

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

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 Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 165/31.07.2025 privind vânzarea unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, în baza Legii nr. 112/1995 și mandatarea societății Apă Termic Transport S.A. pentru efectuarea demersurilor în vederea finalizării vânzării de imobile cu destinația de locuințe, în baza Legii nr. 112/1995;

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

Având în vedere prevederile Regulamentului privind vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 143/26.09.2024;

Având în vedere prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care reglementează modul de exercitare a dreptului de preemțiune al statului sau al autorităților locale, după caz;

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

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

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

PRIMAR,

Ioan - Iulian Sirbu

HOTĂRÂREA NR. _____

privind vânzarea unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, în baza Legii nr. 112/1995

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 31.899/09.10.2025 și referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 31.898/09.10.2025, al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

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

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

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

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 165/31.07.2025 privind vânzarea unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, în baza Legii nr. 112/1995 și mandatarea societății Apă Termic Transport S.A. pentru efectuarea demersurilor în vederea finalizării vânzării de imobile cu destinația de locuințe, în baza Legii nr. 112/1995;

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

Având în vedere prevederile Regulamentului privind vânzarea imobilelor - locuințe, în baza Legii nr. 112/1995, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 143/26.09.2024;

Având în vedere prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care reglementează modul de exercitare a dreptului de preemțiune al statului sau al autorităților locale, după caz;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, str. Tache Ionescu, nr. 1, ap. 4, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 50624-C1-U7 Sighișoara (nr. C.F. vechi 1148/IV), având număr cadastral/topografic 495/IV, către domnul Șchiau Laurian - Vasile și soția, doamna Șchiau Ioana - Larisa, imobil pe care îl dețin și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 404/09.05.1999, 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 93.603 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat/certificat A.N.E.V.A.R., anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, preț care va fi actualizat la data vânzării efective, în situația în care, contractul de vânzare nu se încheie în termen de 3 luni de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 2. (1) Se aprobă vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, str. 1 Decembrie 1918, nr. 27, ap. 5, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 60136-C1-U8 Sighișoara (nr. C.F. vechi 4925/V, nr top: 1805/V), având număr cadastral/topografic 60136-C1-U8, către domnul Zbîrcea Daniel și soția, doamna Zbîrcea Ana, imobil pe care îl dețin și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 68/09.05.1999, 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 96.371 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat/certificat A.N.E.V.A.R., anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, preț care va fi actualizat la data vânzării efective, în situația în care, contractul de vânzare nu se încheie în termen de 3 luni de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 3. (1) Se aprobă vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, str. Cojocarilor, nr. 13, ap. 2, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 58937-C1-U2 Sighișoara (nr. C.F. vechi 2088/II), având număr cadastral/topografic 87/2/II, către doamna Kristofoletti Ildiko - Dolores și soțul, domnul Kristofoletti Giani, imobil pe care îl dețin și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 13/17.06.2005, 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 75.535 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. (1) Se aprobă vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, str. 1 Decembrie 1918, ap. 1, tronson 40, corp B, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 60808-C1-U2 Sighișoara (nr. C.F. vechi 10344/2/1), având număr cadastral/topografic 1267/I-Corp B, către domnul Kovacs Geza și soția, doamna Kovacs Zelma, imobil pe care îl dețin și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 384/03.10.2016, 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 72.315 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat/certificat A.N.E.V.A.R., anexa nr. 4 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. 5. Pentru imobilele care sunt monumente istorice, prevăzute la articolele precedente, anterior perfectării contractului de vânzare - cumpărare, se va urma și respecta procedura prevăzută de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care reglementează modul de exercitare a dreptului de preemțiune, procedură care primează și care este anterioară perfectării actului translativ de proprietate.

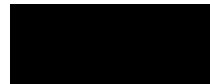
Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara și reprezentanții societății Apă Termic Transport S.A.

Art. 7. 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.

PRIMAR,
Ioan - Iulian Sîrbu



AVIZAT,
Secretarul General al municipiului,
Anca Bizo



RAPORT DE EVALUARE

Tip proprietate: cladire de tip rezidentiala apartament in casa de locuit

Adresa: Mun.Sighisoara, Str. Tache Ionescu Nr.1, Ap.4



Proprietar: STATUL ROMAN

Client: Schiau Laurian Vasile

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

Data evaluării:19.09.2025

Evaluator: Libeg Dorin Victor

Cuprins

1) Introducere	4
1.1. Sinteza raportului	4
1.2. Certificarea evaluatorului	5
2) Termeni de referință a evaluării	7
2.1. Identificarea și competența evaluatorului.....	7
2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați.....	7
2.3. Scopul evaluării.....	7
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.	7
2.5. Tipul valorii	9
2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului	9
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	10
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare	10
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale	11
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	14
2.11. Declarația conformității cu SEV	14
2.12. Descrierea raportului	15
2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul.....	15
3) Prezentarea datelor	16
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	16
3.2. Descrierea situației juridice	17
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 Evaluarii prin Cost.....	21
7).Concluzia asupra valorii.....	27

1) Introducere

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării: cladire de tip rezidential apartament in casa de locuit conform CF cu Nr.50624-C1-U7 Sighisoara, Nr.CF vechi.1148/IV situata în Mun. Sighisoara, Str.Tache Ionescu, Nr.1, Ap.4. județ Mureș .

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

Client și utilizator desemnat: Schiau Laurian Vasile avand ca si utilizator desemnat PRIMARIA SIGHISOARA si S.C.A.T.T.S.A.

Proprietar: STATUL ROMAN

Evaluator: Libeg Dorin Victor, legitimația nr. 19126

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

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

Data evaluării: 19.09.2025

Data inspecției: 19.09.2025

Data raportului : 22.09.2025

Curs valutar: 5.0719 lei

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

Rezultatul abordării aplicate a fost:

- *Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 16.157 euro*
- *Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei = 81.949 lei*
- *Valoare finala pivnita Rotund euro= 2.297 euro*
- *Valoare finala pivnita Rotund lei = 11.654 lei*
- *Valoare finala cu pivnita Casa de locuit Rotund euro= 18.454 euro*
- *Valoare finala cu pivnita Casa de locuit Rotund lei = 93.603 lei*
- *Curs Valutar euro 5,0719 lei*

1.2. Certificarea evaluatorului

Referitor la raportul de evaluare întocmit în scopul informării clientului privind valoarea echitabilă a proprietății imobiliare, Apartament în Casa de locuit, situată în Mun. Sighisoara, Str. Tache Ioncu, Nr.1, Ap.4 certific după cele mai bune cunoștințe ale mele că :

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

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

Pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 19.09.2025, este estimată la :

- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 16.157 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei = 81.949 lei**
- **Valoare finala pivnita Rotund euro= 2.297 euro**
- **Valoare finala pivnita Rotund lei = 11.654 lei**
- **Valoare finala cu pivnita Casa de locuit Rotund euro= 18.454 euro**
- **Valoare finala cu pivnita Casa de locuit Rotund lei = 93.603 lei**
- **Curs Valutar euro 5,0719 lei**

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

Data: 22.09.2025

Semnătura



2) Termeni de referință a evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

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

2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați

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

2.3. Scopul evaluării

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

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

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezentul raport de evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip Apartament în Casa de locuit situat în Mun.Sighisoara, Str.Tache Ionescu, Nr.1,Ap4 , Jud. Mures.

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

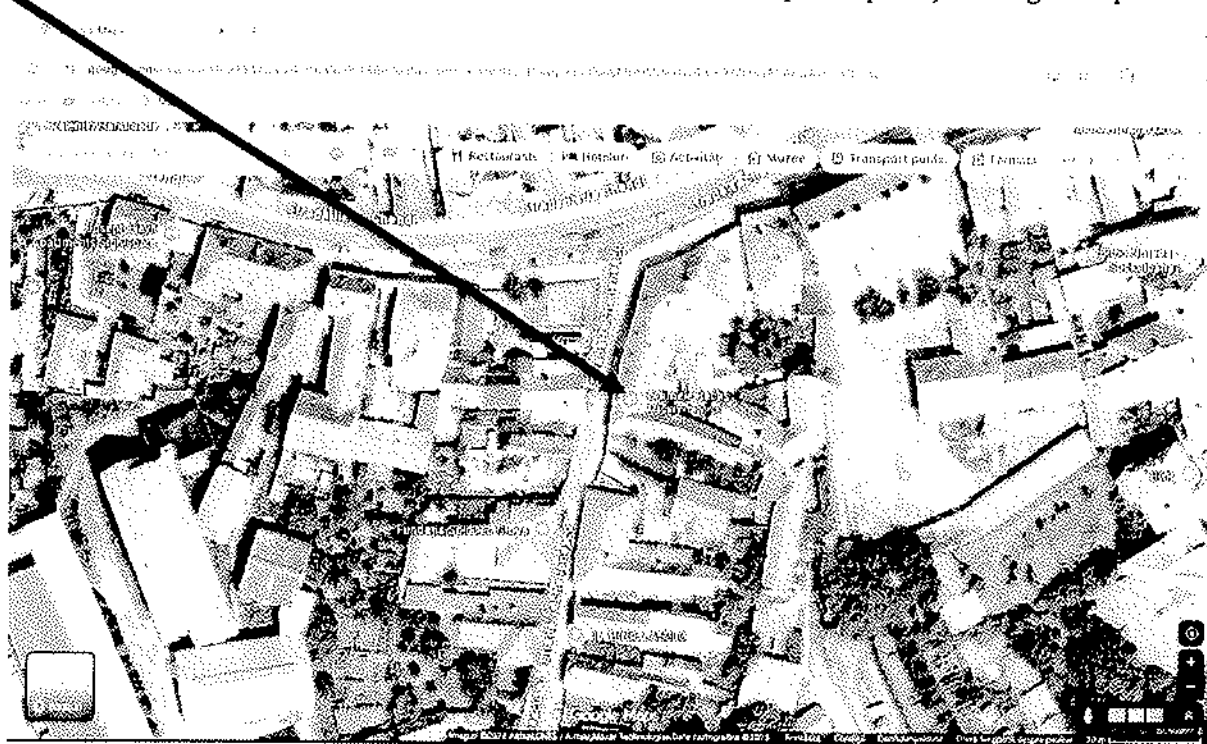
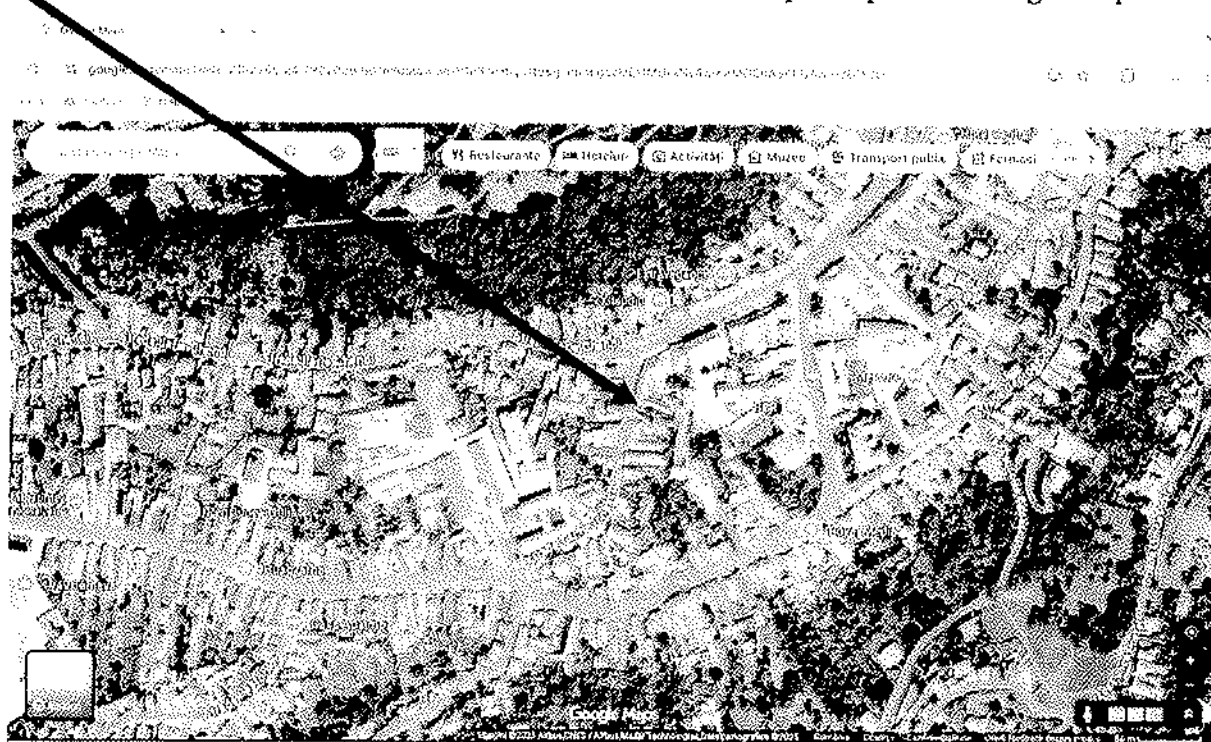


Figura 2.4.2. Amplasarea imobilului evaluat - identificat prin aplicatia Google Maps



Proprietatea este dispusa în zona preponderenta de proprietati rezidentiale dar si nerezidentiale. Accesul făcându-se prin strada principala Str.Tache Ionescu Nr.1, Ap.4.

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

În prezentul raport se evaluează dreptul real principal privat asupra proprietății imobiliare, conform extras de Carte Funciară nr 50624-C1-U7 Sighisoara Nr.CF vechi:1148/IV

Evaluarea s-a făcut în prezenta Libeg Dorin Victor.

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării.

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

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

Raportarea valorii echitabile în prezentul raport de evaluare se va face în lei și în euro, deoarece de exemplu pentru a facilita efectuarea de comparații și aprecieri ale valorilor estimate prin abordarea prin piață, în fișele de evaluare, valorile sunt exprimate în euro. Cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României, valabil la data evaluării este de: 3.671.94 lei = 1 euro.

2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului

Inspecția proprietății a avut loc în data de 19.09.2025 și a fost realizată de către evaluator Libeg Dorin Victor în prezența clientului/chiriasului Schiau Laurian Vasile cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, între data evaluării și data inspecției nu s-a modificat nici un aspect asupra clădirii de tip rezidențial casa de locuit.

Data evaluării: 19.09.2025

Data inspecției: 19.09.2025

Data raportului : 22.09.2025



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 Apartament in Casa de locuit. Inspecția proprietății s-a realizat în prezența clientului Schiau Laurian Vasile.

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.50624-C1-U7 Sighisoara ;
- Contract de inchiriere;
- Act aditional la contractul de inchiriere;
- Relevu
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri,etc.);
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare – obținuta din Extras CF;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Prețuri practicate pe piața liberă;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații utilizate au fost:

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

- Site-ul oficial al Institutului de statistica .

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze.

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

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

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

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

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

Ipoteze speciale

- La data evaluării documentația cadastrală a fost incompletă, astfel unele documente ne fiind accesibile de către evaluator la data realizării raportului.
- Se presupune ca în urma interviului realizat la momentul inspecției imobilului, a fost menționat faptul că, din aport financiar propriu, conform declarațiilor chiriașului, imobilul a beneficiat de intervenții și modernizări realizate din aport propriu, constând în: realizarea unei șape de beton la nivelul pardoselii pentru rigidizarea infrastructurii și corectarea denivelărilor, coborârea tavanelor în vederea optimizării volumetriei interioare și integrării instalațiilor, înlocuirea integrală a sistemelor de canalizare, alimentare cu apă și instalație electrică, aplicarea unei termoizolații interioare din polistiren expandat de 3 cm pentru îmbunătățirea performanței energetice, instalarea unei centrale termice pentru asigurarea confortului termic, finisarea pardoselilor cu gresie în spațiile cu umiditate crescută (baie, bucătărie) și parchet melaminat în camere, înlocuirea ușilor interioare și exterioare pentru creșterea etanșeității și a siguranței, precum și montarea tâmplăriei PVC cu geam termoizolant tip termopan, înlocuind ferestrele clasice. Aceste intervenții au fost realizate fără participarea financiară a proprietarului – Statul Român – și, prin urmare, nu influențează valoarea finală estimată a proprietății.
- Conform informațiilor obținute în urma interviului realizat la inspecția imobilului, spațiul inițial destinat bucatăriei a fost transformat în baie și bucatărie iar spațiul destinat camerei a fost transformat în living și dormitor prin aport financiar propriu al chiriașului, fără contribuția proprietarului – Statul Român – această modificare neinfluențând valoarea finală estimată a proprietății.
- Anul construcției clădirii, respectiv 1920, a fost comunicat de către chiriaș și confirmat de plan de amplasament întocmit de domnul Stanciu Mihai Ioan și de răspunsul înscris primit de la SC.ATT.SA Evaluarea de față se bazează pe această informație, considerată ca fiind reală.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

2.11. Declarația conformității cu SEV

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

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

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

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

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

2.12. Descrierea raportului

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

2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul

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

Abordarea prin venit nu este aplicabila intrucat nu exista o piata activa a inchirierilor pentru proprietati similare in zona, iar dreptul de folosinta al 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 – 0,9 km
- Ștrand Aquaris–0,3 km
- Magazine supermarket (Penny) (1,7 km)
- Cetatea medievala (1,1 km)
- Spitalul Clinic municipal Sighișoara (2,5 km)
- I.S.U. Sighișoara (2,5, km)
- I.P.J. Sighișoara (0,5 km)
- Stație de alimentare carburanți – Lukoil (2,9 km), MOL 2,6 km), Rompetrol 2,7 km) , OMW (2,3 km)

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

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

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

3.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară este înscrisă în Cartea Funciară cu numărul: 50624-C1-U7 Sighisoara, nr.CF vechi:1148/IV nr.cadastral: Top 495/IV 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 : „ Inscriseri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale 347/15/06/1963

Adresa nr.6364, din 10/06/1963 emis de Sfatul Popular al Raionului Sighisoara; inch. Nr. 3820/1997-apartamentare ;

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

1) STATUL ROMAN”

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

3.3. Descrierea și analiza Cladirii

Proprietatea imobiliară evaluată are în componența sa un apartament in Casa de locuit S+1E în Sc=55 si Scd=74 mp (conform extras CF si Relevu Parter)

Cladire de tip rezidentiala , Apartament in Casa de locuit , cu regim de înălțime Subsol+1E cu vechime de Aproximativ 105de ani(1920 conform interviu chirias,plan de amplasament si raspuns SC.ATT.SA). Cu fundatie de beton si piatra, zidurile din caramida si piatra cu planseu de lemn, cu instalatii electrice, sanitare functionale, cu finisaje medii atat interior cat si exterior, cu sarpanta din lemn invelitoare de tiglă ceramica . Stare Buna.

Compusa din :

- Subsol, 1 incapere de tip pivnita Sc=18,49 mp
- Etaj ,2 camera, 1 bucatarie, 1 baie,; Sc= 55 mp

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

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

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

4) Analiza pieței imobiliare

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

O analiză corectă a pieței impune parcurgerea următorilor pași:

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

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările potențiale ale proprietății: Apartament în Casa de locuit

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

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

În ceea ce privește proprietățile substitut disponibile, au fost identificate foarte puține proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce

concorează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Majoritatea Apartamentelor in Caselor de locuit din cartier sunt deja ocupate , astfel numărul acestora s-au redus în ultima perioada .

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 Apartamentelor in Caselor de locuit .

4.1. Analiza cererii

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

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

Cererea privind Cumpărarea:

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

Loc. Sighisoara este o zonă cu o cerere in 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 proprietati rezidențiale de dimensiuni aproximative de 100.- 180 metri pătrați.
- Standarde de calitate: în principal sunt căutate proprietati rezidențiale , gata finisate și gata de a fi locuite la momentul tranzactionarii.

Oferta de vânzare

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

4.2. Analiza echilibrului pieței

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

Având în vedere faptul că oferta este mai 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 Apartament in Casa de locuit

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025 ca, utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în următoarele situații:

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

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

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

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

Utilizări probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei pieței au fost observate imobilele libere din Mun.Sighisoara

Concluziile care se rețin sunt următoarele:

Aproximativ toate imobilele in imediata apropiere sunt apartament in casa de locuit cu destinatie rezidentiala .

În imediata vecinătate există imobile cu destinatie rezidentiala ; 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 rezidentiala este probabilă în mod rezonabil.

Testul de permisivitate legală

- La data evaluării aveam următoarele caracteristici de urbanism valabile preluate din regulamentul Local de Urbanism: casa de locuit cu destinatie rezidentiala
- UTILIZARI ADMISE Apartament in Casa de locuit cu destinatie rezidentiala.

Testul valorii maxime

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

Concluzii

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

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

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

6). Desfasurarea Evaluarii prin Cost

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

Locuinta edificata in anul 1920(105 ani)

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

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

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

2.Nr. de niveluri a cladirii – subsol+1E

- 3.Nr de locuinte din cadrul cladirii -una
- 4.Nivelul la care se afla locuinta in cauza - subsol+1E
- 5.Nr. de camere ale locuintei-
 - Subsol, 1 incapere de tip pivnita Sc=18,49 mp
 - Etaj ,2 camera, 1 bucatarie, 1 baie,; Sc= 55 mp
- 6.Sistemul de incalzire al locuintei – incalzire sobe pe gaz metan
- 7.Vechimea locuintei :construita in anul 1920(105 ani)
- 8.Tipul locuintei-Cladire de locuit individuala.

SUPRAFETELE LOCUINTEI

Constructia Casa de locuit : Subsol+1E

- Subsol, 1 incapere de tip pivnita Sc=18,49 mp
- Etaj ,2 camera, 1 bucatarie, 1 baie, Sc= 55 mp

I) Casa de locuit calcul fara pivnita :

Cladire cu destinatie Casa de locuit cu Varsta cronologica de 105 ani formata din fundatie din beton/piatra, pereti din zidarie de caramida cu soclu cu inaltimea de 0,30m pana la 0,5m de la nivelul terenului, sarpanta lemn, invelitoare tigla, finisaj mediu, cu inaltimea medie de 3,00m.sau mai mica, instlatie electrica, incalzire cu sobe pe gaz cu un mediu de folosinta normal si cu o stare tehnica Buna.

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

Schema Locuitor Vasile			
Adresa		Municipalitatea, Str. Tache Ionescu, Nr.1, AP 4,	
Județul Mureș			
Anul finalizării inițiale a clădirii	1926	Cu vechime de	105 ani
Renovare majoră a stării este sau nu executată	Da	Cu sau fara renovare?	cu renovare
Suprafata CD	24,00 mp	conform CF	C.F. nr.50674 CL 07
Suprafata pivnita	18,40 mp	conform	Se calculeaza in lista separata
Suprafata construita Etaj	55,00 mp	conform	
Inaltime medie	3,00 mp	conform	
Valoarea unitara clădirii - Catalogue MATRIXROM nr. 124, lista scila			
Construcție		715 lei/mpAd	
Instalații electrice de alimentare intermedie		0 lei/mpAd	
Instalații sanitare		0 lei/mpAd	
Instalații de încălzire centrală fara cazan propriu		0 lei/mpAd	
TOTAL COSTURI		715 lei/mpAd	
Creșteri			
Pentru înalțimi medii mai mici de 2,80m se adauga		0,00 lei/mpAd	NU
pentru încălzire sobe cu gaze se adauga		0,00	DA
pentru lipsa instalatie de baie se scade		24 lei/mpAd	DA
pentru lipsa instalatie de baie se scade		1.120 lei	DA
pentru lipsa lavab se scade		30 lei/mpAd	DA
pentru lipsa WC se scade		13 lei/mpAd	DA
pentru lipsa WC se scade		215 lei	DA
pentru înălțimea de la pământ peste 0,8 m		1045 lei	DA
pentru plășee din lemn		0 lei	NU
pentru instalatie de fierari de incalzire		0 lei/mpAd	NU
pentru instalatie de spalatorie		0 lei	NU
pentru instalare de sobe pe gaze in loc de centrala termica		0 lei	NU
pentru pivnita sau baci de	90,00 mp	0 lei/mp	NU
TOTAL CORECTII APLICATE		0 lei	
Valoarea de inlocuire la data evaluarii 1926	18.280,00 lei		
Coefficienti de corectie la zi de 1926			
Coefficient de actualizare conform BET		5,6704 fara TVA	
Cursul oficial EURO la data de referinta a BET		5,0310 EURO/RON	
Cursul oficial EURO la data evaluarii 19.08.2025		5,0719 EURO/RON	
Coefficient de actualizare pentru perioada 19.09.2025 - la data evaluarii		0,9919	
Valoarea de inlocuire actualizata	215.656	ROM, echivalent cu	RON/mp 1921,9
Rezultata valorarea de nou a clădirii de	12.520	EUR, echivalent cu	RON/mp 773,1

OBSERVATIE ! Construcția analizată are o vechime estimată de aproximativ 105 de ani (conform declaratie chirias, raspuns cerere SC.ATT.SA, plan de amplasament). Determinarea uzurii fizice s-a realizat prin inspecție vizuală la fața locului, coroborată cu informațiile obținute prin interviu direct cu chiriașul, în lipsa documentațiilor tehnice sau a evidențelor scrise referitoare la lucrările efectuate.

Conform declarațiilor chiriașului, imobilul a beneficiat de intervenții și modernizări realizate din aport propriu, constând în: realizarea unei șape de beton la nivelul pardoselii pentru rigidizarea infrastructurii și corectarea denivelărilor, coborârea tavanelor în vederea optimizării volumetriei interioare și integrării instalațiilor, înlocuirea integrală a sistemelor de canalizare, alimentare cu apă și instalație electrică, aplicarea unei termoizolații interioare din polistiren expandat de 3 cm pentru îmbunătățirea performanței energetice, instalarea unei centrale termice pentru asigurarea confortului termic, finisarea pardoselilor cu gresie în spațiile cu umiditate crescută (baie, bucătărie) și parchet melaminat în camere, înlocuirea ușilor interioare și exterioare pentru creșterea

etanșeității și a siguranței, precum și montarea tâmplăriei PVC cu geam termoizolant tip termopan, înlocuind ferestrele clasice. Modernizările efectuate îmbunătățesc starea tehnică și funcțională a imobilului, însă nu modifică vechimea dinaintea investițiilor efectuate.

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

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

1. Stabilirea coeficientului de uzura conform anexei 45

- Structura de 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 60%
- Anvelopa uzura 75%
- Finisaje uzura 60%
- Instalatii uzura 65%

Calcul

$$0,40 \times 60\% + 0,17 \times 75\% + 0,25 \times 60\% + 0,18 \times 65\% = \\ 0,24 + 0,12 + 0,15 + 0,11 = 0,62 \text{ respectiv } 62 \%$$

$$V_r = 215.656 \text{ lei} - 62\% = 81.949,28 \text{ lei}$$

CASA DE LOCUIT FARA PIVNITA Rotund :V=81.949 Lei RespectivV=16.157 Euro

II) Calcul pivnita :

FISA 4D - ESTIMAREA VALORII CLADIRE DE LOCUIT INDIVIDUALA

ABORDAREA PRIN COSTURI DE INLOCUIRE - pe baza de Cataloage MATRIXROM NR 124, FISA 4 D

Adresa	Sctul. Lucian Vapde 100, Sighetu de M. Str. S. I. Ionescu, Nr. 1, Ap. 4 Ico Morea		
Anul finalizării actelor a clădirii	1970	→ vechimea de	105 ani
Renovare mapă a clădirii este sau nu executată	NU	Cu sau fără renovare?	NU
Suprafața C.D.	0,00 mp	coeficient	U.T. nr. 506/25 Cl. 07
Suprafața construită Denumit	18,29 mp	coeficient	Finisaje Medii
Suprafața Construită Parter	0,00 mp	coeficient	
Înălțime medie	0,00 mp	coeficient	

Valoarea costului clădirii - cataloage MATRIXROM nr. 124, FISA nr. 4D, ANEXA

Coșuri	0 lei/mpAe
Instalații electrice de iluminat incandescent	0 lei/mpAe
Instalații sanitare	0 lei/mpAe
Instalații de încălzire centrală fără cazan propriu	0 lei/mpAe
TOTAL COSTURI	0 lei/mpAe

Corecții

Pentru înalțimea medie mai mică de	5,00 lei/mpAe	DA
pentru obținere de teren se adaugă	0,00	NU
pentru lipsa chiuvetei băutătoare se scade	0 lei	NU
pentru pivniță sau beci se adaugă	300 lei/mpAe	DA
pentru lipsa WC se scade	5547 lei	NU
pentru înălțimea scării peste 0,8 m	0 lei	NU
pentru planșee din lemn	35000 lei/mpAe	NU
pentru instalație de hidranți de incendiu	0 lei	NU
pentru instalație de spălare	0 lei	NU
pentru încălzire pe sobe pe gaze în loc de centrală termică	0 lei	NU
pentru pivniță sau beci de	00 00 mp	0 lei/mp
TOTAL CORECȚII APLICATE	5 547 lei	

Valoarea de înlocuire în anul anulului 1965 5 547,00 lei

Coeficienți de corecție față de 1965

Coeficient de actualizare conform BLT	5,5794	Leu RON
Cursul oficial EURO la data de referință a BLT	5,0350	Leu RON
Cursul oficial EURO la data evaluării 19.09.2025	5,0719	Leu RON
Coeficient de actualizare pentru perioada 19.09.2025 - la data evaluării	0,9819	

Valoarea de înlocuire actualizată 10 689 RON, echivalent cu 1000,52 Leu/Euro

Rezultatul valorii de înlocuire de 6 093 EUR echivalent cu 127 Leu/Euro

În zona Subsolului, unde este amplasată pivnița, 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 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 60%
- Anvelopa uzura 75%
- Finisaje uzura 60%
- Instalatii uzura 65%

Calcul

$$0,40 \times 60\% + 0,17 \times 75\% + 0,25 \times 60\% + 0,18 \times 65\% =$$

$$0,24 + 0,12 + 0,15 + 0,11 = 0,62 \text{ respectiv } 62\%$$

$$V_r = 30.669 \text{ lei} - 62\% = 11.654,2 \text{ lei}$$

VALOARE PIVNITA Rotund :V=11.654 Lei RespectivV=2.297 Euro

TOTAL Rotund Casa de locuit + Pivnita :V=93.603 Lei Repectiv V=18.454 Euro

7).Concluzia asupra valorii

În baza rezultatelor obținute în cadrul abordării prin piață am considerat că valoarea obținută are un grad de relevanță adecvat scopului evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate importantă de date de piață, abordarea prin venit nu a fost posibilă din lipsa contractelor de închiriere (arendare) a diferitelor proprietăți de pe piață nedeterminând valoarea acesteia și nefiind determinată abordarea prin venit a proprietății subiect, evaluatorul consideră că abordarea prin piață a proprietății imobiliare determină o precizie bună, considerând valoarea de piață a proprietății imobiliare la data de 22.09.2025 este:

- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 16.157 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei = 81.949 lei**
- **Valoare finala pivnita Rotund euro= 2.297 euro**
- **Valoare finala pivnita Rotund lei = 11.654 lei**
- **Valoare finala cu pivnita Casa de locuit Rotund euro= 18.454 euro**
- **Valoare finala cu pivnita Casa de locuit Rotund lei = 93.603 lei**
- **Curs Valutar euro 5,0719 lei**

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

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

Evaluator Titular – Libeg Dorin Victor

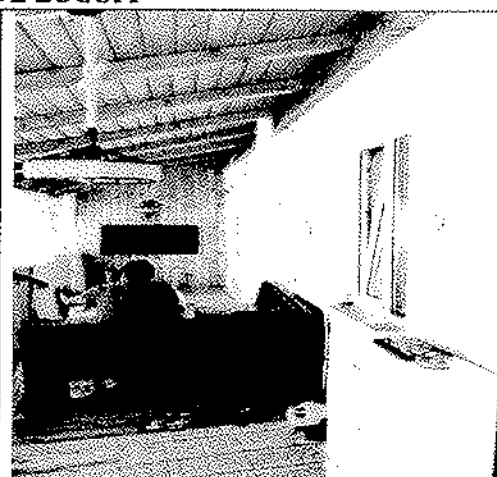
Membru titular – Anevar leg. 19126 – EPI.



ANEXE
POZE CASA DE LOCUIT



Vedere Acces Casa



Vedere Intrare Casa



Vedere Bucatarie in momentul modernizarii



Vedere Bucatarie in momentul modernizarii



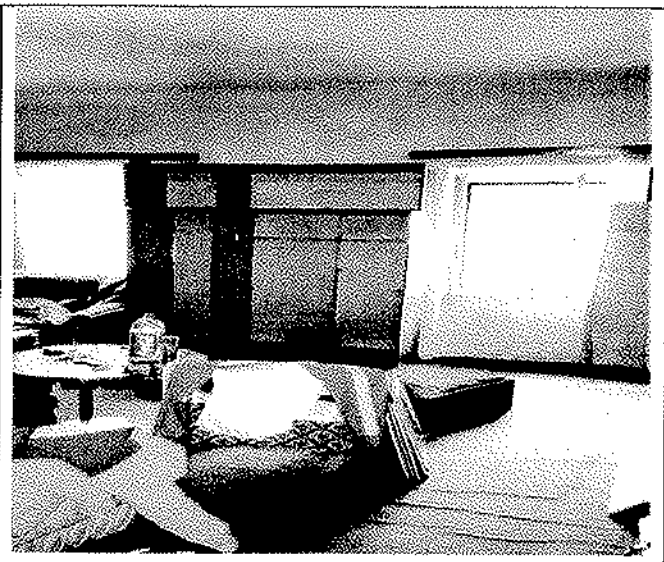
Vedere Bucatarie dupa momentul modernizarii



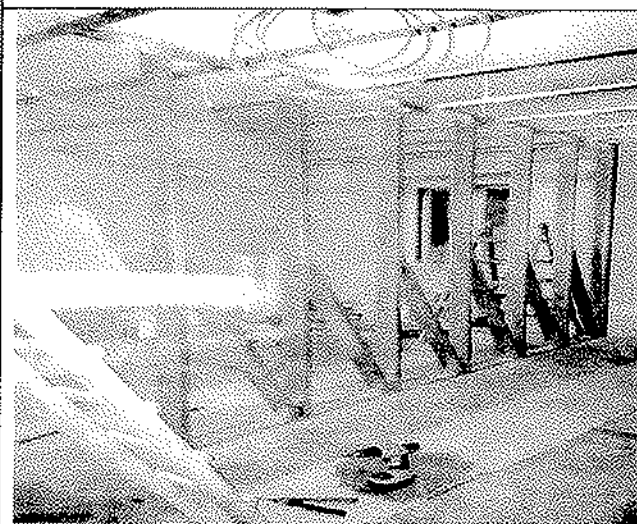
Vedere Baie in momentul modernizarii



Vedere Baie dupa momentul modernizarii



Vedere Camera inainte de modernizare



Vedere Camere in momentul modernizarii



Vedere Camere dupa momentul modernizarii



Vedere Camere dupa momentul modernizarii



Vedere Subsol pivnita



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50624-C1-U7 Sighișoara



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Nr. CI vechi 1148/IV

Adresa: Jud. Mureș, UA1 Sighișoara, Loc. Sighișoara, Str. TACHE IONESCU, Nr. 1, Ap. 4

Pârți comune: întreg terenul clădit și neclădit, elementele de construcții despartitoare dintre apartamente precum și bransamentele și instalațiile

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 495/IV	-	-	-	-	Apartamentul nr. 4, situat la etaj, compus din 1 camera, bucatarie. La parter-pivnița în indiviziune fortată raman holul comun, casa scării, prispă, latrina cu s.u=72.39 mp., sc=55 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
347 / 15/06/1963	
Adresa nr. 6364, din 10/06/1963 emis de Sfatul Popular al Raionului Sighisoara; incheiere nr. 3820/1997-apartamentare:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN	

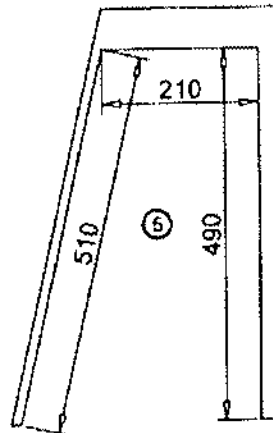
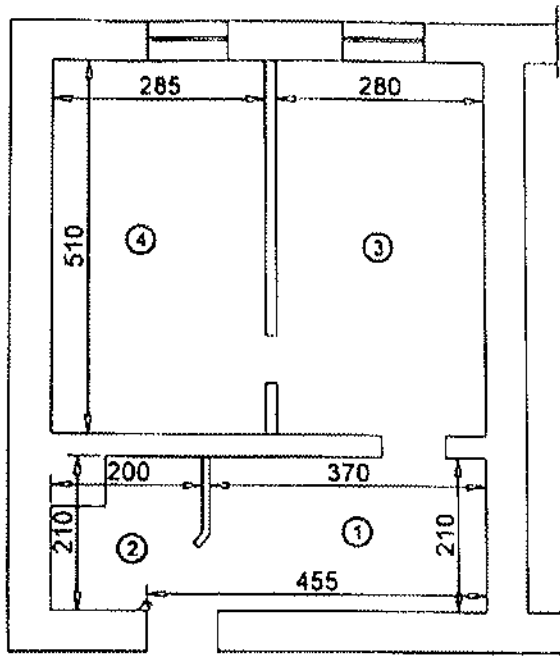
C. Partea III. SARCINI .

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

Plan apartament - releveu

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
50624	57 mp	Sighisoara, str. Tache Ionescu, nr. 1, ap. 4, jud. Mures	
Carte Funciara colectiva nr.	-	UAT	Sighisoara
Cod unitate Individuala(UI)	C1-U7	CF individuala	50624-C1-U7



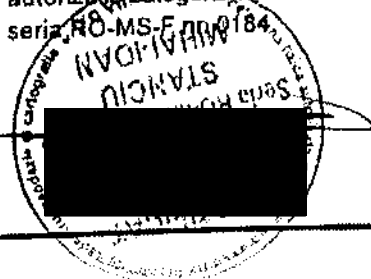
Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	BUCATARIE	8.2
2	BAIE	3.2
3	CAMERA	14.3
4	CAMERA	14.5
5	PIVNITA	13.4

Suprafata Totala = 53.6 mp

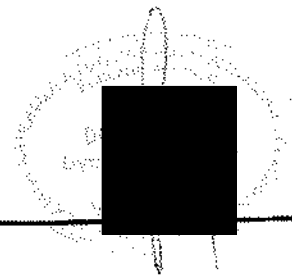
Suprafata construita = 74 mp

Executant,

Stanciu Mihai Ioan
 autorizatiei categoria BC
 seria RO-MS-F nr. 0184



Receptionat,



reînnoit contract
T. IONESCU I.

Înregistrat la nr. 124 din 9.05.1999

CONTRACT DE ÎNCHIERE pentru suprafețele cu destinația de locuință

Silvian
Vasile

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 [redacted] al (dna) [redacted] legitimat prin buletin de identitate seria [redacted] eliberat la data de [redacted] de Poliția [redacted] în calitate de chirias în baza legii nr. 114/1996 și a repartiției nr. 22/123 din 8.06.1999 emisă de [redacted] a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul închirierii

Art. 1. Primul în calitate de administrator al fondului locativ de stat încheiează iar al doilea în calitate de locatar cu chirie locuința din [redacted] str. [redacted] m. [redacted] bl. [redacted] sc. [redacted] et. [redacted] ap. [redacted] județul [redacted] compusă din [redacted] camere în suprafață de [redacted] mp (cameră 22.0 mp. cameră [redacted] mp. cameră [redacted] mp) dependințe în suprafața de [redacted] mp (baie [redacted] mp. bucatărie 2.0 mp. WC [redacted] mp. antreu [redacted] mp. debara [redacted] mp. cămară [redacted] mp. boxă [redacted] mp. hol [redacted] mp. pivniță 16.0 mp) și [redacted] mp. curte (grădină) folosite în exclusivitate și folosite în comun.

Art. 2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chirias și membrii familiei. Titularul contractului de închiriere va fi SMARO MARIA. 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 20.06.1999 până la data de 20.06.2004.

II. Chiria aferentă locuinței închiriate.

Art. 5. Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de 22.000 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale potrivit fișei de calcul anexată și care face parte integrantă din contract.

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

Art. 7. Chiria se datorează începând cu data de 8 și se achită în numerar la 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. Obligatiile 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, împrejurimi, pavimente, scări exterioare), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirilor;
- să participe cu cota parte ce-i revine la reparațiile imobilelor care au mai mulți proprietari.

Art. 13 b.). Chiriașul se obligă:

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

- 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 caldă, 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 2.01.1999.

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

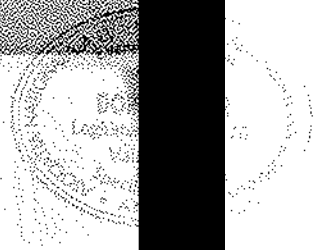
Art. 16. Chiriașul este obligat să părăsească locuința în termen de 30 zile de la expirarea termenului contractual, dacă locațiunea nu s-a reînnoit. Chiriașul este obligat să plătească întreaga chirie precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținere aferente perioadei în care a ocupat efectiv 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 precuzat 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 părăsării 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 12.02.2009 în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CHIRIAS

[Redacted signature area]

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

MANAGER GENERAL DIRECTOR ECONOMIC
EMIL IADIAN IERIZAN CLAUDIU



[Redacted signature area]
[Redacted signature area]
[Redacted signature area]

OFICIU

SOCIETATEA COMERCIALA APA TERMIC TRANSPORT S.A
 Albești, Str. Calea Baraților, Nr. 11, jud. Mureș
 Telefon 0265 - 772352 sau 0265-774993 - Fax 0265 - 772487

Anexă la Contractul de închiriere nr. 404 / 09.05.1999

FISA
 suprafeței locative închiriate

Localitatea SIGHISOARA, județul MUREȘ, str. T. Ionescu, nr. 1, bl. ... ap. ... situat la nivelul (etajul) ... 1), având: încălzirea gaze 2) apă caldă ... DA ... 3), canalizare ... DA ... 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	36,00	36,00	
2	Bucătărie	12,00	12,00	
3	Pivniță	16,00	16,00	
	Total suprafață utilă	64,00	64,00	
	Suprafața curți 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	SCHIAU LAURIAN-VASILE	Titular contract				
2	SCHIAU IOANA-LARISA					
3						

22.06.2021

Locatar,
 SC APA TERMIC TRANSPORT S.A.
 BIROU LOCATIV
 Întocmit: Barbu Szidonia

Locatar,
 SCHIAU LAURIAN-VASILE

S.C. APA TERMIC TRANSPORT S.A.
 Nr. ord. reg. comerț: J26/229/1998
 Nr. RO1225649
 C.E.C.V.: 481.190.00 lei
 Sediu: Albești, Str. Calea Baraților nr. 11
 Județul Mureș

- 1) Subsol, etaj, mansardă, altă niveluri
- 2) Centrală, sobe cu gaze, alte mijloace de încălzire
- 3) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
- 4) Idem
- 5) Da sau nu
- 6) Da sau nu
- 7) Camera, hol, oficiu, baie, bucatărie, vestibul, cămară, WC, debaras, antreu, hăndă, colțoare, boxă, magazie, șopron sau altă construcție
- 8) Se completează cu membrii familiei
- 9) Soț, soție, copii, părinți și părinți soților care locuiesc și gospodăresc împreună



S.C. APA TERMIC TRANSPORT S.A.
Albești, Str. Calca Baraților, Nr.11, 547025
Telefon: 0265 - 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 - 772487
Cont: RO5218012705011251612706 CIF: RO 1225869
Nr. RC J26229/1998 Capital social 461.190

Nr. 185 din 03/06/2015

Act adițional
La contractul de închiriere nr. 404 din 09/05/1999
a spațiului cu destinația de locuință situat în
str. T. Ionescu, nr. 1

Între S.C. "Apă Termic Transport" S.A., cu sediul în Albești, str. Calca Baraților, nr. 11, județul Mureș, înființată prin Hotărârea nr. 9/26.02.1998 a Consiliului Local Sighișoara, înscrisă la O.R.C. Târgu Mureș sub nr. 126/229/30.03.1998, având C.I.F. RO 1225869 și Cont RO69 RNCB 0191 0156 3771 0001, deschis la BCR Sighișoara, telefon 0265-772352 și fax 0265-772487, reprezentată prin director - ing. Oprea Mircea-Tonu și director cc. Ferezan Claudiu-Aurelian, pe de o parte și

Schiu Laurian Vasile cu domiciliul în [redacted] pe de alta parte,

Având în vedere Certificatul de deces nr. 399538 din 26.05.2015
a intervenit urmatorul

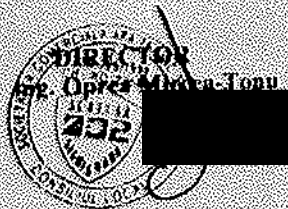
Act adițional

contractul de închiriere se modifică astfel:

Art.1. Titularul contractului de închiriere va fi Schiu Laurian Vasile, în loc de Schiu Vasile

Art.2. Restul articolelor din contractul de închiriere vor rămâne neschimbate.

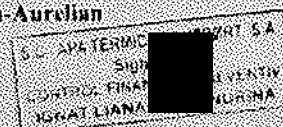
Prezentul act adițional face parte integrantă din Contractul de închiriere nr. 404 din 09/05/1999.



ȘEF BIROU LOCATIV
Meyadi Anemarie



DIRECTOR ECONOMIC
cc. Ferezan Claudiu-Aurelian



OFICIUL JURIDIC
jr. Mantuan Doralina



Chirias





PC 304/2003/4023
S. C. "APĂ TERMIC TRANSPORT" S. A.
Albești, Str. Calea Barajilor, Nr. 11, 541025
Telefon 0265 - 772352 sau 0265-774993 - Fax 0265 - 772487
Cont: RO69 RNCB 0191 0196 3771 0001 - deschis la BCR Sighișoara, telefon
0265- 772352 și fax 0265- 772487, reprezentată prin director general - Muntean Doralina
și director ec. Ferezan Claudiu Aurelian, pe de o parte și

Nr. 491 din 20.04.2023

Act adițional

la contractul de închiriere nr. 404 din data 09.05.1999

a spațiului cu destinația de locuință situat în
Sighișoara, str. T. Ionescu nr. 1

Între S.C. "Apă Termic Transport" S.A., cu sediul în Albești, str. Calea Barajilor, nr. 11, județul Mureș, înființată prin Hotărârea nr. 9/26.02.1998 a Consiliului Local Sighișoara, 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 0196 3771 0001, deschis la BCR Sighișoara, telefon 0265- 772352 și fax 0265- 772487, reprezentată prin director general - Muntean Doralina și director ec. Ferezan Claudiu Aurelian, pe de o parte și

SCHIAU LAURIAN VASILE cu domiciliul în [redacted]

pe de alta parte
având în vedere noul Cod Civil, Ordonanța de urgență nr. 40/1999, cu modificările și completările ulterioare;
având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara 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. 404 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

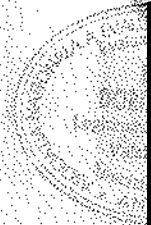
[redacted]

Chinaș

[redacted]

27.04.2023

[redacted]



Anexa nr. 2 la H.C.L.

ing. IULIANA REMES
Membru Titular ANEVAR leg.15722

Sighisoara, str. 1 Decembrie 1918, nr.23 jud. MURES

Tel. : [REDACTED]

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT NR. 5

situat în imobilul din jud Mureș,
mun. Sighișoara, str.1 Decembrie
1918, nr.27



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

AUGUST 2025

Scrisoarea de transmitere

Către ,

**PRIMARIA SIGHISOAR
ATT SA SIGHISOARA
d-nul Zbarcea Daniel**

Va inaintez prin prezenta Raportul de Evaluare intocmit la solicitarea dumneavoastra pentru :

APARTAMENTUL NR.V situat in imobil din Sighisoara, str. 1 Decembrie 1918, nr. 27. Sighisoara, jud. Mures, ce apartine STATULUI ROMAN.

Scopul evaluării îl constituie stabilirea valorii construcției aferente proprietății imobiliare, în vederea vânzării acesteia către chiriaș în baza Legii nr.112/1995 cu modificările și completările ulterioare, actualizate. Proprietate imobiliară este evidențiată în CF 60136-C1-U8 Sighișoara. Dreptul de proprietate este înscris în favoarea Statului Roman.

La realizarea Raportului s-au avut în vedere cerințele din Standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

În urma aplicării metodei de evaluare, opinia evaluatorului este că a proprietății imobiliare analizate, la cursul valutar BNR de 5,0629 lei/1 euro valabil pentru data de referință a evaluării (27 august 2025) este :

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE PIATA	
		LEI	EURO
1	APARTAMENT NR.5	96.371	18.973

• **Valoarea NU contine TVA .**

Valoarea estimată pentru construcții, apartament in casa de locui , este o valoare determinată conform legislației în vigoare.

- Piesele anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

Cu stimă,
Evaluator autorizat – **Ms. Julianna Remes**,
Membru titular ANEVAR - EI, EPI,
Legitimatie nr. 15722/2025



Cuprinsul

Scrisoarea de transmitere

1. INTRODUCERE

- 1.1. Declaratie de conformitate. Certificarea
- 1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii)

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport
- 2.2. Identificarea clientului
- 2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati
- 2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat
- 2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat
- 2.6. Tipul de valoare si definirea acesteia
- 2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii
- 2.8. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale
- 2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informatii
- 2.10. Identificarea evaluatorului si competenta
- 2.11. Clauza de nepublicare

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Descrierea situatiei juridice
- 3.2. Date despre piata imobiliara
- 3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate
- 3.4. Fisa tehnica de calcul

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. Cea Mai Buna Utilizare – CMBU

- 5. Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

6. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Declaratie de conformitate.Certificarea

In limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele :

- afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte ;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice, fiind analize,opinii si concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau intelegere care sa confere un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare sau pentru declararea in Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele, opiniile si concluziile prezentului Raport de Evaluare se supun normelor, cerintelor si metodologiei de lucru **ANEVAR** si Raportul poate fi verificat (la cerere) in conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025**.

Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic al Standardelor Internationale de Evaluare.

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

La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializarile:**

- EI –Evaluarea de Întreprinderi, de fond de comerț si alte active necorporale ;
- EPI –Evaluarea Proprietății Imobiliare ;
- a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta si specializarea necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.



Cu stimă,
Evaluator autorizat – ing.Iuliana Remes,
 Membru titular ANEVAR - EI, EPI
 Legitimatie nr. 15722/2025

Datele, informatiile, opiniile si continutul prezentului raport de evaluare, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate partial sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii)

OBIECTUL EVALUARII	APARTAMENT NR.5, STR.1 DECEMBRIE 1918,NR. 27
LOCALIZARE	mun. Sighisoara , jud. Mures
PROPRIETAR BENEFICIAR	MUNICIPIUL SIGHISOARA ZBÂRCEA DANIEL ZBÂRCEA ANA
Drept de proprietate	Dobandit prin lege
SCOPUL EVALUARII	Estimarea Pretul de vanzare pentru apartamentul nr.5.

Data inspectiei: 05.08.2025 Data evaluarii: **27.08.2025** Curs valutar 5,0629 lei/1 euro

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, **opinia evaluatorului** referitoare la pretul de vanzare catre chirias a proprietatii imobiliare analizate – apartament nr.5, tinand seama de prevederile prezentului Raport, este urmatoarea:

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE VANZARE	
		LEI	EURO
1	APARTAMENT NR.5	96.371	18.973

* Valoarea NUcontțineTVA .

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

Prezentul reprezinta un Raport de Evaluare explicativ in forma scrisa, intocmit in 2 (doua) exemplare – unul pentru Evaluator si unul pentru Destinatari.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu recomandarile **Standardelor 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 normele de aplicare ale acestora.**

In continutul raportului este prezentata metodologia de evaluare si relevanta metodelor in cazul evaluarii prezente.

Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza :

Scrisoarea de transmitere ;

1 – Introducere ;

2- Termenii de referinta ai evaluarii;

3 - Prezentarea datelor;

4- Analiza datelor si concluziile;

5 - Anexe.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre **ANEVAR** (Asociatia din Romania).

2.2. Identificarea clientului

Clientul (beneficiarul) raportului de evaluare este:
d-nul - **ZBÂRCEA DANIEL** -in calitate de chirias.

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati

Utilizatorul raportului (destinatarul) este
PRIMARIA MUNICIPIULUI SIGHISOARA,
ATT SA SIGHISOARA- in calitate de administrator .

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata – este situata in intravilanul jud. Mures, mun Sighisoara, str.1 Decembrie 1918, nr.27, si este formata din :

Apartament nr.5, in suprafata de 65,66 mp .

Inspectia proprietatii a fost realizata personal de evaluator in prezenta chiriasului.

2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata – apartament nr. 5, situat in jud. Mures, mun. Sighisoara, str.1 Decembrie 1918, nr.27.

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din:

- Extras CF nr. 60136-C1-U8
- Nr.cad. 60136-C1-U8

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

2.6. Tipul de valoare si definitia acesteia

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

In SEV 100- Cadrul general din **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025** sunt cunoscute doua tipuri ale valorii :

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de utilizarea desemnată a evaluării, de termenii de referință ai evaluării, calitatea și cantitatea datelor disponibile.

Evaluatorul poate utiliza o singură metodă de evaluare atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt suficiente pentru a ajunge la o concluzie credibilă. În caz contrar, ar trebui să ia în considerare mai multe abordări în evaluare și metode de evaluare.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de vanzare** a bunurilor imobile.

2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii

Data la care se exprima opinia asupra valorii (data evaluării) este **27.08.2025**.

Cursul de schimb BNR la data evaluării este **1 EURO = 5.0629 LEI**.

2.8. Premisele evaluării - Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, iar opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

- * Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- * Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzactionabil;
- * Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe ;
- * Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- * Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în aceeași stare tehnică ca și celelalte. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest Raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor;
- * Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu beneficiarii nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- * Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există astfel de situații. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- * Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii construcțiilor (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- * Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acesteia în condițiile tipului valorii selectate.
- * Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- * Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizând faptele ce sunt disponibile la data evaluării;
- * Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor/ofertelor de vânzare sau închiriere de pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea abordării;
- * Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- * Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- * Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către beneficiari, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestora;

- * Evaluatorul nu a facut o masuratoare a proprietatii. Limitele proprietatilor au fost preluate din documentele puse la dispozitie si indicate de beneficiari care poarta toata responsabilitatea cu privire la indicarea granitelor proprietatilor si a suprafetelor; Planurile, schitele, dimensiunile puse la dispozitie evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta;
- * Evaluatorul nu are cunostinta de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze bunurile imobile in afara celor prezentate in prezentul raport. Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat si nu va putea fi utilizata pentru alt scop;
- * Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către beneficiari;
- * Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată in cazul in care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb);
- * **Intrarea în posesia unei copii a acestui Raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;**
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- * Raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- * **Evaluarea prezentă reprezintă o deviere de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 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.**

2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informatii

Etapele misiunii de evaluare : parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea valorilor sunt urmatoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii din exteriorul si din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului- nu este cazul.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

- * - Decret 256/1984, Decret 93/1997, Decret-Lege 61/1990, Legea 85/1992 și Legea 112/1995 cu normelor de aplicare ale acesteia.

Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025 , Ghidurile metodologice si recomandarile ANEVAR .

2.10. Identificarea evaluatorului si competența

Prezentul raport de evaluare este intocmit de *ing.Iuliana Remes prin ing. evaluator autorizat in specializarile EI – Evaluarea de Întreprinderi, de fond de comerț si alte active necorporale, EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare, membru titular ANEVAR, avand legitimatia cu numarul 15722, cu domiciliul in Sighisoara, str.1 Decembrie 1918,nr.23,Sighisoara, jud.Mures,telefon 0740302677.*

Evaluatorul este **evaluator independent**, a parcurs cursurile profesionale de pregatire continua , are asigurare de risc profesional, nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si are competenta pentru a oferi o evaluare obiectiva si impartiala, in functie de datele si informatiile puse la dispozitie si de piata in care se afla situate bunurile imobile evaluate. Nu exista niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate , misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar si pe baza datelor si informatiilor culese de pe piata de catre evaluator.

2.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru utilizatorii desemnati, mentionati in raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul prealabil al evaluatorului.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea situatiei juridice

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din documentele puse la dispozitie de client/ chiras :

- Extras CF nr. 60136-C1-U8
- Nr.cad. 60136-C1-U8.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

LITIGII : Din documentele puse la dispozitie si din afirmatiile proprietarului/ beneficiarului a rezultat faptul ca nu exista litigii la data identificarii proprietatii.

SARCINI : Din documentele puse la dispozitie si din afirmatiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul ca nu exista litigii la data identificarii proprietatii.

A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand Statului Roman care se presupune ca are intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

Activul supus evaluarii este **apartamentul nr.5**, situat in imobilul din jud. Mures, mun.Sighisoara, str.1 Decembrie 1918, nr.27 ,asa cum sunt specificate in Fișa suprafeței locative închiriate, anexă parte integrantă din Contractul de Închiriere nr.68 din 1999, cu prelungire prin Actul Aditional nr.366 din anul 2023.

3.2 Date despre aria de pietii, 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 componența acestui teritoriu administrativ se regasesc localitățile: Sighisoara, Hetiur, Angofa, Aurel Vlaicu, Rora, Soromiclea, Venchi, ultimul recensământ din anul 2023 arata o populatie de 23.927 de locuitori Veniturile populatiei sunt puternic dependente de situatia economica a judetului si de turism.

Descriere zonei

Proprietatea este situata in zona centrala a mun.Sighisoara, cu acces direct de pe D13, E60, zona destinata preponderent proprietatilor rezidentiale.

Principalele informatii semnificative, care definesc zona sunt urmatoarele:

Transportul în comun: asigurat rutier.

Utilitati: zona și implicit amplasamentul beneficiaza de retea de energie electrica, apa, canalizare, gaz, cablu tv și retea de internet.

Centre comerciale: in zona se afla spatii comerciale, banci, hipermarketuri, institutii de cult, etc.

Protectia și siguranta zonei: Accesul la amplasament și starea drumurilor conduc la ideea unui acces normal al pompierilor, in caz de nevoie.

Schimbarea utilizarii terenului: in conditiile date, pozitie, suprafata, utilitilti aferente, terenul are cea mai buna utilizare aceea de teren de constructii pentru proprietati rezidentiale.

Nivelul impozitelor: pentru constructii, nivelul impozitelor se stabileste prin Hotarare 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 normal.

Descrierea amplasamentului

Terenul este plan, are forma dreptunghiulara, in suprafata totala de 425 ,00 mp, are orientare sudica, și acces direct de pe E60. Terenul este format dintr-un lot si are destinatia curti constructii.

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

Zona in care se affii proprietatea este o zona in stagnare datorita , cotata piata imobiliarii.

3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Descrierea constructiei

Utilizare actuala: apartament in cladire rezidentiale

Regim de inaltime al imobilului D+P+E, apartamentul se situeaza la etajul cladirii.

Anul PIF: peste 200 de ani

- **Situatie inainte de renovare si compartimentare**
- Caracteristici constructive
 - fundatii: piatra;
 - inchideri și compartimentari: pereti portanti din zidarie de piatra și caramida;
 - șarpanta lemn invelitoare tigla ceramica, plansee pe boltisoare de caramida peste demisol si pe grinzi de lemn peste parter si etaj;
 - tamplarie interioara și exterioara din lemn.
- Finisaje interioare : tencuieli cu zugraveli simple, pardoseli scandura
- Instalatii:
 - incalzire se face cu sobe cu gaz metan ;
 - instalatii de apa- canal;
 - instalatii electrice;
- Compartimentare initiala - (conform fisei locative):
- camera, bucatarie, veranda,baie, debara , balcon inchis,pivnita.

Situatie dupa renovare si compartimentare

Conform declaratiei chirasului s-au facut renovari pe cheltuiala proprie, renovari care au constat in recompartimentare , finisaje interioare precum si amenajarea unei bai, incalzire cu CT proprie. Toate acestea s-au realizat fara afectarea structurii cladirii si cu respectarea suprafetei locative initiale.

- ferestre de lemn,usi interioare PDF.

Finisaje interioare : tencuieli cu zugraveli lavabile , pardoseli din parchet melaminat in camere si gresie in baie si bucatarie, pardoseli de beton in pivnita.

Instalatii:

- incalzire se face cu CT proprie;
- instalatiile de apa canal;
- instalatiile electrice.

Su= 65,66 mp (conform CF).

3.4 Fisa tehnica de calcul

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

Mentionez faptul ca evaluarea s-a facut in conformitate cu releveul anexata, fara a lua in considerare imbunatatirile aduse de catre chirias.

Anexa 1

FISA TEHNICA SI DE CALCUL

pentru locuintele si anexele aferente, aflate in proprietatea statului, altele decit cele executate din fondurile statului sau prin sprijinul statului cu credite si executie

Apartament nr.5, situat in cladirea de locuit, str.1 Decembrie 1918, nr.27, mun.Sighisoara,judetul Mures.

I. Caracteristicile locuintei

- Structura de rezistenta a locuinte si descrierea elementelor de constructii si instalatii:

- fundatie de piatra - stare satisfacatoare

- zidarie de piatra si caramida- stare satisfacatoare
- sarpanta de lemn -stare buna
- invelitoare din tigla ceramica - stare buna
- 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 - stare satisfacatoare
- pardoseli calde dusumele -stare satisfacatoare
- pardoseli pamant- da
- 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.**

1. Numarul de niveluri ale cladirii - D+P+1E.

2. Numarul de locuinte din cadrul cladirii - 5 apartamente

Nivelul la care este situata locuinta pentru care se acorda despagubiri sau care se vinde -etaj.1

3. Numarul de camere ale locuintei - 2 camera.

4. Sistemul de incalzire a locuintei (centrala de zona sau termoficare, centrala termica proprie care deservește exclusiv aceasta cladire, cu gaze la sobe, sobe cu lemne) -sobe cu gaz metan.

5. Vechimea cladirii in ani:- peste 200 de ani.

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.

Relevu, fisa suprafetei locative, anexa la Contractul de inchiriere nr.68, din 1999 cu prelungire prin actul aditionalnr 366/2023.

II. Suprafetele locuintei si ale anexelor

1. Suprafata utila a locuintei compusa din:

(suprafetele utile au fost preluate din planu anexat)

- camera 26,69 mp
- camera 18,20 mp
- bucatarie 5,53 mp
- baie 5,36 mp
- debara 1,28 mp
- veranda 1,90 mp
- bacon inchis- 1,90 mp
- casa scarii(cota 1/5)- 1,80 mp
- pivnita - 3,00 mp

Total Su= 65,66 mp

- terasa (cota 1/5)- 2,88 mp

Din suprafata utila se vor scadea 0,50 mp pentru sobe.

$$65.66 \text{ mp} - 2 \times 0,5 \text{ mp} = 64,66 \text{ mp}$$

2. Suprafata utila a camerei de serviciu situata la subsol, demisol sau mansarda m2 - nu este cazul

2. Suprafata utila a pivnitei si a boxelor de la subsol in folosinta exclusiva a locuintei- 3,00 mp

3. Suprafata utila a terasei rezultate in retragerea din gabarit m2 - 2,88 mp

4. Suprafata utila a garajului- nu este cazul

5. Constructii-anexe - nu este cazul (tip, dimensiuni, vechime si stare)

III. Evaluarea locuintei

1. Valoarea de inlocuire a locuintei

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

$$64.66 \text{ mp} \times 1810 \text{ lei/m}^2 = 117.035 \text{ lei}$$

2. Valoarea de inlocuire

- pivnite, boxa

$$3,00 \text{ mp} \times 625 \text{ lei/mp} = 1.875 \text{ lei}$$

- terasa rezultata din retragere in gabarit

$$2,88 \text{ mp} \times 590,00 \text{ lei/mp} = 1.699 \text{ lei}$$

TOTAL CAP. I - LOCUINTE SI DEPENDINTE: 120.609 lei.

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

A. Se adauga:

- incalzire centrala- nu

- constructia si echipamentul centralei termice -nu

- incalzire cu gaze la sobe

$$50,42 \text{ m}^2 \times 58,00 \text{ lei/m}^2 = +2.924 \text{ lei}$$

- obloane - nu

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

B. Se scad:

- invelitoare de carton bitumat, sindrila, stuf sau paie-nu

- lipsa unor instalatii:
 - cada de baie 3.740 lei/buc. -da
 - lavoar 1.445 lei/buc. - da
 - vas WC 1.445 lei/buc - da
 - chiuveta bucatarie 1.445 lei/buc.- nu
$$3740 \text{ lei} + (2 \times 1445 \text{ lei/buc}) = -6.630 \text{ lei}$$
- lipsa tencuielilor exterioare
 - 92 lei/m² - nu
- lipsa fundatiilor
 - 92 lei/m² - nu
- pardoseli de pamant (pivnita)
 - 3,00 mp x 58 lei/mp = -174 lei

TOTAL CAP. II - LOCUINTE SI DEPENDINTE:

$$120.609 \text{ lei} + 2.924 \text{ lei} - 6.630 \text{ lei} - 174 \text{ lei} = 116.729 \text{ lei}$$

3. Corectia de nivel -nu este cazul

4. Aplicarea coeficientului de uzura in timp
 $116.729 \text{ lei} \times 0.4 = 46.692 \text{ lei},$

TOTAL CAP. III - LOCUINTE SI DEPENDINTE: 46.692 lei

CAP. IV VALOAREA LUCRARILOR DE ARTA SI ORNAMENTE

Evaluate de specialisti - nu este cazul

TOTAL CAP. IV: nu este cazul

CAP.V: EVALUAREA ANEXELOR LOCUINTEI

(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- **nu este cazul**)

TOTAL EVALUARE CAP. V:

Total general locuinte si anexe 46.692 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. - +10%

$$46.692 \text{ lei} \times 10\% = 4.669 \text{ lei}$$

$$46.692 \text{ lei} + 4.669 \text{ lei} = 51.361 \text{ lei}$$

TOTAL EVALUARE CAP. VII: 51.361 lei respectiv 5,1361 ron

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 cumpararii 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 -iunie 2025: 18.763,55

5,1361 ron x 18.763,55= 96.371 RON respectiv 18.973 EURO

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai buna utilizare CMBU

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, posibila 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, si 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 este restrictionata dezvoltarea imobiliara datorita densitatii mari de cladiri.

Zona in care se afla proprietatea este o zona rezidentiala. 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 construite din fondurile statului, catre populatie.

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 a normelor de aplicare ale acesteia.

5. RECONCILIAREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORII

Proprietatea evaluate: apartament nr.5, situat in Sighisoara, str. 1 Decembrie 1918, nr.27,jud. Mures, aflata in proprietatea MUNICIPIULUI SIGHISOARA, chiriasul apartamentului fiind d-nul ZBARCEA DANIEL conform actelor de proprietate prezentate de catre client/proprietar si anexate in copie la prezentul raport. Evaluarea s-a facut in scopul estimarii valorii de vanzare apartamentului mentionate in ipoteza vanzarii.

Avand in vedere informatiile avute la dispozitie, valoarea rezultata este cea mai adecvata pentru estimarea valorii de vanzare a proprietatii evaluate. In urma reanalizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanta

informațiilor și scopul evaluării, în **opinia evaluatorului, valoarea de vânzare și recomandată pentru proprietatea imobiliară analizată, este următoarea :**

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE PIATA	
		LEI	EURO
1	APARTAMENT NR.5	96.371	18.973

* Valoarea NU contine TVA.



1. DECEMBRIE 27

Inregistrat la nr. 68 / din 9.05.1999

reînviat contract.

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 MOU. ȘIU FABIAN E. și DR. EC. FERERAN C. dl. (dna) ZBARCEA DANIEL legitimat prin buletin de identitate seria [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. 102 din 3. VI. 1994 emisă de R.A.G.C.L. 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. 1. DECEMBRIE nr. 27 bl. [redacted] sc. [redacted] et. [redacted] ap. [redacted] județul MUREȘ compusă din [redacted] camere în suprafață de [redacted] mp (cameră 26,69 mp, cameră [redacted] mp, cameră [redacted] mp, cameră [redacted] mp) dependente în suprafață de [redacted] mp (baie 5,36 mp, bucătărie 17,0 mp, WC [redacted] mp, 9,10 mp, debara 1,28 mp, cămară [redacted] mp, boxă [redacted] mp, hol [redacted] mp, pivniță 3,0 mp) și [redacted] mp curte (grădină), folosite în exclusivitate și verandă 1,90 folosite în comun.

Art. 2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și membrii familiei. Titularul contractului de închiriere va fi ZBARCEA DANIEL. 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 95,853 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 retribuirea lunară.

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

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

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

Art.11. Chiriașul este obligat să aducă la cunoștință la S.C.A.T.T.S.A. în termen de 30 zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărirea 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, împrejurimi, pavimente, scări exterioare), precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirilor;
- să participe cu cota parte ce-i revine la reparațiile imobilelor care au mai mulți proprietari.

Art.13.b.) Chiriașul se obligă:

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

- 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 _____

Art. 15. Părțile pot prelunge 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.

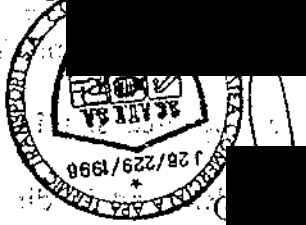
VIII. Clauze speciale (dacă este cazul) Prezentul contract se încheie cu mențiunea, că în situația în care ulterior se vor constata diferențe în ceea ce privește suprafața imobilului, părțile convin de comun acord să se facă modificarea cuvenită în fișa de calcul a chiriei.

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 _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CHIRIAȘ

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

MANAGER GENERAL, DIRECTOR ECONOMIC
Ing. EMIL FABIAN FEREZAN / AUDIU



Art.18. Contractul încetează în termen de 30 zile de la data prezentării la instanța judecătorească a cererii de anulare a contractului sau de la data prezentării documentelor necesare pentru a dovedi că persoana care a încheiat contractul nu este persoana care este înscrisă în actul de proprietate.

FIȘA

SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN:

Anexa nr. 1 parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat la nr. 68 din 9.05.1999

municipiul, orașul, comuna Sibăneasa sectorul _____ strada 1. Dec.
 nr. 27 blocul _____ scara _____ corpul _____ situată la nivelul (etajul) a) _____ ap. _____ încălzirea
 b) gaură apă curentă c) centrală canalizare d) centrală instalație electrică e) altă
 construite din material inferior f) nu.

A DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
0	1	2	3	4
1	Căminul	26,69	26,69	
2	Bucătărie	1,30	1,30	
3	Spăritorie	1,90	1,90	
4	Pierdea	3,0	3,0	
5	Coridor și uchiș	1,90	1,90	
6	Baie	5,36	5,36	
7	Debara	1,28	1,28	nu
Suprafața curții și grădini				

- a) Sursol, mansardă, alte niveluri.
 b) Centrală, sobe de gaură, alte mijloace de încălzire
 c) În locuințe în clădiri, în curte, în stradă
 d) Idem.
 e) Da sau nu.
 f) Da sau nu.
 g) Cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cămară, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șură, șopron etc.

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

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membru de familie în raport cu titularul contractului de închiriere	Anul nașterii	Unitatea unde lucrează	Adresa unității	Salariu tarifar lunar, pensia sau venitul
0	1	2	3	4	5	6
1	NEVEDARU GABRIEL FIL. CONTRAȘ					
2	NEVEDARU ANA					
3	NEVEDARU GEORGHE					
4	NEVEDARU EBITH					
5	NEVEDARU GEORGHE					
6	NEVEDARU ALISA-EBITH					

Proprietar, _____

Chirias, _____

h) Se completează cu membrii de familie considerați cu atare potrivit art. 17 din Legea nr. 114/1996 și a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 40/1999



SOCIETATEA COMERCIALA APA TERMIC TRANSPORT S.A.
Albești, str. Calea Baraților, nr. 11,
Telefon 0265 – 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 – 772487
Cont RO42BRDE270SV02713612700 CIF RO 1225869
J26/229/1998 Capital social 461.190 RON

Nr. 366 din 19.04.2023

Act adițional
la Contractul de închiriere nr. 68 din 09/05/1999
a spațiului cu destinația de locuință situat în
str. 1 Decembrie 1918, nr. 27

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 Sighișoara, 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 Sighișoara, telefon 0265- 772352 și fax 0265- 772487, reprezentată prin director general – Muntean Doralina și director economic - ec. Ferezan Claudiu Aurelian, pe de o parte

și
ZBÎRCEA DANIEL, cu domiciliul în [REDACTED], pe de altă parte, în temeiul prevederilor art.1.777 – 1.835 Cod Civil, Ordonanța de Urgență nr.40/1999, cu modificările și completările ulterioare;
având în vedere hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr.111/18.05.2018;
având în vedere prevederile art. 5 din contractul de închiriere;
a intervenit prezentul

Act adițional

Art. 1. Art.5 din Contractul de închiriere se completează cu următorul conținut:
"Termenul de închiriere se prelungește din data de 01/05/2023 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 Noui Cod Civil.

Prezentul act adițional face parte integrantă din Contractul de închiriere **nr. 68 din 09/05/1999**.

S. C. "Apă Termic Transport" S. A

Director General,
Muntean Doralina

Sector Administrare Locuințe,

Director Economic,
ec. Ferezan Claudiu Aurelian

Chiriaș,

ZBÎRCEA DANIEL

Vizat,
Oficiu juridic

20.04.2023





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

Nr. cerere 22764
Ziua 16
Luna 10
Anul 2024

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60136-C1-U8 Sighișoara



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:4925/V
Nr. topografic:1805/V

Adresa: Loc. Sighișoara, Str 1 DECEMBRIE 1918, Nr. 27, Ap. 5, Jud. Mureș

Părți comune: Terenul clădit și neclădit, elementele de construcție despartitoare dintre apartamente, bransamentele instalațiilor de apă, curent electric și gaz metan.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60136-C1-U8	-	-	-	-	Apartamentul nr. V situat la etaj compus din una camera, bucatarie, baie, debara, balcon, in indiviziune : casa scarii, veranda, camera si pivnita cu suprafata utila de 65,66 mp si suprafata construita de 49 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

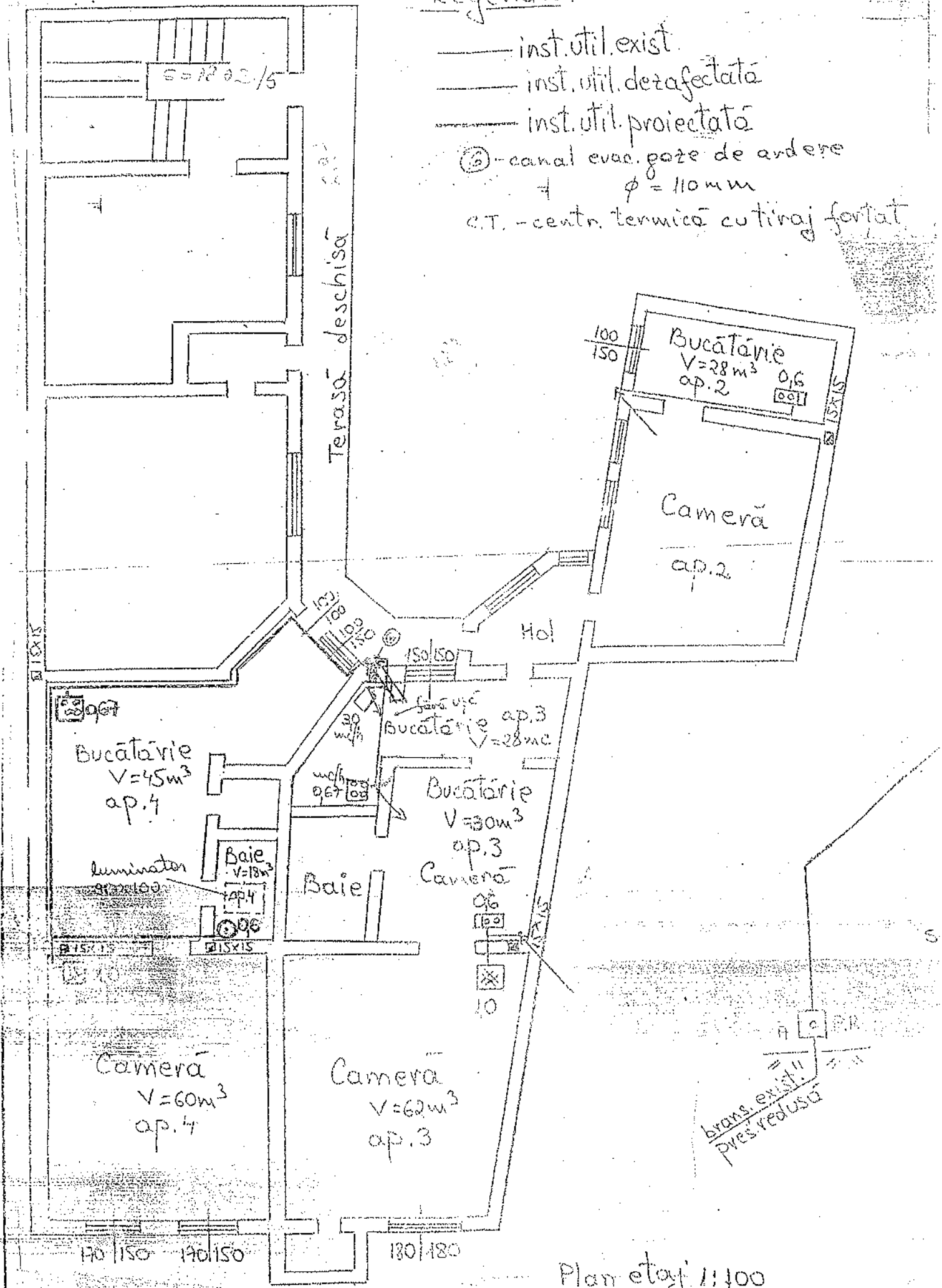
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
824 / 27/10/1989		
Act nr. 15138, din 27/10/1989 emis de IJGCL Tg. Mures;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN		

C. Partea III. SARCINI .

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

Legendă:

- inst. util. exist.
- inst. util. dezafectată
- inst. util. proiectată
- ⊙ - canal evac. gaze de ardere
 $\phi = 110 \text{ mm}$
- C.T. - centr. termică cu tiraj forțat



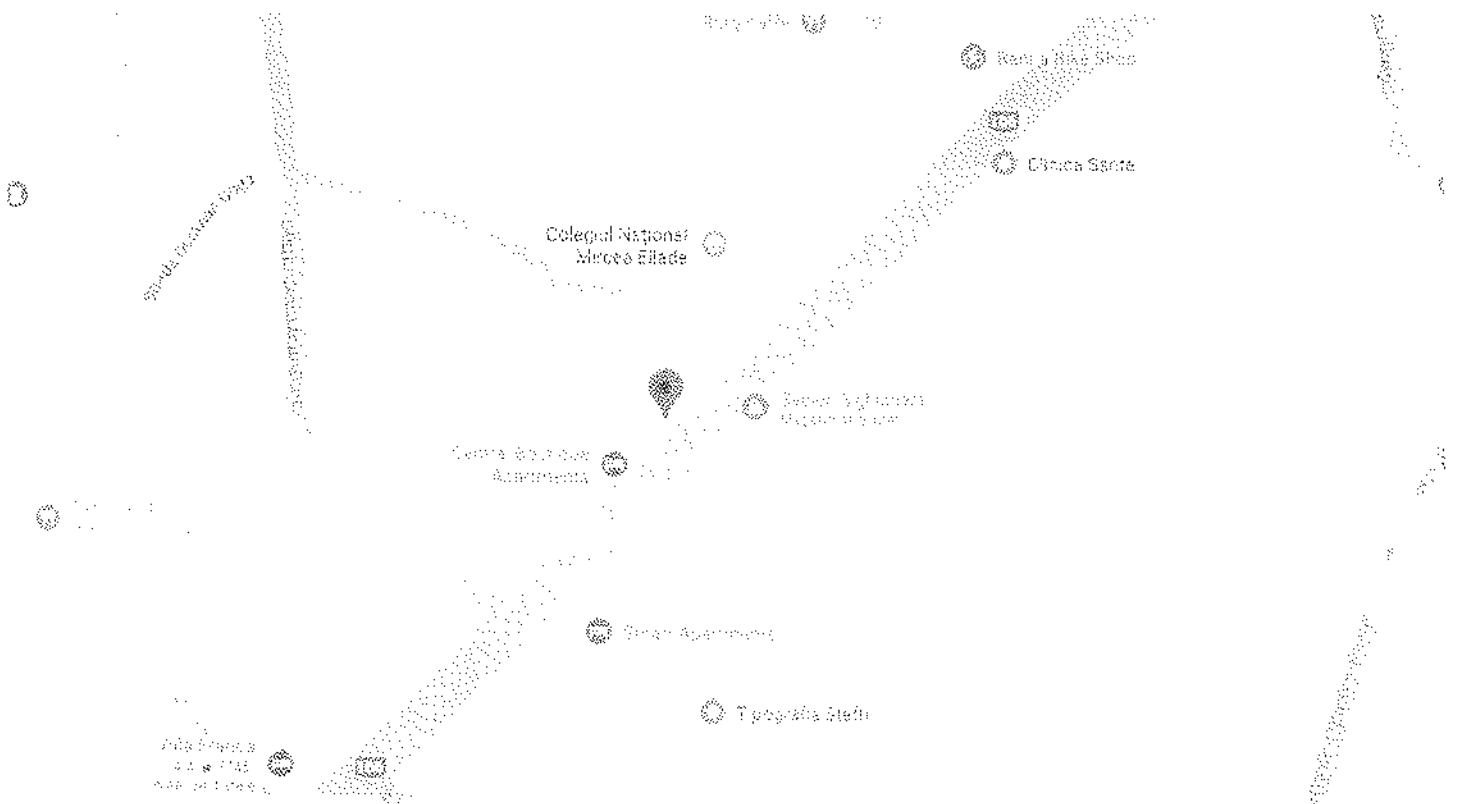
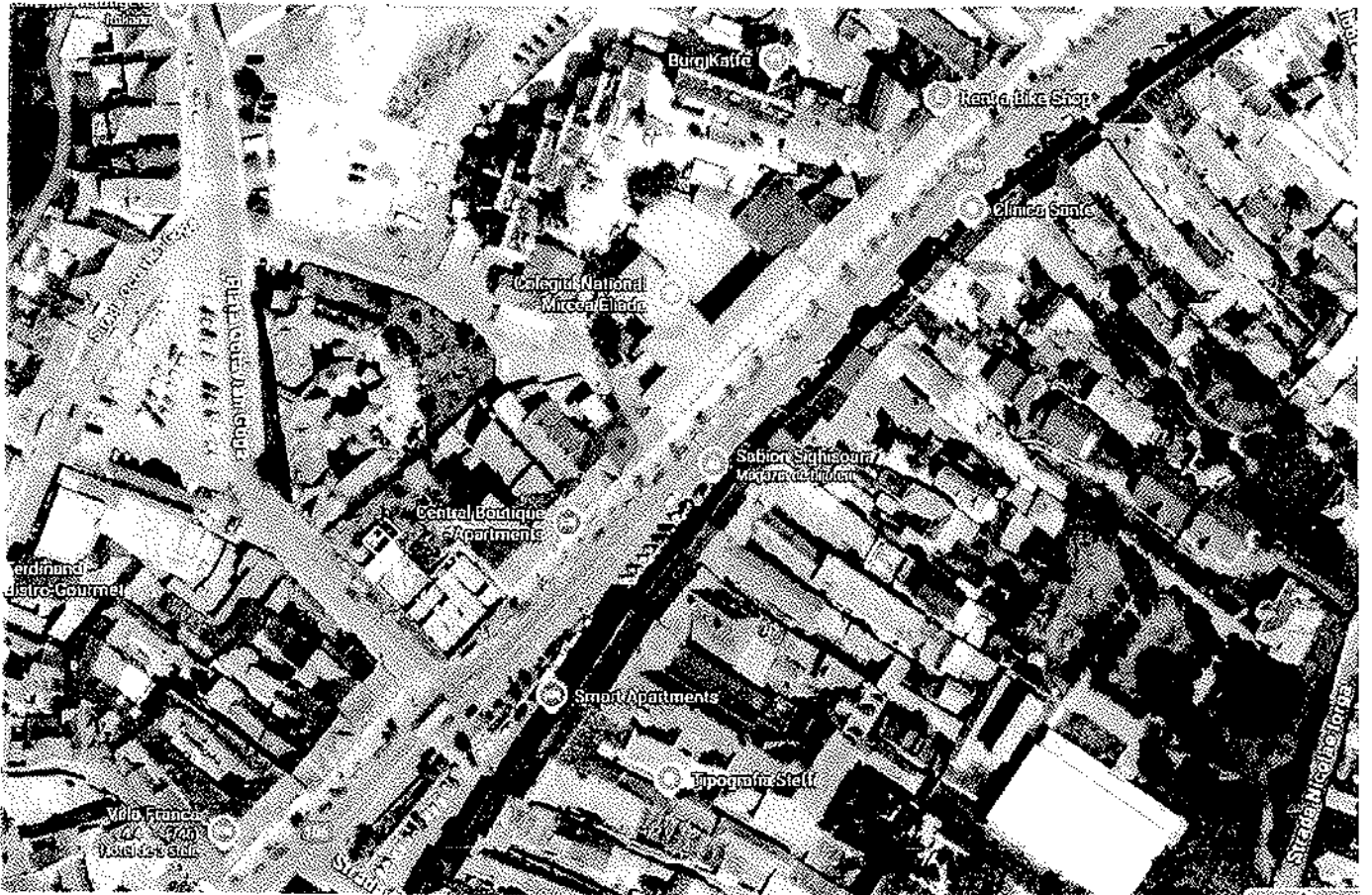
Plan etaj 1:100

6. ANEXE

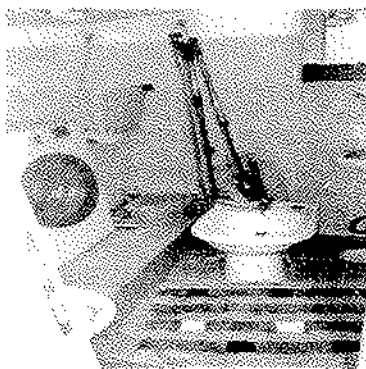
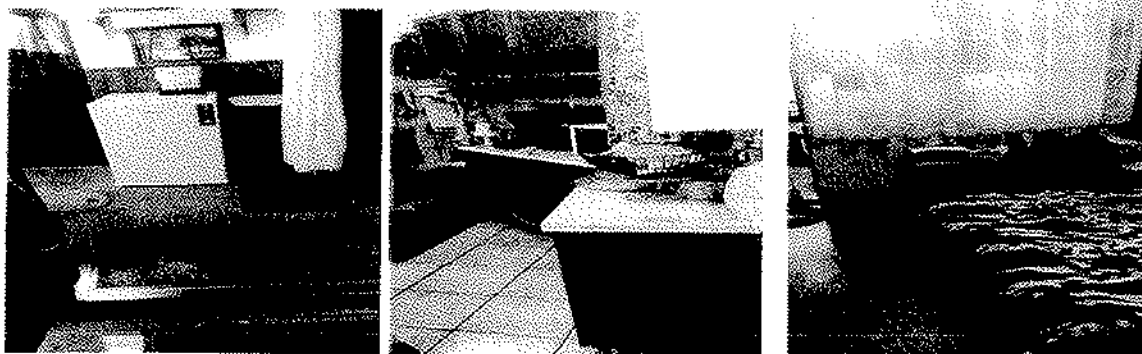
ANEXA nr. 1: Acte de proprietate
ANEXA nr. 2: Localizare pe harta a proprietatii
ANEXA nr. 3: Fotografii
ANEXA nr. 4 DECRET nr. 256 din 14 iulie 1984

ANEXA nr. 1:
Acte de proprietate si schite

ANEXA nr. 2: Localizare pe harta a proprietatii



ANEXA nr. 3: Fotografii dupa renovare



ANEXA nr. 4

DECRET nr. 256 din 14 iulie 1984

Tabelul nr. 1

PREȚURI PE METRU PĂTRAT DE SUPRAFAȚA UTILĂ
pentru evaluarea locuințelor proprietate de stat, altele
decît cele executate din fondurile statului

Nr. ord.	Tipul constructiv în funcție de structura de rezistență sau materialele folosite	Regiunea de analizare	Graficul de finisare	
			Superior Lei/mp	Inferior Lei/mp
1.	Cu pereți de zidărie de cărămidă, piatră sau înlocuitori, planșee din lemn sau beton armat, șarpantă din lemn, avînd instalația sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	F	2.205	2.060
2.	Cu pereți din zidărie de cărămidă piatră sau înlocuitori, planșee din lemn sau beton armat, șarpantă din lemn, avînd instalația sanitare, electrice și încălzire cu combustibil solid	F- 11-4/3	2.220	2.080
3.	Cu pereți din cărămidă, planșee și șarpanta din lemn, avînd instalația sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	F sau F-1 E	2.270	2.130
4.	Cu pereți din piatră, planșee și șarpantă din lemn, avînd instalația sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	F sau F-1 E	2.310	2.175
5.	Cu pereții din ciment, vătăci sau pîmînt bătut, planșee și șarpantă din lemn, avînd instalația sanitare și electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	F	1.690	1.570
6.	Cu structura din beton armat, orice sistem de învelitoare, avînd instalația sanitare și electrice și încălzire centrală	F- 11 E	2.270	2.035

NOTA:

- Pentru camera de serviciu situată în subsolul 370 lei/mp.
- Frumuze, kerlioni, bonzi, în folosința exclusivă a locuinței. 425 lei/mp.
- Garaje 1.200 lei/mp.
- Taxele rezultate din retragerea în gabarit 590 lei/mp.

Adresa u.3 la H.C.L.

RAPORT DE EVALUARE

Tip proprietate: cladire de tip rezidentiala apartament in casa de locuit

Adresa: Mun.Sighisoara, Str. Cojocarilor Nr.13, Ap.2



Proprietar: STATUL ROMAN

Client: Kristofoletti Ildiko Dolores

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

Data evaluării: 19.09.2025

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 oricărui utilizatori desemnați.....	7
2.3. Scopul evaluării.....	7
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.	7
2.5. Tipul valorii	9
2.6. Data evaluării , Data inspectiei , Data raportului.....	9
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	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.....	13
2.12. Descrierea raportului	14
2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul.....	14
3) Prezentarea datelor	15
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	15
3.2. Descrierea situației juridice	16
3.3. Descrierea și analiza Clădirii	16
3.4. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)	17
4) Analiza pieței imobiliare.....	17
4.1. Analiza cererii.....	18
4.2. Analiza echilibrului pieței.....	19
5) Analiza celei mai bune utilizări Casa de locuit.....	19
6). Desfasurarea Evaluarii prin Cost.....	20
7).Concluzia asupra valorii.....	26

1) Introducere

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării: clădire de tip rezidențial apartament în casa de locuit conform CF cu Nr.58937-C1-U2 Sighisoara, Nr.CF vechi.2088/II situată în Mun. Sighisoara, Str.Cojocarilor Nr.13, Ap.2. județ Mureș .

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

Client și utilizator desemnat: Kristofoletti Ildiko Dolores având ca și utilizator desemnat PRIMARIA SIGHISOARA și S.C.A.T.T.S.A.

Proprietar: STATUL ROMÂN

Evaluator: Libeg Dorin Victor, legitimația nr. 19126

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

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

Data evaluării: 19.09.2025

Data inspecției: 19.09.2025

Data raportului : 28.09.2025

Curs valutar: RON / EUR

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

Rezultatul abordării aplicate a fost:

- *Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 12.320 euro*
- *Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei = 62.487 lei*
- *Valoare finala pivnita Rotund euro= 2.176 euro*
- *Valoare finala pivnita Rotund lei = 11.038 lei*
- *Valoare finala cu pivnita Casa de locuit Rotund euro= 14.496 euro*
- *Valoare finala cu pivnita Casa de locuit Rotund lei = 75.535 lei*
- *Curs Valutar euro 5,0719 lei*

1.2. Certificarea evaluatorului

Referitor la raportul de evaluare întocmit în scopul informării clientului privind valoarea echitabilă a proprietății imobiliare, Apartament în Casa de locuit, situată în Mun. Sighisoara, Str. Cojocarilor, Nr.13, Ap.2 certific după cele mai bune cunoștințe ale mele că :

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

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

Pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 19.09.2025, este estimată la :

- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 12.320 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei = 62.487 lei**
- **Valoare finala pivnita Rotund euro= 2.176 euro**
- **Valoare finala pivnita Rotund lei = 11.038 lei**
- **Valoare finala cu pivnita Casa de locuit Rotund euro= 14.496 euro**
- **Valoare finala cu pivnita Casa de locuit Rotund lei = 75.535 lei**
- **Curs Valutar euro 5,0719 lei**

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

Data: 28.09.2025

Semnătura

2) Termeni de referință a evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

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

2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați

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

2.3. Scopul evaluării

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

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

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezentul raport de evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip Apartament in Casa de locuit situat în Mun.Sighisoara, Str.Cojocarilor, Nr.13,Ap2 , Jud. Mures.

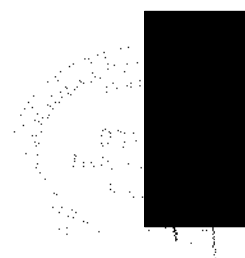


Figura 2.4.1. Amplasarea imobilului evaluat – identificat prin aplicația Google Maps



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



Proprietatea este dispusa în zona preponderenta de proprietati rezidentiale dar si nerezidentiale. Accesul făcându-se prin strada principala Str.Cojocariilor .

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



În prezentul raport se evaluează dreptul real principal privat asupra proprietății imobiliare, conform extras de Carte Funciară nr 58937-C1-U2 Sighisoara Nr.CF vechi:2088/II

În evaluarea s-a luat în calcul valoarea de piață a proprietății.

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării.

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

Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii, valoarea echitabilă este definită astfel: „ Valoarea echitabilă este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate in cunostiinta de cauza si hotaraste, pret care reflecta interesele acelor parti(estimarea pretului care ar fi echitabil pentru un locator si un locatar, fie pentru transferul permanent al activului inchiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de inchiriere)”

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

2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului

Inspecția proprietății a avut loc în data de 19.09.2025 și a fost realizată de către evaluator Libeg Dorin Victor în prezența clientului/chiriasului Kristofoletti Ildiko Dolores 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 cladiri de tip rezidential casa de locuit.

Data evaluării: 19.09.2025

Data inspecției: 19.09.2025

Data raportului : 28.09.2025

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 Apartament in Casa de locuit. Inspecția proprietății s-a realizat în prezența clientului Kristofoletti Ildiko Dolores.

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.

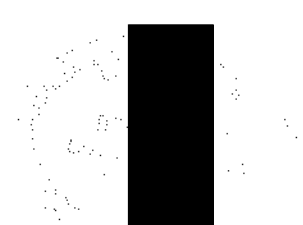
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare

Informațiile utilizate pentru efectuarea raportului de evaluare au fost:

- Extras CF Nr.58937-C1-U2 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

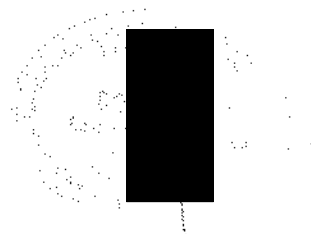
Ipoteze.

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 și extras CF).
- Evaluatorul a avut la dispoziție următoarele măsurători preluate „Relevu și extras CF”
- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”. Titlul de proprietate poate fi transferat integral la data evaluării.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare impuse de legislația în domeniu aflată în vigoare.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperii.

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

Ipoteze speciale



- La data evaluării documentația cadastrală a fost incompletă, astfel unele documente ne fiind accesibile de către evaluator la data realizării raportului.
- În cadrul inspecției terenului aferent imobilului, s-a constatat că spațiile anexă – camera, șopronul și cotețul – au fost demolate și nu mai sunt prezente fizic. Evaluarea a fost realizată pe baza ipotezei că aceste construcții nu există, iar pentru corecta reflectare a situației reale se recomandă actualizarea extrasului de carte funciară și înscrierea eventualelor modificări cadastrale

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

2.11. Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025 și cu Glosarul aferent. Valoarea proprietății imobiliare a fost

determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

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

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

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

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

2.12. Descrierea raportului

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

2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul

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

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

Abordarea prin piață nu poate fi utilizată în mod relevant, având în vedere lipsa unor tranzacții directe comparabile între stat și chiriași în zonă, cu caracteristicile fizice și



juridice similare și absenta unor informații verificabile privind prețurile de vânzare efective în cadrul aceluiași condiții legale.

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

3) Prezentarea datelor

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

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

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

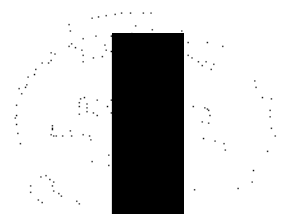
Clima Municipiului Sighișoara și a satelor aparținătoare corespunde unei zone cu climat submontan cu temperatură moderată. Valorile nebulozității medii anuale se păstrează în jur de 5,5 iar ale umidității relative la 70-75%.

Distanțele față de principalele proprietăți complementare sunt:

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

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

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



Imobilul este situat în Loc. Sighisoara, Str. Cojocarilor, Nr.13, Ap.2 zonă preponderentă de case de locuit cu destinație rezidențială, majoritatea proprietari cu venituri medii. În Loc Sighisoara nivelul de infracționalitate este scăzut, în general fiind o localitate liniștită și curată.

3.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară este înscrisă în Cartea Funciară cu numărul: 58937-C1-U2 Sighisoara, nr.CF vechi:2088/II nr.cadastral: Top 87/2/II având ca și proprietar pe STATUL ROMAN.

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

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

Proprietatea imobiliară a fost dobândită de către proprietarul actual prin actul menționat în CF : „ Inscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale 2844/13/03/2009

Decizie nr.247/1981, din 13/03/2009 emis de Consiliul Popular Mures; conf. Dec.223/1974; Hot, nr.28/26/02/2009 elib. De Primaria Sighisoara

B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1

1) STATUL ROMAN”

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

3.3. Descrierea și analiza Clădirii

Proprietatea imobiliară evaluată are în componența sa un apartament în Casa de locuit S+P în Su=32,32, Sc=44,6mp și Scd=66,76 mp (conform extras CF și Plan de preluare)

Clădire de tip rezidențială, Apartament în Casa de locuit, cu regim de înălțime Subsol+P cu vechime de aproximativ 466 de ani (1559 conform Plan de preluare). Cu fundație de beton și piatră, zidurile din cărămidă și piatră cu planșeu de lemn, cu instalații electrice, sanitare nefuncționale, cu finisaje medii atât interior cât și exterior, cu șarpanta din lemn învelitoare de țiglă ceramică. Stare Satisfacătoare.

Compusa din :

➤ Subsol, 1 încăpere de tip pivniță Sc=22,16 mp



- Parter, 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie,; Sc= 44,6 mp

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

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

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

4) Analiza pieței imobiliare

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

O analiză corectă a pieței impune parcurgerea următorilor pași:

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

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările potențiale ale proprietății: Apartament în Casa de locuit

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

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

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

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 Apartamentelor in Caselor de locuit .

4.1. Analiza cererii

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

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

Cererea privind Cumpărarea:

Principali factori privind cererea în creștere în Loc.Sighisoara , sunt: o usoara creștere din punct de vedere economic si 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 proprietati rezidentiale de dimensiuni aproximative de 100.- 180 metri pătrați.
- Standarde de calitate: în principal sunt căutate proprietati rezidentiale , gata finisate si gata de a fi locuite la momentul tranzactionarii.

Oferta de vânzare

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

4.2. Analiza echilibrului pieței

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

Având în vedere faptul că oferta este mai 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 Apartament în Casa de locuit

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025 ca, utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în următoarele situații:

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

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

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

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății ca fiind apartament în 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

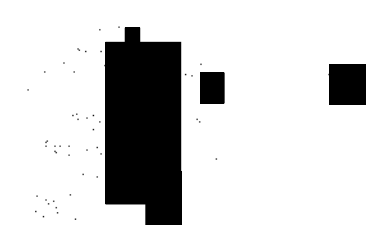
În cadrul analizei pieței au fost observate imobilele libere din Mun.Sighisoara
Concluziile care se rețin sunt următoarele:

Aproximativ toate imobilele în imediată apropiere sunt apartament în 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 Apartament în Casa de locuit cu destinație rezidențială.

Testul valorii maxime

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

Concluzii

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

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

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

6). Desfasurarea Evaluării prin Cost

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

Locuința edificată în anul 1559 (466 ani)

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

Fundatie	Stare Buna
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	Stare Nefunctionale
Instalatii electrice	Stare Satisfacatoare
Instalatii de incalzire	Stare Satisfacatoare

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

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

3.Nr de locuinte din cadrul cladirii -una

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

5.Nr. de camere ale locuintei-

➤ Subsol, 1 incapere de tip pivnita Sc=22,16 mp

➤ Parter,1 camera, 1 bucatarie, 1 baie,; Sc= 44,60 mp

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

7.Vechimea locuintei :construita in anul 1559(466 ani)

8.Tipul locuintei-Cladire de locuit individuala.

SUPRAFETELE LOCUINTEI

Constructia Casa de locuit : Subsol+Parter

➤ Subsol, 1 incapere de tip pivnita Sc=22,16 mp

➤ Parter,1 camera, 1 bucatarie, 1 baie,; Sc= 44,6 mp

I) Casa de locuit calcul fara pivnita :

Cladire cu destinatie Casa de locuit cu Varsta cronologica de 466 ani formata din fundatie din piatra, pereti din piatra/caramida cu soclu cu inaltimea de 0,32m pana la 0,5m de la nivelul terenului, sarpanta lemn, invelitoare tigla, finisaj mediu, cu inaltimea medie de 2,60m.sau mai mica, instlatie electrica, incalzire cu sobe pe gaz 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 Catalogue MATRIXROM NR. 124, FISA 4 B

Adresa	Băntoalești Ilieși Dăneș		
	Mun. Sighișoara, Str. Căpitanilor, Nr. 13, Ap. 2,		
	Județ Mureș		
Anul finalizării inițiale a clădirii	1959	vs	vechime de 466 ani
Renovare majoră a clădirii este sau nu executată	DA		CU SAU FARA RENOVARE? CU renovare
Suprafata CD	6676,00 mp	conform CI	CI nr. 58927 Cl. U2 Sighișoara
Suprafata pivota	2,16 mp	conform	Se calculează în fișa separată
Suprafata Construită Etaj	64,60 mp	conform	
Înălțime medie	2,60 mp	conform	

Valoarea unitară aplicată - Catalogue MatrixROM nr. 124, fișa nr. 4B

Construcție	800 lei/mpAe
Instalații electrice de iluminat incandescent	0 lei/mpAe
Instalații ventilare	0 lei/mpAe
Instalații de încălzire centrală fara cazan propriu	0 lei/mpAe
TOTAL COSTURI	800 lei/mpAe

Corecții			
Pentru înălțime medie mai mică de 2,80m se scade	0,98 lei/mpAe	DA	
	43,71		
pentru încălzire sobe pe gaze se adaugă	28 lei/mpAe	DA	
	1278,8 lei		
pentru lipsa instalație de baie se scade	0 lei/mpAe	DA	
	0 lei		
pentru lipsa lavab se scade	0 lei/mpAe	DA	
	0 lei		
pentru lipsa WC se scade	0 lei/mpAe	DA	
	0 lei		
pentru înălțimea scutului peste 2,8 m	0 lei/mpAe	NU	
	0 lei		
pentru planșeu din lemn	0,0000 lei/mpAe	NU	
	0 lei		
pentru instalație de încălzire pe gaze	0 lei/mpAe	NU	
	0 lei		
pentru instalație de apă caldă	0 lei/mpAe	NU	
	0 lei		
pentru încălzire pe sobe pe gaze în loc de centrală termică	0 lei/mpAe	NU	
	0 lei		
pentru pivota sau loc de	0 lei/mp	NU	
	0 lei		
TOTAL CORECȚII APPLICATE	1,295 lei		

Valoarea de referință la nivelul anului 1965 36.972,51 lei

Indicele de corecție față de 1965

Costurile de actualitate conform BEI	5,6784 fara TVA
Costul oficial EURO la data de referință a BEI	5,0316 EURO/RON
Costul oficial EURO la data evaluării 19/05/2025	5,0719 EURO/RON
Coeficient de actualizare pentru perioada 19/05/2025 - la data evaluării	0,9919

Valoarea de referință actualizată

208.280 RON echivalent cu 9670,2

Rezultatul valorii de nou al costului de

41.067 EUR echivalent cu 920,3

OBSERVAȚIE ! Construcția analizată are o vechime estimată de aproximativ 466 de ani (conform Plan de Preluare). Determinarea uzurii fizice s-a realizat prin inspecție vizuală la fața locului, coroborată cu informațiile obținute prin interviu direct cu chiriașul, în lipsa documentațiilor tehnice sau a evidențelor scrise referitoare la lucrările efectuate.

Estimarea uzurii fizice reflectă starea construcției observată în situ, cât și informații furnizate verbal de către chirias. În urma inspecției vizuale detaliate s-au constatat degradări structurale și de finisaj cu impact major asupra stării de întreținere a imobilului: lipsa ușii principale de acces, lipsa pardoselilor în mai multe încăperi, apariția petelor extinse de mucegai și egrasie pe suprafața pereților interiori, desprinderea parțială a tencuielilor și prăbușirea parțială a tavanului în zona băii; la exterior, lipsa parțială a scocurilor și buranelor a condus la infiltrarea apelor meteorice în pereți, accentuând procesele de degradare.

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 75%
- Anvelopa uzura 70%
- Finisaje uzura 70%
- Instalatii uzura 70%

Calcul

$$0,40 \times 75\% + 0,17 \times 70\% + 0,25 \times 70\% + 0,18 \times 70\% = \\ 0,30 + 0,11 + 0,17 + 0,12 = 0,70 \text{ respectiv } 70\%$$

$$V_r = 208.290 \text{ lei} - 70\% = 62.487 \text{ lei}$$

CASA DE LOCUIT FARA PIVNITA Rotund :V=62.487 Lei RespectivV=12.320 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**

Adresa	Xristofletti Bako Defares Mun. Sighisoara, Str. Cojocarii Nr. 13 Ap 2, Jud Mures		
Anul realizării infrastructurii	1999	<=	vechime de
Renovare majoră a clădirii este sau nu executată	NU		Le săi fără renovare?
Suprafata CD	0,00 mp conform CI		CI nr 58917 C1 C2
Suprafata construita Dămnyal	22,16 mp	conform	Finisaje Medii
Suprafata Constructiilor Perdele	0,00 mp	conform	
Înălțime medie	0,00 mp	conform	

Valoarea costului clădirii... Catalogue MATRIXROM nr. 124, pag 40, ANEX

Construcții	0 lei/mpAe	
Instalații electrice de iluminat în ambianță	0 lei/mpAe	
Instalații sanitare	0 lei/mpAe	
Instalații de încălzire centrală fără cazan propriu	0 lei/mpAe	
TOTAL COSTURI	0 lei/mpAe	
Cămin		
Pentru înalțim medii mai mici de	0,00 lei/mpAe	DA
	0 lei	
pentru obșoare de lemn se adaugă	0 lei/mpAe	NU
	0 lei	
pentru lipsa chivotă putative se scade	0 lei/mpAe	NU
	0 lei	
pentru panta sau teras se adaugă	0,00 lei/mpAe	DA
	0,00 lei	
pentru lipsa WC se scade	0 lei/mpAe	DA
	0 lei	
pentru înălțimea scosului peste 0,8 m	0 lei/mpAe	NU
	0 lei	
pentru planșee de lemn	0,000 lei/mpAe	NU
	0 lei	
pentru instalații de încălzire în incintă	0 lei/mpAe	NU
	0 lei	
pentru instalații de spălătorie	0 lei/mpAe	NU
	0 lei	
pentru realizare pe șosea pe care nu s-a făcut de centrală termică	0 lei/mpAe	NU
	0 lei	
pentru pivnita sau beci de	0,00 mp	0 lei/mp
		0 lei
TOTAL CORECȚII APLICATE		0 lei

Valoarea de înlocuire la nivelul anului 1995	0,000 lei	
Coefficientii de corecție față de 1995		
Coefficient de actualizare conform ICI		5,5794 fără TVA
Cursul oficial EURO la data de referință a ICI		5,9310 LUR/ROU
Cursul oficial EURO la data evaluării 19.09.2025		5,9719 LUR/ROU
Coefficient de actualizare pentru perioada 19.09.2025 - la data evaluării		0,9919
Valoarea de înlocuire actualizată	0,000	EUR, echivalenți cu
		0,000 lei
Rezultatul valorii de înlocuire a clădirii de	0,000	LUR, echivalenți cu
		0,000 lei

În zona subsolului, unde este amplasată pivnița, au fost constatate infiltrații de apă care au generat apariția de pete de mușcăi și egrasie la nivelul pereților, afectând starea de igienă și confort interior. Totodată, s-a observat montarea unei proptele de lemn pentru susținerea unei grinzi de lemn a plafonului pe care este construit parterul, aspect ce indică slăbirea rezistenței elementului structural și necesitatea unor măsuri de consolidare. În ansamblu, aceste aspecte tehnice justifică aplicarea unui coeficient de uzură ajustat, reflectând o stare fizică sub nivelul mediu al construcțiilor similare din aceeași categorie funcțională.

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 75%
- Anvelopa uzura 70%
- Finisaje uzura 70%
- Instalatii uzura 70%

Calcul

$$0,40 \times 75\% + 0,17 \times 70\% + 0,25 \times 70\% + 0,18 \times 70\% = \\ 0,30 + 0,11 + 0,17 + 0,12 = 0,70 \text{ respectiv } 70 \%$$

$$V_r = 36.793 \text{ lei} - 70\% = 11.037,9 \text{ lei}$$

VALOARE PIVNITA Rotund :V=11.038 Lei RespectivV=2.176 Euro

TOTAL Rotund Casa de locuit + Pivnita :V=73.535 Lei Repectiv V=14.496 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 28.09.2025 este:

- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 12.320 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei = 62.487 lei**
- **Valoare finala pivnita Rotund euro= 2.176 euro**
- **Valoare finala pivnita Rotund lei = 11.038 lei**
- **Valoare finala cu pivnita Casa de locuit Rotund euro= 14.496 euro**
- **Valoare finala cu pivnita Casa de locuit Rotund lei = 75.535 lei**
- **Curs Valutar euro 5,0719 lei**

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

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

Evaluator Titular – Libeg Dorin Victor

Membru titular – Anevar leg. 19126 – EPI.

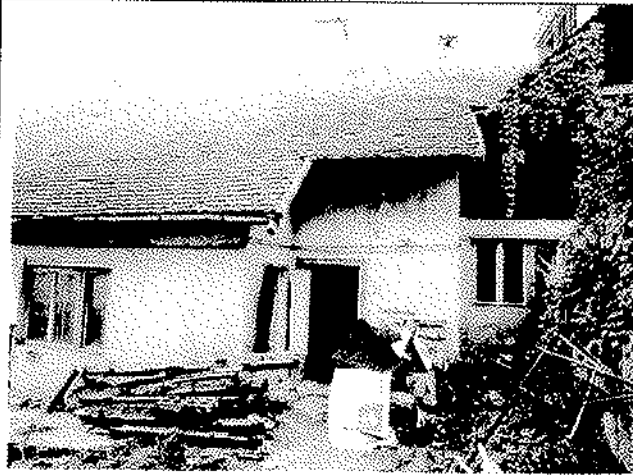
ANEXE
POZE CASA DE LOCUIT



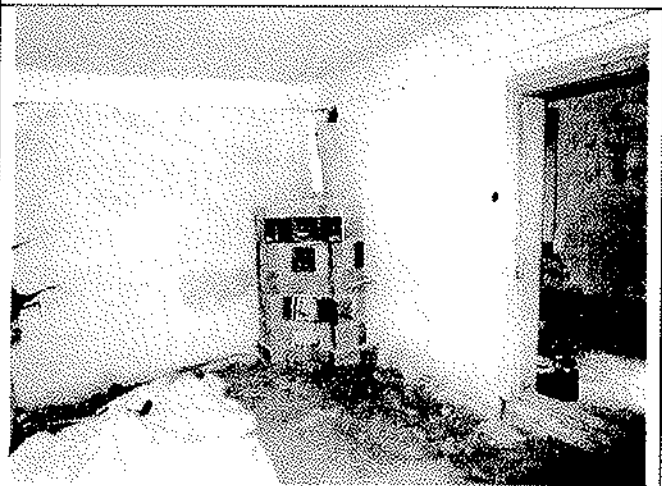
Vedere Acces Casa



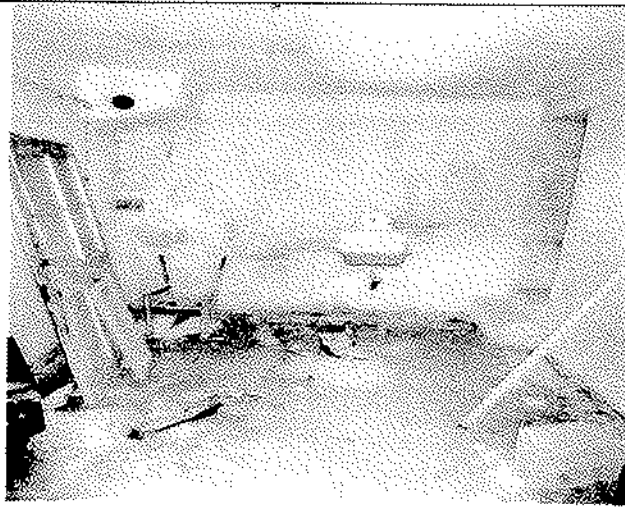
Vedere Acces Casa



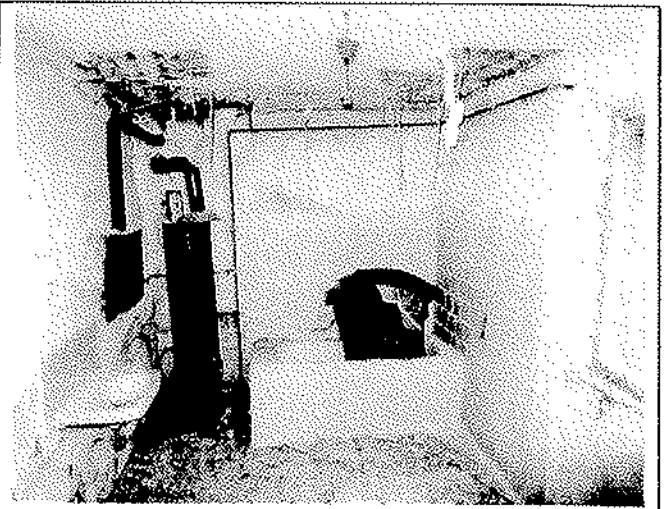
Vedere Exterior Casa



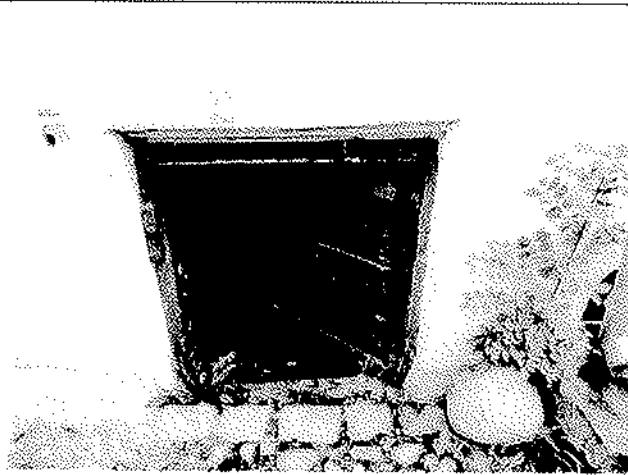
Vedere Vedere Interior Parter



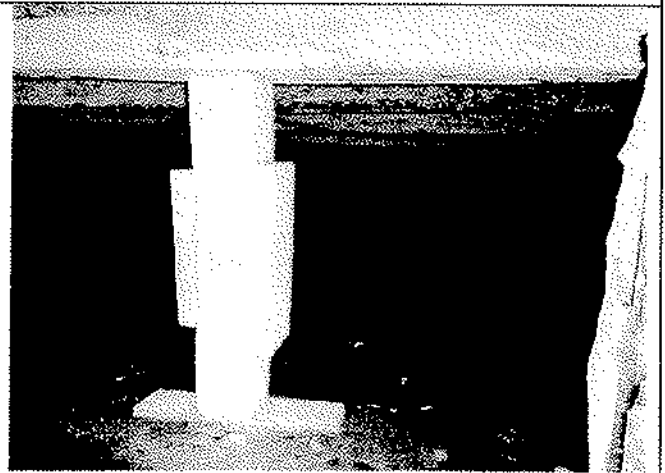
Vedere Interior Parter



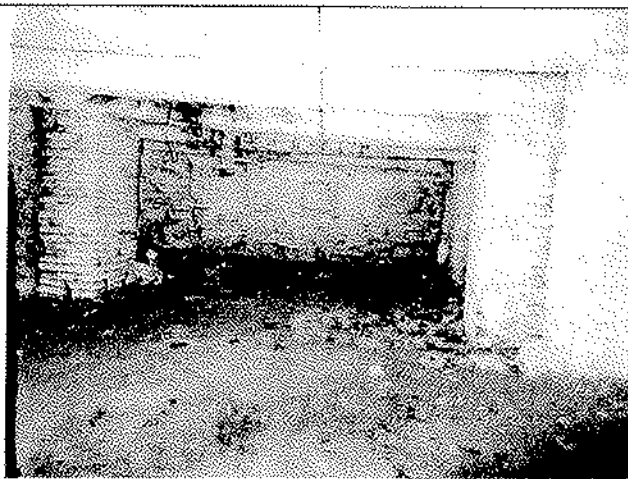
Vedere Interior Parter



Vedere Acces Pivnita



Vedere Pivnita



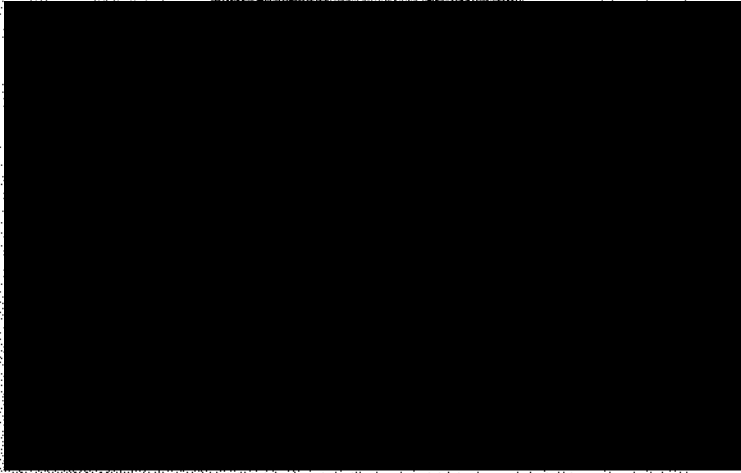
Vedere Pivnita

DOCUMENTATIE

ROUMANIE



ROMANIA





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

Nr. cerere 22650
Zua 28
Luna 09
Anul 2025

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58937-C1-U2 Sighișoara



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 2088/II

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Sighișoara, Str COJOCARILOR, Nr. 13, Ap. 2

Părți comune: întreg terenul clădit și neclădit elementele de construcție despartitoare dintre apartamente, bransamentele de gaz metan, curent electric și apa canal, Pivnița, Camara, Șopronul și Cotetul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 87/2/II	-	-	-	169/346 afereant ap II	

APARTAMENTUL nr. II compus din 1 cameră su=12.06 mp.; 1 bucatărie su= 9.52 mp.; baie cu su= 10.74 mp. -la parter și la subsol cota indiviză de 16.06 mp. din pivniță comună de su= 32.12 mp. cota indiviză de 2.76 mp. din cămară comună de 5.52 mp.

Anexe- cota indiviză de 3.04 mp. din șopron comun de 6.09 mp. cota indiviză de 2.50 mp. din cotet comun de su= 5.00mp.

și asupra cotei indivize de 88/180 teren afereant ap. nr. II și cota indiviză din teren grădina intravilan sub nr. top 87/1 afereantă ap. nr. II este de 81/166 mp. (cf col 2088)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2844 / 13/03/2009	
Decizie nr. 247/1981, din 13/03/2009 emis de Consiliul Popular Mureș ;conf. Dec. 223/1974; Hot. nr 28/26/02/2009 elib. de Primăria Sighișoara;	
B1	A1
1/1	
1) STATUL ROMÂN	

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Sighișoara, Str. COJOCARILOR, Nr. 13, Ap. 2

Părți comune: Intreg terenul cladit și necladit elementele de construcție despartitoare dintre apartamente, bransamentele de gaz metan, curent electric și apa canal, Pivnița, Camera, Sopronul și Cotetul.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 87/2/II	-	-	-	169/346 afereent ap II	

APARTAMENTUL nr. II compus din 1 cameră su=12.06 mp.; 1 bucătărie su= 9.52 mp.; baie cu su= 10.74 mp. -la parter și la subsol cota indiviză de 16.06 mp. din pivniță comună de su= 32.12 mp. cota indiviză de 2.76 mp. din cămară comună de 5.52 mp.

Anexe- cota indiviză de 3.04 mp. din șopron comun de 6.09 mp. cota indiviză de 2.50 mp. din cotet comun de su= 5.00mp.

și asupra cotei indivize de 88/180 teren aferent ap. nr. II și cota indiviză din teren grădina intravilan sub nr. top 87/1 aferentă ap. nr. II este de 81/166 mp. (cf col 2088)

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

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

Data și ora generării,

28/09/2025, 16:37

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

Anexa nr. 4 la H.C.L.

ing. IULIANA REMES
Membru Titular ANEVAR leg.15722
Sighisoara, str. 1 Decembrie 1918, nr.23 jud. MURES

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT NR.1, Tronson 40

situat în imobilul din jud.
Mureș, mun. Sighișoara,
str.1 Decembrie 1918,
nr.40, Corp B



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

- AUGUST 2025-

Scrisoarea de transmitere

Către ,

**PRIMARIA SIGHISOAR
ATT SA SIGHISOARA
d-nul Kovacs Geza**

Va inaintez prin prezenta Raportul de Evaluare intocmit la solicitarea dumneavoastra pentru :

APARTAMENTUL NR.1 situat in imobil din Sighisoara, str. 1 Decembrie 1918, nr. 40, corp B, Sighisoara, jud. Mures, ce apartine Statului Roman.

Scopul evaluării îl constituie stabilirea valorii construcției aferente proprietății imobiliare, în vederea vânzării acesteia către chiriaș în baza Legii nr.112/1995 cu modificările și completările ulterioare, actualizate. Proprietate imobiliară este evidențiată în CF 60808-C1-U1, nr.top.1267/I-CORP B Sighișoara. Dreptul de proprietate este înscris în favoarea Statului Roman.

La realizarea Raportului s-au avut în vedere cerințele din Standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

În urma aplicării metodei de evaluare, opinia evaluatorului este că a proprietății imobiliare analizate, la cursul valutar BNR de 5,0552 lei/1 euro valabil pentru data de referință a evaluării (26 august 2025) este :

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE PIATA	
		LEI	EURO
1	APARTAMENT NR.1	72.315	14.314

- Valoarea NU contine TVA .

Valoarea estimată pentru construcții, apartament in casa de locui , este o valoare determinată conform legislației în vigoare.

- Piesele anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.



Cu stimă,
Evaluator autorizat – ing. Iuliana Remes,
 Membru titular ANEVAR - EI, EPI,
 Legitimatie nr. 15722/2025

Cuprinsul

Scrisoarea de transmitere

1. INTRODUCERE

- 1.1. Declaratie de conformitate. Certificarea
- 1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii)

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport
- 2.2. Identificarea clientului
- 2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati
- 2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat
- 2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat
- 2.6. Tipul de valoare si definirea acesteia
- 2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii
- 2.8. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale
- 2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informatii
- 2.10. Identificarea evaluatorului si competenta
- 2.11. Clauza de nepublicare

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Descrierea situatiei juridice
- 3.2. Date despre piata imobiliara
- 3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate
- 3.4. Fisa tehnica de calcul

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. Cea Mai Buna Utilizare – CMBU

5. Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

6. AN

1. INTRODUCERE

1.1. Declarație de conformitate.Certificarea

În limita cunostintelor și informațiilor deținute, certific următoarele :

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte ;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specifice, fiind analize, opinii și concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influență legată de părțile implicate.

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. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele, opiniile și concluziile prezentului Raport de Evaluare se supun normelor, cerințelor și metodologiei de lucru **ANEVAR** și Raportul poate fi verificat (la cerere) în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025**.

Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic al Standardelor Internaționale de Evaluare.

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

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializarile:**

- EI –Evaluarea de Întreprinderi, de fond de comerț și alte active necorporale ;
- EPI –Evaluarea Proprietății Imobiliare ;

- a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența și specializarea necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.



Cu stimă,
Evaluator autorizat – ing. Iuliana Remes,
Membru titular ANEVAR - EI, EPI
Legitimatie nr. 15722/2025

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului

1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii)

OBIECTUL EVALUARII	APARTAMENT NR.1, STR.1 DECEMBRIE 1918, NR. 40,corp B,mun. Sighisoara , jud. Mures
LOCALIZARE	
PROPRIETAR BENEFICIAR	STATUL ROMAN ATT SA SIGHISOARA KOVACS GEZA
Drept de proprietate	Dobandit prin lege
SCOPUL EVALUARII	Estimarea Pretul de vanzare pentru apartamentul nr.1.

Data inspectiei: 08.08.2025 Data evaluarii: **26.08.2025** Curs valutar 5,0552 lei/1 euro.

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, **opinia evaluatorului** referitoare la pretul de vanzare catre chiras a proprietatii imobiliare analizate – apartament nr. 1, tinand seama de prevederile prezentului Raport, este urmatoarea:

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE VANZARE	
		LEI	EURO
1	APARTAMENT NR.1	72.315	14.314

* Valoarea NU conțineTVA .

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

Prezentul reprezinta un Raport de Evaluare explicativ in forma scrisa, intocmit in 2 (doua) exemplare – unul pentru Evaluator si unul pentru Destinatar.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu recomandările **Standardelor 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.:

In continutul raportului este prezentata metodologia de evaluare si relevanta metodelor in cazul evaluarii prezente.

Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza :

Scrisoarea de transmitere ;

1 – Introducere ;

2- Termenii de referinta ai evaluarii;

3 - Prezentarea datelor;

4- Analiza datelor si concluziile;

5 - Anexe.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandărilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia din Romania).

2.2. Identificarea clientului

Clientul (beneficiarul) raportului de evaluare este:
ATT SA SIGHISOARA - in calitate de administrator
KOVACS GEZA si KOVACS ZELMA -in calitate de chiriasi.

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati

Utilizatorul raportului (destinatarii) este PRIMARIA SIGHISOARA , ATT SA SIGHISOARA - in calitate de administrator .

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata – este situata in intravilanul jud. Mures, mun Sighisoara, str.1 Decembrie 1918, nr.40, corp B,ap.1 si este formata din :

Apartament nr.1, in suprafata de 43,52 mp .

Inspectia proprietatii nu a fost realizata personal de evaluator in prezenta chiriasilor.

2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata – apartament nr. 1 , situat in jud. Mures, mun. Sighisoara, str.1 Decembrie 1918, nr.40, corp B.

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din:

- Extras CF nr. 60808-C1-U1.
- Nr.cad.,nr.top. 1267/I-CORP B

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

2.6. Tipul de valoare si definitia acesteia

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

In SEV 100- Cadrul general din **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025** sunt cunoscute doua tipuri ale valorii :

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de utilizarea desemnată a evaluării, de termenii de referință ai evaluării, calitatea și cantitatea datelor disponibile. Evaluatorul poate utiliza o singură metodă de evaluare atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt suficiente pentru a ajunge la o concluzie credibilă. În caz contrar, ar trebui să ia în considerare mai multe abordări în evaluare și metode de evaluare.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de vanzare** a bunurilor imobile.

2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii

Data la care se exprima opinia asupra valorii (data evaluarii) este **26.08.2025**.

Cursul de schimb BNR la data evaluării este **1 EURO = 5.0552 LEI**

2.8. Premisele evaluării - Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, iar opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

- * Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- * Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzactionabil;
- * Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- * Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- * Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în aceeași stare tehnică ca și celelalte. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest Raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor;
- * Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu beneficiarii nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- * Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există astfel de situații. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- * Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii construcțiilor (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- * Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acesteia în condițiile tipului valorii selectate.
- * Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- * Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizând faptele ce sunt disponibile la data evaluării;
- * Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor/ofertelor de vânzare sau închiriere de pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea abordării;
- * Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- * Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- * Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către beneficiari, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestora;
- * Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietăților au fost preluate din documentele puse la dispoziție și indicate de beneficiari care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granițelor proprietăților și a suprafețelor; Planurile,

schitele, dimensiunile puse la dispozitie evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta;

* Evaluatorul nu are cunostinta de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze bunurile imobile in afara celor prezentate in prezentul raport. Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat si nu va putea fi utilizata pentru alt scop;

* Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către beneficiari;

* Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);

* **Intrarea în posesia unei copii a acestui Raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;**

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

* Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

* Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;

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

* **Evaluarea prezentă reprezintă o deviere de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 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.**

2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informații

Etapele misiunii de evaluare : parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea valorilor sunt următoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii din exteriorul si din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului- nu este cazul.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

- Decret 256/1984, Decret 93/1997, Decret-Lege 61/1990, Legea 85/1992 și Legea 112/1995 cu normelor de aplicare ale acesteia.
- **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025** , Ghidurile metodologice si recomandările ANEVAR .

2.10. Identificarea evaluatorului si competența

Prezentul raport de evaluare este întocmit de **ing. Iuliana Remes** evaluator autorizat în specializarile **EI – Evaluarea de Întreprinderi, de fond de comerț și alte active necorporale,** **EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare,** **membru titular ANEVAR,** având legitimația cu numărul

15722, cu domiciliul in Sighisoara, str.1 Decembrie 1918,nr.23,Sighisoara, jud.Mures,telefon 0740302677.

Evaluatorul este **evaluator independent**, a parcurs cursurile profesionale de pregatire continua , are asigurare de risc profesional, nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si are competenta pentru a oferi o evaluare obiectiva si impartiala, in functie de datele si informatiile puse la dispozitie si de piata in care se afla situate bunurile imobile evaluate. Nu exista niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate , misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar si pe baza datelor si informatiilor culese de pe piata de catre evaluator.

2.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru utilizatorii desemnati, mentionati in raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul prealabil al evaluatorului.

3.PREZENTAREA DATELOR

3.1.Descrierea situatiei juridice

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din documentele puse la dispozitie de client/ proprietar :

- Extras CF nr. 60808 -C1-U1
- Nr.cad, nr.top.1267/1-Corp B.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

LITIGII : Din documentele puse la dispozitie si din afirmatiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul ca nu exista litigii la data identificarii proprietatii.

SARCINI : Din documentele puse la dispozitie si din afirmatiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul ca nu exista litigii la data identificarii proprietatii.

A fost evaluat intregul drept de proprietate aparținând Municipiului Sighisoara care se presupune ca are **intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare**. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

Activul supus evaluarii este **apartamentul nr. 1** situat in imobilul din jud. Mures, mun.Sighisoara, str.1 Decembrie 1918, nr.40, corp B ,asa cum sunt specificate in Fișa suprafeței locative închiriate, anexă parte integrantă din Contractul de Închiriere nr.384/2016 , cu prelungire prin Actul Aditional nr.466 din anul 2021.

3.2 Date despre aria de pietii, 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 – Târgu Mureș, 40 km – Odorheiu Secuiesc. În componenta acestui teritoriu administrativ se regasesc localitatile:

Sighisoara, Hetiur, Angofa, Aurel Vlaicu, Rora, Soromiclea, Venchi, ultimul recensământ din anul 2023 arata o populatie de 23.927 de locuitori. Veniturile populatiei sunt puternic dependente de situatia economica a judetului si de turism.

Descriere zonei

Proprietatea este situata in zona centrala a mun. Sighisoara, cu acces direct de pe DN13, E60, zona destinata preponderent proprietatilor rezidentiale.

Principalele informatii semnificative, care definesc zona sunt urmatoarele:

Transportul in comun: asigurat rutier.

Utilitati: zona și implicit amplasamentul beneficiaza de retea de energie electrica, apa, canalizare, gaz, cablu tv și retea de internet.

Centre comerciale: in zona se afla spatii comerciale, banci, hipermarketuri, institutii de cult, etc.

Protectia și siguranta zonei: Accesul la amplasament și starea drumurilor conduc la ideea unui acces normal al pompierilor, in caz de nevoie.

Schimbarea utilizarii terenului: in conditiile date, pozitie, suprafata, utilitati aferente, terenul are cea mai buna utilizare aceea de teren de constructii pentru proprietati rezidentiale.

Nivelul impozitelor: pentru constructii, nivelul impozitelor se stabileste prin Hotarare 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 normal.

Descrierea amplasamentului

Terenul este plan, are forma dreptunghiulara, nu este specificata suprafata in Extrasul CF, are orientare sudica, și acces la E60.

Utilitatile de care beneficiaza terenul la data evaluarii sunt: energie electricii, apa, canalizare, gaz, retea de cablu tv si internet. Terenul este imprejmuit.

Zona din apropierea proprietatii are o situare în cadrul municipiului Sighisoara, beneficiind de vecinătatea unor amplasamente specifice unei zone rezidențiale și comercial/administrative urbane, având o densitate relativ mare de construcții, atât cu caracter rezidențial cât și comercial sau social/administrativ.

3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Descrierea constructiei

Utilizare actuala: **apartament in cladire rezidentiala.**

Regim de inaltime P

- Anul PIF: 1933 (conform evidentei ATT SA)

- Caracteristici constructive:

- fundatii beton
- inchideri și compartimentari: pereti portanti din zidarie de caramida ;
- șarpanta lemn, invelitoare tigla ceramica, plansee pe grinzi de lemn peste parter;
- tamplarie interioara și exterioara din lemn.

Finisaje interioare : tencuieli cu zugraveli simple, faianta in baie, pardoseli parchet si gresie.

Instalatii:

- incalzire – la data incheierii contractului nu exista nici o sursa de incalzire, centrala termica fiind achizitionate de catre chirias (initial apartamentul a fost dotat cu doua sobe de teracota);
- instalatii de apa- canal;
- instalatii electrice;

Compartimentare initiala (conform fisei locative):

- camera, bucatarie, hol , camara,baie comuna;
- suprafata utila 43,52 mp ;

Situatie dupa renovare

Compartimentare :

- camera, bucatarie, hol , camara,baie .

Intre anii 2015-2016 s-au facut renovari pe cheltuiala administratorului (SC ATT Sighisoara), renovari care au constat in finisaje interioare precum si amenajarea unei bai. Toate acestea s-au realizat fara afectarea structurii cladirii si cu respectarea suprafetei locative initiale.

- usi interioare PDF

Finisaje interioare : tencuieli cu zugraveli lavabile , pardoseli din parchet melaminat in camere si gresie in baie si bucatarie.

Instalatii:

- incalzire se face cu CT proprie – achizitionata de catre chirias;
- instalatiile de apa canal;
- instalatiile electrice .

3.4 Fisa tehnica de calcul

pentru locuintele și anexele aferente, aflate in proprietatea statului, altele decât cele executate din fondurile statului

Anexa 1

FISA TEHNICA SI DE CALCUL

pentru locuintele si anexele aferente, aflate in proprietatea statului, altele decit cele executate din fondurile statului sau prin sprijinul statului cu credite si executie

Apartament nr.1, situat in cladirea de locuit, str.1 Decembrie 1918, nr.40,corp B, mun.Sighisoara, judetul Mures.

I. Caracteristicile locuintei

- Structura de rezistenta a locuinte si descrierea elementelor de constructii si instalatii:

- fundatie de beton - stare satisfacatoare
- zidarie de caramida- stare satisfacatoare
- sarpanta de lemn -stare satisfacatoare
- invelitoare din tigla ceramica - stare satisfacatoare
- plansee de lemn -stare satisfacatoare
- timplaria exterioara lemn -stare satisfacatoare
- tamplarie interioara lemn- stare satisfacatoare
- tencuieli exterioare driscuite- stare satisfacatoare
- glet de ipsos - 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 parchet -stare satisfacatoare
 - pardoseli reci gresie si pamant- nu
 - instalatii sanitare - da
 - instalatii electrice- da
 - instalatii de incalzire sobe cu gaz -da
 - Fata de elementele de mai sus, starea locuintei este **satisfacatoare cu grad de finisaj inferior.**
1. Numarul de niveluri ale cladirii - P.
 2. Numarul de locuinte din cadrul cladirii - 2 apartamente
Nivelul la care este situata locuinta pentru care se acorda despagubiri sau care se vinde - parter
 3. Numarul de camere ale locuintei - 1 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) - da.
 5. Vechimea cladirii in ani:-92 de ani (anul constructiei1933- conform evidente SC APT SA Sighisoara).
 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 suprafetei locative, anexa la Contractul de inchiriere nr.384 din 2016 cu prelungire prin actul additionalnr 446/2021.
(plan de nivel curent)

II. Suprafetele locuintei si ale anexelor

1. Suprafata utila a locuintei
(suprafetele utile au fost preluate din planu anexat), copusa din
 - camera 22,21 mp
 - bucatarie 14,83 mp
 - camara 2.24 mp
 - baie 2,78 mp(cota de ½ din 5,23 mp)
 - hol 1,46 mp (cota de ½ din 2,92 mp)
 Total Su= 43,52 m
 Din suprafata utila se vor scadea 0,50 mp pentru sobe.

$$43,52 \text{ mp} - 2 \times 0,5 \text{ mp} = 42,52 \text{ mp}$$
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- nu este cazul
4. Suprafata utila a terasei rezultate in retragerea din gabarit m2 - **nu este cazul**
5. Suprafata utila a garajului m2 - nu este cazul
6. Constructii-anexe - nu este cazul (tip, dimensiuni, vechime si stare)

III. Evaluarea locuinței

1. Valoarea de inlocuire a locuintei
(cost/m2 corespunzator tipului constructiei, regimului de
inaltime si gradului de finisaj - inferior
 $42,52 \text{ mp} \times 2060 \text{ lei/m}^2 = 87.591 \text{ lei}$

2. Valoarea de inlocuire
- pivnite, boxe- nu este cazul
- terasa rezultata din retragere in gabarit - nu

TOTAL CAP. I - LOCUINTE SI DEPENDINTE: **87.591 lei.**

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

A. Se adauga:

- incalzire centrala- nu
- constructia si echipamentul centralei termice -nu

- incalzire cu gaze la sobe- da

- obloane - nu

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

B. Se scad:

- invelitoare de carton bitumat, sindrila, stuf sau paie-nu

- 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 lei/m² - nu

- lipsa fundatiilor

92 lei/m² - nu

-pardoseli de pamant- nu

TOTAL CAP. II - LOCUINTE SI DEPENDINTE:

87.591 lei

3. Corectia de nivel -nu este cazul

4. Aplicarea coeficientului de uzura in timp

$87.591 \text{ lei} \times 0.4 = 35.036 \text{ lei,}$

TOTAL CAP. III - LOCUINTE SI DEPENDINTE: **35.036 lei**

CAP. IV VALOAREA LUCRARILOR DE ARTA SI ORNAMENTE

Evaluate de specialisti - nu este cazul

TOTAL CAP. IV: nu este cazul

CAP.V: EVALUAREA ANEXELOR LOCUINTEI

(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- **nu este cazul**

TOTAL EVALUARE CAP. V: 0

Total general locuinte si anexe **35.036 lei**

III. Mentinerea sau diferentierea cuf 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. - +10%

$35.036 \text{ lei} \times 10\% = 3.504 \text{ lei}$

$35.036 \text{ lei} + 3.504 \text{ lei} = 38.540 \text{ lei}$

TOTAL EVALUARE CAP. VII: **56.715 lei respectiv 5,6715 ron**

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 cumpararii 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 - iunie 2025: 18.763,55

$3,854 \text{ ron} \times 18.763,55 = 72.315 \text{ RON echivalentul a } 14.305 \text{ EURO}$

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai buna utilizare CMBU

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

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

Dintre toate utilizarile alternative rezonabile, acea 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, si 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.

Terenui evaluat se afla intr-o zona in care este restrictionata dezvoltarea imobiliara

datorita densitatii mari de cladiri.

Zona in care se afla proprietatea este o zona rezidentiala. 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 unor imobile cu destinația de locuinte, trecute în proprietatea statului conform LEGE nr. 112 din 25 noiembrie 1995 (*actualizată*).

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 a normelor de aplicare ale acesteia.

5. RECONCILIAREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORII

Proprietatea evaluate: apartament nr.1, situat in Sighisoara, str. 1 Decembrie 1918, nr.4C ,corp B, jud. Mures, aflata in proprietatea STATULUI ROMAN, chiriasul apartamentului fiind d-nu KOVACS GEZA conform actelor de proprietate prezentate de catre client/chirias si anexate ir copie la prezentul raport. Evaluarea s-a facut in scopul estimarii valorii de vanzare apartamentulu mentionate in ipoteza vanzarii.

Avand in vedere informatiile avute la dispozitie, valoarea rezultată **este cea mai adecvata** pentru estimarea valorii de vanzare a proprietatii evaluate. In urma reanalizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanta informatiilor si scopul evaluării, în **opinia evaluatorului, valoarea de vanzare** si recomandata pentru proprietatea imobiliara analizata ,**este urmatoarea** :

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE PIATA	
		LEI	EURO
1	APARTAMENT NR.1	72.315	14.314

* **Valoarea NU contineTVA** .



6. ANEXE

ANEXA nr. 1: Acte de proprietate
ANEXA nr. 2: Localizare pe harta a proprietatii
ANEXA nr. 3: Fotografii
ANEXA nr. 4 DECRET nr. 256 din 14 iulie 1984

ANEXA nr. 1:
Acte de proprietate

FIȘA

SUPRAFETEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN:

Anexa nr. 1 parte integrantă din contractul de închiriere înregistrat la nr. 384 din 3.X.2016.

municipiul, orașul, comuna Siphisara sectorul _____ strada 1 Decembrie 1918
 nr. 10 / blocul _____ scara _____ corpul _____ situată la nivelul (etajul) a) _____ ap. 1
 b) de apă curentă c) de canalizare d) de instalație electrică e) de
 construite din material inferior f)

A DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ

Nr. crt.	Denumirea încăperii g)	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
0				
1	Camere	22,21	22,21	4
2	Bucătărie	11,53	11,53	
3	Baie	3,80	3,80	
4	Coridor	2,24	2,24	
5	Hol comun	5,24	2,62	
6	Hol comun	2,92	1,46	
Suprafața curții și grădini				

- a) Subsol, mansardă, alte niveluri.
 b) Centrală, sobe de gaură, alte mijloace de încălzire
 c) În locuințe în clădiri, în curte, în stradă.
 d) Idem.

- e) Da sau nu.
 f) Da sau nu.
 g) Cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, vestibul, cămară, WC, debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șură, șopron etc.

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

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membru de familie în raport cu titularul contractului de închiriere	Anul nașterii	Unitatea unde lucrează	Adresa	Salariu lunar
0						
1	<u>Kouacs G. G. G.</u>	titular contract			<u>CONSTANȚA S.C. APĂ TERMICĂ ALBE</u>	
2	<u>Kouacs Belique</u>					
3	<u>Kouacs Mihaila</u>					

Proprietar,

h) Se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art. 17 din Urgență a Guvernului nr. 40/1999

a Ordonanței de

inregistrat la nr. _____

din 3. X. 2016

FIȘA DE CALCUL

PENTRU STABILIREA CHIRIEI LUNARE A LOCUINTEI

DEȚINUTĂ DE CHIRIASI: Kovacs Gheo.

Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp)	Tarif (lei/mp)	Suma (col. 2 x col. 3)
1	2	3	4
Suprafata locuibilă plântă cu tariful de bază	22,21	0,84	18,66
i) Suprafata locuibilă excedentară tranșa I (suprafata locuibilă ce depășește cu până la 10 mp suprafata locuibilă care este calculată cu tariful de bază)			
ii) Suprafata locuibilă excedentară tranșa II (suprafata locuibilă de peste 10 mp și până la 20 mp. ce depășește suprafata locuibilă care este calculată cu tariful de bază)			
iii) Suprafata locuibilă excedentară tranșa III (suprafata locuibilă ce depășește cu peste 20 mp. suprafata locuibilă care este calculată cu tariful de bază).			
Total rândurile 1+2+3+4)			
i) Majorarea cu 30% a tarifului de bază ce se aplică la suprafata locuibilă din locuințele dotate cu încălzire centrală sau gaze la sobe			
ii) Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafata locuibilă a camerelor situate la subsol sau în mansardă aflate direct sub acoperis.			
iii) Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafata locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă caldă, electricitate sau numai de una ori unele dintre acestea			
iv) Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafata locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: faianță, chirpici și lemn.			
Total II (rândurile 5+6) - (rândurile 7+8+9)			
Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, sbriciu, vestibul, culoar, verandă, chiecinetă, antreu, tindă, coridor, closețul din interiorul apartamentului, marchiză).	21,15	0,34	7,19
Alte dependințe ale locuinței: terasă acoperită, logia, boxa, pivnița, spălătorie, uscătorie și alte dependințe în posesivitate exclusivă			
Total III (rândurile 10+11+12)			25,85

	1	2	3	4
	Total IV (randul 13)	25,85	x	
	Majorarea conform art. 26 din O.G. Nr. 40/1999, cu data de 9 mai 1999, aplicată locatarilor	3,5 x	x	
	TOTAL CHIRIE	90,48	x	90,48

PROPRIETAR. **INTOCNIT**

CHIRIAS

Diferența de chirie rezultată din recalcularea ca urmare a modificărilor intervenite peste sau sub limita legală a veniului mediu lunar pe membri de familie sau cu privire la cele de majorare ce se aplică la salariul sau pensia care a constituit baza de calcul a chiriei.

199

Total chirie (randul 16 + - rândul 17)

PROPRIETAR.

idem randul 17

Idem la 1

209

Total chirie (randul 18 + - rândul 19).

PROPRIETAR.

*) In caz de epuizare a spațiului se poate continua pe o altă foaie separată liniată cu rubrici necesare pe ambele părți.



TC 222/17.09.2021

SOCIETATEA COMERCIALA APA TERMIC TRANSPORT S.A.

Albești, str. Calea Baraților, nr.11,

Telefon 0265 – 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 – 772487

Cont RO42BRDE270SV02713612700 CIF RO 1225869

J26/229/1998 Capital social 461.190 RON

Nr. 446 din 17.09.2021

**Act adițional
la Contractul de închiriere nr. 384 din 03/10/2016
a spațiului cu destinația de locuință situat în
str. 1 Decembrie 1918, nr. 40**

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 economic - ec. Ferezan Claudiu Aurelian, pe de o parte

și
KOVACS GEZA, cu domiciliul în [redacted], pe de altă parte, în temeiul prevederilor art.1.777 – 1.835 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. 5 din contractul de închiriere;
a intervenit prezentul

Act adițional

Art. 1. Art.5 din Contractul de închiriere se completează cu următorul conținut:

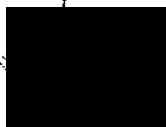
"Termenul de închiriere se prelungește din data de 10/10/2021 până la data de 10/10/2026".

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. 384 din 03/10/2016.

S. C. "Apă Termic Transport" S. A

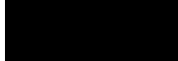
Director General,
Muntean, Doralina



Director Economic,
ec. Ferezan Claudiu Aurelian



Birou Locativ,
Flořin Rus)



Vizat,
Oficiu juridic



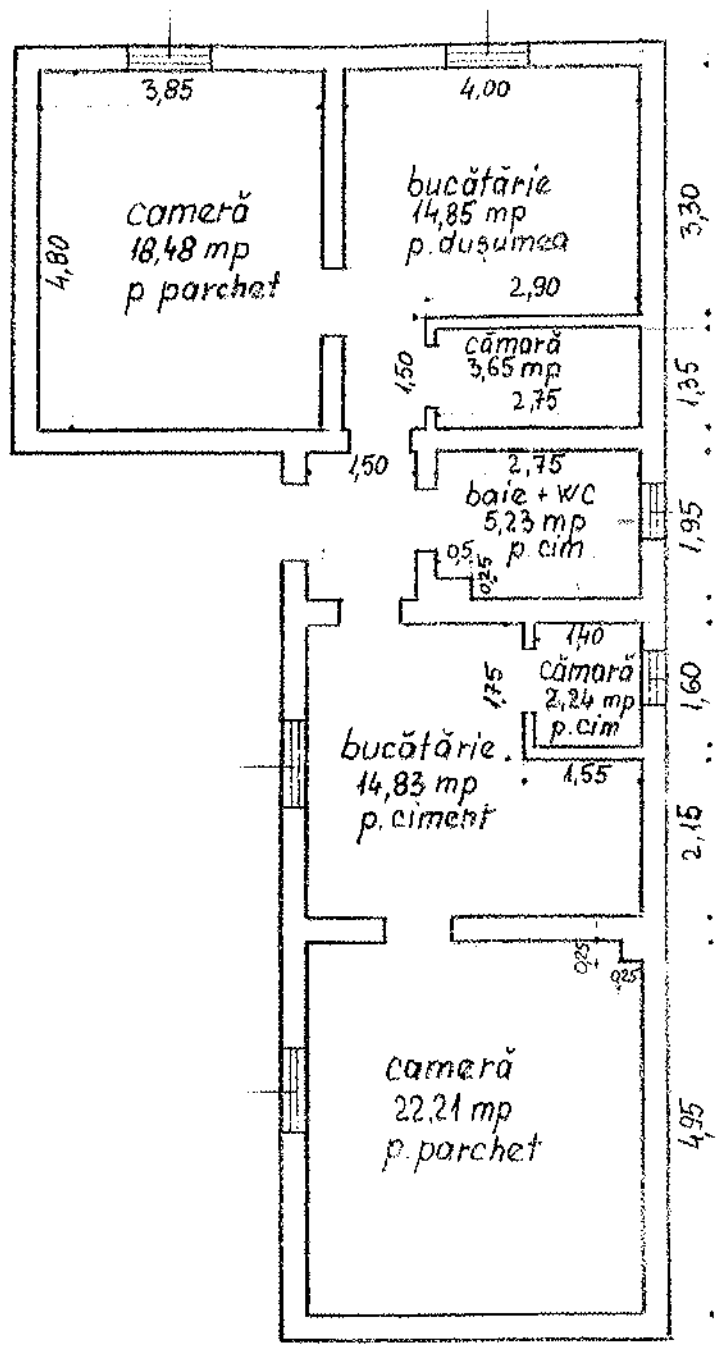
17.09.2021



Chiriaș,

[redacted]
KOVACS GEZA





R.A.G.C.L.T.U
SIGHISOARA

RELEVU IMOBIL CORP. „B”
str 1 dec 1918 nr. 40 SIGHISOARA

RELEVAT	FEREZAN I	[Signature]
DESEINAT	— — —	
VERIFICAT	ing DRAGNEA	

1:100

PLAN PARTER

19 SEPT 96.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60808-C1-U2 Sighișoara

Nr. carte 18328
Ziua 11
Luna 08
Anul 2025

Cod verificare

10093074988



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 10344/2//

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Sighișoara, Str. 1 DECEMBRIE 1918, Ap. 1, Tronson 40

Părți comune:

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top 1267/I Corp B	-	-	-	-	-

APARTAMENTUL NR. 1 (din corpul B) situat la parter compus din camera cu 22,23 mp., bucatarie cu 14,83 mp, camera cu 2,24 mp., cota indiviza de 2,78 mp, din baia comună de 5,23 mp, cota indiviza de 1,46 mp din holul comun de 2,92 mp., su=43,52 mp., si sc= 55,17 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
375 / 23/01/2003 Act. nr. 548, din 22/05/2002 emis de OJCGC Mureș;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Carte funciara Nr. 60808-C1-02 Comuna/Oras/Municipiu Sighetuara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuala, Adresa: Jud. Murex, IAT Sighetuara, Loc. Sighetuara, Str. 1 DECEMBRIE 1918, Ap.

Transac 411

Parti comune:

Nr. cat.	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
41	12673 Corp B					

APARTAMENTUL NR. 1 (din corpul B) situat la parter campus din camera cu 22,21 mp, bucatarie cu 14,83 mp camera cu 2,24 mp, cota indiviza de 2,78 mp, din hala comuna de 5,23 mp, cota indiviza de 1,48 mp, din holul comun de 2,92 mp, sc=43,52 mp, si sc= 55,17 mp.

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, Online nr 9635512/11-08-2025 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr 272.

Data solutionarii

11-08-2025

Data eliberarii

Asistent Registrator,

SINZIANA ALDEA

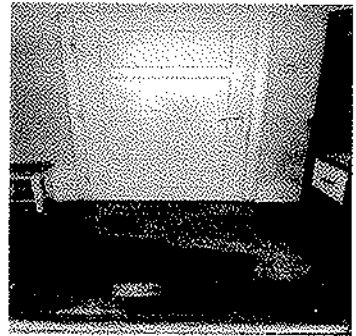
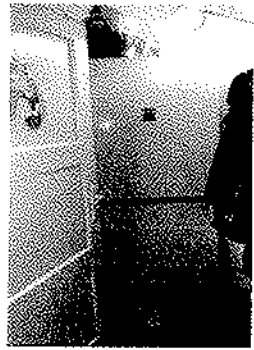
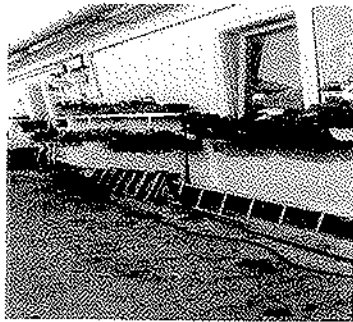
(parafa si semnatura)

Referent,

(parafa si semnatura)

Acest document se elibereaza gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alti solicitanti, costul extrasului este de 25 de lei.

ANEXA nr. 3: Fotografii



ANEXA nr. 4

DECRET nr. 256 din 14 iulie 1984

Tabelul nr. 1

PREȚURI PE METRU PĂTRAT DE SUPRAFAȚA UTILĂ

pentru evaluarea locuințelor proprietate de stat, altele
decît cele executate din fondurile statului

Nr. ord.	Tipul construcției în funcție de structura de rezistență sau materialele folosite	Regorul de înălțime	Gradul de finisare	
			Superior Leu/mp	Inferior Leu/mp
1.	Cu pereți de zidărie de cărămidă, gaură sau înlocuitori, planșee din lemn sau beton armat, șarpantă din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	F	2.178	2.180
2.	Cu pereți din zidărie de cărămidă piatră sau înlocuitori, planșee din lemn sau beton armat, șarpantă din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu combustibil solid	F- 11-11E	2.820	2.820
3.	Cu pereți din căruce, planșee și șarpanta din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	F sau F-1 E	2.870	2.820
4.	Cu pereți din căruce, planșee și șarpantă din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	F sau F-1 E	2.820	2.820
5.	Cu pereți din căruce, vîlătuș sau gîmiză băcut, planșee și șarpantă din lemn, avînd instalații sanitare și electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	F	2.820	2.820
6.	Cu structura din beton armat, cușca sistem de învelitoare, avînd instalații sanitare și electrice și încălzire centrală	F- 15-11E	2.820	2.820

NOTA:

- Sanitar camere de serviciu situate în subsoluri	170 Leu/mp.
- Fumură, beciuri, kove, în folosința exclusivă a locuinței.	400 Leu/mp.
- Garaj	1000 Leu/mp.
- Camere rezolvare din vecinătăți în gabarit	850 Leu/mp.

Tabelul nr.2

TERMENI DE CORECȚIE

pentru existența sau lipsa unor instalații sau elemente de construcții sau în caz ca locuințele sînt situate la demisol sau mansarda

	Se adaugă	Se scade
- Încălzirea centrală (exclusiv tipul 6) fără construcția și echipamentul centralei termice	15 lei/mp.	-
- Pentru construcția și echipamentul centralei termice	55 lei/mp.	-
- Obloane	65 lei/mp.	-
- Încălzire cu sobe cu gaz	65 lei/mp.	-
- Învelitori de carton asfaltat, sită, gindrilă, stuf sau paie	-	35 lei/mp.
- Lipsea obiectelor și a instalațiilor aferente pentru:		
- cada de baie	-	3740 lei/loc.
- lavoar	-	1445 lei/loc.
- W.C.	-	1445 lei/loc.
- chiuveta de bucătărie	-	1445 lei/loc.
- Lipsea ventilațiilor exterioare	-	92 lei/mp.
- Lipsa fundațiilor	-	92 lei/mp.
- Pardoseli de pământ	-	92 lei/mp.

NOTA:

Pentru locuințele din demisol sau mansarda prețurile se reduc cu 25%.

Tabelul nr. 7

NORME

pentru evaluarea anexelor locuințelor

Nr. crt.	Denumirea tipului de anexa ale locuințelor	Materialul de construcție utilizat sau sistemul constructiv	Grupa	Preț unit. - lei -
1	Împrejmuiri (inclusiv portile)	Cu stâlpi din orice material și rigle, sîpoi sau scinduri de lemn	4	116 lei/m.
		Cu stâlpi din orice material și sîrmă ghimpată:		55 lei/m.
		- stâlpi din beton, zidărie sau metal	3	
		- stâlpi din lemn	4	
		Cu stâlpi din zidărie, beton sau metal și cu panouri din:	3	
		- oțel profilat sau fier forjat		310 lei/m.
- gîlă de sîrmă		225 lei/m.		
Din zidărie	3	325 lei/m.		
Din beton armat monolit sau prefabricate	1	160 lei/m.		
2	Magazi	Cu pereți din cărămidă, șarpantă din lemn, învelitoare din tablă:	1	
		- pînă la 25mp		200 lei/mp
		- peste 25mp		250 lei/mp
		Cu pereți din lemn sau schelet din lemn cu umplutură din cărămidă:	3	
		- pînă la 25mp		1060 lei/mp
		- peste 25mp		205 lei/mp
Cu pereți din șarpantă sau vîlătuci:	3			
- pînă la 25mp		500 lei/mp		
- peste 25mp		625 lei/mp		
3	Șopron	Din lemn sau alte materiale, indiferent de folosință	3	310 lei/mp
4	Pătule	Cu pereți din șipci	4	690 lei/mp
		Cu pereți din nucie	3	490 lei/mp

Notă *) Odată cu locuințele se vînd și împrejurimile aferente cîădirii din care fac parte aceste locuințe. Cota-parte din împrejurire care se vînd este proporțională cu suprafața utilă a apartamentului pus în vînzare.