Valoarea unitara unitate - Cataloge MATRIXROM nr. 124, Fisa nr.48.

Construcții	705 lei/mpAc
Instalații electrice de iluminat (canalizare)	0 lei/mpAc
Instalații sanitare	0 lei/mpAc
Instalații de încălzire centrala fara cazan propriu	0 lei/mpAc
TOTAL COSTURI	705 lei/mpAc

Costuri

Pentru valoarea mare decat 500 m se adauga	10,50 lei/mpAc	DA
	30,00	
pentru lipsa instalati sanitare se scade	72 lei/mpAc	DA
	0,574,36 lei	
pentru lipsa chibreta scutitoare se scade	0 lei/mpAc	NU
	0 lei	
pentru pivota sau beci se adauga	0 lei/mpAc	DA
	0 lei	
pentru lipsa WC se scade	0 lei/mpAc	DA
	0 lei	
pentru mentinerea scutului peste 0,8 m	0 lei/mpAc	NU
	0 lei	
pentru plasee din lemn	0,0050 lei/mpAc	NU
	0 lei	
pentru instalatie de hidranti de incendiu	0 lei/mpAc	NU
	0 lei	
pentru instalatia de scolare	0 lei/mpAc	NU
	0 lei	
pentru incalzire pe toate cele gaze in loc de centrala termica	0 lei/mpAc	NU
	0 lei	
pentru pivota sau beci de	00,00 mp	0 lei/mp
		0 lei
TOTAL COSTURI APPLICATE		6.549 lei

Valoarea de referinta la nivelul anului 1995 57.873,54 lei

Coficientii de corectie foto de 1995

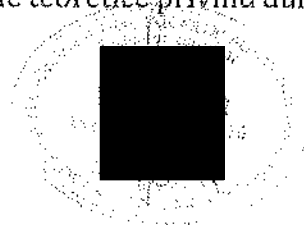
Coficient de actualizare conform BCI	5,582 rata TVA
Cursul oficial EURO la data de referinta a BCI	4,9763 EUR/RON
Cursul oficial EURO la data evaluarii 24.05.2025	5,0550 EUR/RON
Coficient de actualizare pentru perioada 23.05.2025 la data evaluarii	0,9854

Valoarea de inlocuire actualizata 316.981 RON, echivalent cu RON/mp 3467,7

Rezultatul valorii de noua cladire de 62.037 EUR, echivalent cu Euro/mp 636,0

OBSERVATIE ! Având în vedere perioada de viață funcțională (PIF) de 114 ani, precum și intervențiile punctuale de reparații realizate cu materiale reciclate (la nivelul acoperișului) și refacerea parțială a tencuielii exterioare (doar în zona fațadei – vezi anexele foto), în absența unor lucrări de consolidare sau modernizare la nivelul infrastructurii și suprastructurii, construcția se încadrează într-o situație atipică, diferită de contextul standard avut în vedere la elaborarea coeficienților de uzură fizică prevăzuți în ghidurile standarde.

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



1. Stabilirea coeficientului de uzura conform anexei 45

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

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

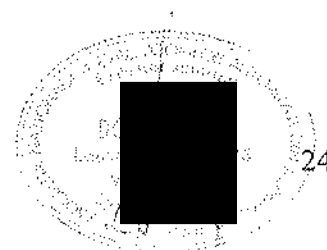
- Structura de rezistenta uzura 70%
- Anvelopa uzura 70%
- Finisaje uzura 70%
- Instalatii uzura 70%

Calcul

$$0,40 \times 70\% + 0,17 \times 70\% + 0,25 \times 70\% + 0,18 \times 70\% = \\ 0,28 + 0,11 + 0,17 + 0,12 = 0,70 \text{ respectiv } 70 \%$$

$$V_r = 316.881 \text{ lei} - 70\% = 95.064,3 \text{ lei}$$

CASA DE LOCUIT FARA PIVNITA Rotund :V=95.064 Lei RespectivV=18.805,9 Euro



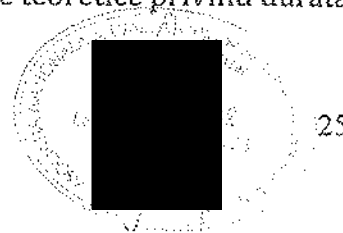
II) Calcul pivnita :

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

OGĂ NICOLAE SI OGĂ ADELIA FLOAREA			
Adresa: Municipiul, Cartierul,			
Str. Ponişoara Nr. 107, jud. Mures			
Anul finalizării construcției	1911	→	vechime de 114 ani
Renovarea majoră a clădirii este sau a fost executată?	DA		Cu valoarea renovării? Fără
Suprafața C.D.	10,36 mp	coeficient Cf	Cf nr 60088
Suprafața construită Denumit	10,36 mp	coeficient	Limite inferioare
Suprafața Construită Paster	0,00 mp	coeficient	
Înălțime medie	0,00 mp	coeficient	
<u>Sistemul instalațiilor</u> - Catalogue MATRIXROM nr. 124, pag. nr. 91 - ANEXA			
	Construcții		0 lei/mpAe
	Instalații electrice de iluminat incandescente		0 lei/mpAe
	Instalații sanitare		0 lei/mpAe
	Instalații de încălzire centrale "fara cazari propriu"		0 lei/mpAe
	TOTAL COSTURI		0 lei/mpAe
<u>Coeficienți</u>			
	Pentru a altor medii maritime	0,00 lei/mpAe	DA
	pentru obținerea teren se adăuga	0 lei/mpAe	NU
	pentru lipsa chiveta bucatarie se adăuga	0 lei	NU
	pentru montajul hotei se adăuga	300 lei/mpAe	DA
	pentru lipa WC se scade	0 lei/mpAe	DA
	pentru înălțimea scării peste 0,9 m	0 lei	NU
	pentru planșele din lemn	0,0000 lei/mpAe	NU
	pentru instalatie de incalzire centrala	0 lei	NU
	pentru instalatie de spalatorie	0 lei	NU
	pentru încălzire la sobe pe gaze în fața de centrala termică	0 lei/mpAe	NU
	pentru pivnita sau beci de	0 lei	NU
	TOTAL COEFICIENȚI APLICATI		0 lei
<u>Valoarea de înlocuire în anul finalizării</u>			
	9 108,00	lei	
<u>Coeficienți de ajustare la data de 2020</u>			
	Coeficient de actualizare conform IRI		0,562 (după IRI)
	Coeficient oficial IRI la data de referință a BUI		1,9763 (după BUI)
	Coeficient oficial IRI la data evaluării 21.05.2025		5,0250 (după IRI)
	Coeficient de actualizare pentru perioada 21.05.2020 - la data evaluării		0,2840
<u>Valoarea de înlocuire actualizată</u>			
	40 870	RON, echivalent cu	10 92,62 lei/mp
<u>Rezultatul valorii de nou în clădire de</u>			
	9 865	RON, echivalent cu	25 lei/mp

OBSERVAȚIE ! Având în vedere perioada de viață funcțională (PIF) de 114 ani, precum și intervențiile punctuale de reparații realizate cu materiale reciclate (la nivelul acoperișului) și refacerea parțială a tencuielii exterioare (doar în zona fațadei - vezi anexele foto), în absența unor lucrări de consolidare sau modernizare la nivelul infrastructurii și suprastructurii, construcția se încadrează într-o situație atipică, diferită de contextul standard avut în vedere la elaborarea coeficienților de uzură fizică prevăzuți în ghidurile standard.

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



2. Stabilirea coeficientului de uzura conform anexei 45

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

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

- Structura de rezistenta uzura 70%
- Anvelopa uzura 70%
- Finisaje uzura 70%
- Instalatii uzura 70%

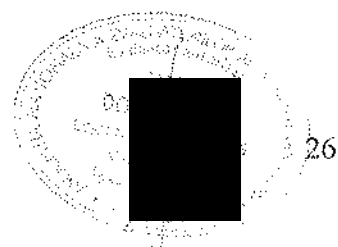
Calcul

$$0,40 \times 70\% + 0,17 \times 70\% + 0,25 \times 70\% + 0,18 \times 70\% = \\ 0,28 + 0,11 + 0,17 + 0,12 = 0,70 \text{ respectiv } 70 \%$$

$$V_r = 49.870 \text{ lei} - 70\% = 14.961 \text{ lei}$$

VALOARE PIVNITA Rotund :V=14.961 Lei Respectiv V=2.959,6 Euro

TOTAL Rotund Casa de locuit + Pivnita :V=110.025 Lei Repectiv V=21.765,5 Euro



III) Calcul Grajd

Cladire de tip Grajd construit în anul 1935 cu SC=35,70mp cu fundatie de piatra, ziduri de caramida cu planseul si sarpanta din lemn , invelitoare de tigla ceramica cu aspect interior si exterior stare nesatisfacatoare(prezinta crapaturi la nivelul suprastructurii, prezinta grad de uzura ridicat la nivelul acoperisului).

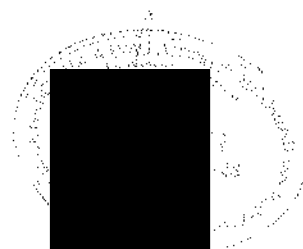
TABEL PENTRU CALCULUL COSTULUI DE NOU AL UNEI CLADIRE DE TIP GRAJD											
ADRESA LOCULUI		Man. Sigheava, Cal. Dettar, Nr. Parter și Nr. 187, 604 Muzee									
Sc. (m ²)	15,70										
Sc. (m ²)	15,71										
Sc. (m ²)	1										
Suprafata acoperisului											
INFRASTRUCTURA											
Nr. cr.	Descriere substatie	Simbol substatie	U.M.	Cantitatea	Cost unitar indexat (lei/UM)	Cost total (lei)	Efectiv distanță	Categorie material	Cost de baza (lei)		
1	Structura vizuaj, ziduri caramida	GRZIDND	mp	15,70	1.000,00	15.700,00	1.000	1.000	15.700,00		
COST TOTAL INFRASTRUCTURA										15.700,00	
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRRASTRUCTURA										15.700,00	
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										1.000,00	
1	Invelitoare tigla volii	SATIA	mp	11,82	822,39	9.723,19	1.166	0,9652	35.786,35		
COST TOTAL INVELITOARE / TERASA										35.786,35	
COST DE NOU FINISA INTERIOR, EXTERIOR, SCARA SI INVELITOARE / TERASA										35.786,35	
TOTAL MP (5&)										35,70	
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										1.002,11	
COST DE NOU CONSTRUCII SI INSTALATI FункциONALE (INCLUSIV 19% TVA)										101.311,11	
COST DE NOU CONSTRUCII SI INSTALATI FункциONALE (PARA TVA)										87.153,98	
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)										2.810,17	
COST DE NOU / MP (PARA TVA)										2.388,27	

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice nerecuperabile a construcției Grajd
Metoda vârstă efectivă - durată de viață utilă (conform H.C.M. 860/1973 și Normativului P135/1999 elaborat de INCERC)

Anul de calcul		Anul de calcul		Anul de calcul		Anul de calcul	
Nr. cr.	Descriere substatie	Valoarea	Valoarea	Valoarea	Valoarea	Valoarea	Valoarea
1	Structura vizuaj, ziduri caramida	15.700,00	100,00%	15.700,00	100,00%	15.700,00	100,00%
2	Invelitoare tigla volii	9.723,19	100,00%	9.723,19	100,00%	9.723,19	100,00%
Total		25.423,19	100,00%	25.423,19	100,00%	25.423,19	100,00%
Total (incl. TVA)		30.353,79	100,00%	30.353,79	100,00%	30.353,79	100,00%
Total (para TVA)		25.423,19	100,00%	25.423,19	100,00%	25.423,19	100,00%
TOTAL EURO		12.073,43		12.073,43		12.073,43	
TOTAL EURO (incl. TVA)		14.488,69		14.488,69		14.488,69	

VALOARE GRAJD ROTUND :V=12.073 Lei Respectiv V=2.388 Euro

**TOTAL Rotund Casa de locuit + Pivnita + GRAJD :V=122.098 Lei
Respectiv V=24.153,5 Euro**



7).Concluzia asupra valorii

În baza rezultatelor obținute în cadrul abordării prin piață am considerat că valoarea obținută are un grad de relevanță adecvat scopului evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate importantă de date de piață, abordarea prin venit nu a fost posibilă din lipsa contractelor de închiriere (arendare) a diferitelor proprietăți de pe piață nedeterminând valoarea acestora și nefiind determinată abordarea prin venit a proprietății subiect, evaluatorul consideră că abordarea prin piață a proprietății imobiliare determină o precizie bună, considerând valoarea de piață a proprietății imobiliare la data de 31.05.2025 este:

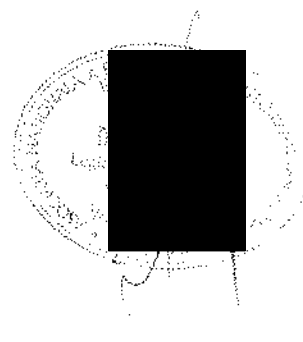
- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 18.805 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei =95.064 lei**
- **Valoare finala Pivnita Rotund euro= 2.959 euro**
- **Valoare finala Pivnita Rotund lei =14.961 lei**
- **Valoare finala Casa de locuit Rotund euro= 21.765 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit Rotund lei = 110.025 lei**
- **Valoare finala Grajd Rotund euro= 2.388 euro**
- **Valoare finala Grajd Rotund lei= 12.073 lei**
- **Curs Valutar euro 5,0550 lei**

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

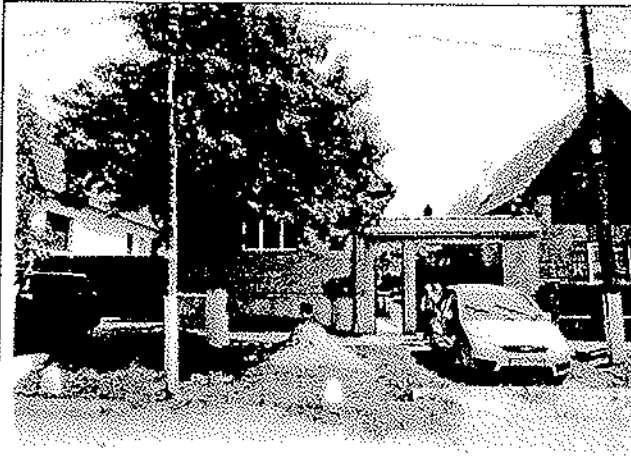
- Nu este afectată de TVA;
- A fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport;
- Sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei Iunie 2025;
- Nu prezintă valoare de asigurare;

Evaluator Titular – Libeg Dorin Victor

Membru titular – Anevar leg. 19126 – EPI.



ANEXE
POZE CASA DE LOCUIT



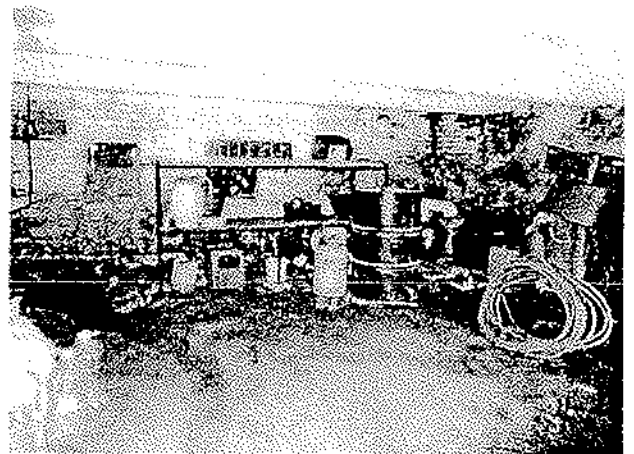
Vedere Casa partea din fata



Vedere acces stradal partea din dreapta



Vedere acces stradal partea din stanga



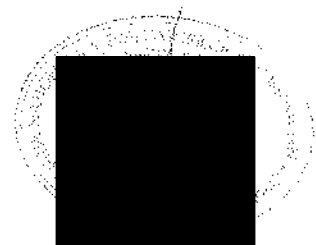
Vedere Subsol Pivnita interior

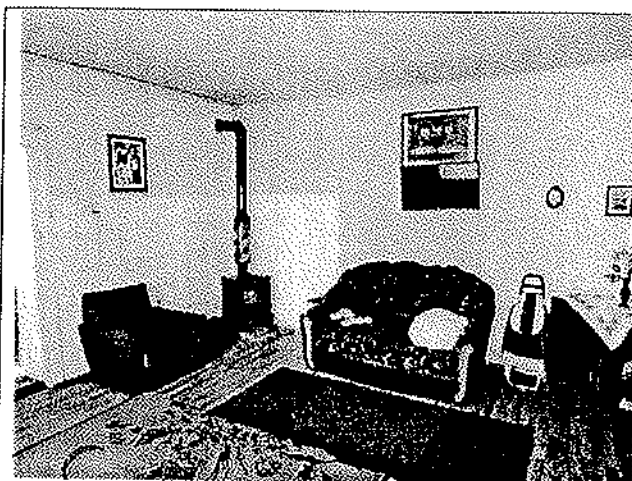


Vedere Casa de locuit Parter interior



Vedere Casa de locuit Parter interior





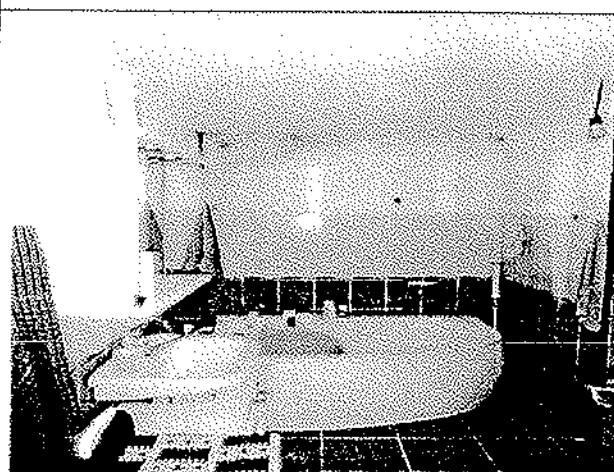
Vedere Casa de locuit Parter interior



Vedere Exterior Bucatarie+ Baie+ Camara
(aport propriu chiras)



Vedere Interior Bucatarie+ Baie+ Camara (aport propriu chiras)



Vedere Interior Bucatarie+ Baie+ Camara (aport propriu chiras)



Vedere Sopron (aport propriu chiras)



Vedere Exterior Grajd

DOCUMENTATIE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60088 Sighișoara

Nr. cerere	10679
Ziua	12
Luna	05
Anul	2025
Cod verificare	100189172228



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1/B-Hetiur

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Hetiur, Nr. 107

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 376,377	1.816	

Construcții

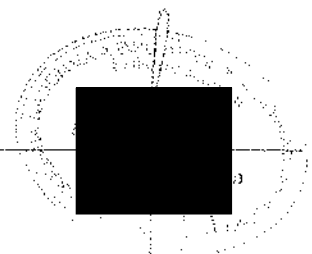
Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 376	Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Hetiur, Nr. 107	Casa de locuit cu 3 camere, antreu
A1.2	Top: 376	Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Hetiur, Nr. 107	Anexe gospodaresti

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1049 / 25/06/1975		
Decizie nr. 173, din 19/04/1975 emis de Cons. Pop. al județului Mureș-conf. Decr. nr. 223/1974 și Legea 59/1974;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/4 1) STATUL ROMAN	A1, A1.1, A1.2
948 / 11/06/1979		
Adresa nr. 2023, din 05/06/1979 emis de Cons.Pop. al mun. Sighisoara-Decizie nr. 145/30.04.1979 a cons. Pop. al jud. Mureș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/4 1) STATUL ROMAN	A1, A1.1, A1.2
1298 / 04/09/1980		
Decizie nr. 377, din 01/09/1980 emis de Cons.Pop.al jud. Mureș; inch nr. 1172/1979-conf L nr. 58/1974 și Decr. 223/1974;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2 1) STATUL ROMAN	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

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



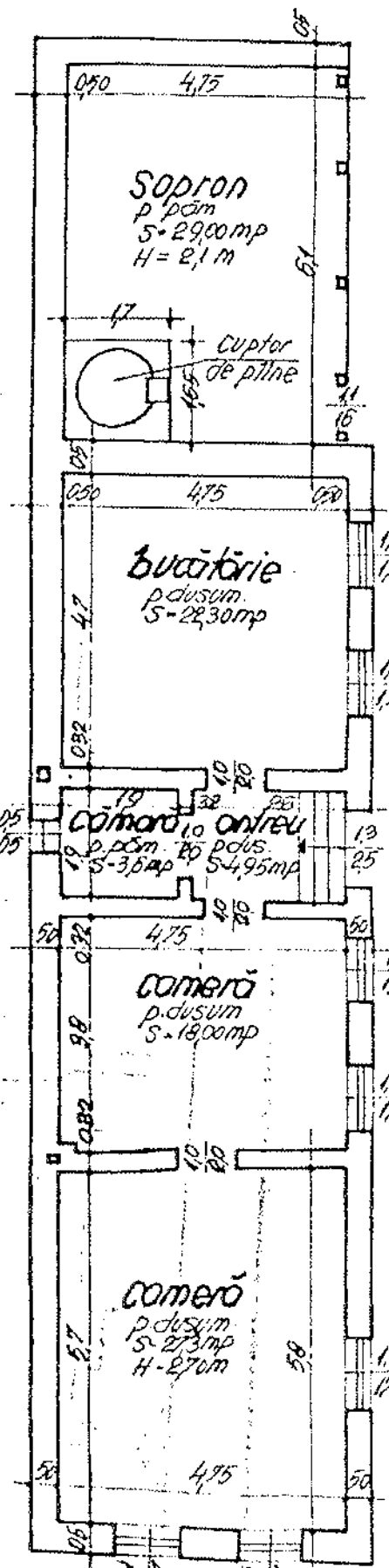
in situ
 6/2/75
 in stare
 H=150



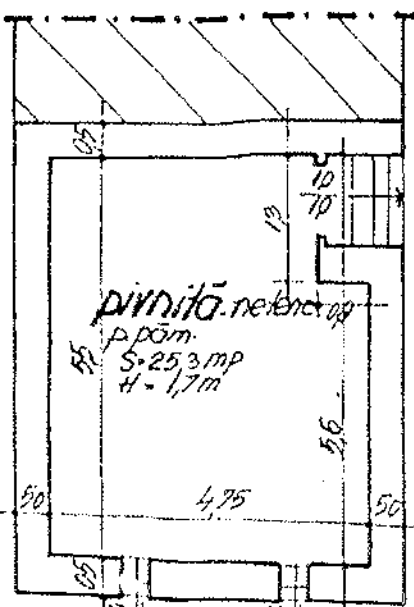
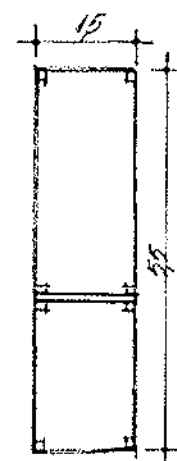
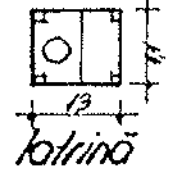
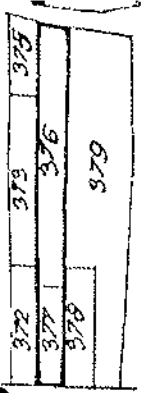
Plan de proiectie
 imobil COM. HETIUK
 C.F. nr: 1/6
 nr: top: 376
 nr: top: 377
 Casa curte si
 gradina "Intre
 PROPRIETATE

COLCERIU TEODD SI SOTIA
 COLCERIU MARIA n. KOTR
 constructii si 1/4 parte din
 STATUL ROMAN in cotă de
 si 3/4 parti teren.

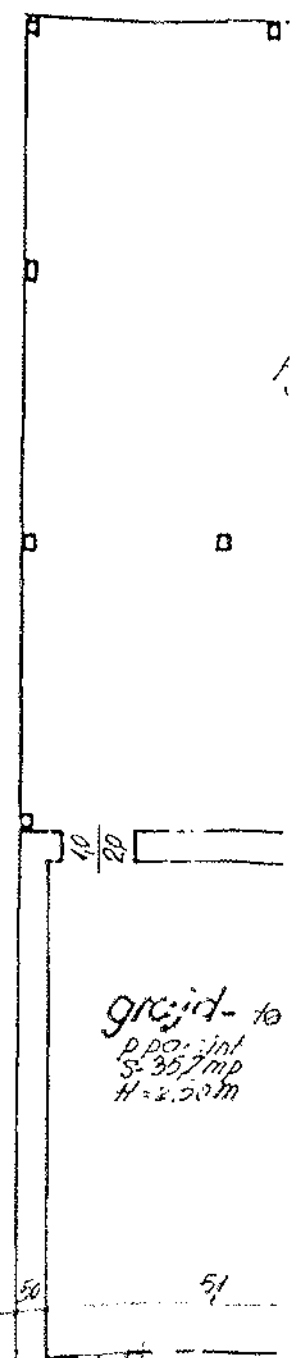
Schită C.F.
 SC 1/2880.



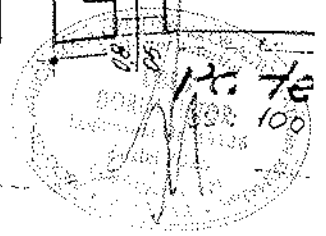
Parter
 SC 1/100



Subsol
 SC 1/100



grădina
 p. p. int
 S=357mp
 H=2.50m

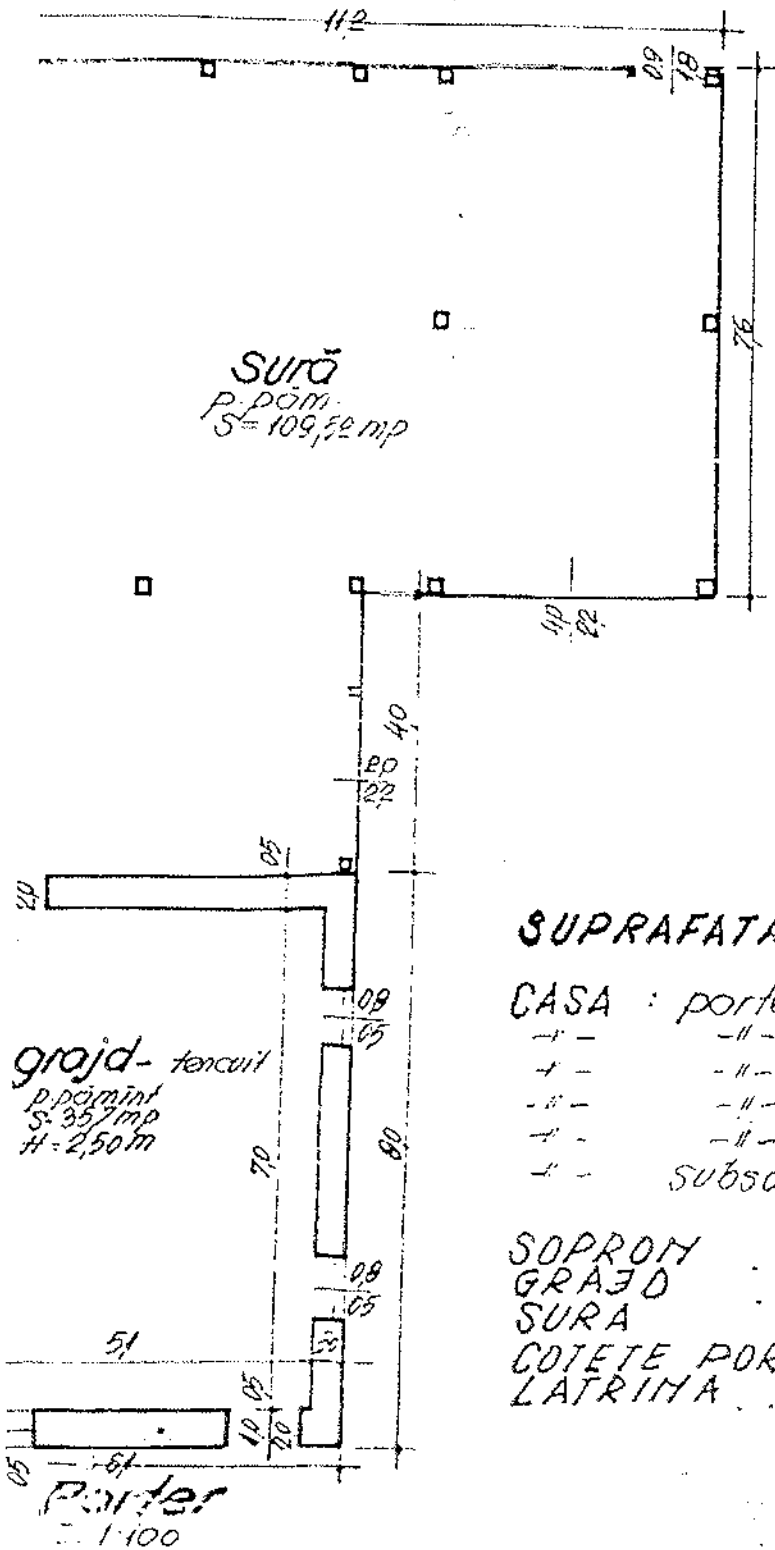


de preluare.
 HETIUR Nr. 107 Jud. Mures.

curte si
 ino "Intravilan" cu 1327 mp
 489 mp

PRIETARI:

GR si sotio
 (A. n. KOTTRADT in cotă de 1/2 parte din
 4 parte din teren
 in cotă de 1/2 parte asupra constructii
 n.



Nota: Pe terenul in cauza sint con

CASA DE LOCUIT: Compusă la
 din: 1 pivniță.

SISTEMUL CONSTRUCTIV: Funda
 seul peste subsol din: boltă de c
 pantă din lemn, invelitoare tigle
 inst gaz metan si inst electrică. C
 rucției 1911 după inscripția de p

ANEXE GOSPODARESTI:
 SOPRON: Cu schelet, planșeu si s
 si sipci cu invelitoare tigle solzi.
 Tot in acest sopron este amplasat
 de piatră cuțterul din cărămidă.

GRAJD: Cu fundatie de piatră, z
 solzi. In stare de intretinere sati

SURA: Cu fundatie de piatră cu s
 solzi. In stare de intretinere satis

COTETE PORCI: Cu schelet si sarpu

LATRINA: Cu schelet si sarpanță

FINTINA: Din tuburi de beton q

POARTA PORTITA: Incadrat in
 H= 3,60 L= 5,22 ml

IMPREJMUIRE: Din scândură cu

IMPREJMUIRE: Din plasa de s.

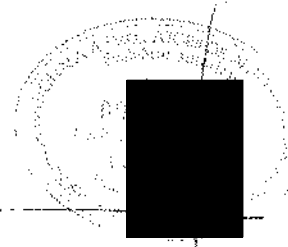
IMPREJMUIRE: Din sîrmă ghii

SUPRAFATA UTILA: din care:

CASA	: porter: Cameră	27,30 mp
-	- " - Cameră	18,00 mp
-	- " - bucatarie	22,30 mp
-	- " - camera	3,60 mp
-	- " - antreu	4,95 mp
-	- subsol pivniță	25,30 mp

VECHII
 CLADI.
 V.

SOPRON	29,00 mp
GRAJD	35,70 mp
SURA	109,52 mp
COTETE PORCI	8,25 mp
LATRINA	1,41 mp



uză sunt construite următoarele:

Compusă la parter din: 2 camere, bucatărie, cămară și antreu iar la sut

PRODUCTIV: Fundație de piatră și beton, zidurile din cărămidă și piatră, cu
fin: boltă de cărămidă între profile metalice I, peste parter din lemn, cu
învelitoare țigle șolzi. Cu obțoana 50% și cu un soclu în medie 0,75m. Este de
inst. electrică. Calit. clădirii I-a tip rural. În stare de întreținere bună. An
inscripția de pe calcanul clădirii.

PEȘTI:

etel, planșeu și șarpantă din lemn, două ziduri din cărămidă, spre curte din sc
pore țigle șolzi. În stare de întreținere satisfăcătoare. Anul construcției 1911
este amplasat un cuptor de pâine în stare de funcțiune satisfăcătoare, cu func
din cărămidă.

ie de piatră, zidurile din cărămidă, cu planșeu și șarpantă din lemn, învelitoare
întreținere satisfăcătoare. Anul construcției 1935 după inscripția de pe calcanul

de piatră, cu scheletul și șarpantă din lemn, cu peretii din scândură, învelitoare
întreținere satisfăcătoare. Anul construcției 1935 cu și grajdul

schelet și șarpantă lemn, peretii scândură, învelitoare țigle. În stare de într.

etel și șarpantă lemn, peretii scândură, învelitoare carton asfaltat în stare sati.

burii de beton $\varnothing 800$ mm. H=6,00ml În stare satisfăcătoare în funcțiune cu apă p

l: Incadrat între zidărie de cărămidă în sistem boltă. Din scândură de bru

din scândură cu bulumoci lemn. În stare satisfăcătoare. H=1,50 L=15,00 ml.

din plasă de sîrmă cu bulumoci lemn. În stare bună H=1,50ml L=14,00 ml.

Din sîrmă ghimpată cu bulumoci lemn. În stare satisf. H=1,50 m L=14,5 ml.

VECHIMEA STABILITA PE BAZA INSCRIPTIEI DE PE CALCANUL
CLADIRILOR LA FAFADE CASA SI SOPROTUL din anul 1911
GRAJDUL SI SURA din anul 1935

VIZAT CONSILIUL POPULAR MUNICIPAL SIGHISOARA
O.S.A.

PRELUARE IMOBIL

CUM: HETIUR nr.107

Beneficiar: COLCERIU TEODOR

im. Barța I
im. Barța B
KBRACS 6
KBRACS 5
KBRACS 3

1.500
1.100
1.2880

PLAT DE SITUATIE
PLAN PARTER SI SUB.
SCHITA C.F.

CONTRACT DE ÎNCHIERE pentru suprafețele cu destinația de locuință

Între S.C.A.T.T.S.A. în calitate de administrator al fondului locativ de stat cu sediul în Sighișoara str. N. Titulescu nr. 3, județul Mureș, reprezentat prin BOCA NICOLAE și [redacted] dl. (dna) [redacted] legitimat prin buletin de identitate seria [redacted] nr. [redacted] eliberat la data de [redacted] de Poliția [redacted] în calitate de chirias în baza legii nr. 114/1996 și a repartiției nr. [redacted] din [redacted] emisă de [redacted] a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul închirierii

Art.1. Primul, în calitate de administrator al fondului locativ de stat, închiriaza iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din [redacted] str. [redacted] nr. 102 bl. [redacted] se. [redacted] et. [redacted] ap. [redacted] județul MUREȘ compusă din [redacted] camere în suprafață de [redacted] mp (cameră 22,30 mp, cameră 22,30 mp, cameră [redacted] mp, cameră [redacted] mp) dependințe în suprafață de [redacted] mp (baie [redacted] mp, bucatărie 1,10 mp, WC [redacted] mp, antreu 1,15 mp, debara [redacted] mp, cămară 1,15 mp, boxă [redacted] mp, hol [redacted] mp, pivniță 22,30 mp) și [redacted] mp curte (grădină), folosite în exclusivitate și [redacted] folosite în comun.

Art.2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chirias și membrii familiei. Titularul contractului de închierie va fi [redacted] Membrii familiei vor fi trecuți separat în fișa locativă ce face parte integrantă din prezentul contract.

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

Art.4. Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de [redacted] până la data de [redacted]

II. Chiria aferentă locuinței închiriate.

Art.5. Chiria lunară, aferentă locuinței închiriate este de 197758 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul anexată, și care face parte integrantă din contract.

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



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

Art.8. Neplata la termen a chiriei atrage după sine o penalizare de 0,3% asupra sumei datorate.pentru fiecare zi de întârziere,începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă.

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

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

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

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

Art.12.a). Proprietarul se obligă:

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

Art.13.b.).Chiriașul se obligă:

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



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

IV. Durata contractului

Art.14. Prezentul contract se încheie pe o perioadă determinată de 5 ani, și începe de la data de 09.02.2017

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

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

V. Rezilierea contractului

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

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

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



VI. Litigii

Art 19 Orice diferend legat de executarea prezentului contract se va rezolva pe cale amiabilă, iar dacă aceasta nu este posibil de către instanțele judecătorești. În cazul în care competența în rezolvarea litigiilor va fi Judecătoria Sighișoara.

VII. Alte clauze

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

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

Prezentul contract s-a întocmit în baza Legii nr. 114 din anul 1999, Ordonanței de Urgență al Guvernului nr. 40/1999, precum și în temeiul Codului Civil în materie la data de 05.05.1999, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

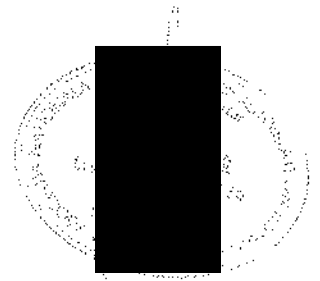
CHIRIAS

SC. A.T.T.S.A.

MANAGER GENERAL - DIRECTOR ECONOMIC,
Ing. ERIC LABEAN FERIZAN CLAUDIU



VIZAT
OFICIU JURIDIC



ACT ADIȚIONAL NR. 3/18.12.2020

L./.

CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 258/2007

așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale nr. 1/2010 și 2/2016

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

MUNICIPIUL SIGHIȘOARA cu sediul în str. Muzeului, nr. 7, având contul curent nr. RO 63 TREZ 47821300205XXXXX deschis la Trezoreria Sighișoara și codul fiscal nr. 5669309, telefon 0265771280, fax 0265771019, reprezentat prin Primar – SÎRBU IOAN IULIAN, în calitate de PROPRIETAR /ADMINISTRATOR și

DOCA NICOLAE cu domiciliul în [REDACTAT]

[REDACTAT], în calitate de **CHIRIAȘ,**

la data de 18.12.2020

În baza art. 4 din contractul de închiriere nr. 258/2007, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale nr. 1/2010 și 2/2016 și a Hotărârii Consiliului Local nr. 219/17.12.2020, părțile au convenit la încheierea prezentului act adițional prin care se modifică și se completează următoarea clauză :

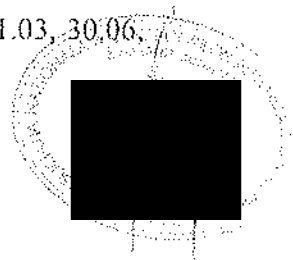
II. PĂRȚILE AU CONVENIT:

1. Art. 3 din Capitolul III DURATA CONTRACTULUI se modifică și se completează astfel :

“Termenul de închiriere se prelungește cu 5 (cinci) ani, respectiv de la data de 01.01.2021 până la data de 31.12.2025”.

2. Art. 7 din Capitolul IV PREȚUL SI MODALITĂȚI DE PLATĂ se modifică și va avea următorul cuprins:

„Plata chiriei se va face prin virament în contul proprietarului / administratorului nr. RO63TREZ47821A300530XXXX, deschis la Trezoreria Sighișoara sau la Casieria Primăriei, trimestrial, cu termenul scadent la 31.03, 30.06, 30.09 și 31.12 a anului în curs, începând cu data încheierii contractului”.




3. Restul clauzelor contractuale rămân neschimbate.

4. Prezentul act adițional este parte integrantă a contractului de închiriere nr. 258/2007, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale nr. 1/2010 și 2/2016, are aceeași forță obligatorie și produce aceleași efecte juridice față de părțile contractante.

Semnând prezentul act adițional, părțile confirmă că au luat act de toate prevederile lui și le acceptă în totalitate.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul act adițional în două exemplare.

PROPRIETAR / ADMINISTRATOR
MUNICIPIUL SIGHIȘOARA
PRIMAR
Sirbu Ioan – Iulian



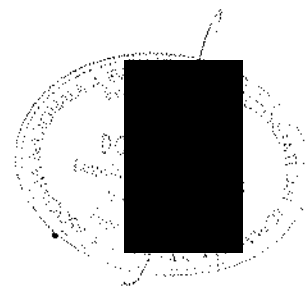
CHIRIAȘ,
Doca Nicolae

Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare
Marian Adrian - Paula

Director Administrarea Patrimoniului
Morar Carmen

Vizat –Jurist
Guțu – Furnică Alexandra - Ionela

Întocmit
Burnete Steluța



ROUMANIE

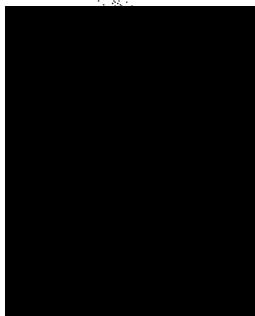
ROMÂNIA / [REDACTED]

ROMANIA

CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE
SERIA [REDACTED]

IDENTITY
CARD



CNP [REDACTED]

Nume/Nom Last name

DOCA

Prenume/Prenom First name

AURELIA-FLOAREA

Cetățenie/Nationalitate/Nationality

[REDACTED]

Locul de naștere/Place of birth

[REDACTED]

Adresa/Address

[REDACTED]

[REDACTED]

Emisă de/Devenit pe/Issued by

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



ROUMANIE

ROMÂNIA / [REDACTED]

ROMANIA

CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE
SERIA [REDACTED]

IDENTITY
CARD



CNP [REDACTED]

Nume/Nom Last name

DOCA

Prenume/Prenom First name

NICOLAE

Cetățenie/Nationalitate/Nationality

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

S.C. NITS S.R.L.

540074 Târgu Mureș, str. [REDACTED]

Către,

Municipiul Sighișoara

În legătură cu clădirile pentru care s-a solicitat elaborarea certificatului de performanță energetică situate în cartierul Hetiur, nr. 107, înscrise în Cartea Funciară nr. 60088 Sighișoara, nr. Top. 376 crt. 1.2. Cu ocazia vizitei la fața locului s-au identificat pe nr. Top 376 construcțiile denumite în CF anexe gospodărești.

Corpurile de clădire „Anexe gospodărești” sunt construcții folosite ca grajd și spațiu depozitare lemne, astfel le lipsesc instalațiile pentru asigurarea confortului interior (instalații de încălzire și apă caldă de consum).

Conform Legii 372/2005, articolul 3 din Capitolul II, punctul 1, se precizează: „clădire - ansamblu de spații cu funcțiuni precizate, delimitat de elementele de construcție care alcătuiesc anvelopa clădirii, inclusiv sistemele tehnice aferente acesteia, în care energia este utilizată pentru reglarea climatului interior.” Astfel corpul mai sus menționată nu intră în definiția cuvântului clădire definit prin lege, deoarece îi lipsesc „elemente care alcătuiesc anvelopa clădirii” (geamuri, uși), și îi lipsesc „sistemele tehnice pentru reglarea climatului interior.”

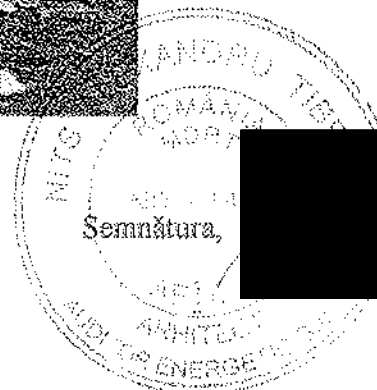
În consecință, pentru corpul de clădire mai sus menționat nu este necesară elaborarea certificatului de performanță energetică.



Data

15.05.2025

Semnătura, [REDACTED]



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Stimate beneficiar,

Prin prezenta vă informez că la data de 23.05.2025 am întocmit raportul de evaluare asupra dreptului de proprietate a Casa+Anexe situate în Mun.Sighisoara, Cart.Hetiur, Str.Principala, Nr.107, județ Mureș de către subsemnatul Libeg Dorin Victor în calitate de evaluator având specializarea evaluarea proprietății imobiliare membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimată cu nr 19126 .

La data de 23.05.2025, Libeg Dorin Victor , în calitate de evaluator am efectuat inspecția imobilului a cărui proprietar este STATUL ROMAN , având ca si Extras CF Nr. 60088 Sighisoara ;Nr.CF vechi: 1/B-Hetiur.

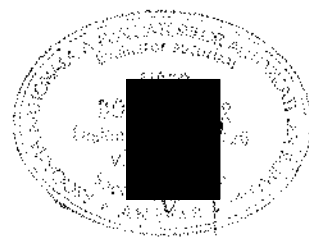
Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piata a Casa de locuit si Anexe. Obiectul evaluării este Casa de locuit si Anexe. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare de tip narativ și este întocmit pentru a-i servi clientului Doca Nicolae si Doca Aurelia Floarea și a utilizatorului mentionat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

Pentru stabilirea valorii de piață am utilizat abordarea prin Cost la cladiri.

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

Membru Titular

Libeg Dorin, Victor



RAPORT DE EVALUARE

Tip proprietate: cladire de tip rezidentiala casa de locuit si anexe

Adresa: Mun.Sighisoara, Cart.Hetiur, Str. Principala, Nr.118



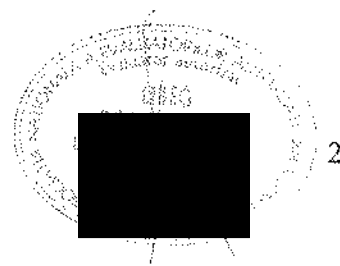
Proprietar: STATUL ROMAN

Client: BENTA CORNEL

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

Data evaluării:26.05.2025

Evaluator: Libeg Dorin Victor



Cuprins

1) Introducere.....	4
1.1. Sinteza raportului	4
1.2. Certificarea evaluatorului	5
2) Termeni de referință a evaluării	7
2.1. Identificarea și competența evaluatorului.....	7
2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați.....	7
2.3. Scopul evaluării.....	7
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.	7
2.5. Tipul valorii	9
2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului.....	9
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	9
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare	10
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale	11
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	13
2.11. Declarația conformității cu SEV.....	14
2.12. Descrierea raportului	14
2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul	15
3) Prezentarea datelor	15
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	15
3.2. Descrierea situației juridice	16
3.3. Descrierea și analiza Cladirii	17
3.4. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)	18
4) Analiza pieței imobiliare.....	18
4.1. Analiza cererii.....	19
4.2. Analiza echilibrului pieței.....	20
5) Analiza celei mai bune utilizări Casa de locuit.....	20
6). Desfasurarea Evaluării prin Cost	21
7).Concluzia asupra valorii.....	28

1) Introducere

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării: cladire de tip rezidential casa de locuit si anexe gospodaresti conform CF cu Nr.55983 Sighisoara, Nr.CF vechi: 3298/a-Hetiur situata în Mun.Sighisoara, Car.Hetiur, Str.Principala, Nr.118, județ Mureș .

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

Client și utilizator desemnat: BENTA CORNEL avand ca si utilizator desemnat PRIMARIA SIGHISOARA si S.C.A.T.T.S.A.

Proprietar: STATUL ROMAN

Evaluator: Libeg Dorin Victor, legitimația nr. 19126

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

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

Data evaluării: 26.05.2025

Data inspecției: 26.05.2025

Data raportului : 31.05.2025

Cu s valoarea estimata este:

- **Standardele de evaluare:** Standardele de evaluarea a bunurilor 2022 (obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România): SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 – Abordări si metode de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 400 – Verificarea evaluării; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile și Glosarul 2022 ;
- **Tipul valorii estimate (definitie):** conform SEV 104 - „Tipuri ale valorii” 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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”



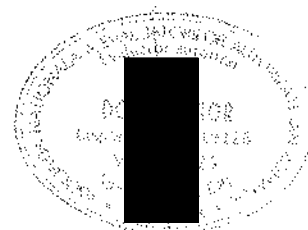
Rezultatul abordării aplicate a fost:

- *Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 19.723 euro*
- *Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei =98.739 lei*
- *Valoare finala Pivnita Rotund euro= 8.924 euro*
- *Valoare finala Pivnita Rotund lei =44.679lei*
- *Valoare finala Casa de locuit Rotund euro= 28.647 euro*
- *Valoare finala Casa de locuit Rotund lei = 143.418 lei*
- *Valoare finala Grajd Rotund euro= 3.235 euro*
- *Valoare finala Grajd Rotund lei= 16.194 lei*
- *Curs Valutar euro 5,0062 lei*

1.2. Certificarea evaluatorului

Referitor la raportul de evaluare întocmit în scopul informării clientului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare, Casa de locuit și Anexe, situate în Mun. Sighisoara, Cart. Hetiur, Str. Principala, Nr. 118 certific după cele mai bune cunoștințe ale mele că :

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale, adevărate și corecte, estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate ca fiind adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale; sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune;
- nu am nici o părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legătură cu părțile implicate în această evaluare;
- implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;
- onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori;



- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unor valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de proprietăți;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (Standardele de evaluare a bunurilor 2022);
- respect codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- utilizarea raportului de evaluare întocmit poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu standardul referitor la verificarea rapoartelor (SEV 400);
- subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- la data raportului, subsemnatul este membru titular și a urmat cursul de formare profesională în domeniul evaluării proprietății imobiliare;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.

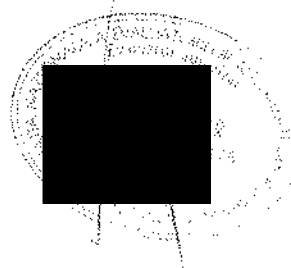
Pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 26.05.2025, este estimată la :

- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 19.723 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei =98.739 lei**
- **Valoare finala Pivnita Rotund euro= 8.924 euro**
- **Valoare finala Pivnita Rotund lei =44.679lei**
- **Valoare finala Casa de locuit Rotund euro= 28.647 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit Rotund lei = 143.418 lei**
- **Valoare finala Grajd Rotund euro= 3.235 euro**
- **Valoare finala Grajd Rotund lei= 16.194 lei**
- **Curs Valutar euro 5,0062 lei**

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

Data: 31.05.2025

Semnătura



2) Termeni de referință a evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

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



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

2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați

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

2.3. Scopul evaluării

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

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

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezentul raport de evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip Casa de locuit situat în Mun.Sighisoara, Cart. Hetiur, Str.Principala, Nr.118, Jud. Mures.

Figura 2.4.1. Amplasarea imobilului evaluat – identificat prin aplicația Geoportal

Nu este identificata !

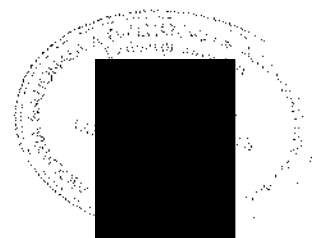
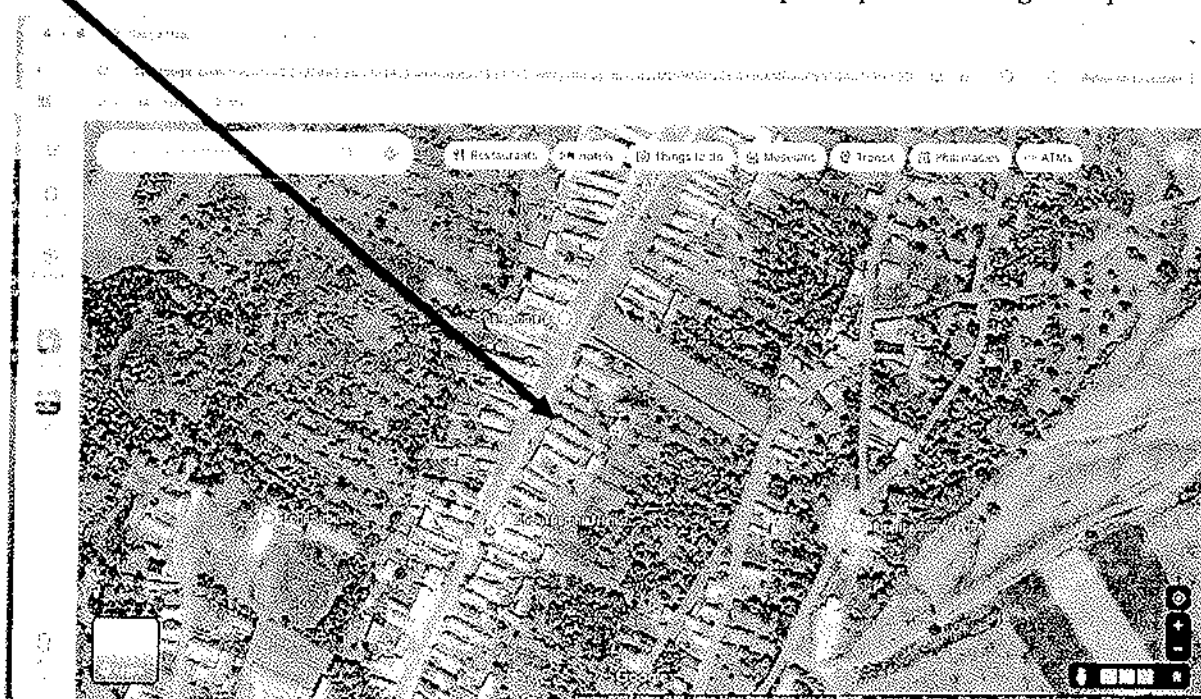




Figura 2.4.2. Amplasarea imobilului evaluat - identificat prin aplicatia Google Maps



Proprietatea este dispusa în zona preponderenta de terenuri intravilane. Accesul la el făcându-se prin strada principala a cartierului Hetiur.

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



În prezentul raport se evaluează dreptul real principal privat asupra proprietății imobiliare, conform extras de Carte Funciară nr 55983 Sighisoara Nr.CF vechi:3298/a-Hetiur

Realitatea este în conformitate cu descrierile din planul de situație.

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață, a proprietății imobiliare, Casa de locuit și anexe, așa cum aceasta este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 (în cadrul SEV 104 –Tipuri ale valorii).

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, valoarea de piață este definită astfel: „Valoarea 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 hotarat, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Raportarea valorii de piață în prezentul raport de evaluare se va face în lei și în euro, deoarece de exemplu pentru a facilita efectuarea de comparații și aprecieri ale valorilor estimate prin abordarea prin piață, în fișele de evaluare, valorile sunt exprimate în euro. Cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României, valabil la data evaluării este de: 5.006,2 lei = 1 euro.

2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului

Inspecția proprietății a avut loc în data de 26.05.2025 și a fost realizată de către evaluator Libeg Dorin Victor în prezența clientului/chiriasului Benta Cornel cu această ocazie s-au făcut fotografiile. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, între data evaluării și data inspecției nu s-a modificat nici un aspect asupra clădirii de tip rezidențial casa de locuit.

Data evaluării: 26.05.2025

Data inspecției: 26.05.2025

Data raportului : 31.05.2025

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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



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

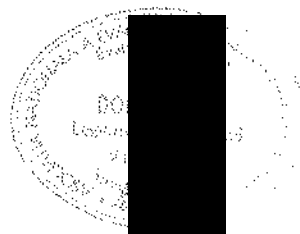
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare

Informațiile utilizate pentru efectuarea raportului de evaluare au fost:

- Extras CF Nr.55983 Sighisoara ;
- Contract de inchiriere;
- Act aditional la contractul de inchiriere;
- Plan de Preluare
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri,etc.);
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare – obținuta din Extras CF;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Prețuri practicate pe piața liberă;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații utilizate au fost:

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



2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze.

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

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentația incompletă cadastrală aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către chirias. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală și din documentele puse la dispoziție de către chirias (Plan de preluare).
- Se presupune ca imobilele anexa de tip Sura cu Su=63,31mp si Grajd cu Su=34,23mp, situate pe acelasi teren dar independent de constructia principala (casa de locuit) au fost complet demolate . In consecinta , in procesul de evaluare, s-a considerat ca aceste constructii nu mai exista fizic, neavand astfel nici un impact asupra valorii estimate a proprietatii.
- Se consideră că transformarea holului în baie reprezintă o investiție realizată din fondurile proprii ale chiriașului și nu reflectă o îmbunătățire asumată de proprietar (Statul Român). În consecință, această modificare nu influențează valoarea de piață estimată a imobilului. Evaluarea se bazează pe configurația inițială a imobilului, fără a ține cont de lucrările cu caracter personal și neamortizat realizate de ocupantul actual.
- Se presupune că amenajările realizate de chiriași asupra fostei lăptării în urma degradării excesive , respectiv transformarea acesteia în bucătărie de vară și extinderea prin demolarea cuptorului de pâine nu au fost realizate de catre

proprietar(Statul Roman) si nu sunt reflectate in documentatia oficiala a imobilului, investitia este tratata ca aport financiar al chirasului . In consecinta, aceste modificari nu influenteaza valoarea estimata a imobilului în cadrul prezentului raport de evaluare

- Evaluatorul a avut la dispozitie urmatoarele masuratori preluate „Plan de Preluare ”
- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”. Titlul de proprietate poate fi transferat integral la data evaluării.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare impuse de legislația în domeniu aflată în vigoare.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperii.
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte.
- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supusă evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare al acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Valoarea de piață exprimată în prezentul raport este cea realizabilă în condiții de finanțare normală.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată.

Ipoteze speciale

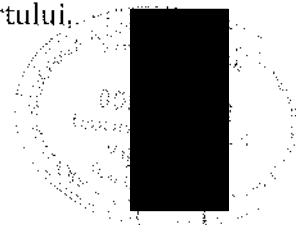
- La data evaluării documentația cadastrală a fost incompletă, astfel unele documente ne fiind accesibile de către evaluator la data realizării raportului.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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



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

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

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

2.11. Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022 și cu Glosarul aferent. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

În cadrul raportului au fost folosite definiții și concepte prezentate în SEV 100 - Cardul general, SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, SEV 104 - Tipuri ale valori și SEV 105 - Abordări și metode de evaluare.

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

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

În prezentul raport nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, explicativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, cuprinzând descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 103 - Raportare .



2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul

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

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

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

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

3) Prezentarea datelor

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

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

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

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

Distanțele față de principalele proprietăți complementare sunt:

- Centrul orașului – 9,0 km
- Ștrand Aquaris–9,4 km
- Magazine supermarket (Penny) (8,3 km)

- Cetatea medievala (9,1 km)
- Spitalul Clinic municipal Sighișoara (7,8 km)
- I.S.U. Sighișoara (10,2, km)
- I.P.J. Sighișoara (9,3 km)
- Stație de alimentare carburanți – Lukoil (11,5 km), MOL 10,3 km), Rompetrol 8,4 km) , OMW (9,8 km)

Proprietatea este amplasată în Loc Sighisoara Cartier Hetiur .Amplasarea proprietății este prezentată în Anexa la prezentul raport.

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

Imobilul este situat în Loc. Sighisoara, Cartier Hetiur zonă preponderentă de case de locuit cu destinație rezidențială, majoritatea proprietari cu venituri medii. În Loc Sighisoara nivelul de infraționalitate este scăzut, în general fiind o localitate liniștită și curată .

3.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară este înscrisă în Cartea Funciară cu numărul: 55983 Sighisoara, nr.CF vechi:3298/a-Hetiur nr.cadastral: Top 345,346 având ca și proprietar pe STATUL ROMAN .

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

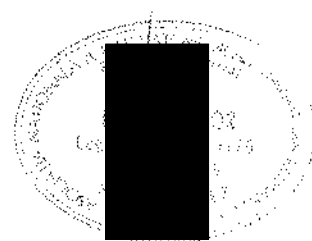
În prezentul raport sunt evaluate drepturile depline de proprietate asupra proprietății imobiliare.

Proprietatea imobiliară a fost dobândită de către proprietarul actual prin actul menționat în CF : „ Inscrisi privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale . 771/08/09/1975

Decizie nr.130/1975 emis de Consiliul Popular al judetului Mures(adresa nr.2182/1975 a Consiliul Popular al mun.Sighisoara)

B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE.Dec.223/1974 dobandit prin Lege, cota actuala 1/1

1) STATUL ROMAN



B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE.Dec.223/1974 dobandit prin Lege,
cota actuala 1/1

1) STATUL ROMAN

OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3298/a-Hetiur)"

Legat de caracteristicile economice ale cladirii de tip rezidentiala casa de locuit si anexe putem menționa că se află într-o zonă cu un vad comercial stagnant cu o urcare ascensiune .

3.3. Descrierea și analiza Cladirii

Proprietatea imobiliară evaluată are în componența sa o Casa de locuit în Sc=117,12mp si Scd=234,24mp si anexe Sopron cu Sc=74,93mp (conform Plan de preluare)

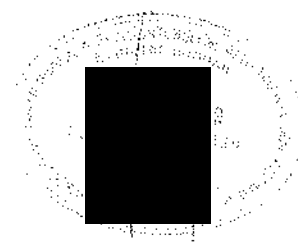
Cladire de tip rezidentiala , Casa de locuit , cu regim de înălțime Demisol+Parter cu vechime de peste 100 (aproximativ 1911) de ani conform plan de preluare. Cu fundatie de piatra si beton, zidurile din caramida si piatra cu planseu peste subsol cu bolta de caramida intre profile metalice I, peste parter cu instalatii electrice functionale iar cele sanitare din aport propriu al chiriailor , cu finisaje inferioare atat interior cat si exterior, cu sarpanta din lemn invelitoare de tigla ceramica . Stare satisfacatoare.

Compusa din :

- Demisol ,2 incaperi de tip pivnita,1 hol , 1 spalatorie ; Sc=117,12 mp
- Parter ,2 camere, bucatarie, hol si casa scarii ; Sc= 117,12 mp

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

Pe terenul aferent imobilului este amplasat un șopron cu destinație gospodărească, având o suprafață construită de 74,93 mp. Construcția este realizată din lemn, cu închidere parțială pe laturi și acoperiș în două ape, acoperit cu țiglă ceramică de tip solzi. Vechimea estimată a construcției este de peste 100 de ani, iar starea de conservare este precară, cu degradări avansate ale elementelor structurale din lemn (fisuri, deformări). Șopronul nu dispune de fundație proprie și nu beneficiază de finisaje interioare sau dotări funcționale moderne



Accesul la proprietatea evaluată se poate realiza prin strada principala a cartierului Hetiur .

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

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

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

4) Analiza pieței imobiliare

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

O analiză corectă a pieței impune parcurgerea următorilor pași:

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

Definierea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările potențiale ale proprietății: Casa de locuit + Anexe.

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)



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

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

Din punct de vedere edilitar, zona este în creștere.

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

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

4.1. Analiza cererii

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

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

Cererea privind Cumpărarea:

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

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

Concluzii privind Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

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

Oferta de vânzare

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



4.2. Analiza echilibrului pieței

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

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

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

5) Analiza celei mai bune utilizări Casa de locuit

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 ca, utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în următoarele situații:

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

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

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

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

Utilizări probabile în mod rezonabil

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

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

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

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

Testul de permisivitate legală

➤ La data evaluării aveam următoarele caracteristici de urbanism valabile preluate din regulamentul Local de Urbanism: casa de locuit cu destinație rezidențială



➤ UTILIZARI ADMISE Casa de locuit cu destinatie rezidentiala.

Testul valorii maxime

Intrucat exista o singura utilizare permisa legal, care conduce la o valoare maxima a proprietatii imobiliare, aceasta este, firesc, cea mai buna utilizare.

Concluzii

- Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele:
- Cea mai buna utilizare a imobilului evaluat este cea actuala ;
- Utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung;
- Cumparatorul cel mai probabil este utilizatorul final

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare evaluate se va utiliza abordarea prin cost.

Folosirea anumitor metode din cadrul celor trei abordari depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de pe piata, disponibile pentru analiza.

6). Desfasurarea Evaluarii prin Cost

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

Locuinta edificata in anul 1911(114 ani)

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

Fundatie	Stare satisfacatoare
Invelitoare din tigla	Stare satisfacatoare
Plansee de lemn	Stare satisfacatoare
Tamplarie exterioara lemn	Stare satisfacatoare
Tamplarie interioara lemn	Stare satisfacatoare
Tencuieli exterioare driscuite	Stare satisfacatoare
Ornamente si decoratiuni	Stare satisfacatoare
Pardoseli calde dusumele	Stare satisfacatoare
Pardoseli reci beton	Stare satisfacatoare
Instalatii sanitare	Exista dar este aport propriu al chirasilor
Instalatii electrice	Stare satisfacatoare
Instalatii de incalzire	Stare satisfacatoare



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

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

3.Nr de locuinte din cadrul cladirii -una

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

5.Nr. de camere ale locuintei-

➤ Demisol ,2 incaperi de tip pivnita,1 hol , 1 spalatorie ; Sc=117,12 mp

➤ Parter ,2 camere, bucatarie, hol si casa scarii ; Sc= 117,12 mp

6.Sistemul de incalzire al locuintei – incalzire sobe pe lemne in camera iar in bucatarie si camera incalzire cu convectori radiator pe gaz.

7.Vechimea locuintei :construita in anul 1911 (114 ani)

8.Tipul locuintei-Cladire de locuit individuala.

SUPRAFETELE LOCUINTEI

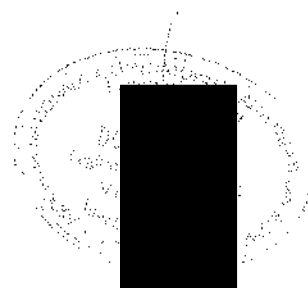
Constructia Casa de locuit :Demisol+Parter

➤ Demisol ,2 incaperi de tip pivnita,1 hol , 1 spalatorie ; Sc=117,12 mp

➤ Parter ,2 camere, bucatarie, hol si casa scarii ; Sc= 117,12 mp

I) Casa de locuit calcul fara pivnita :

Cladire cu destinatie Casa de locuit cu Varsta cronologica de 114 ani formata din fundatie din piatra, pereti din zidarie de caramida si piatra, sarpanta lemn, invelitoare tigla,finisaj inferior, cu inaltimea medie de 2,90 m.sau mai mica, instalatie electrica, incalzire cu sobe de tip semineu pe material lemnos cu un mediu de folosinta normal si cu o stare tehnica Satisfacatoare.



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

BENIA CORNEL			
Nr.5ghisăra, Cart. Trestu, Str.Principală			
Adresa	Nr.118, poș.Mureș		
Anul finalizării construcției	1911	→ vechime de	114 ani
Renovare obiectului clădirii este în execuție?	DA	Cu sau fără renovare?	Fără renovare
Sistemul de încălzire	234,26 mp caloriferi	C.F. nr.52883	
Suprafața încălzită pe gaz met	41,75 mp caloriferi	Emisaj interioare	
Suprafața Construită Parter	117,17 mp caloriferi		
Înălțime medie	2,90 mp caloriferi		

Valoarea estimată a obiectului - Catalogue Matrixrom nr. 124, Fisa nr. 4B

Construcții	705 lei/mpAu
Instalații electrice de iluminat interior	0 lei/mpAu
Instalații sanitare	0 lei/mpAu
Instalații de încălzire centrală fără cazan la domiciliu	0 lei/mpAu
TOTAL COSTURI	705 lei/mpAu

Context

Pentru costurile de reparare detaliate în tabelul de mai jos	20,00 lei/mpAu	DA
	2342,00	
pentru lipsa instalațiilor sanitare în scule	72 lei/mpAu	DA
	3012,00 lei	
pentru încălzire pe gaz metan în scule	28 lei/mpAu	DA
	1169 lei	
pentru pivnița sau beci în scule	0 lei/mpAu	DA
	0 lei	
pentru masa WC în scule	0 lei/mpAu	DA
	0 lei	
pentru înălțimea scutului peste 0,8 m	0 lei/mpAu	NU
	0 lei	
pentru planșee din lemn	0,0000 lei/mpAu	NU
	0 lei	
pentru instalații de foraj de întemeiere	0 lei/mpAu	NU
	0 lei	
pentru instalații de operațiune	0 lei/mpAu	NU
	0 lei	
pentru încălzire pe sobe pe gaze metan de centrală termică	0 lei/mpAu	NU
	0 lei	
pentru pivnița sau beci de	00,00 mp	0 lei/mp
		0 lei
TOTAL COSTURI DE REPARAȚII		4.921 lei

Valoarea de înlocuire la nivelul anului 1918 77.038,46 lei

Coefficientul de corecție față de 1918

Coefficient de actualizare conform BEI	5,562 fără TVA
Cursul oficial EUR/RO la data de referință 1.01.2017	4,9763 EUR/RON
Cursul oficial EUR/RO la data evaluării 26.05.2025	5,5562 EUR/RON
Coefficient de actualizare pentru perioada 26.05.2025 - la data evaluării	0,8940

Valoarea de înlocuire actualizată 429.101 RON, echivalent cu **RON/mp** **3663,5**

Rezultă valoarea de nou al obiectului de **95.714 EUR, echivalent cu** **EUR/mp** **712,2**

OBSERVATIE ! Având în vedere perioada de viață funcțională estimată (PIF) de 114 ani, precum și lipsa unor intervenții structurale majore de consolidare sau modernizare, construcția se încadrează într-o situație atipică față de contextul standard avut în vedere la elaborarea coeficienților de uzură fizică prevăzuți în ghidurile de evaluare. La nivelul acoperișului s-au efectuat intervenții punctuale de reparații, realizate cu materiale reciclate și metode neuniforme, care nu asigură o protecție eficientă și durabilă. De asemenea, în partea din spate a construcției se constată lipsa tencuielii exterioare, fapt care expune elementele structurale la degradări accelerate (vezi foto anexe).

În zona demisolului, unde sunt amplasate pivnița și spălătoria, au fost constatate infiltrații de apă care au generat apariția de pete de mușcași și egrasie pe tencuiială, afectând starea de igienă și confort interior. În ansamblu, aceste aspecte tehnice justifică aplicarea unui coeficient

de uzură ajustat, reflectând o stare fizică sub nivelul mediu al construcțiilor similare, într-o categorie funcțională comparabilă.

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

1. Stabilirea coeficientului de uzura conform anexei 45

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

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

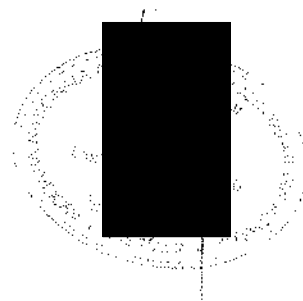
- Structura de rezistenta uzura 80%
- Anvelopa uzura 80%
- Finisaje uzura 75%
- Instalatii uzura 75%

Calcul

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

$$V_r = 429.301 \text{ lei} - 74\% = 98.739,2 \text{ lei}$$

CASA DE LOCUIT FARA PIVNITA Rotund :V=98.739 Lei RespectivV=19.723 Euro



II) Calcul pivnița :

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

BENTA COINCEL	
Adresa: Mun. Sighisora, Cart. Podul	
Str. Principala Nr. 118 - po. Mures	
Anul finalizării muntelui clădirii	1911 => valoarea de 314 ani
Benevolare majoră a clădirii este sau nu executată	DA / Nu / Căsuță în rezervă? / Lăra
Suprafața C.D.	117,12 mp rezidenț. CF / C.I. nr. 25983
Suprafața construită Benivol	117,12 mp - ca. teren / Imobil internare
Suprafața Construită Partei	0,00 mp - terenuri
Înălțime medie	0,00 mp - terenuri

Valoarea unitară clădire - Catalogue MATRIXROM nr. 124, Sec. nr. 40 - ANEXA	
Construcții	0 lei/mpAn
Instalații electrice de iluminat în interior	0 lei/mpAn
Instalații sanitare	0 lei/mpAn
Instalații de încălzire centrală sau locală proprie	0 lei/mpAn
TOTAL COSTURI	0 lei/mpAn

Corecții	
pentru înălțimea medie mai mică de	0,00 lei/mpAn DA
pentru obținere de lumină de zi	0 lei/mpAn NU
pentru tipul și nivelul înălțimii de zădă	0 lei/mpAn NU
pentru permita sau teren de zădă	300 lei/mpAn DA
pentru înălțimea medie	0 lei/mpAn DA
pentru înălțimea scărilor peste 0,8 m	0 lei/mpAn NU
pentru planșea de beton	0,0000 lei/mpAn NU
pentru instalare de înălțimi de accesibile	0 lei/mpAn NU
pentru instalare de aparatură	0 lei/mpAn NU
pentru încălzire pe gazoasă în caz de centrală termică	0 lei/mpAn NU
pentru pivnița sau loc de	0 lei/mpAn NU
TOTAL CORECȚII APlicate	300 lei

Valoarea de înlocuire pe riscul anului 2025	35.100,00	leu
Cuțierul de corecții, data de: 1911		
Coeficient de actualizare conform BCT	0,562	1000 IVA
Costul oficial EURO la data de referință a BCT	4,8763	EUR/RON
Costul oficial EURO la data evaluării 26.05.2025	5,0002	EUR/RON
Coeficient de actualizare pentru perioada 26.05.2025 - la data evaluării	0,9970	
Valoarea de înlocuire actualizată	184.254	RON, echivalent cu
Rezultatul valorii de nouă a clădirii de:	18.804	RON, echivalent cu
	161	EUR/mp

OBSERVATIE ! Având în vedere perioada de viață funcțională estimată (PIF) de 114 ani, precum și lipsa unor intervenții structurale majore de consolidare sau modernizare, construcția se încadrează într-o situație atipică față de contextul standard avut în vedere la elaborarea coeficienților de uzură fizică prevăzuți în ghidurile de evaluare. La nivelul acoperișului s-au efectuat intervenții punctuale de reparații, realizate cu materiale reciclate și metode neuniforme, care nu asigură o protecție eficientă și durabilă. De asemenea, în partea din spate a construcției se constată lipsa tencuielii exterioare, fapt care expune elementele structurale la degradări accelerate (vezi foto anexe).

În zona demisolului, unde sunt amplasate pivnița și spălătoria, au fost constatate infiltrații de apă care au generat apariția de pete de mușci și egrasie pe tencuială, afectând starea de igienă și confort interior. În ansamblu, aceste aspecte tehnice justifică aplicarea unui coeficient



de uzură ajustat, reflectând o stare fizică sub nivelul mediu al construcțiilor similare, într-o categorie funcțională comparabilă.

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

2. Stabilirea coeficientului de uzura conform anexei 45

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

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

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

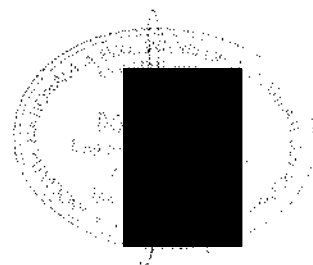
Calcul

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

$$V_r = 194.259 \text{ lei} - 77\% = 44.679,5 \text{ lei}$$

VALOARE PIVNITA Rotund :V=44.679 Lei Respectiv V=8.924 Euro

TOTAL Rotund Casa de locuit + Pivnita :V=143.418 Lei Repectiv V=28.647 Euro



III) Calcul Sopron

Sopron cu destinație gospodărească, având o suprafață construită de 74,93 mp. Construcția este realizată din lemn, cu închidere parțială pe laturi și acoperiș în două ape, acoperit cu țiglă ceramică de tip solzi. Vechimea estimată a construcției este de peste 100 de ani, iar starea de conservare este precară, cu degradări avansate ale elementelor structurale din lemn (fisuri, deformări). Șopronul nu dispune de fundație proprie și nu beneficiază de finisaje interioare sau dotări funcționale moderne

TABEL PENTRU CALCULUL COSTULUI DE NOU AL UNEI CLĂDIRII DE TIP SOPRON																			
NOMENCLATURĂ		Măsurătorile și dimensiunile sunt în metri																	
1	Tip clădire	2	Tip suprafață	3	Tip suprafață	4	Tip suprafață	5	Tip suprafață										
6	Tip suprafață	7	Tip suprafață	8	Tip suprafață	9	Tip suprafață	10	Tip suprafață										
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>5</td> </tr> </table>										Tip suprafață	1	Tip suprafață	2	Tip suprafață	3	Tip suprafață	4	Tip suprafață	5
Tip suprafață	1																		
Tip suprafață	2																		
Tip suprafață	3																		
Tip suprafață	4																		
Tip suprafață	5																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>10</td> </tr> </table>										Tip suprafață	6	Tip suprafață	7	Tip suprafață	8	Tip suprafață	9	Tip suprafață	10
Tip suprafață	6																		
Tip suprafață	7																		
Tip suprafață	8																		
Tip suprafață	9																		
Tip suprafață	10																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>15</td> </tr> </table>										Tip suprafață	11	Tip suprafață	12	Tip suprafață	13	Tip suprafață	14	Tip suprafață	15
Tip suprafață	11																		
Tip suprafață	12																		
Tip suprafață	13																		
Tip suprafață	14																		
Tip suprafață	15																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>20</td> </tr> </table>										Tip suprafață	16	Tip suprafață	17	Tip suprafață	18	Tip suprafață	19	Tip suprafață	20
Tip suprafață	16																		
Tip suprafață	17																		
Tip suprafață	18																		
Tip suprafață	19																		
Tip suprafață	20																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>25</td> </tr> </table>										Tip suprafață	21	Tip suprafață	22	Tip suprafață	23	Tip suprafață	24	Tip suprafață	25
Tip suprafață	21																		
Tip suprafață	22																		
Tip suprafață	23																		
Tip suprafață	24																		
Tip suprafață	25																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>30</td> </tr> </table>										Tip suprafață	26	Tip suprafață	27	Tip suprafață	28	Tip suprafață	29	Tip suprafață	30
Tip suprafață	26																		
Tip suprafață	27																		
Tip suprafață	28																		
Tip suprafață	29																		
Tip suprafață	30																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>34</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>35</td> </tr> </table>										Tip suprafață	31	Tip suprafață	32	Tip suprafață	33	Tip suprafață	34	Tip suprafață	35
Tip suprafață	31																		
Tip suprafață	32																		
Tip suprafață	33																		
Tip suprafață	34																		
Tip suprafață	35																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>40</td> </tr> </table>										Tip suprafață	36	Tip suprafață	37	Tip suprafață	38	Tip suprafață	39	Tip suprafață	40
Tip suprafață	36																		
Tip suprafață	37																		
Tip suprafață	38																		
Tip suprafață	39																		
Tip suprafață	40																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>45</td> </tr> </table>										Tip suprafață	41	Tip suprafață	42	Tip suprafață	43	Tip suprafață	44	Tip suprafață	45
Tip suprafață	41																		
Tip suprafață	42																		
Tip suprafață	43																		
Tip suprafață	44																		
Tip suprafață	45																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>50</td> </tr> </table>										Tip suprafață	46	Tip suprafață	47	Tip suprafață	48	Tip suprafață	49	Tip suprafață	50
Tip suprafață	46																		
Tip suprafață	47																		
Tip suprafață	48																		
Tip suprafață	49																		
Tip suprafață	50																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>51</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>52</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>55</td> </tr> </table>										Tip suprafață	51	Tip suprafață	52	Tip suprafață	53	Tip suprafață	54	Tip suprafață	55
Tip suprafață	51																		
Tip suprafață	52																		
Tip suprafață	53																		
Tip suprafață	54																		
Tip suprafață	55																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>58</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>59</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>60</td> </tr> </table>										Tip suprafață	56	Tip suprafață	57	Tip suprafață	58	Tip suprafață	59	Tip suprafață	60
Tip suprafață	56																		
Tip suprafață	57																		
Tip suprafață	58																		
Tip suprafață	59																		
Tip suprafață	60																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>61</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>64</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>65</td> </tr> </table>										Tip suprafață	61	Tip suprafață	62	Tip suprafață	63	Tip suprafață	64	Tip suprafață	65
Tip suprafață	61																		
Tip suprafață	62																		
Tip suprafață	63																		
Tip suprafață	64																		
Tip suprafață	65																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>66</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>67</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>69</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>70</td> </tr> </table>										Tip suprafață	66	Tip suprafață	67	Tip suprafață	68	Tip suprafață	69	Tip suprafață	70
Tip suprafață	66																		
Tip suprafață	67																		
Tip suprafață	68																		
Tip suprafață	69																		
Tip suprafață	70																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>71</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>73</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>75</td> </tr> </table>										Tip suprafață	71	Tip suprafață	72	Tip suprafață	73	Tip suprafață	74	Tip suprafață	75
Tip suprafață	71																		
Tip suprafață	72																		
Tip suprafață	73																		
Tip suprafață	74																		
Tip suprafață	75																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>76</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>77</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>79</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>80</td> </tr> </table>										Tip suprafață	76	Tip suprafață	77	Tip suprafață	78	Tip suprafață	79	Tip suprafață	80
Tip suprafață	76																		
Tip suprafață	77																		
Tip suprafață	78																		
Tip suprafață	79																		
Tip suprafață	80																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>81</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>82</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>83</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>84</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>85</td> </tr> </table>										Tip suprafață	81	Tip suprafață	82	Tip suprafață	83	Tip suprafață	84	Tip suprafață	85
Tip suprafață	81																		
Tip suprafață	82																		
Tip suprafață	83																		
Tip suprafață	84																		
Tip suprafață	85																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>86</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>87</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>88</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>90</td> </tr> </table>										Tip suprafață	86	Tip suprafață	87	Tip suprafață	88	Tip suprafață	89	Tip suprafață	90
Tip suprafață	86																		
Tip suprafață	87																		
Tip suprafață	88																		
Tip suprafață	89																		
Tip suprafață	90																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>91</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>92</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>93</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>94</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>95</td> </tr> </table>										Tip suprafață	91	Tip suprafață	92	Tip suprafață	93	Tip suprafață	94	Tip suprafață	95
Tip suprafață	91																		
Tip suprafață	92																		
Tip suprafață	93																		
Tip suprafață	94																		
Tip suprafață	95																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>97</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>99</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>100</td> </tr> </table>										Tip suprafață	96	Tip suprafață	97	Tip suprafață	98	Tip suprafață	99	Tip suprafață	100
Tip suprafață	96																		
Tip suprafață	97																		
Tip suprafață	98																		
Tip suprafață	99																		
Tip suprafață	100																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>101</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>102</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>103</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>104</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>105</td> </tr> </table>										Tip suprafață	101	Tip suprafață	102	Tip suprafață	103	Tip suprafață	104	Tip suprafață	105
Tip suprafață	101																		
Tip suprafață	102																		
Tip suprafață	103																		
Tip suprafață	104																		
Tip suprafață	105																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>107</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>108</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>109</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>110</td> </tr> </table>										Tip suprafață	106	Tip suprafață	107	Tip suprafață	108	Tip suprafață	109	Tip suprafață	110
Tip suprafață	106																		
Tip suprafață	107																		
Tip suprafață	108																		
Tip suprafață	109																		
Tip suprafață	110																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>111</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>112</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>113</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>114</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>115</td> </tr> </table>										Tip suprafață	111	Tip suprafață	112	Tip suprafață	113	Tip suprafață	114	Tip suprafață	115
Tip suprafață	111																		
Tip suprafață	112																		
Tip suprafață	113																		
Tip suprafață	114																		
Tip suprafață	115																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>116</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>117</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>118</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>119</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>120</td> </tr> </table>										Tip suprafață	116	Tip suprafață	117	Tip suprafață	118	Tip suprafață	119	Tip suprafață	120
Tip suprafață	116																		
Tip suprafață	117																		
Tip suprafață	118																		
Tip suprafață	119																		
Tip suprafață	120																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>121</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>122</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>123</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>124</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>125</td> </tr> </table>										Tip suprafață	121	Tip suprafață	122	Tip suprafață	123	Tip suprafață	124	Tip suprafață	125
Tip suprafață	121																		
Tip suprafață	122																		
Tip suprafață	123																		
Tip suprafață	124																		
Tip suprafață	125																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>126</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>127</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>128</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>129</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>130</td> </tr> </table>										Tip suprafață	126	Tip suprafață	127	Tip suprafață	128	Tip suprafață	129	Tip suprafață	130
Tip suprafață	126																		
Tip suprafață	127																		
Tip suprafață	128																		
Tip suprafață	129																		
Tip suprafață	130																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>131</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>132</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>133</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>134</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>135</td> </tr> </table>										Tip suprafață	131	Tip suprafață	132	Tip suprafață	133	Tip suprafață	134	Tip suprafață	135
Tip suprafață	131																		
Tip suprafață	132																		
Tip suprafață	133																		
Tip suprafață	134																		
Tip suprafață	135																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>136</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>137</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>138</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>139</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>140</td> </tr> </table>										Tip suprafață	136	Tip suprafață	137	Tip suprafață	138	Tip suprafață	139	Tip suprafață	140
Tip suprafață	136																		
Tip suprafață	137																		
Tip suprafață	138																		
Tip suprafață	139																		
Tip suprafață	140																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>141</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>142</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>143</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>144</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>145</td> </tr> </table>										Tip suprafață	141	Tip suprafață	142	Tip suprafață	143	Tip suprafață	144	Tip suprafață	145
Tip suprafață	141																		
Tip suprafață	142																		
Tip suprafață	143																		
Tip suprafață	144																		
Tip suprafață	145																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>146</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>147</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>148</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>149</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>150</td> </tr> </table>										Tip suprafață	146	Tip suprafață	147	Tip suprafață	148	Tip suprafață	149	Tip suprafață	150
Tip suprafață	146																		
Tip suprafață	147																		
Tip suprafață	148																		
Tip suprafață	149																		
Tip suprafață	150																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>151</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>152</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>153</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>154</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>155</td> </tr> </table>										Tip suprafață	151	Tip suprafață	152	Tip suprafață	153	Tip suprafață	154	Tip suprafață	155
Tip suprafață	151																		
Tip suprafață	152																		
Tip suprafață	153																		
Tip suprafață	154																		
Tip suprafață	155																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>156</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>157</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>158</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>159</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>160</td> </tr> </table>										Tip suprafață	156	Tip suprafață	157	Tip suprafață	158	Tip suprafață	159	Tip suprafață	160
Tip suprafață	156																		
Tip suprafață	157																		
Tip suprafață	158																		
Tip suprafață	159																		
Tip suprafață	160																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>161</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>162</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>163</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>164</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>165</td> </tr> </table>										Tip suprafață	161	Tip suprafață	162	Tip suprafață	163	Tip suprafață	164	Tip suprafață	165
Tip suprafață	161																		
Tip suprafață	162																		
Tip suprafață	163																		
Tip suprafață	164																		
Tip suprafață	165																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>166</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>167</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>168</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>169</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>170</td> </tr> </table>										Tip suprafață	166	Tip suprafață	167	Tip suprafață	168	Tip suprafață	169	Tip suprafață	170
Tip suprafață	166																		
Tip suprafață	167																		
Tip suprafață	168																		
Tip suprafață	169																		
Tip suprafață	170																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>171</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>172</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>173</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>174</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>175</td> </tr> </table>										Tip suprafață	171	Tip suprafață	172	Tip suprafață	173	Tip suprafață	174	Tip suprafață	175
Tip suprafață	171																		
Tip suprafață	172																		
Tip suprafață	173																		
Tip suprafață	174																		
Tip suprafață	175																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>176</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>177</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>178</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>179</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>180</td> </tr> </table>										Tip suprafață	176	Tip suprafață	177	Tip suprafață	178	Tip suprafață	179	Tip suprafață	180
Tip suprafață	176																		
Tip suprafață	177																		
Tip suprafață	178																		
Tip suprafață	179																		
Tip suprafață	180																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>181</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>183</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>184</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>185</td> </tr> </table>										Tip suprafață	181	Tip suprafață	182	Tip suprafață	183	Tip suprafață	184	Tip suprafață	185
Tip suprafață	181																		
Tip suprafață	182																		
Tip suprafață	183																		
Tip suprafață	184																		
Tip suprafață	185																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>186</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>187</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>188</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>189</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>190</td> </tr> </table>										Tip suprafață	186	Tip suprafață	187	Tip suprafață	188	Tip suprafață	189	Tip suprafață	190
Tip suprafață	186																		
Tip suprafață	187																		
Tip suprafață	188																		
Tip suprafață	189																		
Tip suprafață	190																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>191</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>192</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>193</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>194</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>195</td> </tr> </table>										Tip suprafață	191	Tip suprafață	192	Tip suprafață	193	Tip suprafață	194	Tip suprafață	195
Tip suprafață	191																		
Tip suprafață	192																		
Tip suprafață	193																		
Tip suprafață	194																		
Tip suprafață	195																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>196</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>197</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>198</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>199</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>200</td> </tr> </table>										Tip suprafață	196	Tip suprafață	197	Tip suprafață	198	Tip suprafață	199	Tip suprafață	200
Tip suprafață	196																		
Tip suprafață	197																		
Tip suprafață	198																		
Tip suprafață	199																		
Tip suprafață	200																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>201</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>202</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>203</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>204</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>205</td> </tr> </table>										Tip suprafață	201	Tip suprafață	202	Tip suprafață	203	Tip suprafață	204	Tip suprafață	205
Tip suprafață	201																		
Tip suprafață	202																		
Tip suprafață	203																		
Tip suprafață	204																		
Tip suprafață	205																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>206</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>207</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>208</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>209</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>210</td> </tr> </table>										Tip suprafață	206	Tip suprafață	207	Tip suprafață	208	Tip suprafață	209	Tip suprafață	210
Tip suprafață	206																		
Tip suprafață	207																		
Tip suprafață	208																		
Tip suprafață	209																		
Tip suprafață	210																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>211</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>212</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>213</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>214</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>215</td> </tr> </table>										Tip suprafață	211	Tip suprafață	212	Tip suprafață	213	Tip suprafață	214	Tip suprafață	215
Tip suprafață	211																		
Tip suprafață	212																		
Tip suprafață	213																		
Tip suprafață	214																		
Tip suprafață	215																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>216</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>217</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>218</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>219</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>220</td> </tr> </table>										Tip suprafață	216	Tip suprafață	217	Tip suprafață	218	Tip suprafață	219	Tip suprafață	220
Tip suprafață	216																		
Tip suprafață	217																		
Tip suprafață	218																		
Tip suprafață	219																		
Tip suprafață	220																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>221</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>222</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>223</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>224</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>225</td> </tr> </table>										Tip suprafață	221	Tip suprafață	222	Tip suprafață	223	Tip suprafață	224	Tip suprafață	225
Tip suprafață	221																		
Tip suprafață	222																		
Tip suprafață	223																		
Tip suprafață	224																		
Tip suprafață	225																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>226</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>227</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>228</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>229</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>230</td> </tr> </table>										Tip suprafață	226	Tip suprafață	227	Tip suprafață	228	Tip suprafață	229	Tip suprafață	230
Tip suprafață	226																		
Tip suprafață	227																		
Tip suprafață	228																		
Tip suprafață	229																		
Tip suprafață	230																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>231</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>232</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>233</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>234</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>235</td> </tr> </table>										Tip suprafață	231	Tip suprafață	232	Tip suprafață	233	Tip suprafață	234	Tip suprafață	235
Tip suprafață	231																		
Tip suprafață	232																		
Tip suprafață	233																		
Tip suprafață	234																		
Tip suprafață	235																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>236</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>237</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>238</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>239</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>240</td> </tr> </table>										Tip suprafață	236	Tip suprafață	237	Tip suprafață	238	Tip suprafață	239	Tip suprafață	240
Tip suprafață	236																		
Tip suprafață	237																		
Tip suprafață	238																		
Tip suprafață	239																		
Tip suprafață	240																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>241</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>242</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>243</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>244</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>245</td> </tr> </table>										Tip suprafață	241	Tip suprafață	242	Tip suprafață	243	Tip suprafață	244	Tip suprafață	245
Tip suprafață	241																		
Tip suprafață	242																		
Tip suprafață	243																		
Tip suprafață	244																		
Tip suprafață	245																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>246</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>247</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>248</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>249</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>250</td> </tr> </table>										Tip suprafață	246	Tip suprafață	247	Tip suprafață	248	Tip suprafață	249	Tip suprafață	250
Tip suprafață	246																		
Tip suprafață	247																		
Tip suprafață	248																		
Tip suprafață	249																		
Tip suprafață	250																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>251</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>252</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>253</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>254</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>255</td> </tr> </table>										Tip suprafață	251	Tip suprafață	252	Tip suprafață	253	Tip suprafață	254	Tip suprafață	255
Tip suprafață	251																		
Tip suprafață	252																		
Tip suprafață	253																		
Tip suprafață	254																		
Tip suprafață	255																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>256</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>257</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>258</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>259</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>260</td> </tr> </table>										Tip suprafață	256	Tip suprafață	257	Tip suprafață	258	Tip suprafață	259	Tip suprafață	260
Tip suprafață	256																		
Tip suprafață	257																		
Tip suprafață	258																		
Tip suprafață	259																		
Tip suprafață	260																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>261</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>262</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>263</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>264</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>265</td> </tr> </table>										Tip suprafață	261	Tip suprafață	262	Tip suprafață	263	Tip suprafață	264	Tip suprafață	265
Tip suprafață	261																		
Tip suprafață	262																		
Tip suprafață	263																		
Tip suprafață	264																		
Tip suprafață	265																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>266</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>267</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>268</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>269</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>270</td> </tr> </table>										Tip suprafață	266	Tip suprafață	267	Tip suprafață	268	Tip suprafață	269	Tip suprafață	270
Tip suprafață	266																		
Tip suprafață	267																		
Tip suprafață	268																		
Tip suprafață	269																		
Tip suprafață	270																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>271</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>272</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>273</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>274</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>275</td> </tr> </table>										Tip suprafață	271	Tip suprafață	272	Tip suprafață	273	Tip suprafață	274	Tip suprafață	275
Tip suprafață	271																		
Tip suprafață	272																		
Tip suprafață	273																		
Tip suprafață	274																		
Tip suprafață	275																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>276</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>277</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>278</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>279</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>280</td> </tr> </table>										Tip suprafață	276	Tip suprafață	277	Tip suprafață	278	Tip suprafață	279	Tip suprafață	280
Tip suprafață	276																		
Tip suprafață	277																		
Tip suprafață	278																		
Tip suprafață	279																		
Tip suprafață	280																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>281</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>282</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>283</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>284</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>285</td> </tr> </table>										Tip suprafață	281	Tip suprafață	282	Tip suprafață	283	Tip suprafață	284	Tip suprafață	285
Tip suprafață	281																		
Tip suprafață	282																		
Tip suprafață	283																		
Tip suprafață	284																		
Tip suprafață	285																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>286</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>287</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>288</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>289</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>290</td> </tr> </table>										Tip suprafață	286	Tip suprafață	287	Tip suprafață	288	Tip suprafață	289	Tip suprafață	290
Tip suprafață	286																		
Tip suprafață	287																		
Tip suprafață	288																		
Tip suprafață	289																		
Tip suprafață	290																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>291</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>292</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>293</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>294</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>295</td> </tr> </table>										Tip suprafață	291	Tip suprafață	292	Tip suprafață	293	Tip suprafață	294	Tip suprafață	295
Tip suprafață	291																		
Tip suprafață	292																		
Tip suprafață	293																		
Tip suprafață	294																		
Tip suprafață	295																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>296</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>297</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>298</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>299</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>300</td> </tr> </table>										Tip suprafață	296	Tip suprafață	297	Tip suprafață	298	Tip suprafață	299	Tip suprafață	300
Tip suprafață	296																		
Tip suprafață	297																		
Tip suprafață	298																		
Tip suprafață	299																		
Tip suprafață	300																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>301</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>302</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>303</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>304</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>305</td> </tr> </table>										Tip suprafață	301	Tip suprafață	302	Tip suprafață	303	Tip suprafață	304	Tip suprafață	305
Tip suprafață	301																		
Tip suprafață	302																		
Tip suprafață	303																		
Tip suprafață	304																		
Tip suprafață	305																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>306</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>307</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>308</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>309</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>310</td> </tr> </table>										Tip suprafață	306	Tip suprafață	307	Tip suprafață	308	Tip suprafață	309	Tip suprafață	310
Tip suprafață	306																		
Tip suprafață	307																		
Tip suprafață	308																		
Tip suprafață	309																		
Tip suprafață	310																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>311</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>312</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>313</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>314</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>315</td> </tr> </table>										Tip suprafață	311	Tip suprafață	312	Tip suprafață	313	Tip suprafață	314	Tip suprafață	315
Tip suprafață	311																		
Tip suprafață	312																		
Tip suprafață	313																		
Tip suprafață	314																		
Tip suprafață	315																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>316</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>317</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>318</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>319</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>320</td> </tr> </table>										Tip suprafață	316	Tip suprafață	317	Tip suprafață	318	Tip suprafață	319	Tip suprafață	320
Tip suprafață	316																		
Tip suprafață	317																		
Tip suprafață	318																		
Tip suprafață	319																		
Tip suprafață	320																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>321</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>322</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>323</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>324</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>325</td> </tr> </table>										Tip suprafață	321	Tip suprafață	322	Tip suprafață	323	Tip suprafață	324	Tip suprafață	325
Tip suprafață	321																		
Tip suprafață	322																		
Tip suprafață	323																		
Tip suprafață	324																		
Tip suprafață	325																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>326</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>327</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>328</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>329</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>330</td> </tr> </table>										Tip suprafață	326	Tip suprafață	327	Tip suprafață	328	Tip suprafață	329	Tip suprafață	330
Tip suprafață	326																		
Tip suprafață	327																		
Tip suprafață	328																		
Tip suprafață	329																		
Tip suprafață	330																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>331</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>332</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>333</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>334</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>335</td> </tr> </table>										Tip suprafață	331	Tip suprafață	332	Tip suprafață	333	Tip suprafață	334	Tip suprafață	335
Tip suprafață	331																		
Tip suprafață	332																		
Tip suprafață	333																		
Tip suprafață	334																		
Tip suprafață	335																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>336</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>337</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>338</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>339</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>340</td> </tr> </table>										Tip suprafață	336	Tip suprafață	337	Tip suprafață	338	Tip suprafață	339	Tip suprafață	340
Tip suprafață	336																		
Tip suprafață	337																		
Tip suprafață	338																		
Tip suprafață	339																		
Tip suprafață	340																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>341</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>342</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>343</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>344</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>345</td> </tr> </table>										Tip suprafață	341	Tip suprafață	342	Tip suprafață	343	Tip suprafață	344	Tip suprafață	345
Tip suprafață	341																		
Tip suprafață	342																		
Tip suprafață	343																		
Tip suprafață	344																		
Tip suprafață	345																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>346</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>347</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>348</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>349</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>350</td> </tr> </table>										Tip suprafață	346	Tip suprafață	347	Tip suprafață	348	Tip suprafață	349	Tip suprafață	350
Tip suprafață	346																		
Tip suprafață	347																		
Tip suprafață	348																		
Tip suprafață	349																		
Tip suprafață	350																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>351</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>352</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>353</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>354</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>355</td> </tr> </table>										Tip suprafață	351	Tip suprafață	352	Tip suprafață	353	Tip suprafață	354	Tip suprafață	355
Tip suprafață	351																		
Tip suprafață	352																		
Tip suprafață	353																		
Tip suprafață	354																		
Tip suprafață	355																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>356</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>357</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>358</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>359</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>360</td> </tr> </table>										Tip suprafață	356	Tip suprafață	357	Tip suprafață	358	Tip suprafață	359	Tip suprafață	360
Tip suprafață	356																		
Tip suprafață	357																		
Tip suprafață	358																		
Tip suprafață	359																		
Tip suprafață	360																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>361</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>362</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>363</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>364</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>365</td> </tr> </table>										Tip suprafață	361	Tip suprafață	362	Tip suprafață	363	Tip suprafață	364	Tip suprafață	365
Tip suprafață	361																		
Tip suprafață	362																		
Tip suprafață	363																		
Tip suprafață	364																		
Tip suprafață	365																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>366</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>367</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>368</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>369</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>370</td> </tr> </table>										Tip suprafață	366	Tip suprafață	367	Tip suprafață	368	Tip suprafață	369	Tip suprafață	370
Tip suprafață	366																		
Tip suprafață	367																		
Tip suprafață	368																		
Tip suprafață	369																		
Tip suprafață	370																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>371</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>372</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>373</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>374</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>375</td> </tr> </table>										Tip suprafață	371	Tip suprafață	372	Tip suprafață	373	Tip suprafață	374	Tip suprafață	375
Tip suprafață	371																		
Tip suprafață	372																		
Tip suprafață	373																		
Tip suprafață	374																		
Tip suprafață	375																		
<table border="1"> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>376</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>377</td> </tr> <tr> <td>Tip suprafață</td> <td>378</td> </tr> <tr></tr></table>										Tip suprafață	376	Tip suprafață	377	Tip suprafață	378				
Tip suprafață	376																		
Tip suprafață	377																		
Tip suprafață	378																		

7).Concluzia asupra valorii

În baza rezultatelor obținute în cadrul abordării prin piață am considerat că valoarea obținută are un grad de relevanță adecvat scopului evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate importantă de date de piață, abordarea prin venit nu a fost posibilă din lipsa contractelor de închiriere (arendare) a diferitelor proprietăți de pe piață nedeterminând valoarea acesteia și nefiind determinată abordarea prin venit a proprietății subiect, evaluatorul consideră că abordarea prin piață a proprietății imobiliare determină o precizie bună, considerând valoarea de piață a proprietății imobiliare la data de 31.05.2025 este:

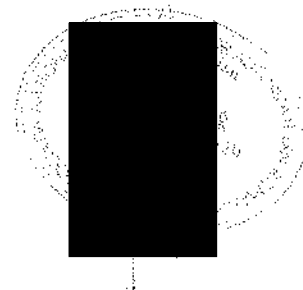
- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 19.723 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei =98.739 lei**
- **Valoare finala Pivnita Rotund euro= 8.924 euro**
- **Valoare finala Pivnita Rotund lei =44.679lei**
- **Valoare finala Casa de locuit Rotund euro= 28.647 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit Rotund lei = 143.418 lei**
- **Valoare finala Grajd Rotund euro= 3.235 euro**
- **Valoare finala Grajd Rotund lei= 16.194 lei**
- **Curs Valutar euro 5,0062 lei**

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

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

Evaluator Titular – Libeg Dorin Victor

Membru titular – Anevar leg. 19126 – EPI.



ANEXE
POZE CASA DE LOCUIT



Vedere Casa partea din fata



Vedere acces stradal partea din dreapta



Vedere acces stradal partea din stanga



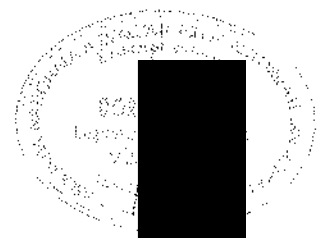
Vedere Demisol Pivnita interior

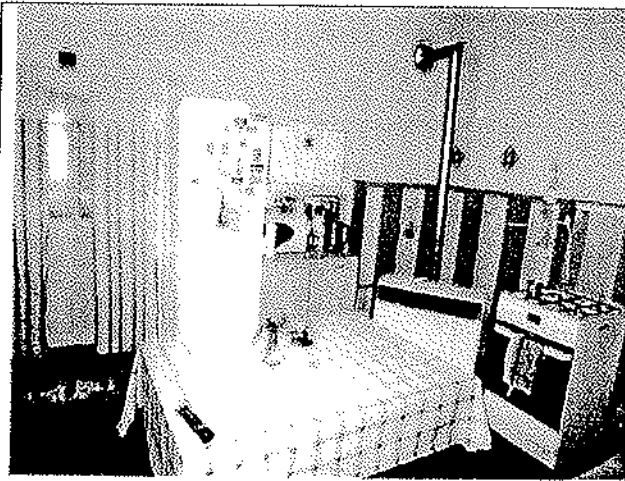


Vedere Demisol Spalatorie interior

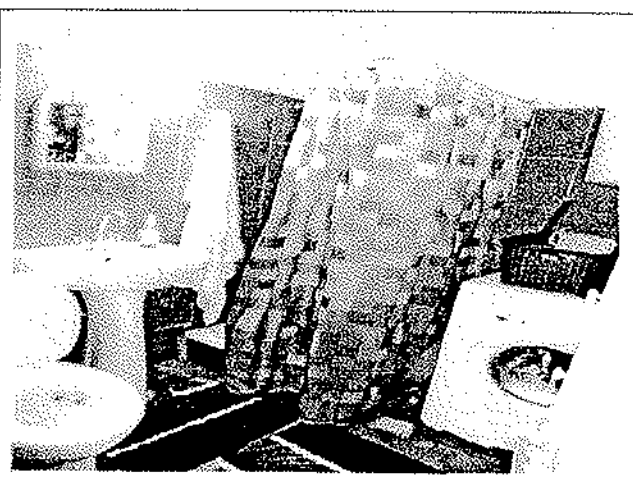


Vedere Casa de locuit Parter interior





Vedere Casa de locuit Parter interior



Vedere Casa de locuit Parter interior Baie (aport propriu chiras)



Vedere Casa de locuit Parter interior



Vedere Exterior Sopron

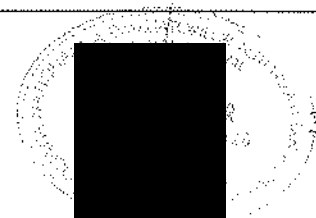


Vedere Exterior Casa(lipsa tencuiala)



Vedere Exterior Bucatarie de vara transformata din laptarie ulterior degradarii excesive (aport propriu chiras)

DOCUMENTATIE





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55983 Sighișoara

Nr. cerere 11926
Ziua 26
Luna 05
Anul 2025
Cod verificare
100189726850



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3298/a-Hetiur

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Hetiur

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 345,346	528	

Construcții

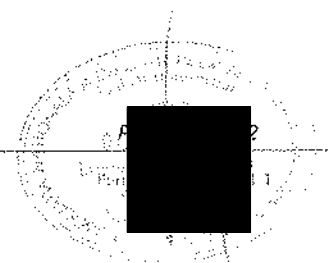
Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 346-C1	Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Hetiur	C.1.-Casa

B. Partea II. Proprietari și acte

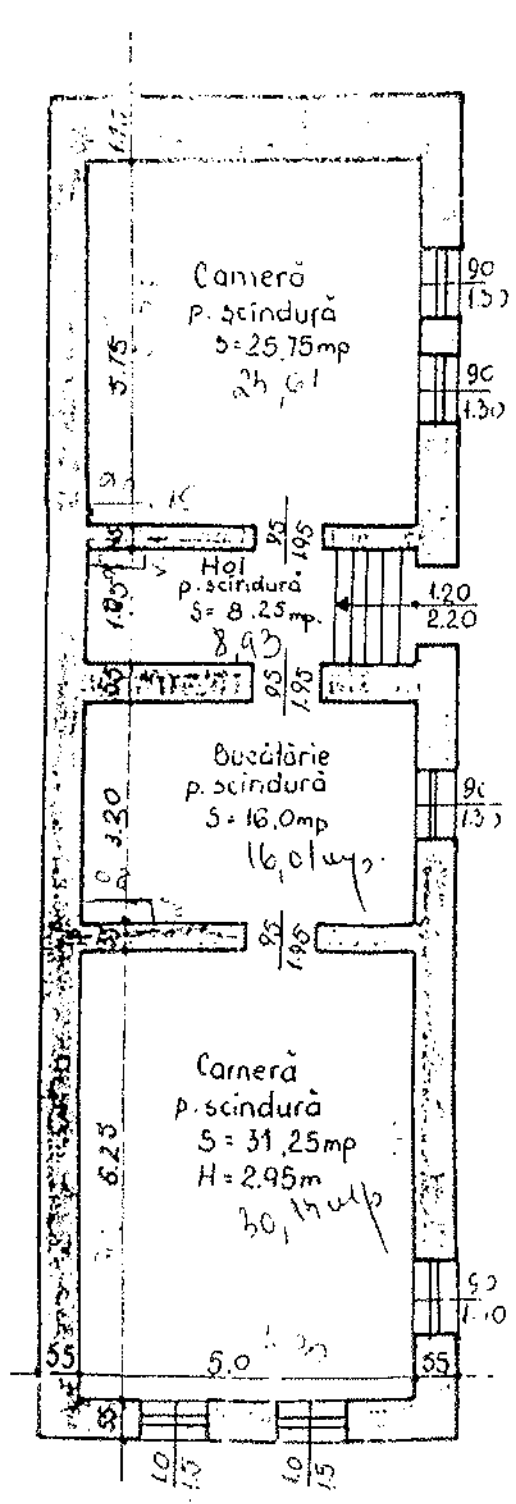
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
771 / 08/09/1975		
Decizie nr. 130/1975 emis de Consiliul Popular al jud.Mures (adresa nr. 2182/1975 a Consiliul Popular al mun.Sighisoara);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE Dec.223/1974, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1.1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE Dec.223/1974, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3298/a-Hetiur)	A1

C. Partea III. SARCINI .

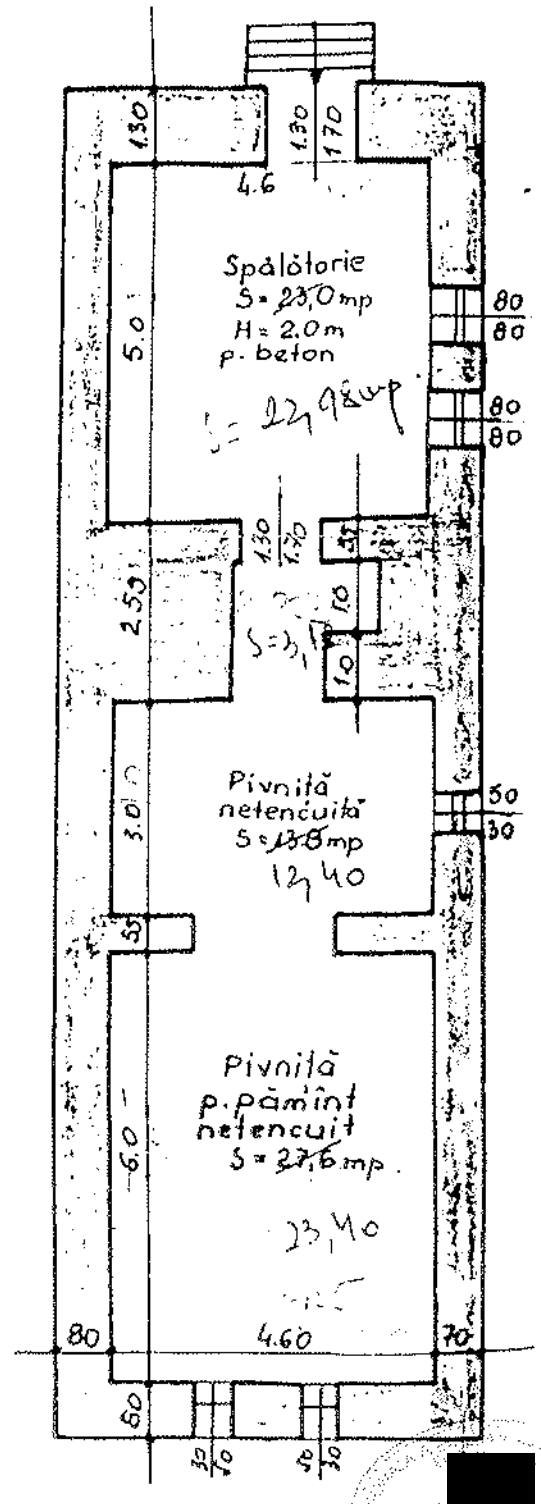
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



parter 117,12
 r. sciel 117,12
 12746 234,24 + 3 + 702,72 k.



Plan parter



Plan subsol

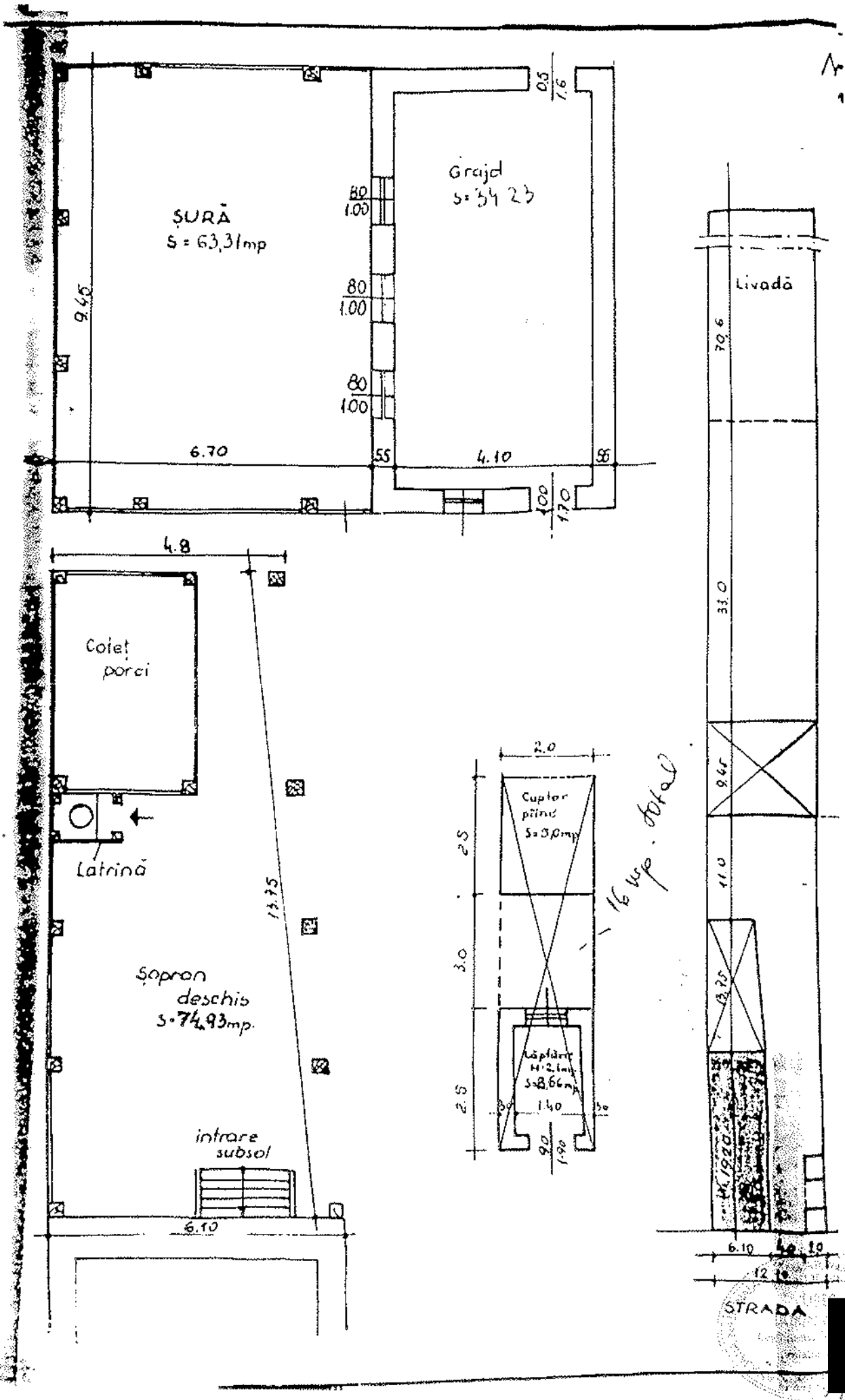


foto.

Pe terenul înscris în CF. nr. 3298 sub nr. 345 și 346 est construită o casă familiară compusă din subsol: 2 pivnițe și 1 spălătorie, parter cu 2 camere, bucatărie, hol.

Sistemul constructiv: fundație de piatră, zidărie mixtă cărămidă și piatră, planșeu de cărămidă pe suport metalici, zidărie cărămidă, planșeu de lemn, învelitoare țiglă pe șarpantă de lemn.

Imobilul are instalație de gaz metan, curent electric, alimentarea cu apă din fântină.

Imobilul are obloane și soclu de 1,5 m.

Anul construcției peste 100 de ani.

Starea de întreținere mediocră calitate II tip rural.

Anexe gospodărești - șopron din schelet lemn și o parte pereți lemn.

- latrină din schelet lemn și pereți scindură amplasat sub șopron.

- sură din schelet și pereți scindură. Store de întreținere rea.

- grajd cu fundație piatră, zidărie de cărămidă, șarpantă lemn, învelitoare țiglă store de întreținere rea.

- cuptor de pîine din cărămidă sub același acoperiș cu încăperea destinată tăptării care are zidărie de cărămidă.

Store de întreținere rea.

- fântină din piatră, cu h = 4 m.

- poartă înzidită cu dimensiunile de h = 5,0 m L = 3,0 m. din lemn. Store de întreținere mediocră.

poartă din lemn, store de întreținere mediocră. h = 2,0 m L = 1,0 m.

Anul construcției anexelor peste 100 ani.

TOTAL SUPRAȚEATĂ 1900 mp.

SUPRAȚEA CONSTRUITĂ 117,0 mp.

Grădină + livadă 1250,0 mp.

Curte 533,0 mp.

Sură 6361

Grajd 4914

Șopron 7494

Șopron = 42239

Decizia nr. 130/2.IV.1975

E.G.C.L.S. PROIECTĂRI		Preluare imobil Hetiur 119	
Relevat	Moldovan D.	Scara 1:100 1:500	Plan orizontal plan de situație
Desenați	Moldovan D.		
Verificat	Kovacs E.		
Arhitect	Vap-Maicru		

HETIUR 118

Înregistrat la nr. 220 din 9.05.1999

CONTRACT DE ÎNCHIERE pentru suprafețele cu destinația de locuință

Între S.C.A.T.T.S.A. în calitate de administrator al fondului locativ de stat cu sediul în Sighișoara str. N. Titulescu nr. 3 județul Mureș reprezentat prin doamna Felicia și Ștefan Fălcăuș dl. (dna) BENTA CORNEL legitimat prin buletin de identitate seria [redacted] nr. [redacted] eliberat la data de [redacted] de Poliția [redacted] în calitate de chiriaș în baza legii nr. 114/1996 și a repartiției nr. C.V. 101 din 10.08.1996 emisă de R.A.G.C.L.T.O. a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul închirierii

Art. 1. Primul în calitate de administrator al fondului locativ de stat închiriază iar al doilea în calitate de locatar ia cu chirie locuința din Sighișoara str. HETIUR nr. 118 bl. [redacted] sc. [redacted] et. [redacted] ap. [redacted] județul MUREȘ compusă din [redacted] camere în suprafață de [redacted] mp (cameră 30,50 mp. cameră 16,45 mp. cameră - mp. cameră - mp) dependințe în suprafață de - mp (baie - mp. bucătărie 25,50 mp. WC - mp. antreu 9,0 mp. debara - mp. cămară - mp. boxă - mp. hol - mp. pivniță 43,30 mp și - mp curte (grădină) folosite în exclusivitate și 11,46 mp și 23,50 mp folosite în comun.

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

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

Art. 4. Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de 9.05.1999 până la data de 9.05.2004.

II. Chiria aferentă locuinței închiriate.

Art. 5. Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de 214.065 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul anexată și care face parte integrantă din contract.

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



Art.7.Chiria se datorează începând cu dat de 21/06/05 și se achită în numerar la caseria unității,până la data de 10 a lunii următoare lună pentru care s-a calculat statul de plată din retribuiția lunară.

Art.8. Neplata la termen a chiriei atrage după sine o penalizare de 0,3% asupra sumei datorate,peu pentru fiecare zi de întârziere,începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă.

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

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

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

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

Art.12.a). Proprietarul se obligă:

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

Art.13.b.).Chiriașul se obligă:

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



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

IV. Durata contractului

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

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

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

V. Rezilierea contractului

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

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

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

VI. Litigii

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

VII. Alte clauze

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

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

Prezentul contract s-a întocmit în baza Legii nr. 114/1996, al Ordonanței de Urgență al Guvernului nr.40/1999, precum și în temeiul Codului civil în materie, azi, la data de 9.01.1999, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CHIRIAȘ

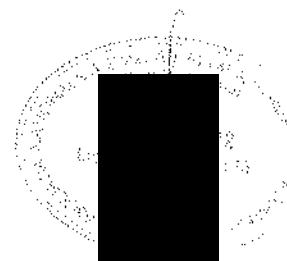


S.C. A.T.T. S.A.

MANAGER GENERAL, DIRECTOR ECONOMIC,
Ing. EMIL FABIAN FEREZAN CLAUDIU



VIZAT
OFICIU JURIDIC





HC 374/28.04.2023.
S. C. APA TERMIC TRANSPORT S. A
Albești, Str. Calea Baraților, Nr 11, 547025
Telefon 0265 – 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 – 772487
Cont RO42BRDE270SV02713612700 CIF RO 1225869
Nr. RC J26/229/1998 Capital social 461 190

Nr. 555 din 20.04.2023

Act adițional
la contractul de închiriere nr 820 din data 09.05.1999

a spațiului cu destinația de locuință situat în
Sighisoara, str. HETIUR, nr 118

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

BENȚA CORNEL cu domiciliul în Sighisoara, [REDACTED]

având în vedere noul Cod Civil, Ordonanța de urgență nr.40/1999, cu modificările și completările ulterioare;

având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighisoara nr.111/18.05.2018; având în vedere prevederile art.4 din contractul de închiriere ;

se încheie prezentul:

Act adițional

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

Art.2 Restul articolelor din contractul de închiriere se vor raporta la prevederile art.1.777 – 1.835 din Noul Cod Civil.

Prezentul act adițional face parte integrantă din Contractul de închiriere nr. 820 din data 09.05.1999.

S. C. "Apă Termic Transport" S. A

Director general
Muntean Doralina

[REDACTED]

Birou Administrare Locuințe.

[REDACTED]

Vizat,
Oficiu Juridic

[REDACTED]

Director Economic,
ec. Ferezan Claudiu-Aurelian

[REDACTED]

Chirias,

[REDACTED]

28.04.2023
S. C. APA TERMIC TRANSPORT S. A
ALBESȚI
STR. CALIA BARAȚILOR
NR. 11
547025

[REDACTED]

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Stimate beneficiar,

Prin prezenta vă informez că la data de 26.05.2025 am întocmit raportul de evaluare asupra dreptului de proprietate a Casa+Anexe situate în Mun.Sighisoara, Cart.Hetiur, Str.Principala, Nr.118, județ Mureș de către subsemnatul Libeg Dorin Victor în calitate de evaluator având specializarea evaluarea proprietății imobiliare membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimată cu nr 19126 .

La data de 26.05.2025, Libeg Dorin Victor , în calitate de evaluator am efectuat inspecția imobilului a cărui proprietar este STATUL ROMAN , având ca si Extras CF Nr. 55983 Sighisoara ;Nr.CF vechi: 3298/a-Hetiur

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

Pentru stabilirea valorii de piață am utilizat abordarea prin Cost la cladiri.

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

Membru Titular

Libeg Dorin Victor

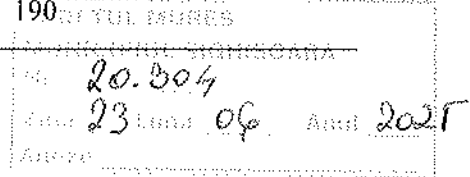




APĂ TERMIC TRANSPORT S.A.

Albești, Str. Calea Baraților, Nr.11, jud. Mureș
Telefon 0265 – 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 – 772487
Cont RO42BRDE270SV02713612700 CUI RO 1225869
Nr. RC J1998000229262 Capital social 461 190

Nr. 1195/20.06.2025



RAPORT DE SPECIALITATE

al societății Apă Termic Transport S.A. la proiectul de hotărâre privind vânzarea unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, în baza Legii nr. 112/1995 și mandatarea societății Apă Termic Transport S.A. pentru efectuarea demersurilor în vederea finalizării vânzării de imobile cu destinația de locuințe, în baza Legii nr. 112/1995

Prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 9/1998 s-a înființat societatea Apă Termic Transport S.A.;

Prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 126/30.05.2023 s-a aprobat delegarea gestiunii activităților de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului;

Ținând cont de prevederile contractului de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 20.284/08.06.2023, iar la societatea Apă Termic Transport S.A. cu nr. 1.297/08.06.2023, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 126/30.05.2023;

Având în vedere că societății Apă Termic Transport S.A. i-a fost încredințată în continuare gestiunea serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, societate având ca acționar unic, Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, societate care asigură prestarea și a altor servicii și activități din sfera serviciilor publice;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 143/26.09.2024 privind mandatarea Societății Apă Termic Transport S.A. pentru vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995 și aprobarea Regulamentului pentru vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995;

Având în vedere prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu dispozițiile art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile Hotărârii Guvernului nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată;

Având în vedere prevederile art. 6 pct. (1) și (2) din Regulamentul privind vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 143/26.09.2024;

Vânzarea locuințelor se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995, ale Legii nr. 10/2001, ale Hotărârii Guvernului nr. 20/1996 și ale Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 143/26.09.2024. Tranzacția menționată va face obiectul Contractului de vânzare, conform modelului cadru prevăzut în Anexa 3/4 din Regulamentul pentru vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995, aprobat prin H.C.L. nr. 143/26.09.2024.

Conform prevederilor din Legea nr. 112/1995:

- art. 1 - „Foștii proprietari - persoane fizice - ai imobilelor cu destinația de locuințe, trecute cu atare în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, după 6 martie 1945, cu titlu, și care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989, beneficiază de măsurile reparatorii prevăzute de prezenta lege. De prevederile alin. 1 beneficiază și moștenitorii foștilor proprietari, potrivit legii”;

- art. 2 - „Persoanele prevăzute la art. 1 beneficiază de restituirea în natura, prin redobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor în care locuiesc în calitate de chiriași sau a celor care sunt libere, iar pentru celelalte apartamente primesc despăgubiri în condițiile art. 12.”

- art. 14 - „Persoanele îndreptățite la restituirea în natura a apartamentelor sau, după caz, la acordarea de despăgubiri vor depune cereri în acest sens, în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii.”

În altă ordine de idei, în conformitate cu prevederile art. 9 din aceeași Lege: „(1) Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului.

(2) De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupa spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit.

(3) În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate, la încheierea contractului se va achita un avans de minimum 30% din prețul apartamentului. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor esalona pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobânda reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României.

(4) Ținerii căsătoriți, în vârstă de până la 30 de ani, precum și persoanele trecute de 60 de ani vor plăti un avans de 10%, iar plata în rate lunare se esalonează pe o perioadă de maximum 20 de ani.

(5) Comisionul convenit unităților specializate care evaluează și vând apartamente este de 1% din valoarea acestora.

(6) Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuința proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu. [...]”

În acest sens, potrivit H.C.L. Sighișoara nr. 143/26.09.2024, vânzarea imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, în condițiile Legii nr. 112/1995 și administrate de către societatea Apă Termic Transport S.A., se face de către societatea Apă Termic Transport S.A., cu avizul Consiliului Local al Municipiului Sighișoara.

Astfel, în acord cu cele de mai sus, următorii chiriași au formulat cerere de cumpărare:

- Cererea nr. 2210/30.10.2024, formulată de doamna Slava Teresia-Maria, în calitate de chiriașă, titulară a contractului de închiriere, încheiat cu societatea Apă Termic Transport S.A. și înregistrat la aceasta cu nr. 410/10.06.2013, privind imobilul situat în Municipiul Sighișoara, str. Mihai Eminescu, nr. 79, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 55051 Sighișoara, având număr cadastral/topografic 421;

- Cererea nr. 2339/12.11.2024, formulată de domnul Docă Nicolae și doamna Docă Aurelia-Floarea, în calitate de chiriași, titulari ai contractului de închiriere, încheiat cu societatea Apă Termic Transport S.A. și înregistrat la aceasta cu nr. 824/09.05.1999, privind imobilul situat în Municipiul Sighișoara, Cartier Hetiur, nr. 107, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 60088 Sighișoara, având număr cadastral/topografic 376,377;

- Cererea nr. 2497/04.12.2024, formulată de domnul Bența Cornel și doamna Bența Elena, în calitate de chiriași, titulari ai contractului de închiriere, încheiat cu societatea Apă Termic Transport S.A. și înregistrat la aceasta cu nr. 820/09.05.1999, privind imobilul situat în Municipiul Sighișoara, Cartier Hetiur nr. 118, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 55983 Sighișoara, având număr cadastral/topografic 345,346.

Prețul de vânzare al imobilelor este stabilit de către un evaluator atestat/certificat A.N.E.V.A.R., în baza unui raport de evaluare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Prețul de vânzare este valabil 3 luni de la data aprobării vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Sighișoara.

În cazul în care, din culpa solicitantei sau a solicitanților, după caz, contractul de vânzare nu se încheie în termen de 3 luni de la data aprobării vânzării, prețul de vânzare va fi actualizat la data încheierii contractului, în funcție de modificarea standardelor ANEVAR sau alte modificări legislative.

În altă ordine de idei, art. 6 din Regulamentul privind vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 143/26.09.2024, prevede faptul că: „(1) Pentru imobilele sau apartamentele ce fac obiectul cererii de cumpărare, care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, cumpărătorul va face demersurile necesare în vederea întocmirii documentației cadastrale necesare evidențierii, urmând a suporta costurile necesare. (2) În cazul în care pentru vânzarea locuinței este necesară întocmirea unei documentații de apartamentare, cheltuielile aferente se suportă de către cumpărător, în baza unui acord prealabil [...]”

Astfel, în vederea efectuării demersurilor pentru actualizarea cărților funciare, având ca scop vânzarea imobilelor în baza Legii 112/1995, este necesar să se emită în favoarea persoanelor interesate un acord prealabil. Pentru emiterea acordului prealabil de către societatea Apă Termic Transport S.A. și **pentru a asigura efectuarea cu celeritate a actelor și operațiunilor necesare în scopul vânzării imobilelor, este necesar ca societatea să fie împuternicită în vederea emiterii acordurilor prelabile pentru actualizarea cărților funciare, respectiv de apartamentare, unificare ori dezmembrare sau orice altă operațiune de carte funciară necesară în scopul finalizării vânzării imobilelor cu destinația de locuințe, în baza Legii nr. 112/1995, aflate în administrarea societății**, conform contractului de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 20.284/08.06.2023, iar la societatea Apă Termic Transport S.A. cu nr. 1.297/08.06.2023.

De asemenea, este necesară împuternicirea societății Apă Termic Transport S.A. în vederea **semnării tuturor cererilor și actelor necesare în scopul finalizării vânzării imobilelor cu destinația de locuințe, în baza Legii nr. 112/1995, aflate în administrarea societății**, conform contractului de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 20.284/08.06.2023, iar la societatea Apă Termic Transport S.A. cu nr. 1.297/08.06.2023.

În consecință, având în vedere toate aspectele prezentate mai sus, propunem:

- Să aprobați vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, str. Mihai Eminescu, nr. 79, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 55051 Sighișoara, având număr cadastral/topografic 421, către doamna Slava Teresia-Maria, imobil pe care îl deține și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 410/10.06.2013, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale încheiate;

- Să aprobați prețul de vânzare al imobilului, care este de 94.987 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat/certificat A.N.E.V.A.R., anexa nr. 1, preț care va fi actualizat la data vânzării efective, în situația în care, din culpa solicitantei, contractul de vânzare nu se încheie în termen de 3 luni de la data adoptării.

- Să aprobați vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, Cartier Hetiur, nr. 107, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 60088 Sighișoara, având număr cadastral/topografic 376,377, către domnul Doca Nicolae și doamna Doca Aurelia-Floarea, imobil pe care îl dețin și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 824/09.05.1999, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale încheiate;

- Să aprobați prețul de vânzare al imobilului, care este de 122.098 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat/certificat A.N.E.V.A.R., anexa nr. 2, preț care va fi actualizat la data vânzării efective, în situația în care, din culpa solicitanților, contractul de vânzare nu se încheie în termen de 3 luni de la data adoptării.

- Să aprobați vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, Cartier Hetiur nr. 118, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 55983 Sighișoara, având număr cadastral/topografic 345,346, către domnul Bența Cornel și doamna Bența Elena, imobil pe care îl dețin și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 820/09.05.1999, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale încheiate;

- Să aprobați prețul de vânzare al imobilului, care este de 159.612 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat/certificat A.N.E.V.A.R., anexa nr. 3, preț care va fi actualizat la data vânzării efective, în situația în care, din culpa solicitanților, contractul de vânzare nu se încheie în termen de 3 luni de la data adoptării;

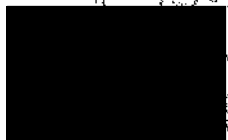
- Să împuterniciți societatea Apă Termic Transport S.A., operator de servicii publice, căreia i-a fost încredințată în continuare gestiunea serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, având ca acționar unic, Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, societate care asigură prestarea și a altor servicii și activități din sfera serviciilor publice, tocmai pentru aceste motive, în vederea emiterii acordurilor prealabile pentru actualizarea cărților funciare, respectiv de apartamentare, unificare ori dezmembrare sau orice altă operațiune de carte funciară necesară în scopul finalizării vânzării imobilelor cu destinația de locuințe, în baza Legii nr. 112/1995, aflate în administrarea societății, conform contractului de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 20.284/08.06.2023, iar la societatea Apă Termic Transport S.A. cu nr. 1.297/08.06.2023.

- Să împuterniciți societatea Apă Termic Transport S.A. în vederea semnării tuturor cererilor și actelor necesare în scopul finalizării vânzării imobilelor cu destinația de locuințe, în baza Legii nr. 112/1995, aflate în administrarea societății, conform contractului de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 20.284/08.06.2023, iar la societatea Apă Termic Transport S.A. cu nr. 1.297/08.06.2023.

Menționăm totodată faptul că societatea Apă Termic Transport S.A., în calitate de unitate care efectuează vânzarea, beneficiază de un comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, conform prevederilor art. 9 din Legea 112/1995.

Prin urmare, supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre privind vânzarea unor locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat.

Director general,
Doralina Muntean



Director economic,
Claudiu-Aureliu Ferezan



Consilier juridic,
Izabela-Theodora Boros





MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

Str. Muzeului nr. 7 Sighișoara cod. 545400 jud. Mureș România
Tel. 0040-0265-771280 Fax: 0040-0265-771278 Cod fiscal 5669309
E-mail: contact@primaria-sighisoara.ro Web: www.primariasighisoara.

Nr. 12.822/10.04.2025

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

PROCES VERBAL

Membrii comisiei tehnice mixtă de specialitate pentru analizarea solicitărilor de cumpărare a imobilelor – locuințe în baza Legii nr. 112/1995, împreună cu reprezentantul SC Apă Termic Transport - doamna Muntean Doralina, participant fără drept de vot, întruniți în ședința din data de 13.03.2025 au analizat cererile de cumpărare de locuințe în temeiul Legii nr. 112/1995 depuse la registratura Municipiului Sighișoara, în conformitate cu Decizia nr. 81/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție. Potrivit acestei decizii, ÎCCJ (Complet DCD/C) a admis sesizarea privind pronunțarea unei hotărâri prealabile, și, în consecință, a stabilit că: *”în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare.*

Conform prevederilor art. 4 alin. 4 din Regulamentul privind vânzarea imobilelor cu destinație de locuințe trecute în proprietatea statului, în condițiile Legii nr. 112/1995: *”pentru a putea beneficia de prevederile legii speciale, chiriașii trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:*

- să aibă calitatea de chiriaș la data formulării cererii;
- să ocupe locuința respectivă în baza unui contract de închiriere valabil încheiat;
- chiriașii titulari sau membrii familiei lor – soț, soție, copii minori – să nu fi dobândit sau înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.”

Comisia a analizat cererea de cumpărare a doamnei **Slava Teresa Maria**, înregistrată la ATT cu nr. 2210/30.10.2024, pentru imobilul situat în Sighișoara, str. M. Eminescu nr. 79, jud. Mureș, înscrisă în CF nr. 55051 Sighișoara (CF vechi 4923), nr. cadastral/nr. topografic top 421 și a constatat că documentele care au fost depuse la dosar sunt conforme cu documentele solicitate prin Regulamentul privind vânzarea imobilelor cu destinație de locuințe trecute în proprietatea statului, în condițiile Legii nr. 112/1995, drept care a decis că sunt îndeplinite condițiile de eligibilitate ale solicitantului iar situația juridică a imobilului solicitat îndeplinește condițiile prevăzute de lege.

Domnul Șoneriu Mihai - Marcel, consilier local - /președinte
Doamna Kreuzer Erzsebet, consilier local
Domnul Bădău Adrian - Nicolae, consilier superior
Doamna Stama Diana - Cosmina, consilier juridic
Doamna Coman Liliana, referent superior
Doamna Bueur Romana – Nicoleta, consilier superior



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

Str. Muzeului nr. 7 Sighișoara cod. 545400 jud. Mureș România
Tel. 0040-0265-771280 Fax: 0040-0265-771278 Cod fiscal 5669309
E-mail: contact@primaria-sighisoara.ro Web: www.primariasighisoara.

Nr. 12.812/10.04.2025

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

PROCES VERBAL

Membrii comisiei tehnice mixtă de specialitate pentru analizarea solicitărilor de cumpărare a imobilelor – locuințe în baza Legii nr. 112/1995, împreună cu reprezentantul SC Apă Termic Transport - doamna Muntean Doralina, participant fără drept de vot, întruniți în ședința din data de 13.03.2025 au analizat cererile de cumpărare de locuințe în temeiul Legii nr. 112/1995 depuse la registratura Municipiului Sighișoara, în conformitate cu Decizia nr. 81/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție. Potrivit acestei decizii, ÎCCJ (Complet DCD/C) a admis sesizarea privind pronunțarea unei hotărâri prealabile, și, în consecință, a stabilit că: *"în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare.*

Conform prevederilor art. 4 alin. 4 din Regulamentul privind vânzarea imobilelor cu destinație de locuințe trecute în proprietatea statului, în condițiile Legii nr. 112/1995: *"pentru a putea beneficia de prevederile legii speciale, chiriașii trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:*

- să aibă calitatea de chiriaș la data formulării cererii;
- să ocupe locuința respectivă în baza unui contract de închiriere valabil încheiat;
- chiriașii titulari sau membrii familiei lor – soț, soție, copii minori – să nu fi dobândit sau înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu."

Comisia a analizat cererea de cumpărare a domnului **Doca Nicolae**, înregistrată la ATT cu nr. 2339/12.11.2024, pentru imobilul situat în Hetiur nr. 107, jud. Mureș, înscrisă în CF nr. 60088 Sighișoara (CF vechi I/B-Hetiur), nr. cadastral/nr. topografic top 376 și a constatat că documentele care au fost depuse la dosar sunt conforme cu documentele solicitate prin Regulamentul privind vânzarea imobilelor cu destinație de locuințe trecute în proprietatea statului, în condițiile Legii nr. 112/1995, drept care a decis că sunt îndeplinite condițiile de eligibilitate ale solicitantului iar situația juridică a imobilului solicitat îndeplinește condițiile prevăzute de lege.

Domnul Șoneriu Mihai - Marcel, consilier local - președinte
Doamna Kreuzer Erzsebet, consilier local
Domnul Bădău Adrian - Nicolae, consilier superior
Doamna Stama Diana - Cosmina, consilier juridic
Doamna Coman Liliana, referent superior
Doamna Bucur Romana – Nicoleta, consilier superior



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

Str. Muzeului nr. 7 Sighișoara cod. 545400 jud. Mureș România
Tel. 0040-0265-771280 Fax: 0040-0265-771278 Cod fiscal 5669309
E-mail: contact@primaria-sighisoara.ro Web: www.primariasighisoara.ro

Nr. 18.867/10.04.2025

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

PROCES VERBAL

Membrii comisiei tehnice mixtă de specialitate pentru analizarea solicitărilor de cumpărare a imobilelor – locuințe în baza Legii nr. 112/1995, împreună cu reprezentantul SC Apă Termic Transport - doamna Muntean Doralina, participant fără drept de vot, întruniți în ședința din data de 13.03.2025 au analizat cererile de cumpărare de locuințe în temeiul Legii nr. 112/1995 depuse la registratura Municipiului Sighișoara, în conformitate cu Decizia nr. 81/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție. Potrivit acestei decizii, ÎCCJ (Complet DCD/C) a admis sesizarea privind pronunțarea unei hotărâri prealabile, și, în consecință, a stabilit că: *”în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare.*

Conform prevederilor art. 4 alin. 4 din Regulamentul privind vânzarea imobilelor cu destinație de locuințe trecute în proprietatea statului, în condițiile Legii nr. 112/1995: *”pentru a putea beneficia de prevederile legii speciale, chiriașii trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:*

- să aibă calitatea de chiriaș la data formulării cererii;
- să ocupe locuința respectivă în baza unui contract de închiriere valabil încheiat;
- chiriașii titulari sau membrii familiei lor – soț, soție, copii minori – să nu fi dobândit sau înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.”

Comisia a analizat cererea de cumpărare a domnului **Benta Cornel**, înregistrată la ATT cu nr. 2297/04.12.2024, pentru imobilul situat în Hetiur nr. 118, jud. Mureș, înscrisă în CF nr. 55983 Sighișoara (CF vechi 3298/a-Hetiur), nr. cadastral/nr. topografic top 346-C1 și a constatat că documentele care au fost depuse la dosar sunt conforme cu documentele solicitate prin Regulamentul privind vânzarea imobilelor cu destinație de locuințe trecute în proprietatea statului, în condițiile Legii nr. 112/1995, drept care a decis că sunt îndeplinite condițiile de eligibilitate ale solicitantului iar situația juridică a imobilului solicitat îndeplinește condițiile prevăzute de lege.

Domnul Șoneriu Mihai - Marcel, consilier local - președinte
Doamna Kreuzer Erzsebet, consilier local
Domnul Bădău Adrian - Nicolae, consilier superior
Doamna Stama Diana - Cosmina, consilier juridic
Doamna Coman Liliana, referent superior
Doamna Bucur Romana – Nicoleta, consilier superior