



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

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

HOTĂRÂREA NR. 179

28 august 2025

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

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință ordinară,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 25.018/06.08.2025 și la Consiliul Local Sighișoara cu nr. 26.125/18.08.2025, de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 25.017/06.08.2025, 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, cu referire la art. 4 – 8 din aceasta;

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

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

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

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

Având în vedere Raportul de specialitate cu nr. 1.529/06.08.2025, al S.C. Apă Termic Transport S.A., înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 25.015/06.08.2025, prin care se propune vânzarea unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, în baza Legii nr. 112/1995;

Având în vedere Raportul de specialitate al Direcției Arhitect Șef – Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat, înregistrat cu nr. 25.264/08.08.2025, cu propunerea de vânzare a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, în baza Legii nr. 112/1995;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, str. Nicolae Iorga, nr. 7, ap. I/a, județul Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 50977-C1-U4 Sighișoara, având număr cadastral 50977-C1-U4, către doamna Morari Mariana, imobil pe care îl deține și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 25/25.05.2004, 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 108.961 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. 42, ap. V, județul Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 52152-C1-U2 Sighișoara, având număr topografic 1269/V, către doamna Balaș Maria - Terezia, imobil pe care îl deține și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 8/11.06.2012, 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 109.338 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. Tăbăcarilor, nr. 4, ap. 1, județul Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 51109-C1-U2 Sighișoara, având număr cadastral 51109-C1-U2, către doamna Dilo Emilia, imobil pe care îl deține și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 482/09.05.1999, 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 36.514 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. Barbu Ștefănescu Delavrancea, nr. 40, ap. 5, județul Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 53019-C1-U3 Sighișoara, având număr topografic 8168/1/V, către doamna Pap Felicia, imobil pe care îl deține și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 199/10.08.2015, 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 80.816 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. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara și reprezentanții societății Apă Termic Transport S.A.

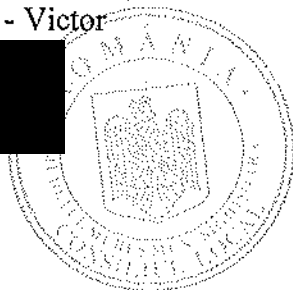


MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

Art. 6. 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Grecu Andrei - Victor



Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL GENERAL al municipiului,
Bizo Anca



(Prezenta s-a adoptat cu unanimitate de voturi)

Prezenta s-a difuzat astfel:

- 1 ex. dos. hotărâri;
- 1 ex. dos. ședință;
- 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Mureș;
- 1 ex. Primar;
- 1 ex. Viceprimar;
- 1 ex. Secretar General;
- 1 ex. Direcția Arhitect Șef;
- 2 ex. Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat – Direcția Arhitect Șef;
- 1 ex. Compartimentul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică;
- 1 ex. Serviciul Impozite, Taxe și Executare Creanțe – Direcția Economică;
- 1 ex. Compartimentul Juridic – Serviciul Administrație Publică Locală;
- 1 ex. Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru analizarea solicitărilor de cumpărare a imobilelor – locuințe în baza Legii nr. 112/1995;
- 6 ex. S.C. Apă Termic Transport S.A.

24 ex.

B.A.

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 179/28.08.2025		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☐ absolută ☒ calificată	18.10.2025	
Comunicarea către primar	11.10.2025	
Comunicarea către prefectul județului	11.10.2025	
Aducerea la cunoștința publică	16.10.2025	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	.../.../...	
Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	16.10.2025	

Anexa nr.1 la H.C.L. nr. 179/28.08.2025

NR:32 /08.06.2025



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

„APARTAMENT LA CASA „

SITUATĂ ÎN SIGHISOARA ,STR NICOLAE IORGA NR.7 ,AP.1/A, JUD. MUREȘ,
PENTRU ESTIMAREA VALORII DE INLOCUIRE CONFORM LEGII 112 DIN 1995
ÎN VEDEREA CUMPARARII

VALOAREA DE INLOCUIRE la 03.06.2025 =108 961LEI echivalent 21539EURO

VALOAREA NU CONTINE T.V.A.

Cursul BNR din:03.06.2025 de 1 euro=5.0587 lei

SOLICITANT: MORARI MARIANA

PROPRIETAR: STATUL ROMAN –Municipiul Sighisoara,

DESTINATAR: Municipiul Sighisoara,si MORARI MARIANA



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 SEULEAN AUGUSTIN PFA , Municipiul Sighisoara , , si MORARI MARIANA



Catre ,

Doamna **MORARI MARIANA**

Chirias al imobilului „Apartament la casa „

Adresa :SIGHISOARA [REDACTED]

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra prin **contractul nr.31 din 30.05.2025** am estimat proprietatea imobiliara: **Apartament la casa** „care este situata in SIGHISOARA str. NICOLAE IORGA NR.7,AP 1/a, „JUD.MURES

In urma acestei activitati au rezultat urmatoarele:

Conform informatiilor si documentelor puse la dispozitia evaluatorului:proprietatea „Apartament la casa” in suprafata utila de 37mp ,situat in oraşul SIGHISOARA , str. NICOLAE IORGA nr. 7, Ap1/a, jud. Mures , inscris in CF 50977-C1-U4 Sighisoara intr-o proprietate cu mai multe apartamente. Amplasamentul unde este dispusa proprietatea este situat in localitatea SIGHISOARA str. NICOLAE IORGA NR.7,AP 1/a, „JUD.MURES in zona central mediana a localitatii.

Proprietatea, **APARTAMENT LA CASA** a fost inspectata si fotografiata in data de:30.05.2025de catre SEULEAN AUGUSTIN ,in prezenta solicitantului ; in aceeaşi perioadă s-a cercetat şi piaţa imobiliară pe segmentul de piata _in care se încadrează proprietatea analizată.

Informatiile utilizate au fost:

- o situatia juridică a proprietăţii imobiliare, planuri de situatie ,plan de incadrare ,schiţele şi suprafeţele construcţiilor şi ale amplasamentului;
- o informaţii privind piaţa imobiliară specifică (preţuri, nivel de chirii,oferte,vinzari etc.)
- o informaţii privind activitatea viitoare care se va desfăşura pe amplasament, cantităţi, preţuri, rentabilitate;
- o alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informaţii au fost:

- o proprietarul , pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, suprafeţe, istoric, activitate viitoare, rentabilitate,schiţe,contracte ,) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- o presa de specialitate ,literatura de specialitate , internetul;
- o baza de date a evaluatorului;

Ținând cont de scopul evaluării este stabilirea **valorii de înlocuire** a locuinţei specificate mai sus, cum este prevăzut în legea 112/1995, a Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, cuprins în HG nr. 20 /1996, a Decretului 256/1984, Decretului lege nr. 61/1990, Decret nr.93/1977 si Legii 85/1992, si având în vedere cele de mai sus se constată că proprietatea subiect evaluata este:fără „restricţii deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanţilor acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „Valori de înlocuire”, utilizabile pentru scopul exprimat . Raportul poate fi utilizat pentru vinzarea proprietatii in conditiile legale.**Valoarea estimată nu reprezintă o valoare de piaţă** a proprietăţii imobiliare așa cum este aceasta definită în **Standardele de evaluare a bunurilor 2022** ci reprezintă **valoarea de înlocuire** , determinată conform Legii nr. 112/1995, a metodologiei de aplicare a acestei legi,a Decretului nr.93/1977 a Decretului Lege 61/1990 si a Legii 85/1992.

Valoarea estimată în prezentul raport are la bază informaţii privind deprecierea construcţiei, vechimea acesteia, evoluţia acesteia în timp, statutul juridic, caracteristicile tehnico-construcţive ale clădirii **la momentul evaluării**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate. Evaluarea a fost realizată în luna iunie **2025**.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- (1) *Partea introductivă-* in care se găsesc sinteza si certificarea evaluatorului
- (2) *Termenii de referinta ai evaluarii* in care se regasesc principalele date privind identificarea evaluator client ,proprietate ,scop evaluare ,documentatie,ipoteze,restricţii si conformitate
- (3) *Prezentarea datelor-* – în care sunt prezentate proprietatea imobiliara analizată, datele juridice şi istoric proprietate *Analiza pietei imobiliare* Analiza celei mai bune utilizari
- (4) *Evaluarea proprietatii* care conţine aplicarea metodologia si metodele de evaluare.*Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii*

Anexe – conţin elemente care susţin argumentele prezentate în raport – fotografii ale proprietăţii, schiţe, extras CF,comparabile, etc.



evaluate în scopul menționat, după cum urmează:

VALOAREA ESTIMATA=108961 RON

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în lumina ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății. Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la estimarea acestor valori sunt:

- > Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raportul de evaluare;
- > valoarea propusă include dotările aferente apartamentului **și nu include valoarea terenului**
- > **Valoarea estimată nu este o valoare de piață;**
- > Valoarea nu include TVA;
- > valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- > Cursul de schimb valutar utilizat este de **5.0587 lei** stabilit de BNR pentru data de 03.06.2025
- > Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- > Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind prețul de vânzare a apartamentului conform Legii 112/1995;
- > Valoarea este subiectivă și este o predicție.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) având la baza prevederile Legii 112/1995, a Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 cuprinse în HG nr. 20 /1996, Decretului 256/1984, Decretului lege nr. 61/1990, Decret nr.93/1977 și Legii 85/1992

Seulean Augustin

Evaluator Proprietati Imobiliare - membru titular ANEVAR
Legitimatia 16073



1	CUPRINS-scrisoare	3
1.1.	SINTEZA EVALUARII	5
1.2.	CERTIFICARE	6
2	Termeni de referinta ai evaluarii	7
2.1.	Identificarea si competenta evaluatorului	7
2.2.	Identificarea clientului si a destinatarului raportului	7
2.3.	Scopul evaluării	7
2.4.	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	7
2.5.	Tipul valorii estimate	8
2.5.	Data evaluării	8
2.6.	Modalitati de plata	9
2.7.	Moneda raportului	9
2.8.	Data (de referinta a) evaluării	9
2.9.	Diferente semnificative între Data inspectiei si Data (de referinta a) evaluării	10
2.10.	Data emiterii raportului	10
2.11.	Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării	10
2.12.	Inspectia proprietății	10
2.13.	Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	11
2.14.	Ipoteze si ipoteze speciale	11
2.15.	Valabilitatea raportului. Efectul Ipotezelor adoptate	14
2.16.	Fructificare valorii	14
2.17.	Standarde utilizate	15
2.18.	Restricții de utilizare, difuzare si publicare	15
2.19.	Descrierea raportului	16
2.20.	Angajamente prin fructificarea raportului	16
3.	Prezentarea datelor	16
3.1.	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.	17
3.2.	Date despre zona, oraș, vecinătăți si amplasare	17
3.2.1.	Informații despre amplasament	17
3.2.2.	Descrierea construcțiilor / Descrierea apartamentului	17
3.2.3.	Date privind impozitele si taxele	17
4	ABORDAREA IN EVALUARE SI RAȚIONAMENTUL	18
4.1.	Procedura de evaluare (etapele parcurse)	18
4.2.	Evaluarea apartamentului	18
4.3.	Calculul valorii de inlocuire a apartamentului	18
4.4.	Valoarea estimata propusa, opinia si concluzia evaluatorului	19
5	ANEXE	20-56



Iunie 2025

SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Apartament la casa” în suprafața utilă de 37mp, situat în orașul SIGHISOARA, str. NICOLAE IORGA nr. 7, Ap1/a, jud. Mures, înscris în CF 50977-C1-U4 Sighisoara într-o proprietate cu mai multe apartamente. Amplasamentul unde este dispusă proprietatea este situat în localitatea SIGHISOARA str. NICOLAE IORGA NR.7,AP 1/a, JUD.MURES în zona centrală a localității.

Proprietatea, **APARTAMENT LA CASA** a fost inspectată fotografiată în data de:30.05.2025 de către SEULEAN AUGUSTIN, în prezența solicitantului; în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară pe segmentul de piață în care se încadrează proprietatea analizată.

Informațiile utilizate au fost:

- o situația juridică a proprietății imobiliare, planuri de situație, plan de încadrare, schițele și suprafețele construcțiilor și ale amplasamentului;
- o informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirie, oferte, vânzări etc.);
- o informații privind activitatea viitoare care se va desfășura pe amplasament, cantități, prețuri, rentabilitate;
- o alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- o proprietarul, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, activitate viitoare, rentabilitate, schițe, contracte,) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- o presa de specialitate, literatura de specialitate, internetul;
- o baza de date a evaluatorului;

Ținând cont de scopul evaluării este stabilirea **valorii de înlocuire** a locuinței specificate mai sus, cum este prevăzut în legea 112/1995, a Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, cuprins în HG nr. 20 /1996, a Decretului 256/1984, Decretului lege nr. 61/1990, Decret nr.93/1977 și Legii 85/1992. și având în vedere cele de mai sus se constată că proprietatea subiect evaluată este: fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „Valori de înlocuire”, utilizabile pentru scopul exprimat. Raportul poate fi *utilizat* pentru vânzarea proprietății în condițiile legale. **Valoarea estimată nu reprezintă o valoare de piață a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 ci reprezintă valoarea de înlocuire**, determinată conform Legii nr. 112/1995, a metodologiei de aplicare a acestei legi, a Decretului nr.93/1977 a Decretului Lege 61/1990 și a Legii 85/1992.

Valoarea estimată în prezentul raport are la bază informații privind deprecierea construcției, vechimea acesteia, evoluția acesteia în timp, statutul juridic, caracteristicile tehnico-construcitive ale clădirii **la momentul evaluării**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate. Evaluarea a fost realizată în luna iunie **2025**.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- Partea introductivă- în care se găsesc sinteza și certificarea evaluatorului
- Termenii de referință ai evaluării în care se regăsesc principalele date privind: identificarea evaluator, client, proprietate, scop evaluare, documentație, ipoteze, restricții și conformitate
- Prezentarea datelor- – în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și istoric proprietate, analiza pieței imobiliare Analiza celei mai bune utilizări
- Evaluarea proprietății care conține aplicarea metodologiei și metodele de evaluare. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii
- Anexe – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – fotografii ale proprietății, schițe, extras CF, comparabile, etc.

Potrivit „Normelor Metodologice de aplicare a Legii 112/1995” s-a estimat valoarea proprietății Imobiliare evaluate în scopul menționat, după cum urmează:

VALOAREA ESTIMATĂ= 108961RON

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în lumina ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății. Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la estimarea acestei valori sunt:

- > Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raportul de evaluare.

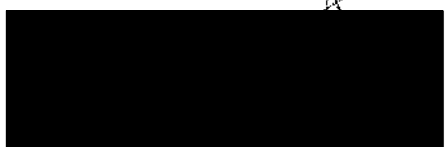


- > Valoarea estimata nu este o valoare de piata;
- > Valoarea nu include TVA;
- > Cursul de schimb valutar utilizat este de 5.0587 lei stabilit de BNR pentru data de 03.06.2025
- > Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- > Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind pretul de vanzare a apartamentului conform Legii 112/1995;
- > Valoarea este subiectiva si este o predictie.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Naționala a Evaluatorilor Autorizați din Romania) avand la baza prevederile Legii 112/1995, a Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 cuprinse în HG nr. 20 /1996, Decretului 256/1984, Decretului lege nr. 61/1990, Decret nr.93/1977 si Legii 85/1992

Seulean Augustin

Evaluator Proprietati Imobiliare - membru titular ANEVAR
Legitimatia 16073



Certificare

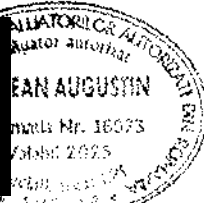
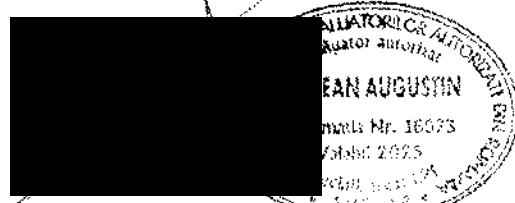
Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR cu abaterile de la standarde determinate de aplicarea prevederilor Legii 112/1995, a Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, cuprinse în HG nr. 20 /1996, a Decretului 256/1984, Decretului-lege nr. 61/1990, Decret nr.93/1977 și a Legii 85/1992. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane. Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu SEV-400 Verificarea evaluărilor

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, cod: 16073 și are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport

Seulean Augustin

Evaluator Proprietati Imobiliare - membru titular ANEVAR
Legitimatia 16073



2. Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul este **Seulean Augustin PFA**, cu sediul în BAGACIU nr.89 județul MURES ,ORC.nr. F26/114/2008,CUI:24529000,obiect de activitate-cod CAEN :7022, reprezentat prin **Seulean Augustin** -Expert evaluator proprietăți imobiliare -membru titular ANEVAR din 2008 , legitimație 16073..

Conform certificare:

- Are competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
- speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști

Independență:

Evaluatorul nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorii desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului, susținute prin elaborarea prezentului raport.

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos) față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Solicitant :**MORARI MARIANA** ,în calitate de client date de identificare : CNP [REDACTAT] : cu domiciliul **SIGHISOARA** [REDACTAT] ,JUD.MURES .și destinatarului :**Municipiul Sighisoara,Sighisoara, în calitate de proprietar și în calitate de beneficiar sau utilizator desemnat.**

Prezentul raport nu este destinat pentru alte persoane și/sau pentru alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât strict pentru utilizatorii desemnați mai sus și scopul precizat (în rest fiind o considerată o fructificarea neadecvată și/sau neavizată).

Intrarea în posesia unei copii nu implică/atrage responsabilitatea evaluatorului pentru alt scop sau pentru alta persoană situații în care obligatoriu trebuie revizuiți termenii de referință și doar apoi analizată valabilitatea opiniilor prezente.

2.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de înlocuire a locuinței specificate mai sus, cum este prevăzut în legea 112/1995, a Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, cuprins în HG nr. 20 /1996, a Decretului 256/1984, Decretul Mege nr. 61/1990, Decret nr.93/1977 și Legii 85/1992.

Utilizarea evaluării (prezentului raport): .

Obiectul evaluării îl reprezintă „Apartament la casa” în suprafața utilă de 37mp ,situat în orașul SIGHISOARA , str. NICOLAE IORGA nr. 7, Ap1/a, jud. Mures , înscris în CF 50977-C1-U4 Sighisoara într-o proprietate cu mai multe apartamente. Amplasamentul unde este dispusă proprietatea este situat în localitatea SIGHISOARA str. NICOLAE IORGA NR.7,AP 1/a, JUD.MURES 26 în zona centrală-mediana a localității.

Ținând cont de scopul evaluării este stabilirea **valorii de înlocuire** a locuinței specificate mai sus, cum este prevăzut în legea 112/1995, a Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, cuprins în HG nr. 20 /1996, a Decretului 256/1984, Decretul Mege nr. 61/1990, Decret nr.93/1977 și Legii 85/1992. și având în vedere cele de mai sus se constată că proprietatea subiect evaluată este: fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „Valori de înlocuire”, utilizabile pentru scopul exprimat . Raportul poate fi *utilizat* pentru vânzarea proprietății în condițiile legale.**Valoarea estimată nu reprezintă o valoare de piață** a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definită în **Standardele de evaluare a bunurilor 2022** ci reprezintă **valoarea de înlocuire** , determinată conform Legii nr. 112/1995, a metodologiei de aplicare a acestei legi, a Decretului nr.93/1977 a Decretului Lege 61/1990 și a Legii 85/1992.

Valoarea estimată în prezentul raport are la bază informații privind deprecierea construcției, vechimea acesteia, evoluția acesteia în timp, statutul juridic, caracteristicile tehnico-construcative ale clădirii **la momentul evaluării**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate. Evaluarea a fost realizată în luna iunie **2025**.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

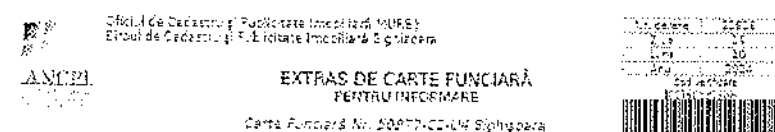
2.4.1. Identificare sumară

Imobilul subiect este reprezentat de:

- Tipul bunului, adresa sa, concluzii ale zonării CMBU și alte date de identificare sunt prezentate în "SINTEZA"



- o Proprietatea are carte funciara .
- o „Apartament la casa „SIGHISOARA str. NICOLAE IORGA NR.7,AP 1/a, „JUD.MURES situate in conform CF 50977C1-U4 - SIGHISOARA



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Sighisoara, Str. NICOLAE IORGA, Nr. 7, Et. p. Ap. Nr. 1/a, Jud. Mures
 Part. comune: scobor, casa scarii, cota de fum, holuri, pivnita, etc.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata scoborata	Suprafata utila (mp)	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Referinta
A1	50977-C1-U4	-	87	28.98	150	

Apartamentul nr.1/a situat la parter compus din camera de 37.28 mp, bucatarie de 4.68 mp, baie de 7.92 mp, hol de 5.66 mp, arduu de 2.86 mp si la subsol cota indiviza de 14.28 mp din pivnita comune de 28.48 mp, cota indiviza de 8.76 mp din pivnita comuna de 17.52 mp si cota indiviza de 1.00 mp din hol comun de 6.00 mp. Nu are certificat energetic si lift.

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
30091 / 19/12/2011	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.145, din 25/06/2011 emisa de MUNICIPIUL SIGHISOARA:	
B1 Se infintenteaza cartea funciara 50977-C1-U4 a institutului cu numarul cadastral 50977-C1-U4/Sighisoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 50977-C1-U3 inscns in cartea funciara 2498ii identificator electronic 50977-C1-U35;	41
Adresa nr. 6264, din 10/06/1962 emisa de Statul Popular al Romaniei Sighisoara:	
B2 Intebulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept nationalizare potrivit Dec.52/1950 si impartire pe apartamente cu nr.12442-12456/06.12.2004 in baza certificatului mun. nr.16892/25.11.2004 eliberat de Primaria mun.Sighisoara, a adresei nr.5276/25.10.2004 a S.C.A.T.T. Sighisoara, dobandit prin Lege, cota actuale 1/1	42
1) STATUL ROMAN	
DESERVAR: pozitie transferata din CF 50977-C1/Sighisoara, inscnsa prin incheierea nr. 307 din 15/06/1963;	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2003

Pagina 2 din 2

Acesta este un print al unui document electronic

Data generării: 2023-11-11

2.4.2. Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut

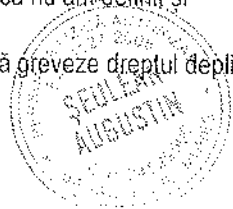
- o Asupra constructiilor și cotelor aferente acestuia

Acest drept a fost considerat în baza documentelor avute la dispoziție (coroborat cu ipotezele de lucru).

Nu am avut la dispoziție (și nu am fost informați despre) documente și date legate de restricții asupra dreptului absolut/deplin de proprietate (altele decât cele menționate și/sau anexate în raport, dacă a fost cazul)

Nu se cunosc, nu am fost informați, nu am făcut investigații suplimentare și, deci, nu am luat în calcul (dacă nu am definit și documentat, în mod expres, contrariul):

- închirieri sau alte drepturi limitate (provenind, de exemplu din: uzufruct, comodat, șamd.) care să greveze dreptul deplin de proprietate.



- limitări de utilizare/fructificare ale cotelor părți indivize cpi
 - grevări directe sau indirecte (de niciun fel) ale ansamblului din care face parte imobilul subiect
- Nu au fost avute în vedere bunuri mobile individuale atașate.

2.4.3. Sarcini

Mențiuni referitoare la sarcini reieșite din documentele anexate:

C. Partea III. SARCINI .	
Inscrierile privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Nu se cunosc sarcini ,

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- ✓ dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate, fara sarcina stabilite

Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport și/sau refacerea lui pe noile date/ipoteze de evaluare.

A se vedea și capitolele:

- Situația juridică
- Ipoteze și ipoteze speciale
- (precum și alte limitări la care se face trimitere pe parcurs)

2.4.4. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.

- Pe imobilul era menționat numele strazii proprietatii
- Pe poarta de acces ale proprietatii era menționat numărul acestuia 7.

Prin prisma identificării/identității scriptic-faptic a se vedea și capitolul „Descrierea imobilului”.

2.5. Tipul valorii estimate

VALOAREA ESTIMATĂ NU REPREZINTĂ O VALOARE DE PIAȚĂ a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR. Valoarea estimată reprezintă **valoarea de înlocuire** , aceasta valoare s-a determinat conform Legii nr. 112/1995, a metodologiei de aplicare a acestei legi, a Decretului Lege 61/1990 și a Legii 85/1992.

Valoarea estimată în prezentul raport are la bază informații privind deprecierea construcției, vechimea acesteia, evoluția acesteia în timp, statutul juridic, caracteristicile tehnico-constructive ale clădirii **la momentul evaluării**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate. Evaluarea a fost realizată în luna **iunie 2025**

2.6. Modalități de plată

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

2.7. Moneda raportului

Piața specifică se raportează (uzual, ca tranzacții, oferte și închirieri, date de intrare în calcule, limbaj curent participanți pe piață, statistici) în monedă RON, aceasta fiind urmărită și în metodologiile aplicate de noi;

Chiar dacă opinia nu este prezentată și în EURO ea este calculată prin conversie/echivalare valutară.

2.8. Data (de referință a) evaluării

Data la care se consideră valabile ipotezele de lucru și valorile estimate de către evaluator (data evaluării), este: **03.06.2025**-data raportului

- Vezi **SINTEZĂ** ;



2.9. Diferențe semnificative între Data inspecției și Data (de referință a) evaluării

- Nu se pune problema: s-a efectuat inspecția în data de 30.05.2025 la fața locului

2.10. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la (data raportului este): 03.06.2025

- Vezi SINTEZĂ;

2.11. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției- doar pe baza documentelor și dde pe google
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
 - (eventuala inspecție limitată definește, deci, o ipoteză tratament/definire a părților neinspectate)
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc.)- sub rezerva relevanței lor (mai ales a datelor generale) asupra pieței specifice
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;
 - după caz și relevanță, informații existente în sistemul intern de gestionare/stocare a datelor de piață;

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că solicitantul , unic destinatar, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta , informații cu influență asupra dreptului, a riscurilor, a dependenței funcționale și a altor aspecte de influență asupra valorii juste a proprietății .

Evaluatorul nu a efectuat investigații privind veridicitatea² și actualitatea (valabilitatea curentă) a documentelor avute la dispoziție. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

- ✓ Situația juridică a proprietății imobiliare, avizele, autorizările, schițele și suprafețele amplasamentului;
- ✓ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, chirii, etc.)
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ✓ clientul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, economică, suprafețe , istoric ș.a.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

2.11.1. Restricții documentare

- Nu am avut la dispoziție expertize tehnice istorice/actuale ale construcției care sunt amplasate pe teren.

2.12. Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată, la data de 30.05.2025 în prezența solicitantului: MARIANA MORARI. Fotografiiile atașate reprezintă situația de la data inspecției...

2.12.1 Alte documente solicitate primite după efectuarea inspecției

Nu există documente.

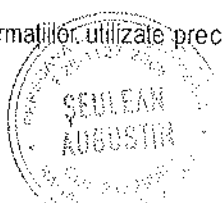
2.12.2 Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate precum și sursele acestora.

² Și/sau mici istoricul încheierii/emiterii acestora



2.13. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.13.1 Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
 - Cf 50977-C1-U4 SIGHISOARA
- Alte documente:
 - CERTIFICAT ATESTARE FISCALA NR32388 DIN 15.10.2024
 - ADEVERINTA COMPARTIMENT JURIDIC NR.32408 DIN 15.10.2024
 - CONTRACT DE INCHIRIERE NE.25 DLN 25.04.2004
 - DOCUMENTE DOVEDITOARE ALE LUCRARILOR DE INSTALATII SI FINISAJE
 - ADEVERINTA DE PLATA CHIRIEI

2.13.2 Documente/Informații preluate din terțe surse

Informații privind piața specifică:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel zonal și/sau național:
 - imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.ro, storia, www.imopedia.ro,
 - olx.ro
 - siteuri de publicitate imobiliara si ale firmelor imobiliare locale: EUROIMOBIL,
- Standarde, publicații și cataloage imobiliare utilizate de ANEVAR
 - Standardele de evaluare a bunurilor 2022 aprobate de ANEVAR
 - VALOAREA – ORIUNDE ESTE EA nr.45/2025 Capitolul- Informații de piața-
 - Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată la pretul zilei – iun. 2025-Editura Matrix Rom
- LEGISLATIA SPECIFICA
 - Legea nr.112/1995;
 - HG nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor Metodologice privind aplicarea Legii nr.112 /1995;
 - Metodologia pentru evaluarea clădirilor cu destinație de locuință - Decretul nr. 256/1984 modifica prin Decret lege nr. 61/1990, Legea nr. 85/1992, Decret nr.93/1977;
 - Buletinul Statistic Lunar al INS nr.9/2025.
- Alte informații consultate:
 - Metodologia de evaluare a bunurilor - ANEVAR;
 - Documentele puse la dispoziție de către solicitantul raportului de evaluare, respectiv documente care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului și documente din care să reiasă suprafața utilă a apartamentului.
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
 - După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;

2.14. Ipoteze și ipoteze speciale

2.14.1 Ipoteze de tranzacționare

Proprietatea imobiliară s-a considerat ca fiind:

- neocupată în cazul transferului ipotetic; adică
- cumpărătorul va avea dreptul absolut de folosință și dispoziție, precum și de posesie;

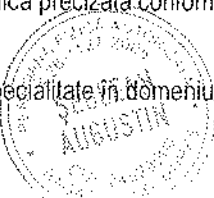


2.14.2 Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/ uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele⁴ avute la dispoziție (înaintate și agreate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul “Dimensiuni de calcul”;
 - ✓ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către finanțator și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare, dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare privind istoricul și veridicitatea documentelor; Orice diferențe între situația juridică “luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;
Nu am analizat istoricul dobândirii apartamentului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte (istocice, curente și viitoare) care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.
 - ✓ Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul sau împotriva coproprietarilor imobilului aparținător, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;
 - ✓ Nu am fost informați de existența (în proprietatea evaluată) și nu am luat în calcul investiții revendicabile de către terți.
 - ✓ TRANSFERUL IPOTETIC Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind liberă, și imediat ocupabilă; Nu s-au luat în calcul nici un fel de costuri de tranzacționare ale proprietarului;
- URBANISM Se presupune că proprietatea s-a edificat și se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport; Considerăm autorizarea, edificarea, urmărirea, recepția și întabularea (inclusiv apartamentarea) imobilului aparținător în concordanță cu legislația în domeniu. Eventuale modificări efectuate în și/la apartament le considerăm (atât timp cât nu am precizat contrariul) a fi efectuate cu respectarea legislației în vigoare, dar nu putem certifica o stare/situație ce, în mod uzual, se demonstrează doar cu documente justificative elaborate de persoane/organisme abilitate și cu competențe în domeniu;
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect și nici a celei aparținătoare, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator.
 - ✓ Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii/lucrărilor sau sistemului clădirilor/construcțiilor/dotărilor/instalațiilor (atât a subiectului, cât și a imobilului din care fac parte);
 - ✓ Nu am primit de la solicitant și/sau proprietar eventuale expertize care să ateste o stare anume a clădirii (în ansamblu sau a componentelor sale), stare considerată a fi una normală vechimii, istoricului și utilizării normale (fără incidente istorice) și a mentenanței corespunzătoare (urmărite și conduse conform cerințelor legale în domeniu);
 - ✓ Nu am efectuat inspecție extinsă la structura imobilului aparținător și nu am primit informații cum că ar exista defecțiuni/deteriorări accentuate, suplimentare celor normale;
 - ✓ Considerăm edificarea și întreținerea imobilului în concordanță cu legislația în vigoare urmărită spre a fi aplicată de către autoritățile competente în domeniu;
 - ✓ Nu am avut informații despre incidente istorice de exploatare cu potențial efect depreciativ (direct ca deteriorare, sau indirect sub forma stigmatului stării negative)
- UTILITĂȚI Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților (a imobilului din care fac parte) la care am făcut referire că ar avea acces proprietatea/racorduri/branșamente și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor

⁴ Echivalente a fi emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.



primite de la proprietar/utilizator, sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;

Ipoteza este valabilă și pentru DOTĂRILE aferente susținerii utilităților;

Suplimentar menționăm că nu am verificat trasee exterioare și/sau interioare legate de utilități;

- o MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- o ACCES Atât timp cât edificarea imobilului aparținător a fost avizată de autorități, apartamentarea a fost efectuată și înregistrată și ea legal, iar recepționarea a fost atribuită unui bun funcțional nerestricționat și, în plus, nu am avut/primiți nici un fel de informații contrare, considerăm că accesul la imobil și la apartament se face nerestricțiv (eventuale elemente contrare și/sau restrictive au fost prezentate pe parcurs, chiar dacă nu au fost menționate la ipoteze speciale);

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat (atât la imobil cât și la construcțiile existente) și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

Similar și fructificarea utilităților și cotelor părți indivize comune (după caz).

- o Clasa ENERGETICĂ Nu am realizat nici un fel de investigații legate de performanța energetică a spațiului, preluând informațiile de la primite de la părți;
- o UTILIZARE Utilizarea pentru funcția rezidențială s-a avut în vedere, aspecte definitorii sau contrare fiind expuse la capitolul CMBU și în Sinteză;
- o METODOLOGIE Situația actuală a construcțiilor, coroborat cu piața specifică și datele existente, precum și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării ca suficiente și relevante a (Evaluatorul a considerat acoperitor utilizarea acestor abordări, inclusiv prin calitatea, cantitatea și credibilitatea datelor și ajustărilor aplicate pentru obținerea valorii de piață).
- o ACTUALITATE documente Documente avute la dispoziție sunt considerate actuale și valabile și la data evaluării, atât timp cât nu am precizat contrariul; Fructificarea raportului se va face în cunoștință de cauză;
- o ASIGURARE DE RISC Nu am efectuat niciun fel de investigații legate de (pentru) asigurarea împotriva riscurilor, și nu am colectat date necesare uzuale pentru acest scop (guvernate de alt standard), diferit de cel al prezentei lucrări, neasumându-ne informarea și evaluarea decât pentru garantarea împrumutului;
- o ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință, a căror influență poate să fie importantă;
- o CONSULTANȚĂ VIITOARE Prin preluarea comenzii evaluatorul autorizat a considerat ca finalitate a acesteia, întocmirea și înaintarea prezentei lucrări de evaluare și susținerea ei în fața utilizatorilor desemnați; evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune. De asemenea, nici pentru alte scopuri raportul nu poate fi utilizat.

2.14.3. Ipoteze speciale și particulare

În cazul de față sunt următoarele ipoteze speciale.:

- se considera ca proprietatea este exact așa cum a prezentat-o solicitantul iar informațiile puse la dispoziție sunt reale și corecte
- inspecția s-a efectuat la solicitarea destinatarului
- nu s-a discutat decât cu solicitantul fiind de acord cu rezultatele evaluării

IPOTEZE SPECIALE LEGATE DE SITUAȚIA JURIDICĂ:

Nu sunt.



IPOTEZE SPECIALE:

- o Evaluarea s-a facut pentru proprietatea imobiliara -constructii, dupa caz
- o In urma inspectiei s-a constatat ca starea fizica a cladirii este una buna. Pentru structura clientul nu este in cunostiinta de cauza asupra unor reparatii capitale sau extinderi cand au fost facute. Evaluatorul a prezumat ca au fost facute interventii pentru finisaje, instalatii, inchideri si compartimentari, starea lor in urma inspectiei fiind una satisfacatoare spre buna.
- o Se considera ca intre data fotografiilor 30.05.2025 si data raportului de evaluare:03.06.2025 proprietatea nu a suferit modificari care sa afecteze rezultatul evaluarii
- o Estimarea unor valori pe componente de imobil nu reprezinta in mod necesar si valoarea de piata sau de inlocuire a acestora.
- o Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport.
- o Evaluatorul nu are cunostiinta de existenta unor alte documente care ar putea afecta material valorile estimate in lipsa documentelor care nu au fost puse la dispozitie,
- o Evaluatorul a facut o serie de ipoteze si estimari pe care le-a considerat corecte si conforme cu situatia de fapt. Orice concluzie eronata cauzata de lipsa documentelor este responsabilitatea Clientului. Totodata, Evaluatorul a presupus ca din punct de vedere juridic toate proprietatile se poate tranzactiona liber.
- o Raportul de evaluare este intocmit pe baza documentele puse la dispozitie de Client si a estimarilor si ipotezelor facute de Evaluator
- o In site care la date evaluării nu a fost dat publicității coeficientul de actualizare in funcție de creșterea veniturilor salariale medii brute din ultima luna a trimestrului expirat, anterior evaluării locuinței fata de cel existent in ianuarie 1990 conform datelor furnizate de Comisia Naționala pentru Statistica, la solicitarea beneficiarului se va folosi ultimul coeficient dat publicității- cu nr.120 ndin 15.05.2025 anexa
- o Apartamentului i-au fost aduse imbunatatiri de către chiriaș - ferestre PVC, usa de acces P1/C, zugrăveli lavabile si, amenajarea bii dintr-o parte a apartamentului , pardoseli cu gresie si parchet si faianta in baie si bucatarie , incalzire centrala conform declarației chiriașului pe timpul inspectiei. Acte doveditoare, in valoare de 21755.11ron- .In aceasta situatie evaluatorul a luat in considerare nivelul finisajelor si starea apartamentului- superioara si a scazut doar suma pentru cade exist acte .La data efectuării inspectiei varsta imobilului 100 de ani si e inregistrat ca monument istoric nr. MS-II-m-B-15906 (anexa5 P.37-56)

2.14.Efectul ipotezelor adoptate

Solicitantul este conștient cu privire la natura și efectul ipotezelor și ipotezelor speciale, însușindu-și-le integral și în cunoștință de cauză, considerându-le rezonabile și relevante.

Evaluatorul stă la dispoziția solicitantului pentru a explica (anterior și/sau pe parcursul fructificării raportului) orice nelămurire legată de acestea, sau în a prezenta orice risc provenit din eventuala neîndeplinire a ipotezelor.

2.15.Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice, contextul specific al proprietății și numai pentru scopul prezentului raport.

Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/proprietarul/destinatarul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;

Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către solicitant/destinatar unic și confirmarea/însușirea (certificarea și agreerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

2.16.Fructificare valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății imobiliare, așa cum este ea definită, și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, șamd.;

Valorile estimate în raport se aplică doar întregii proprietăți; Totodată, orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o



distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.
Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
Chiar și eventuale alocări nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

2.17. Standarde utilizate

2.17.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, respectiv raportul întocmit de Seulean Augustin, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător), deținând competența necesară efectuării evaluării.

- ⇒ Au existat devieri de la standarde: Raportul de evaluare a fost întocmit conform Legii 112 din 1995 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România
- ⇒ Valoarea estimată reprezintă **valoarea de înlocuire**, aceasta valoare s-a determinat conform Legii nr. 112/1995, a metodologiei de aplicare a acestei legi, a Decretului Lege 61/1990 și a Legii 85/1992.
- ⇒ Valoarea estimată în prezentul raport are la bază informații privind deprecierea construcției, vechimea acesteia, evoluția acesteia în timp, statutul juridic, caracteristicile tehnico-construcative ale clădirii **la momentul evaluării**, dată la care se consideră valabile ipotezele

2.17.2. Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și conform cerințelor din
Standardele de evaluare a bunurilor 2022

- ✓ SEV-100- Cadrul general (IVS Cadrul general)
- ✓ SEV-101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV- 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- ✓ SEV- 103 Raportare (IVS 103)
- ✓ SEV- 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- ✓ SEV- 105 Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV- 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)...
- ✓ SEV-340 Evaluare bunurilor imobile și eficiența energetică
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ✓ SEV-400 Verificarea evaluărilor
- ✓ Glosar
- ✓ Abrevieri
- ✓ Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

2.18. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.18.1 Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent („Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați”).
A se vedea și glosarul de termeni „Utilizatori desemnați”.

2.18.2 Clauză de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.

Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;

Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane (altii decât solicitantul sau proprietarilor de drept), nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Transmiterea către terți neautorizați a raportului (sau a unor părți a acestuia) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.



2.18.3. Restricții de difuzare

Utilizatorul desemnat nu poate difuza raportul (sau componente ale acestuia) în afara procedurii (aferente scopului destinat).

2.18.4. Restricții de utilizare a formei electronice

Chiar și în cadrul procedurii utilizatorii desemnați nu pot difuza rapoartele sau documente componente preliminare în forma electronică de fișiere de lucru (Word, Excel, pdf și altele asimilate), pentru a se evita denaturarea lor prin introducerea sau extragerea de caractere.

Raportul poate fi scanat și utilizat în cadrul procedurii numai doar sub format de poză, scanare de imagine sau documente criptate, fără posibilitatea terților să introducă și/sau extragă cuvinte, cifre, fotografii, paragrafe, șamd.

2.19. Descrierea raportului

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, vezi „sinteza evaluării” astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul.

Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte) menționate la capitolul final, la trimerile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu solicitantul-destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

2.20. Angajamente prin fructificarea raportului

Prin fructificarea parțială sau integrală a raportului (a opiniei și celorlalte date/informații conținute în acesta) clientul/beneficiarul/proprietarul (sau alți terți implicați) își însușesc toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul/proprietarul (sau alți terți implicați)

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

Obiectul evaluării este „Apartament la casa” în suprafața utilă de 37mp și 23.99 parti comune, compus din 2 camere, 1 bucatărie, hol, antreu, într-o construcție tip P+1, amplasată în SIGHISOARA, str. NICOLAE IORGA nr. 7, Ap1/a, jud. Mures, înscris în CF 50977-C1-U4 Sighisoara într-o proprietate cu mai multe apartamente în zona centrală mediană a localității (zona B), Suprafețele luate în calcul au fost preluate din CF 50977-C1-U4 construcția aferentă face parte din lista monumentelor istorice nr. MS-II-M-B-15906”.

Proprietar: municipiul SIGHISOARA

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul folosință etc

- > Extras Cf de informare nr. cerere 22828/16.10.2024
- > CERTIFICAT ATESTARE FISCALA NR32388 DIN 15.10.2024
- > -ADEVERINTA COMPARTIMENT JURIDIC NR.32408 DIN 15.10.2024
- > -CONTRACT DE INCHIRIERE NE.25 DLN 25.04.2004
- > Extras din BNS nr. 9/2025 privind coeficientul de actualizare

3. 2. Informații despre amplasament (vecinatati, zona, cartier)

3.2.1. Descrierea zonei

Artere importante de circulație în apropiere:

- > Auto: str. Nicolae Iorga str. Codrului, str. 1 Decembrie 1918, str. Horia Teculescu
- > Calitatea rețelelor de transport: pietruita cu 1 sens unic (Nicolae Iorga), asfaltate cu 2 benzi pe sens-celelalte

Caracterul edilitar al zonei



- > Zona mediana
- > Zona rezidentiala - zona de case unifamiliale si case cu mai multe apartamente si zona comerciala
- > In zona se afla:
 - o Unitati comerciale si turistice in apropiere: pensiuni mici magazine la parterul caselor, zona centrala
 - o Unitati de invatamant: scoala gimnaziala MIRON NEAGU si Liceu "Mircea Eliade"
 - o Unitati medicale: nu
 - o Instituti de cultura
 - o Sedii de banca - centru

Concluzie:

Proprietatea evaluata se afla situata in zona mediana a oraşului sighisoara str. Nicolae Iorga, aproape de Primăria oraşului Cîsnădie. Zona este reprezentata de locuinte rezidentiale - ca unifamiliale si case cu mai multe apartamente si de spatii comerciale situate la parterul casei. Amplasare favorabila cu acces bun la mijloacele de transport in comun. Dotări şi reţele edilitare complete.

Poluare cu noxe auto: redusa; trafic mediu

Poluare fonica: redusa (rezultat din observatii si informatii ale evaluatorului, fara sa fi exportate sau determinari de laborator ale noxelor).

3.2.2. Informatii despre amplasament (zona, cartier)

Accesul se realizeaza direct din str. NICOLAE IORGA

Tip drum acces: strada pietruita cu macadam.

Utilitati:

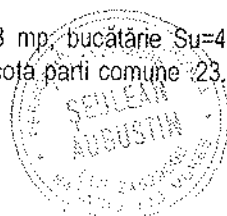
- > Reţea urbană de energie electrică - da
- > Reţea urbană de gaze - da
- > Reţea urbană de apă - da
- > Reţea urbană de canalizare - da
- > Reţea urbană de încălzire - nu
- > Fosa septica - nu
- > Rezervor gaz - nu
- > Put forat apa - nu
- > Generator energie electrica - nu
- > Centrala termica proprie - da
- > Reţea urbană de telefonie, cablu şi internet - da

3.3..Descrierea construcţiilor / Descrierea apartamentului

3.3.1.Clădirea tip P+1 are un sistem constructiv caracterizat prin:

- fundaţii din piatra/caramida;
- pereţi portanţi din cărămidă;
- acoperiş tip şarpantă din lemn;
- învelitoare din ţigla;
- finisaje exterioare: tencuie şi driscuie, zugrăveli simple;
- utilităţi - clădirea este racordata la toate utilităţile (curent electric, apa, canalizare, gaz) din reţelele centralizate ale oraşului;
- clădirea este amplasata in zona mediana centrala;
- vechimea construcţiei - PIF cca 1925;
- starea tehnica generala a clădirii este apreciata ca fiind buna

3.3.2.Apartamentul nr. cad: 150977-C1-U4, apartament se afla situat la parter, camere Su=37.23 mp, bucatarie Su=4.68 mp, baie Su=7.92mp, hol Su=8.66mp, Antreu Su=2.88MP si pivnita S=23.99 mp. Apartamentul mai are cota parti comune 23.99, cota teren :160.Su apartament este de 37mp si S totala este de 61.37 mp iar pivnita Su=23.99mp. Situatia actuala a apartamentului: rezidential, ocupat de chirias.



Date tehnice:

- structura : pereți portanți din zidărie de cărămidă, compartimentare din zidărie de cărămidă;
 - pereți: tencuieli, zugrăveli lavabile, placari cu faianța în spații umede, izolare termică la interior;
 - pardoseli: gresie în bucătărie, baie, hol, antreu și parchet lemn în camere;
 - tamplarie exterioară: din PVC, usa acces PVC;
 - tamplarie interioară: din lemn;
 - încălzire :CT GAZ
 - dotare cu obiecte sanitare: chiuveta în bucătărie, lavoar, cabina dus și vas WC în baie amenajată;
 - utilități în dotare: instalație electrică, instalație apă-canal, instalație gaz;
 - gradul de finisare al apartamentului este apreciat ca fiind superior
- Apartamentului i-au fost aduse îmbunătățiri de către chiriaș - ferestre PVC, usa de acces PIVC, zugrăveli lavabile și, amenajarea bii dintr-o parte a apartamentului , pardoseli cu gresie și parchet și faianța în baie și bucatarie , încălzire centrală conform declarației chiriașului pe timpul inspecției. Acte doveditoare, în valoare de 21755.11ron- ..In aceasta situație evaluatorul a luat în considerare nivelul finisajelor și starea apartamentului- superioara și a scăzut doar suma pentru cede exist acte .La data efectuării inspecției vârsta imobilului 100 de ani și e înregistrat ca monument istoric nr. MS-41-m-B-15906 (anexa5 P.37-56)

3.4. Date privind impozitele și taxele - nu se cunosc date.

3.5. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente: nu s-a pus dispoziție la alte documente care să ateste vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

4.1. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPELE PARCURSE)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de înlocuire determinată conform Legii 112/1995. Aceasta valoare nu este o valoare de piață

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- > documentarea, pe baza informațiilor solicitate clientului;
- > inspecția imobilului;
- > stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- > selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- > deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- > analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- > aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR cu devierea de la standarde în condițiile Legii 112/1995, a Decretului 61/1990 și a Legii 85/1992

4.2. EVALUAREA APARTAMENTULUI

Valoarea de înlocuire a locuinței reprezintă cost/m² corespunzător tipului construcției - conform Legii 112/1995, a Decretului 61/1990 și a Legii 85/1992.

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

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției efectuate în teren.

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apărea din cauze fizice funcționale sau externe. În situația construcției ce face obiectul prezentei evaluări, a fost determinată de una din tipurile de depreciere care pot afecta valoarea, respectiv **uzura fizică**, celelalte tipuri de depreciere neafectând semnificativ construcția analizată.

4.3. CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE A APARTAMENTULUI

Prețul actual de vânzare a fost determinat conform legislației în vigoare privind vânzarea de locuințe proprietate de stat, **alte decât cele executate din fondurile statului**, respectiv Legea nr. 112/1995, în baza prevederilor Decretului 93/1977, D256/1984, Decretului -lege nr. 61/1990, a Legii nr. 85/1992.



Pentru evaluarea locuințelor de acest tip se folosesc **prețurile pe mp suprafață utilă** și normele prevăzute în Decretul 93/1977, așa cum a fost modificat prin art.111 pct 1 și 2, respectiv, în tabelul nr.1 din anexa nr.4 din Decretul nr. 256/1984, iar pentru anexele gospodărești se folosesc normele din tabelul 3 din anexa nr. 4 același decret. Prețul apartamentului și ale anexelor gospodărești, determinate în condițiile prevăzute la articolele precedente, se menține sau se diferențiază cu $\pm 10\%$, în funcție de amplasarea locuințelor în cadrul localităților, pe baza criteriilor prevăzute la pct. 13 din anexa nr. 2 la Decretul lege nr. 61/1990.

Pentru stabilirea prețului de vânzare, nivelul prețurilor de la 1 ianuarie 1990, determinat potrivit prezențelor norme metodologice, se înmulțește cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima lună a trimestrului anterior plății despăgubirii sau cumpărării locuinței față de cele realizate în luna ianuarie 1990.. Pentru stabilirea prețului de vânzare, nivelul prețurilor de la 1 ianuarie 1990, determinat potrivit prezențelor norme metodologice, se înmulțește cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima lună a trimestrului anterior plății despăgubirii sau cumpărării locuinței față de cele realizate în luna ianuarie 1990.(comunicarea INS nr.120 din 15.05.2025)

4.4. VALOARE ESTIMATA PROPUSA, OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

Având în vedere ipotezele prezentate în raport, situația și caracteristicile proprietății, relevanța metodei aplicate, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate precum și scopul raportului, în opinia evaluatorului data de 03.06.2025 (momentul evaluării), valoarea de înlocuire a locuinței, conform Legii nr. 112/1995 pentru imobilul situat în orașul SIGHISOARA str.NICOLAE IORGA, nr. 7, Ap.1/a, județul Mureș (chiriaș MORARI MARIANA), este

Valoarea estimata = 108961LEI

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, de litera și spiritul Legii nr. 112/1995, de normele de aplicare ale acesteia;
- valoarea propusă include dotările aferente apartamentului sin care s-au scăzut valoarea îmbunătățirilor aduse de chirias(facturi) **și nu include valoarea terenului**
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- această valoare nu cuprinde TVA;
- aceasta evaluare este o opinie și o predicție asupra unei valori.

Criteriile de analiza a rezultatului: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finală, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este metoda, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietății imobiliare.

Precizia:

Precizia unei valori este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și de calculele efectuate.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea informații/orevidentiate** de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

Raportul a fost realizat în conformitate și pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR, respectând Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995.

Evaluator proprietati imobiliare, membru titular ANEVAR

Seulean Augustin



5. Anexe

5.1. Fotografii amplasament

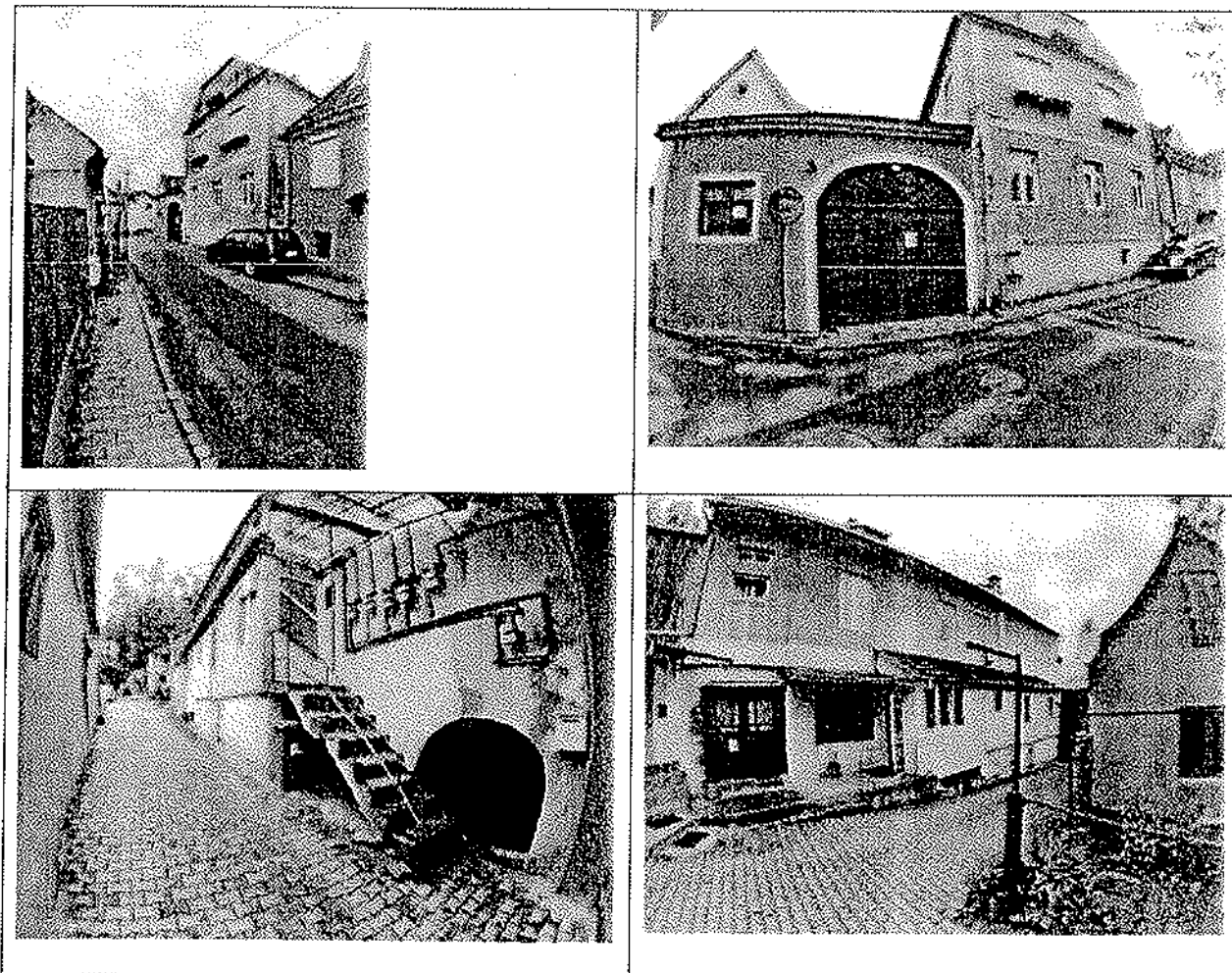
5.2. FISA TEHNICA

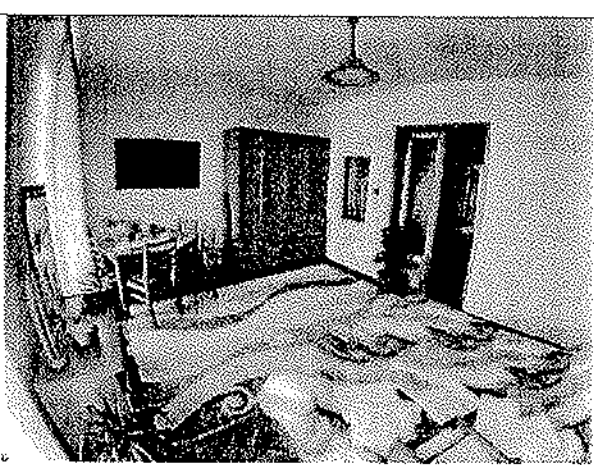
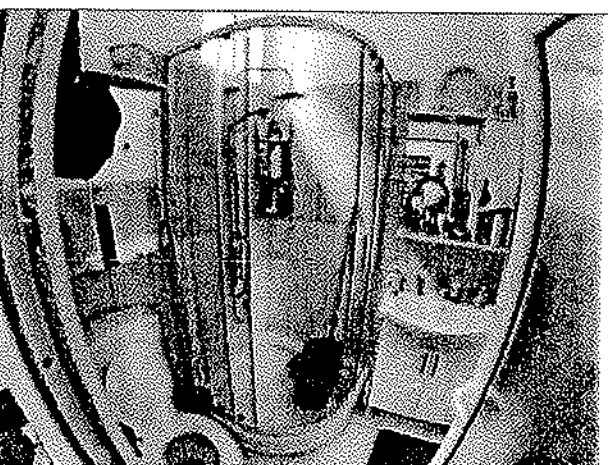
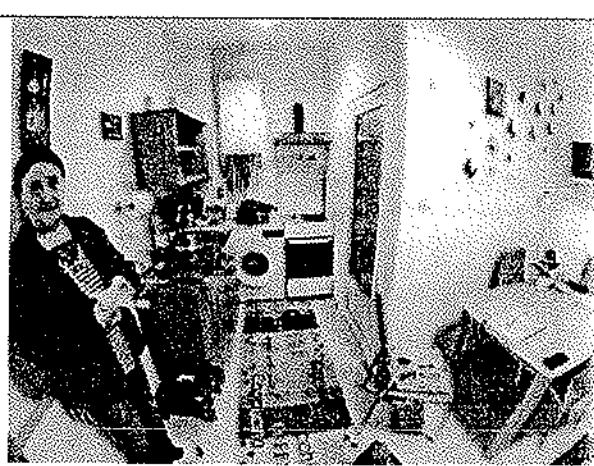
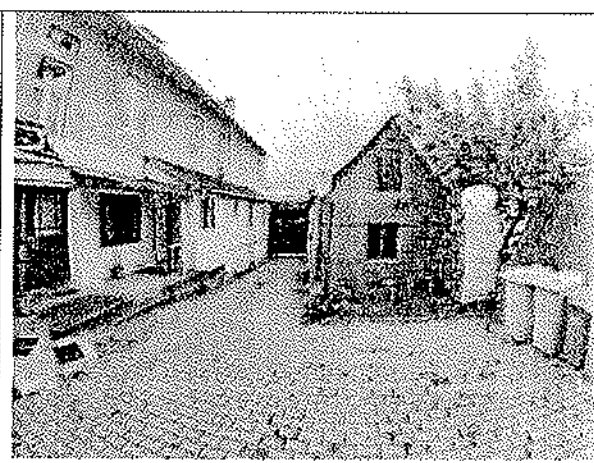
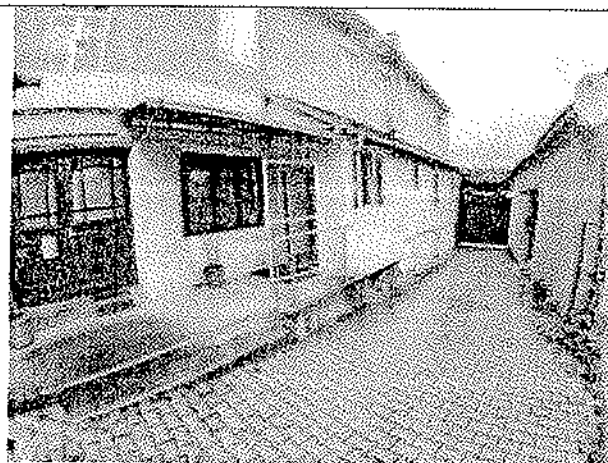
5.3. FISA DE CALCUL

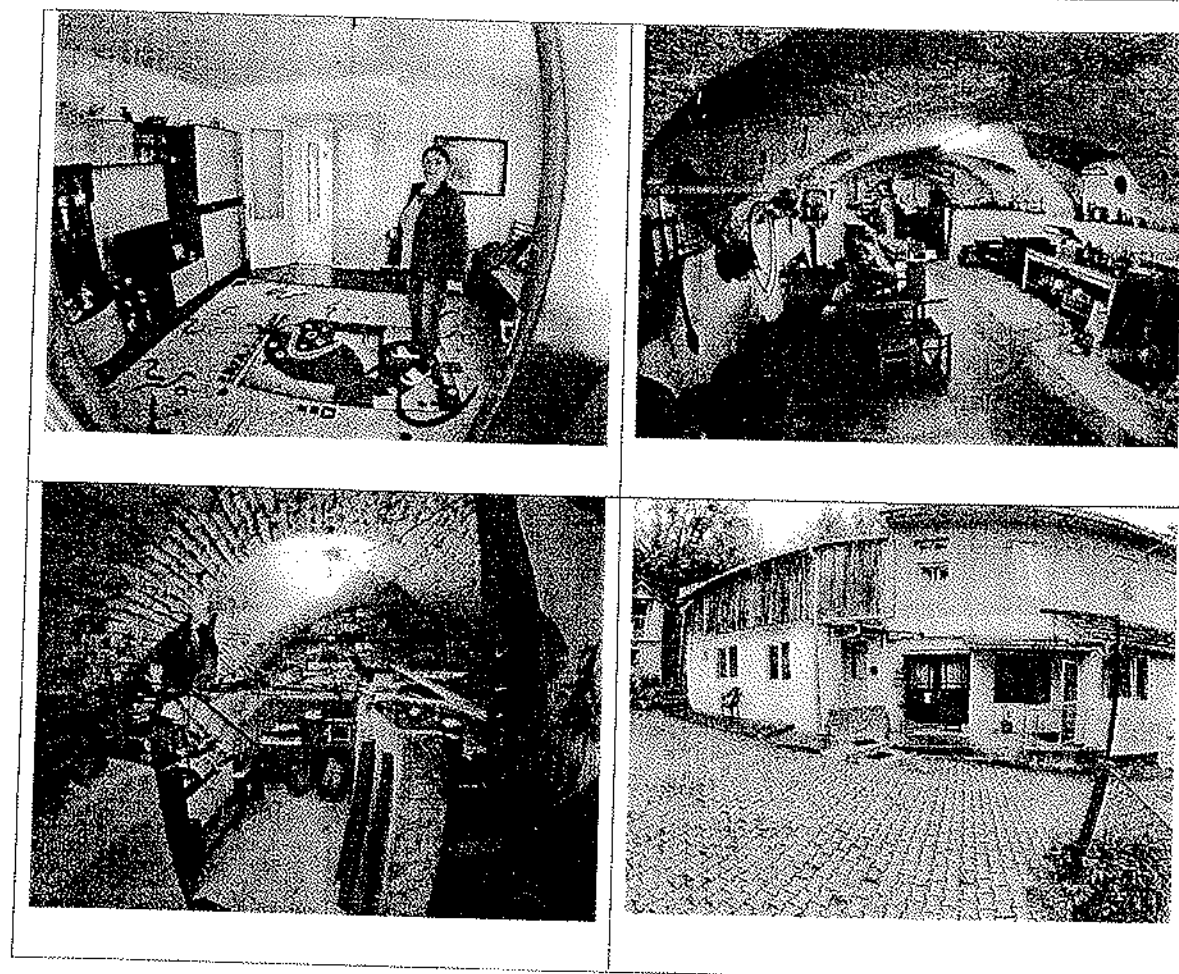
5.4. LOCALIZARE PE HARTA

5.5. DOCUMENTE: CF, CONTRACT DE INCHIRIERE, FACTURI SI CHITANTE INSTALATII INCALZIRE, CERTIFICAT ENERGETIC

5.1. FOTOGRAFII







5.2. FISA TEHNICA A CLADIRII DIN SIGHISOARA STR. NICOLAE IORGA NR.7

nr.	Elemente de construcție și instalații	DATE CONSTRUCTIVE	STARE TEHNICA
1	Fundament	CONSTRUCȚIA ÎN PĂTRĂ	Buna
2	Zidărie	CARAMIDA	Buna
3	Acoperiș	LETER	Satisfăcătoare
4	Perete	LETER	Satisfăcătoare
5	Uși și ferestre	LETER	Buna
6	Teracota	TERACOTE ȘI ZIDĂRII SIMPLE	SATISFACTOARE
7	Plafond	PLAFOND	SATISFACTOARE
8	Încălzire	PLAFOND	
9	Iluminat	PLAFOND	
10	Instalații electrice	PLAFOND	
11	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
12	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
13	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
14	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
15	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
16	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
17	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
18	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
19	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
20	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
21	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
22	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
23	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
24	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
25	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
26	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
27	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
28	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
29	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
30	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
31	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
32	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
33	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
34	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
35	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
36	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
37	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
38	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
39	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
40	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
41	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
42	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
43	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
44	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
45	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
46	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
47	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
48	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
49	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
50	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
51	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
52	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
53	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
54	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
55	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
56	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
57	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
58	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
59	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
60	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
61	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
62	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
63	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
64	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
65	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
66	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
67	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
68	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
69	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
70	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
71	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
72	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
73	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
74	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
75	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
76	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
77	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
78	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
79	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
80	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
81	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
82	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
83	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
84	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
85	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
86	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
87	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
88	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
89	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
90	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
91	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
92	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
93	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
94	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
95	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
96	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
97	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
98	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
99	Instalații de apă caldă	PLAFOND	
100	Instalații de apă caldă	PLAFOND	



5.3. FISA DE CALCUL APARTAMENT LA CASA

DATELE DE BAZA PRIVIND CALCULUL APARTAMENTULUI				
Adresa date de identificare	Sighisoara Nicolae Iorga nr. 7			
Anul punerii in functiun. vechimea constructiei	1920-1930 100 Ani			
Amplasamentul cladirii in cadrul orasului	zona B			
Estimarea starii tehnice a cladirii din care face parte apartamentul	BUNA			
Estimarea nivelului de finisare al apartamentului	superior			
BILANT DE SUPRAFATA				
Apartment				
Camera				
bucatarie				37.23
baie				4.68
hol				7.92
antreu				8.66
total suprafata utila				2.88
dependinta-PIVINITA				61.37
total dependinte				23.99
alte anexe				23.99
CALCULE DE EVALUARE				
DATELE DE BAZA PRIVIND CALCULUL DE EVALUARE	Pret unitar	UM/coeficienti	Pret total	TOTAL euro
Evaluare locuinta si dependinte				5.0587
Valoarea de inlocuire locuinta(256/1984 anexa 4, tabel 1)	2620	61.37	160789.4	1
Corectie pentru pivnita(256/1984 anexa 4, tabel 1)	625	23.99	14993.75	
TOTAL LOCUINTA SI DEPENDINTE			175783.15	
Se adauga(D256H934 anexa 4, tabel 2)				
Incalzire centrala CTGAZ	45	61.37	2761.65	
Corectie imprimarii - poarta latera (cota 23.99%) (D256H1984, anexa 4, T3)	115	0.2399	27.5885	
Corectie imprimarii - gard caramida (cota 23.99%) (D256H934, anexa 4, T3)	385	0.2399	92.3615	
Total locuinta si dependinte			178664.75	
Se scade (D256/1984 anexa 4, tabel 2)				
Corectie pentru apa calda de baie	-3740	1	-3740	
Corectie pentru instalatii si finisaje realizate in 2019-2021 de chirias-ANEXA5	-21755.11	1	-21755.11	
Total locuinta si dependinte			153169.64	
Coeficient uzura in timp (D93/1977, anexa 2, tabel 3)		0.41	62799.5524	
Total locuinta			62799.5524	
Corectie zona (D61/1980 anexa 2, pct 13)-ZONA B		0.9		
Total general locuinta, dependinte si anexe	0		56519.5972	
Coeficient de actualizare (Buletin Statistic Lunar nr.2025)		19278.46		
Pret ron locuinta fara tva			108961	RON
Pret euro locuinta fara tva			21539	EURO





DIRECȚIA DE DISEMINARE DATE STATISTICE ȘI COMUNICARE

Telefon: 021.318.18.24 interior: 1085
e-mail: datastat@insse.ro

Nr. 120 15.05.2025

COMUNICAT DE PRESĂ

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

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

5.4. LOCALIZARE PE HARTA

identificarea proprietății subiect: https://www.google.com/maps/@46.21901124,799725467m/data=!3m1!1e3!5m1!1e1?entry=ttu&q_ep=Ego



5.5. DOCUMENTE



Extras din tabelul cu monumentele istorice din judetul Mures

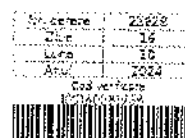
Localitate	Denumire	Localitate	Localitate	Datare, Creatori
MS-II-m-B-15906	Casa	Municipal Sighisoara	Str. Iorga nr. 7, Ap. 1/a	Nr. 1910

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sighisoara

ANOT
15.05.2024

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50977-C1-04 Sighisoara



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Sighisoara, Str. NICOLAE IORGA, Nr. 7, Et. p. Ap. 1/a, Jud. Mures
Parti comune: acoperis, casa scarii, cos de fum, holuri, pivnita, pod.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	50977-C1-04	-	37	23.99	160	

Apartmentul nr. 1/a situat la parter compus din camera de 37.15 mp, bucatarie de 4.88 mp, baie de 7.92 mp, hol de 8.66 mp, antreu de 2.88 mp si la subsol cota indiviza de 14.23 mp din pivnita comuna de 28.46 mp, cota indiviza de 8.76 mp din pivnita comuna de 17.52 mp si cota indiviza de 1.00 mp din hol comun de 6.00 mp. Nu are certificat energetic si fit.

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
30091 / 13/12/2011	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 149 din 25/08/2011 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA:	
B1 Se infinteseza cartea funciara 50977-C1-04 a imobilului cu numarul cadastral 50977-C1-04/Sighisoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 50977-C1-03 inscris in cartea funciara 2408/1 (identificator electronic 50977-C1-03);	A1
Adresa nr. 6864 din 10/06/1963 emis de Statul Popular al Romaniei Sighisoara:	
B2 indestulere, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept nationalizare potrivit Dec. 92/1959 (repartire pe apartamente cu nr. 12442-12456-06.12.2004 in baza certificatului mun. nr. 16962/25.11.2004 eliberat de Primaria mun. Sighisoara, a adresei nr. 5276/25.10.2004 a S.C.A. T.T. Sighisoara, dobandit prin Lege, cota actuale 1/1	A1
11. STATUL ROMAN	
DESERVATA: cota de transmise din CF 50977-C1/Sighisoara, inscrisa prin incheierea nr. 347 din 25/06/1963;	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	



Extras din tabelul cu monumentele istorice din judetul Mures

CARTE	Denumire	Localitate	Localizare	Datare, Creatori
MS-II-a-B-15906	Casa	municipiul Sighisoara	Str. Iorga Nicolae 7	sf. sec. XIX, 1920 - 1930

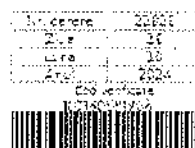


Oficiul de Cadastre și Publicitate Imobiliară MUREȘ
Buc. de Cadastre și Publicitate Imobiliară Sighisoara

ANEXA

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 50977-C1-U4 Sighisoara



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Sighisoara, Str. NICOLAE IORGA, Nr. 7, Et. p. Ap. 1/a, Jud. Mures
Fapt comune: ecoperis, casa scari, cos de fum, holuri, pivnita, pod.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	50977-C1-U4	-	37	23.96	160	

Apartamentul nr.1/a situat la parter compus din camera de 37.25 mp, bucataria de 4.68 mp, baie de 7.82 mp, hol de 8.66 mp, introu de 2.88 mp si la subsol cota indiviza de 14.28 mp din pivnita comuna de 28.48 mp, cota indiviza de 8.74 mp din pivnita comuna de 17.52 mp si cota indiviza de 1.00 mp din hol comun de 6.00 mp. Nu are certificat energetic si lift.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
30091 / 13/12/2011	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.145, din 25/08/2011 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA:	
B1 Se infinteaaza cartea funciara 50977-C1-U4 a imobilului cu numarul cadastral 50977-C1-U4/Sighisoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 50977-C1-U3 inscris in cartea funciara 24066 (identificator electronic 50977-C1-U3).	A1
Adresa nr. 6364, din 10/06/1968 emis de Statul Popular al Raionul Sighisoara:	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept nationalizare potrivit Dec.92/1950 (impartire pe apartamente cu nr.12442-12456/06.12.2004 in baza certificatului mun. nr.16952/25.11.2004 eliberat de Primaria mun.Sighisoara, a adresei nr.5276/25.10.2004 a S.C.A.T.T. Sighisoara), dobandit prin Lege, cota actuala 1/3	A1
1) STATUL ROMAN	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50977-C1/Sighisoara, inscrisa prin incheierea nr. 347 din 15/06/1968;	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	



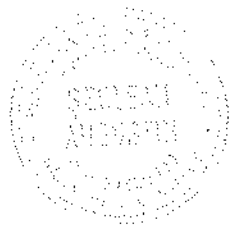
Carte Funciară Nr. 50877-C1-U4 Comuna/Oraș/Municipiu: Sighiszoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală. Adresa: Loc. Sighiszoara, Str. NICOLAE IORGA, Nr. 7, Et. p. Ap. 1/a, Jud. Mures
Păți comune: acoperiș, casa scării, cota de fum, holuri, pivnița, pod.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	50877-C1-U4	-	27	23,95	160	
Apartmentul nr.1a situat la parter compus din camera de 27,23 mp, bucatarie de 4,68 mp, baie de 7,52 mp, hol de 6,66 mp, antreu de 2,08 mp și la subsol cota indiviza de 24,25 mp din pivnița comună de 28,46 mp, cota indiviza de 6,76 mp din pivnița comună de 27,52 mp și cota indiviza de 1,00 mp din hol comun de 6,00 mp. Nu are certificat energetic și lift.						

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPR conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 8 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură cografică, cu acceptul expres sau procedurile ai instituțiilor publice ori entități 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 20 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/10/2024, 12:50



[illegible]



MUNICIPIUL SIGHISOARA

Număr de înregistrare: 12.408/13.10.2024

Către:

Măria Mariana

Având în vedere adresa dvs. înregistrată la Municipiul Sighisoara nr. 12.408/13.10.2024, prin care solicitați eliberarea unui document care să ateste faptul că imobilul situat în municipiul Sighisoara nr. 1, Jorja nr. 7 nu este revendicat în baza Legii nr. 10/2001 sau nu se află pe rolul instanțelor de judecată, deși având ca obiect acest imobil, amara care vă este necesară în vederea cumpărării imobilului în baza Legii nr. 112/1995.

În urma verificărilor efectuate, vă comunicăm faptul că imobilul situat în municipiul Sighisoara, nr. 1, Jorja nr. 7, înscris în C.T. nr. 50975/1-1-1-4, nr. cadastrel nr. 50975/1-1-1-4, nu face obiectul unei notificări formulate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicate cu modificările și completările ulterioare și nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată.

Cu deosebită considerație,

PRIMAR,

Ioan - Iulian Sirbu

Șef Serviciu Administrație Publică Locală
Cristina Andra Bianca

Compartimentul Juridic
Înlocuit: c.j. Pătruleț-Molnar Orsolya



$\frac{d}{dt} \left(\frac{1}{\sqrt{1-v^2/c^2}} \right) = \frac{v}{c^2} \frac{dv}{dt}$

[Faint, mostly illegible text from a document page]

1. Common molecules

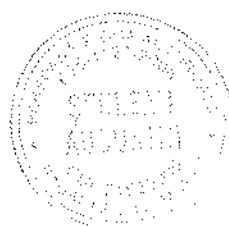
[illegible]

Art. 2. Locuitorii care fac obiectul incluziunii vor fi folosiți de statul și membrii familiei. Titularul contractului de incluziune va fi ROMÂNIA

Membrii familiei vor fi însoțiți separat în țara gazdă și vor fi parte integrantă din prezentul contract.

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

Art. 4 Termenul de încalzire este de 5 ani, cu începere de la data de 15.01.2009 până la data de 15.01.2014.



elementele de construcții instalate, obiectele și dotările aferente.

se angajează să plătească în termenul locuinței și în partea de decontare comună, pe toată durata contractului de închiriere.

La expirarea în termen de 30 zile proprietarul are dreptul să modifice prețurile în valutar sau în funcție de indicele de consum, urmând ca în acest caz să se încheie un nou contract de închiriere.

Se prezintă la curtea de drept, după caz, la instanța de judecată și cererile de restituire a chiriei sau de restituire a chiriei în funcție de prețurile în valutar sau în funcție de indicele de consum.

Se nu subînchiriază locuința fără acordul scris al proprietarului. Încheierea acestui contract are drept scop realizarea contractului.

Se plătește chiriea lunar de contul de curent, gaz, apă, canal, salubritate, taxe locale, energie termică, apă caldă caldă, cheltuieli pentru curățenia parterului comun, cheltuieli de administrare.

IV. Durata contractului

Art. 14. Prezentul contract se încheie pe o perioadă determinată de 3 ani, și începe de la data: 25.11.2024

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

Art. 16. Chiriașul este obligat să plătească locuința în termen de 30 zile de la expirarea termenului contractului. Dacă locuința nu s-a reînchiriat, 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:

- la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
- la cererea administratorilor atunci când:
 - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - chiriașul a precizat înscrisă stăruință locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și obiectelor altele 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;
- la cererea asociației de proprietari, atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile co-rezultat din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă acestea au fost stabilite prin hotărâre judecătorească;
- chiriașul a subînchiriat locuința fără acordul scris al proprietarului.

... care a intervenit în cadrul lucrului și în vederea realizării acestuia, în
 temeiul unui contract de închiriere.

Art. 13. Chiriasul este obligat să plătească chiria în termen de 10 zile de la data scadenței, pe baza unui chitanță sau a
 altor acte care atestă plata, către proprietarul imobilului.

Art. 14. Chiriasul este obligat să plătească chiria în termen de 10 zile de la data scadenței, pe baza unui chitanță sau a
 altor acte care atestă plata, către proprietarul imobilului.

Art. 15. Chiriasul este obligat să plătească chiria în termen de 10 zile de la data scadenței, pe baza unui chitanță sau a
 altor acte care atestă plata, către proprietarul imobilului.

Art. 16. Chiriasul este obligat să plătească chiria în termen de 10 zile de la data scadenței, pe baza unui chitanță sau a
 altor acte care atestă plata, către proprietarul imobilului.

IV. Durata contractului

Art. 17. Durata contractului de închiriere este de 12 luni, începând de la
 data încheierii acestuia.

Art. 18. Contractul de închiriere este încheiat pe o perioadă de 12 luni, începând de la
 data încheierii acestuia.

Art. 19. Chiriasul este obligat să plătească chiria în termen de 10 zile de la data scadenței, pe baza unui chitanță sau a
 altor acte care atestă plata, către proprietarul imobilului.

V. Rezilierea contractului

Art. 20. Rezilierea contractului de închiriere poate fi solicitată de către:

- la cererea chiriasului, cu condiția ca acesta să aibă un loc de muncă în afara țării;
 - la cererea administratorului imobilului, dacă:
- chiriasul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - chiriasul a produs un prejudiciu proprietarului imobilului, clădirii în care este înscris, aceluiași
 instalațiilor, precum și tracțiilor ale imobilului, sau dacă imobilul este în stare de
 dezastru;
 - chiriasul are un comportament care face imposibilă coabitarea sau împiedică folosirea
 normală a locuinței;
 - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea nr.
 114/1996;
 - la cererea asociației de proprietari, atunci când chiriasul nu și-a achitat obligațiile care rezultă
 din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă acestea au fost stabilite prin hotărârea
 judecătorească;
 - chiriasul a subînchiriat locuința fără acordul scris al proprietarului.

elaborat în conformitate cu Metodologia de Calcul a Performanței Energetice a Clădirilor, 1998



[illegible]

FIGURA

Copyright

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

2, 131

450



REZUMATUL
 1. IDENTIFICAREA
 2. DESCRIEREA
 3. DETALIILE
 4. CONCLUZII
 5. RECOMANDARI
 6. OBSERVATII
 7. DATA
 8. SEMNATURA
 9. STAMPILĂ

FACTURA

SIRA 107

10/07/2017

CLIPARISTON

DEDEMAN A

Clasa: 107 Data: 10/07/2017

107

107

33 2131

17

VA RĂMÂNDE

SEULEAN AUGUSTIN
PFA
SIGHISOARA, NICOLAE IORGA NR.7, Ap. 1/a
JUDETUL MURES

FACTURA

NR. 1/2008

DATA 15.05.2008

NUMARATOR

DEDEMAN

1/2008

15.05.2008



DECEAN

SIGHISOARA, NICOLAE IORGA NR.7, Ap. 1/b JUDETUL MURES

BON103=71.65RON

BF 90000006227=152.22 RON

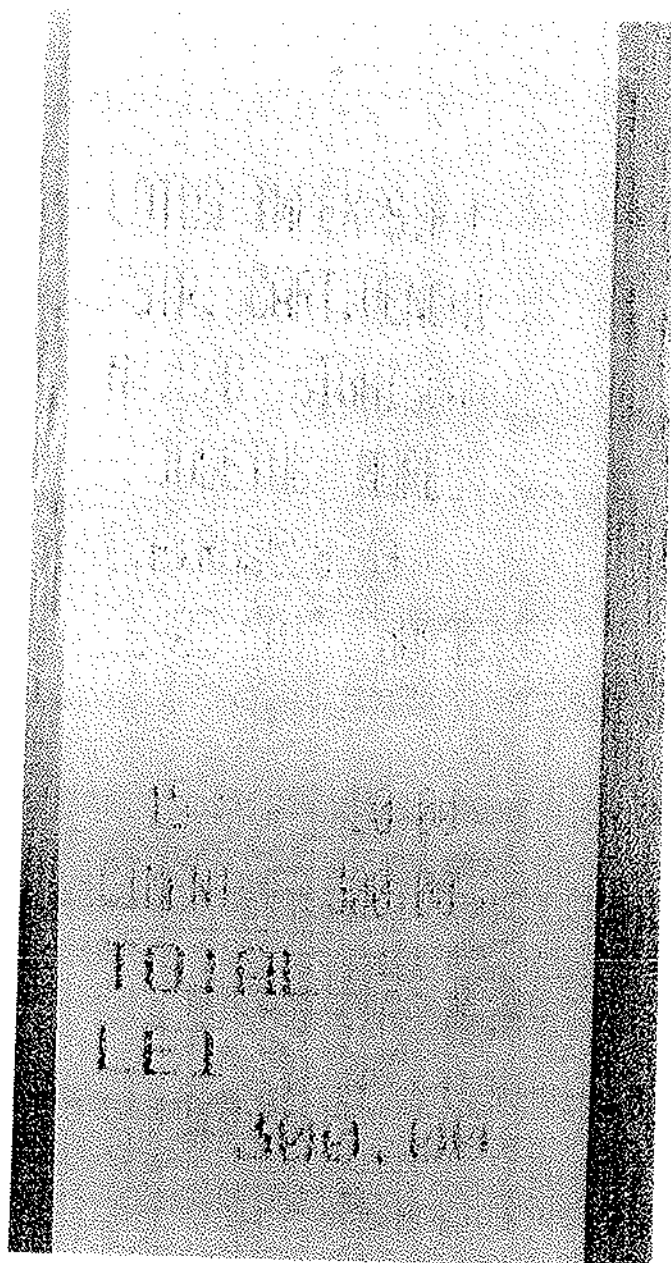


SC. LOTUS IMPEX SRL
STR. N. TITULESCU 10
SIGHISOARA
JUDETUL MURES
C.F. RO 2528739
01-03-2012 085850

36 x	6.50
TAHAN DEC.	
	234.00 A
1	6.50
SILICON	6.50 A
1	13.00
GLAZI	13.00 A
1	6.50
SILICON	6.50 A
TOTAL	
LEI	
260.00	

260 RON





300 RON





SEULEAN AUGUSTIN
PFA
SIGHISOARA, NICOLAE IORGA NR.7, Ap. 1/a
JUDETUL MURES

SEULEAN AUGUSTIN
PFA
SIGHISOARA, NICOLAE IORGA NR.7, Ap. 1/a
JUDETUL MURES

SEULEAN AUGUSTIN
PFA
SIGHISOARA, NICOLAE IORGA NR.7, Ap. 1/a
JUDETUL MURES

SEULEAN AUGUSTIN
PFA
SIGHISOARA, NICOLAE IORGA NR.7, Ap. 1/a
JUDETUL MURES



SEULEAN AUGUSTIN

SEULEAN AUGUSTIN
PFA
SIGHISOARA, NICOLAE IORGA NR.7, Ap. 1/a
JUDETUL MURES

2408 RON



DEDEMAN
 S.C. DE PROIECTARE
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400

PROIECT DE PROIECTARE

PROIECT DE PROIECTARE
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400

PROIECT DE PROIECTARE
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400

PROIECT DE PROIECTARE
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400

PROIECT DE PROIECTARE
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400

PROIECT DE PROIECTARE
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400

PROIECT DE PROIECTARE
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400

PROIECT DE PROIECTARE
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400

PROIECT DE PROIECTARE
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400



PROIECT DE PROIECTARE
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400
 100400, 100400, 100400



1	1.00
2	1.00
3	1.00
4	1.00
5	1.00
6	1.00
7	1.00
8	1.00
9	1.00
10	1.00
11	1.00
12	1.00
13	1.00
14	1.00
15	1.00
16	1.00
17	1.00
18	1.00
19	1.00
20	1.00
21	1.00
22	1.00
23	1.00
24	1.00
25	1.00
26	1.00
27	1.00
28	1.00
29	1.00
30	1.00
31	1.00
32	1.00
33	1.00
34	1.00
35	1.00
36	1.00
37	1.00
38	1.00
39	1.00
40	1.00
41	1.00
42	1.00
43	1.00
44	1.00
45	1.00
46	1.00
47	1.00
48	1.00
49	1.00
50	1.00
51	1.00
52	1.00
53	1.00
54	1.00
55	1.00
56	1.00
57	1.00
58	1.00
59	1.00
60	1.00
61	1.00
62	1.00
63	1.00
64	1.00
65	1.00
66	1.00
67	1.00
68	1.00
69	1.00
70	1.00
71	1.00
72	1.00
73	1.00
74	1.00
75	1.00
76	1.00
77	1.00
78	1.00
79	1.00
80	1.00
81	1.00
82	1.00
83	1.00
84	1.00
85	1.00
86	1.00
87	1.00
88	1.00
89	1.00
90	1.00
91	1.00
92	1.00
93	1.00
94	1.00
95	1.00
96	1.00
97	1.00
98	1.00
99	1.00
100	1.00
TOTAL	507.44
LET	

507.44



LOTUS INET SRL	
REINSTITUTIE	
SIGHISOARA	
JUDETUL MURES	
NR. 7, Ap. 1/a	
DATA: 01.06.2018	
VALORI	
1.00	155.00
2.00	510.00
3.00	5.00
4.00	240.00
5.00	14.00
6.00	101.50
7.00	7.00
8.00	7.00
9.00	11.00
10.00	22.00
SUBTOTAL	
	881.20
1.00%	-26.44
TOTAL	
LEI	
	854.76

854.77



1000000	1	EA	100.00	100.00
2000000	1	EA	200.00	200.00
3000000	1	EA	300.00	300.00
4000000	1	EA	400.00	400.00
5000000	1	EA	500.00	500.00
6000000	1	EA	600.00	600.00
7000000	1	EA	700.00	700.00
8000000	1	EA	800.00	800.00
9000000	1	EA	900.00	900.00
10000000	1	EA	1000.00	1000.00
11000000	1	EA	1100.00	1100.00
12000000	1	EA	1200.00	1200.00
13000000	1	EA	1300.00	1300.00
14000000	1	EA	1400.00	1400.00
15000000	1	EA	1500.00	1500.00
16000000	1	EA	1600.00	1600.00
17000000	1	EA	1700.00	1700.00
18000000	1	EA	1800.00	1800.00
19000000	1	EA	1900.00	1900.00
20000000	1	EA	2000.00	2000.00
21000000	1	EA	2100.00	2100.00
22000000	1	EA	2200.00	2200.00
23000000	1	EA	2300.00	2300.00
24000000	1	EA	2400.00	2400.00
25000000	1	EA	2500.00	2500.00
26000000	1	EA	2600.00	2600.00
27000000	1	EA	2700.00	2700.00
28000000	1	EA	2800.00	2800.00
29000000	1	EA	2900.00	2900.00
30000000	1	EA	3000.00	3000.00
31000000	1	EA	3100.00	3100.00
32000000	1	EA	3200.00	3200.00
33000000	1	EA	3300.00	3300.00
34000000	1	EA	3400.00	3400.00
35000000	1	EA	3500.00	3500.00
36000000	1	EA	3600.00	3600.00
37000000	1	EA	3700.00	3700.00
38000000	1	EA	3800.00	3800.00
39000000	1	EA	3900.00	3900.00
40000000	1	EA	4000.00	4000.00
41000000	1	EA	4100.00	4100.00
42000000	1	EA	4200.00	4200.00
43000000	1	EA	4300.00	4300.00
44000000	1	EA	4400.00	4400.00
45000000	1	EA	4500.00	4500.00
46000000	1	EA	4600.00	4600.00
47000000	1	EA	4700.00	4700.00
48000000	1	EA	4800.00	4800.00
49000000	1	EA	4900.00	4900.00
50000000	1	EA	5000.00	5000.00
51000000	1	EA	5100.00	5100.00
52000000	1	EA	5200.00	5200.00
53000000	1	EA	5300.00	5300.00
54000000	1	EA	5400.00	5400.00
55000000	1	EA	5500.00	5500.00
56000000	1	EA	5600.00	5600.00
57000000	1	EA	5700.00	5700.00
58000000	1	EA	5800.00	5800.00
59000000	1	EA	5900.00	5900.00
60000000	1	EA	6000.00	6000.00
61000000	1	EA	6100.00	6100.00
62000000	1	EA	6200.00	6200.00
63000000	1	EA	6300.00	6300.00
64000000	1	EA	6400.00	6400.00
65000000	1	EA	6500.00	6500.00
66000000	1	EA	6600.00	6600.00
67000000	1	EA	6700.00	6700.00
68000000	1	EA	6800.00	6800.00
69000000	1	EA	6900.00	6900.00
70000000	1	EA	7000.00	7000.00
71000000	1	EA	7100.00	7100.00
72000000	1	EA	7200.00	7200.00
73000000	1	EA	7300.00	7300.00
74000000	1	EA	7400.00	7400.00
75000000	1	EA	7500.00	7500.00
76000000	1	EA	7600.00	7600.00
77000000	1	EA	7700.00	7700.00
78000000	1	EA	7800.00	7800.00
79000000	1	EA	7900.00	7900.00
80000000	1	EA	8000.00	8000.00
81000000	1	EA	8100.00	8100.00
82000000	1	EA	8200.00	8200.00
83000000	1	EA	8300.00	8300.00
84000000	1	EA	8400.00	8400.00
85000000	1	EA	8500.00	8500.00
86000000	1	EA	8600.00	8600.00
87000000	1	EA	8700.00	8700.00
88000000	1	EA	8800.00	8800.00
89000000	1	EA	8900.00	8900.00
90000000	1	EA	9000.00	9000.00
91000000	1	EA	9100.00	9100.00
92000000	1	EA	9200.00	9200.00
93000000	1	EA	9300.00	9300.00
94000000	1	EA	9400.00	9400.00
95000000	1	EA	9500.00	9500.00
96000000	1	EA	9600.00	9600.00
97000000	1	EA	9700.00	9700.00
98000000	1	EA	9800.00	9800.00
99000000	1	EA	9900.00	9900.00
100000000	1	EA	10000.00	10000.00
TOTAL				
LEI				
1284				

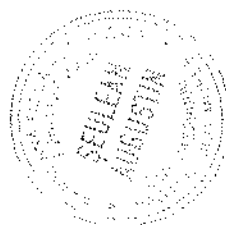


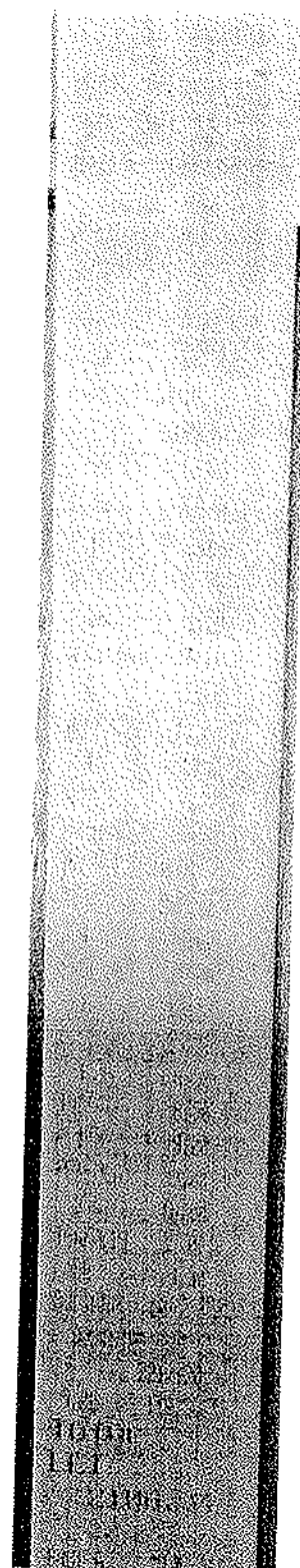


1506



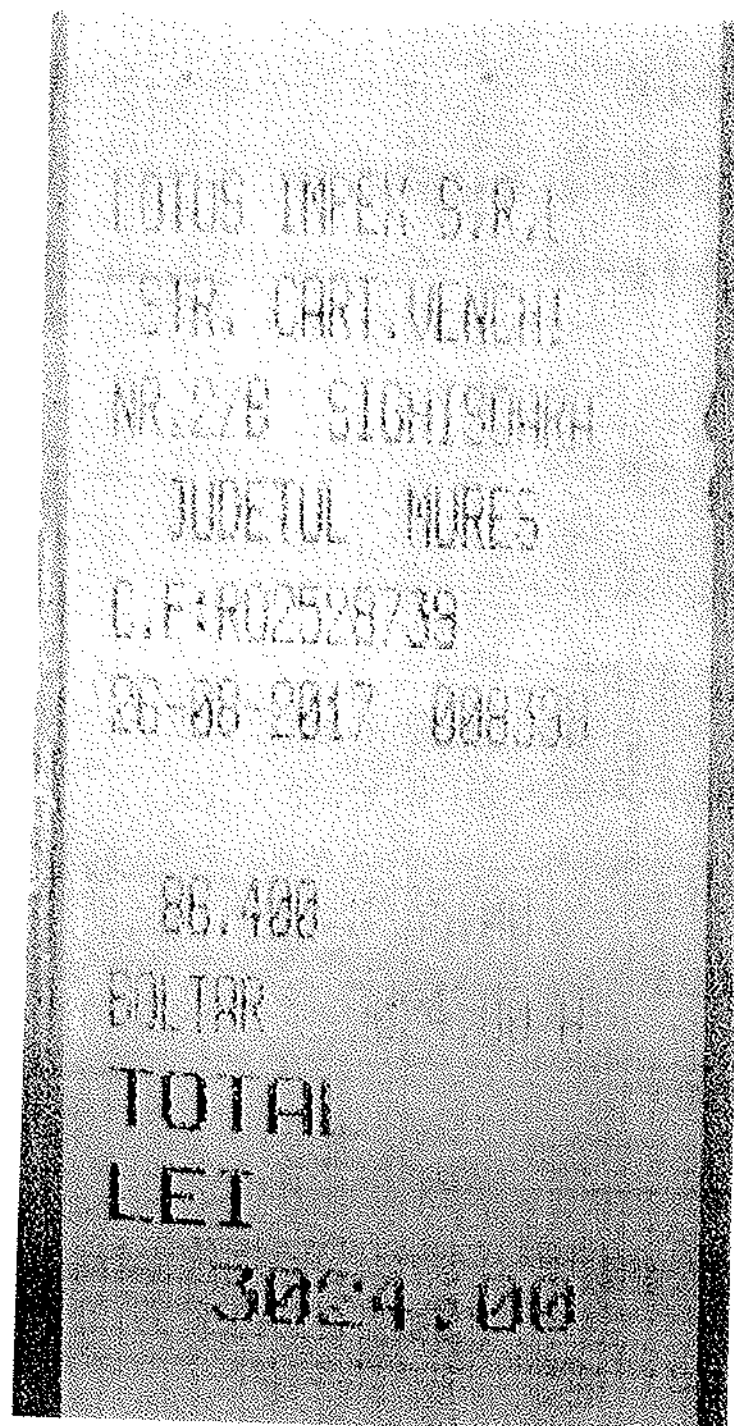
10/15/84	10/15/84	100.00	100.00
10/16/84	10/16/84	100.00	200.00
10/17/84	10/17/84	100.00	300.00
10/18/84	10/18/84	100.00	400.00
10/19/84	10/19/84	100.00	500.00
10/20/84	10/20/84	100.00	600.00
10/21/84	10/21/84	100.00	700.00
10/22/84	10/22/84	100.00	800.00
10/23/84	10/23/84	100.00	900.00
10/24/84	10/24/84	100.00	1000.00
10/25/84	10/25/84	100.00	1100.00
10/26/84	10/26/84	100.00	1200.00
10/27/84	10/27/84	100.00	1300.00
10/28/84	10/28/84	100.00	1400.00
10/29/84	10/29/84	100.00	1500.00
10/30/84	10/30/84	100.00	1600.00
10/31/84	10/31/84	100.00	1700.00
11/01/84	11/01/84	100.00	1800.00
11/02/84	11/02/84	100.00	1900.00
11/03/84	11/03/84	100.00	2000.00
11/04/84	11/04/84	100.00	2100.00
11/05/84	11/05/84	100.00	2200.00
11/06/84	11/06/84	100.00	2300.00
11/07/84	11/07/84	100.00	2400.00
11/08/84	11/08/84	100.00	2500.00
11/09/84	11/09/84	100.00	2600.00
11/10/84	11/10/84	100.00	2700.00
11/11/84	11/11/84	100.00	2800.00
11/12/84	11/12/84	100.00	2900.00
11/13/84	11/13/84	100.00	3000.00
11/14/84	11/14/84	100.00	3100.00
11/15/84	11/15/84	100.00	3200.00
11/16/84	11/16/84	100.00	3300.00
11/17/84	11/17/84	100.00	3400.00
11/18/84	11/18/84	100.00	3500.00
11/19/84	11/19/84	100.00	3600.00
11/20/84	11/20/84	100.00	3700.00
11/21/84	11/21/84	100.00	3800.00
11/22/84	11/22/84	100.00	3900.00
11/23/84	11/23/84	100.00	4000.00
11/24/84	11/24/84	100.00	4100.00
11/25/84	11/25/84	100.00	4200.00
11/26/84	11/26/84	100.00	4300.00
11/27/84	11/27/84	100.00	4400.00
11/28/84	11/28/84	100.00	4500.00
11/29/84	11/29/84	100.00	4600.00
11/30/84	11/30/84	100.00	4700.00
12/01/84	12/01/84	100.00	4800.00
12/02/84	12/02/84	100.00	4900.00
12/03/84	12/03/84	100.00	5000.00
12/04/84	12/04/84	100.00	5100.00
12/05/84	12/05/84	100.00	5200.00
12/06/84	12/06/84	100.00	5300.00
12/07/84	12/07/84	100.00	5400.00
12/08/84	12/08/84	100.00	5500.00
12/09/84	12/09/84	100.00	5600.00
12/10/84	12/10/84	100.00	5700.00
12/11/84	12/11/84	100.00	5800.00
12/12/84	12/12/84	100.00	5900.00
12/13/84	12/13/84	100.00	6000.00
12/14/84	12/14/84	100.00	6100.00
12/15/84	12/15/84	100.00	6200.00
12/16/84	12/16/84	100.00	6300.00
12/17/84	12/17/84	100.00	6400.00
12/18/84	12/18/84	100.00	6500.00
12/19/84	12/19/84	100.00	6600.00
12/20/84	12/20/84	100.00	6700.00
12/21/84	12/21/84	100.00	6800.00
12/22/84	12/22/84	100.00	6900.00
12/23/84	12/23/84	100.00	7000.00
12/24/84	12/24/84	100.00	7100.00
12/25/84	12/25/84	100.00	7200.00
12/26/84	12/26/84	100.00	7300.00
12/27/84	12/27/84	100.00	7400.00
12/28/84	12/28/84	100.00	7500.00
12/29/84	12/29/84	100.00	7600.00
12/30/84	12/30/84	100.00	7700.00
12/31/84	12/31/84	100.00	7800.00
TOTAL			7800.00
111			
1674.91			





2106.34



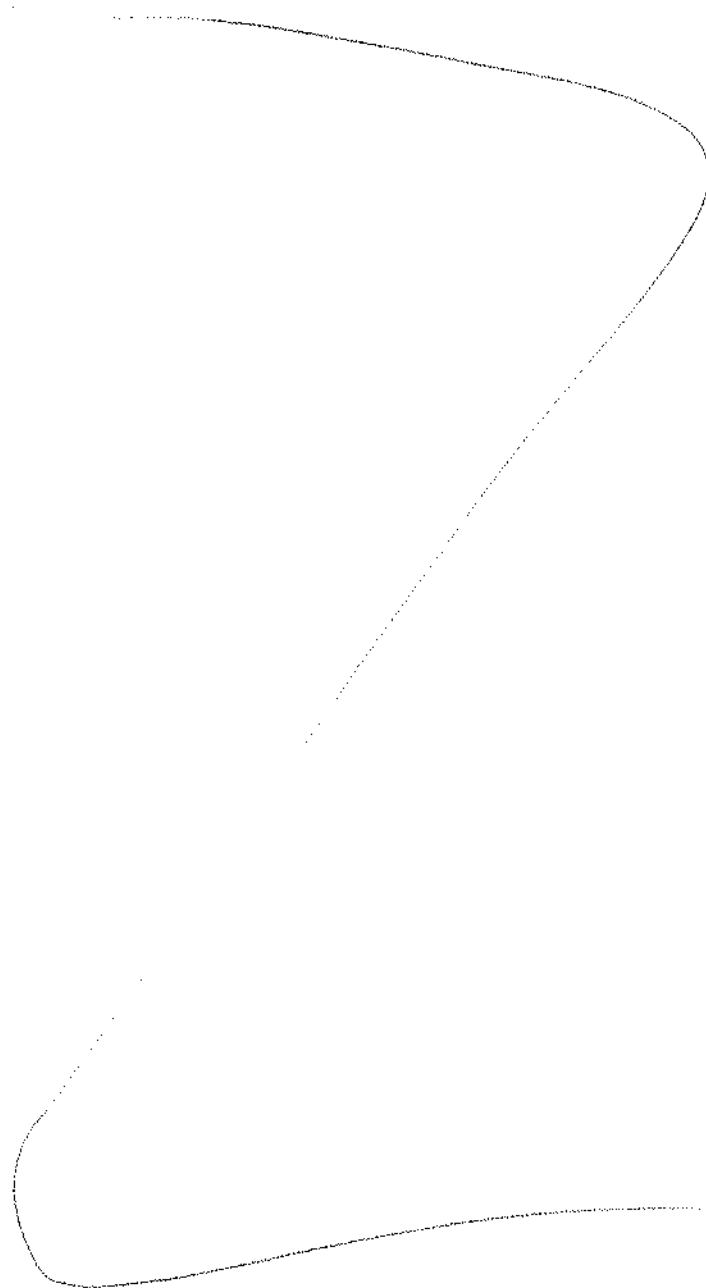


3024.00

TOTAL SUME

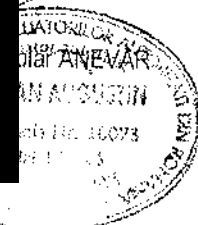
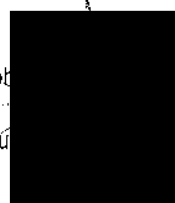
CHITANTE=6113.77+71.65+152.22+260+300+2408+279.49+435.37+507.44+576.65+854.76+1284.51+1506.0+1874.91+2106.34+3024=21755.11. RON CHELTUITI





Evaluator proprietati imot

Seu



Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 179/28.08.2025

ing. IULIANA REMES

Membru Titular ANEVAR leg.15722

Sighisoara, str. 1 Decembrie 1918, nr.23 jud. MURES
Tel. : 0740/302677; julianaremes@yahoo.co.uk

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT NR.V

situat în imobilul din jud.
Mureș, mun. Sighișoara,
str.1Decembrie 1918, nr.42



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.

Scrisoarea de transmitere

Către ,

PRIMARIA SIGHISOAR
ATT SA SIGHISOARA
d-na MARIA - TEREZIA BALAȘ

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

APARTAMENTUL NR.V situat în imobil din Sighisoara, str. 1 Decembrie 1918, nr. 42. Sighisoara, jud. Mures, ce apartine Municipiului Sighisoara.

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 52152 Sighisoara. Dreptul de proprietate este înscris în favoarea Municipiului Sighisoara.

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 ca a proprietății imobiliare analizate, la cursul valutar BNR de 5,0795 lei/1 euro valabil pentru data de referință a evaluării (15 iulie 2025) este :

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE PIATA	
		LEI	EURO
1	APARTAMENT NR.V	109.338	21.525

• Valoarea NU conține TVA .

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

- Pieseile 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 – ing.Iuliana Remes,
 Membru titular ANEVAR - EI, EPI,
 Legitimatie nr. 15722

1. INTRODUCERE

1.1. Declarație de conformitate.Certificarea

În limita cunoștințelor 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 – ediția 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 ANEVAR ediția 2025.

Standardele de evaluare nu au fost aplicate în prezenta lucrare.

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

- 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 consultanță sau să depună mărturie în instanță 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
Legitimă nr. 15722

1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii)

OBIECTUL EVALUARII	APARTAMENT NR.V, STR.1 DECEMBRIE 1918,NR. 42
LOCALIZARE	mun. Sighisoara , jud. Mures
PROPRIETAR BENEFICIAR	MUNICIPIUL SIGHISOARA MARIA - TEREZIA BALAŞ
Drept de proprietate	Dobandit prin lege
SCOPUL EVALUARII	Estimarea Pretul de vanzare pentru apartamentul nr.V.

Data inspectiei: 20.02.2021 Data evaluarii: 15.07.2025 Curs valutar lei/1 euro

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

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE VANZARE	
		LEI	EURO
1	APARTAMENT NR.V	109.338	21.525

* Valoarea NU conține TVA .

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

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

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata în conformitate cu recomandarile **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2025**.

Evaluarea prezintă 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.:

În continutul raportului este prezentata metodologia de evaluare si relevanta metodelor în 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:
MUNICIPIUL SIGHISOARA- in calitate de proprietar
d-na MARIA - TEREZIA BALAS - in calitate de chirias.

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati

Utilizatorul raportului (destinatarul) este PRIMARIA SIGHISOARA - calitate de proprietar ,
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.42, si este formata din :

Apartament nr.V, in suprafata de 71,55 mp .

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

2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata -- apartament nr. V , situat in jud. Mures, mun. Sighisoara, str.1 Decembrie 1918, nr.42.

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din:

- Extras CF nr. 52152-C1
- Nr.cad. 1334, nr.top.1269.

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 :

- valoarea de piata ;
- tipuri ale valorii diferite de valoare de piata.

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 **15.07.2025**.

Cursul de schimb BNR la data evaluarii este **1 EURO =5.0795 LEI**

2.8. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale , iar opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

* Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client si proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

* Dreptul de proprietate este considerat valabil si 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, neexpuse 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 acestora 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, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în această privință;
- * Evaluatorul nu are cunoștința de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată 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 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 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 prezintă reprezentă 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 proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii din exteriorul și din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și 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 – ediția 2025 , Ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR .**

2.10. Identificarea evaluatorului și competența

*Prezentul raport de evaluare este întocmit de **ing. Iuliana Remes** prin **ing. evaluator autorizat în specializările 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 în Sighisoara, str.1 Decembrie 1918, nr.23, Sighisoara, jud. Mures, telefon 0740302677.***

Evaluatorul este **evaluator independent**, a parcurs cursurile profesionale de pregătire continuă , are asigurare de risc profesional, nu are niciun fel de interes față de drepturile de proprietate evaluate și are competența pentru a oferi o evaluare obiectivă și imparțială, în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție și de piața în care se afla situate bunurile imobile evaluate. Nu există niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate , misiunea de evaluare fiind îndeplinită pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietar și pe baza datelor și informațiilor culese de pe piața de către evaluator.

2.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este **confidențial**, destinat numai scopului precizat și numai pentru utilizatorii desemnați, menționați în raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicității fără 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. 52152-C1
- Nr.cad. 1334, nr.top.1269.

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 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. V**, situat in imobilul din jud. Mures, mun.Sighisoara, str.1 Decembrie 1918, nr.42 ,asa cum sunt specificate in Fişa suprafeţei locative închiriate, anexă parte integrantă din Contractul de Închiriere nr.8 din 2012, cu prelungire prin Actul Aditonal nr.371 din anul 2023.

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

Sighişoara este situată în centrul ţării, pe râul Târnava Mare, în sud-estul judeţului Mureş fiind un important nod rutier şi de cale ferată. Aparţine Regiunii de dezvoltare ADR Centru.

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

Situându-se în partea centrală a ţării distanţele până la principalele localităţi de interes economic, administrativ, cultural şi turistic nu sunt prea mari: 297 km până la Bucureşti, 120 km până la Braşov, 156 km – Cluj-Napoca, 54 km – Tîrgu Mureş, 40 km – Odorheiu Secuiesc. In componenta acestui teritoriu administrativ se regasesc localitatile: Sighisoara, Hetiur, Angofa, Aurel Vlaicu, Rora, Soromiclea, Venchi, ultimul recensamant 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 in comun: asigurat rutier.

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

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

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

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

Nivelul impozitelor: pentru construcții, nivelul impozitelor se stabilește prin Hotărâre a Consiliului Local, în funcție de soluția constructivă, suprafața și anul construcției. Pentru teren, se percepe, prin același procedeu, un impozit diferențiat în funcție de zonă.

Tipul și intensitatea traficului rutier: traficul rutier este de nivel normal.

Descrierea amplasamentului

Terenul este plan, are forma dreptunghiulară, în suprafața totală de 425 ,00 mp, are orientare sudică, și acces direct de pe E60. Terenul este format dintr-un lot și are destinația curții construcții.

Utilitățile de care beneficiază terenul la data evaluării sunt: energie electrică, apă, canalizare, gaz, rețea de cablu tv și internet. Terenul este împrejmuit.

Zona în care se află proprietatea este o zonă în stagnare datorită , cotate piața imobiliară.

A fost identificată drept de servitute de trecere cu piciorul și auto în favoarea imobilului înscris în CF 57180.

3.3. Descrierea proprietății imobiliare evaluate

Descrierea construcției

Utilizare actuală: **apartament în clădire rezidențială**

Regim de înălțime S+P+E, apartamentul se situează la etajul clădirii

- Anul PIF: 1819

- **Situație înainte de renovare și compartimentare**

- Caracteristici constructive

- fundații: piatră
- închideri și compartimentări: pereți portanți din zidărie de piatră și cărămidă
- șarpanta lemn învelitoare țiglă ceramică, planșee pe boltisoare de cărămidă peste parter și pe grinzi de lemn peste etaj
- tamplărie interioară și exterioară din lemn

Finisaje interioare : tencuieli cu zugrăveli simple, pardoseli scândură

Instalații:

- încălzire se face cu sobe cu gaz metan ;
- instalații de apă- canal;
- instalații electrice;

Compartimentare inițială - (conform fișei locative):

- dormitor, sufragerie, bucatărie, antreu , cameră

- suprafața utilă 71,55 mp ;

Situație după renovare și compartimentare

Conform declarației chiriasei în anul 2022 s-au făcut renovări pe cheltuială proprie, renovări care au constat în re-compartimentare , finisaje interioare precum și amenajarea unei băi. Toate acestea s-au realizat fără afectarea structurii clădirii și cu respectarea suprafeței locative inițiale.

- uși interioare PDF

Finisaje interioare : tencuieli cu zugrăveli lavabile , pardoseli din parchet melaminat în camere și gresie

in baie si bucatarie.

Instalatii:

- incalzire se face cu CT proprie;
- 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 sau

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.V, situat in cladirea de locuit, str.1 Decembrie 1918, nr.42, 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
- sapanta de lemn -stare satisfacatoare
- invelitoare din tigla ceramica - stare satisfacatoare
- plansee de lemn si bolta de caramida -stare satisfacatoare
- timplaria exterioara lemn -stare satisfacatoare
- tamplarie interioara lemn- stare satisfacatoare
- tencuieli exterioare driscuite- stare satisfacatoare
- glet de - nu este cazul
- stucaturi - nu este cazul
- vopsitorii vopsele pe baza de ulei -stare satisfacatoare
- calcio vechio - nu este cazul
- lambriuri - nu este cazul
- ornamente si decoratiuni - nu este cazul
- pardoseli calde dusumele -stare satisfacatoare
- pardoseli reci gresie si pamant- nu
- 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 - 3+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 camere.

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

5. Vechimea clădirii în ani:- 107 ani (anul construcției 1819-conform evidente SC ATF SA Sighisoara).

6. Tipul locuinței (anexa nr. 4, tabelul nr. 1) poz. 1 - Cu pereți de zidărie de cărămidă, piatră sau înlocuitori, planșee din lemn sau beton armat, sarpante din lemn, având instalații sanitare, electrice și încălzire combustibil solid

Relevée anexate - fișa suprafeței locative, anexa la Contractul de închiriere nr.8, din 2012 cu prelungire prin actul adițional nr 371/2023.
(plan de situație, plan de nivel curent)

II. Suprafețele locuinței și ale anexelor

1. Suprafața utilă a locuinței

(suprafețele utile au fost preluate din planul anexat), cuprinsă din

- camera 27,68 mp
- camera 20,06 mp
- bucatărie 11,76 mp
- camera 3,56 mp
- hol 5,25 mp
- casa scării (cota 1/4 din 12,96 mp) 3,24 mp

Total Su= 71,55 mp

- terasă- 6,51 mp

Din suprafața utilă se vor scădea 0,50 mp pentru sobe.

$$71,55 \text{ mp} - 3 \times 0,5 \text{ mp} = 70,05 \text{ mp}$$

2. Suprafața utilă a camerei de serviciu situată la subsol, demisol sau mansardă m2 - nu este cazul

3. Suprafața utilă a pivnitei și a boxelor de la subsol în folosință exclusivă a locuinței- nu este cazul

4. Suprafața utilă a terasei rezultate în retragerea din gabarit m2 - 6,51 mp

5. Suprafața utilă a garajului m2 - nu este cazul

6. Construcții-anexe - nu este cazul (tip, dimensiuni, vechime și stare)

III. Evaluarea locuinței

1. Valoarea de înlocuire a locuinței

(cost/m2 corespunzător tipului construcției, regimului de înălțime și gradului de finisaj - inferior

$$70,05 \text{ mp} \times 1810 \text{ lei/m}^2 = 126.791 \text{ lei}$$

2. Valoarea de înlocuire

- pivnite, boxe- nu este cazul

- terasă rezultată din retragere în gabarit

$$6,51 \text{ mp} \times 590,00 \text{ lei/mp} = 3.841 \text{ lei}$$

TOTAL CAP. I - LOCUINTE ȘI DEPENDINTE: 130.631 lei.

Se adaugă sau se scade, pentru existența sau lipsa unor instalații ori elemente de construcții (tabelul nr. 2 din anexa nr. 4)

A. Se adaugă:

- încălzire centrală- nu

- construcția și echipamentul centralei termice -nu

- încălzire cu gaze la sobe

$$59,50 \text{ m}^2 \times 58,00 \text{ lei/m}^2 = 3.451 \text{ lei}$$

- obloane - nu

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

B. Se scad:

- învelitoare 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

- 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 3740 lei+1445 lei=5.185 lei

TOTAL CAP. II - LOCUINTE SI DEPENDINTE:

130.631 lei+3.451 lei-5.185 lei =128.897 lei

3. Corectia de nivel -nu este cazul

4. Aplicarea coeficientului de uzura in timp

128.897 lei x 0.4 = 51.559 lei,

TOTAL CAP. III - LOCUINTE SI DEPENDINTE: 51.559 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 uzurii- nu este cazul

TOTAL EVALUARE CAP. V:

Total general locuinte si anexe 51.559 lei

III. Mentinerea sau diferentierea cu 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%

51.559 lei x 10%= 5.156 lei

51.559 lei+ 5.156 lei = 56.715 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 înmulteste 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 - martie 2025:

19.278,46

5,6715 ron x 19.278,46= 109.338 RON

21.525 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, aceea 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.

Ținând 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 acestora.

5. RECONCILIAREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORII

Proprietatea evaluate: apartament nr.V, situat in Sighisoara, str. 1 Decembrie 1918, nr.42,jud. Mures, aflata in proprietatea MUNICIPIULUI SIGHISOARA, chiriasa apartamentului fiind d-na MARIA - TEREZIA BALAS 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 informatiilor si scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea de vanzare si recomandata pentru proprietatea imobiliara analizata este urmatoarea :

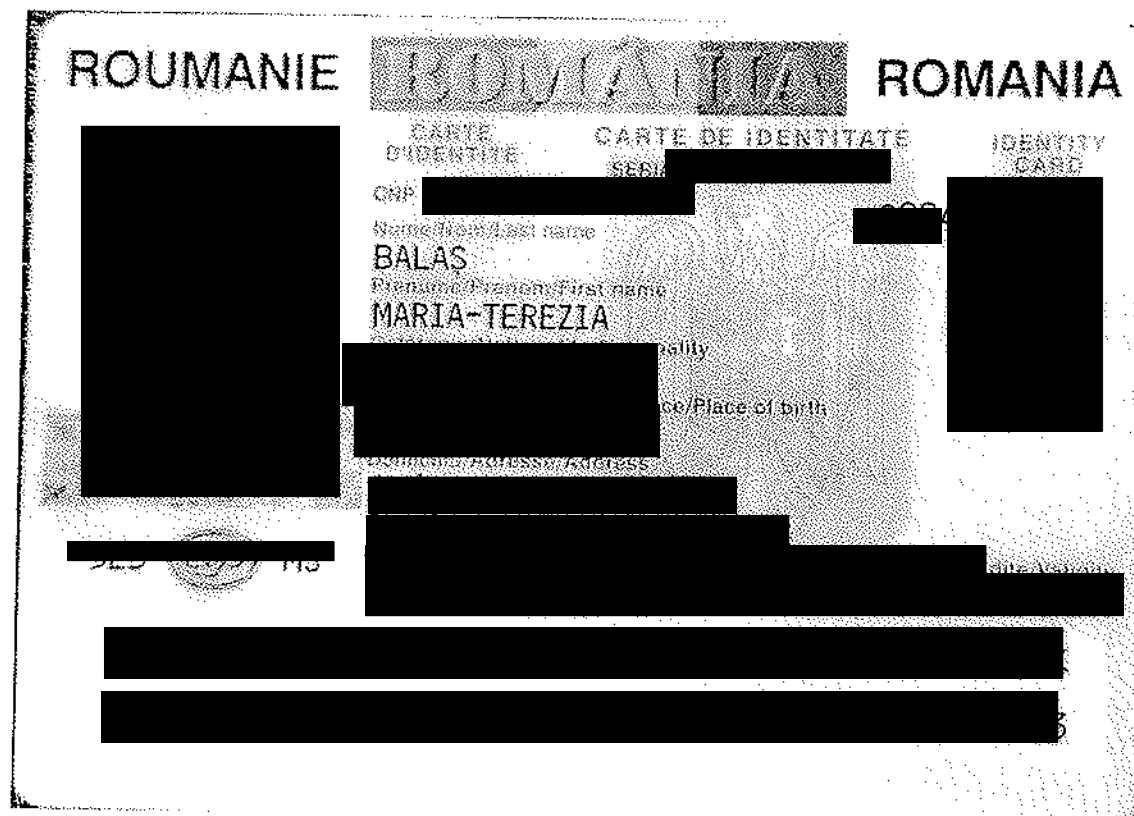
Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE PIATA	
		LEI	EURO
1	APARTAMENT NR.V	109.338	21.525

* Valoarea NU contine TVA .

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



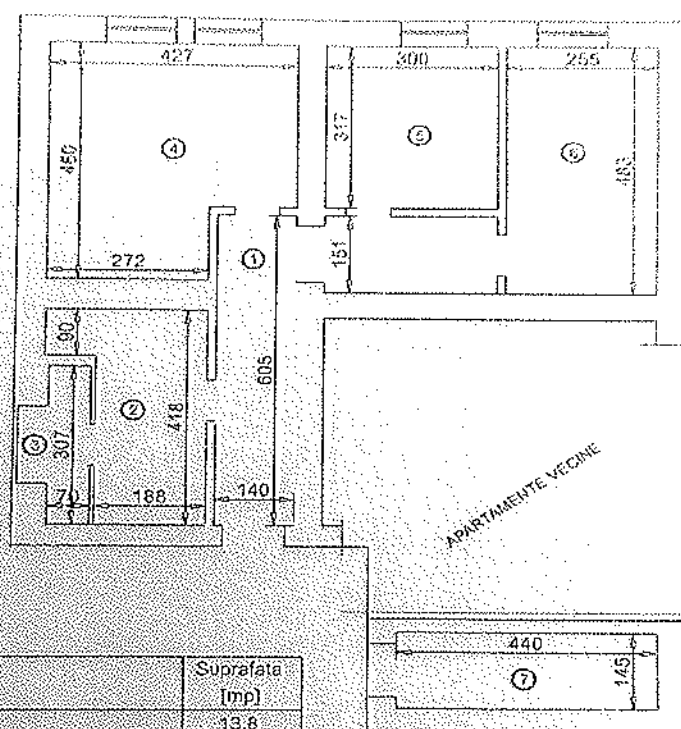
SCHITA DUPA RENOVARE

Plan apartament - releveu

Anexa nr. 10

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului		Adresa imobilului	
Cant. Funciar colectiva m.		Siglasoara, str. 1 Decembrie 1918, nr. 42, ap. 5, ud. Mures	
Cod unitate individuala (UI)	52152-C1-U2	UIA1	Siglasoara
		CF individuala	52152-C1-U2



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata [mp]
1	HOL	13,8
2	BUCATARIE	8,6
3	BAIE	2,9
4	CAMERA	17,4
5	CAMERA	9,5
6	CAMERA	12,3
7	CAMERA	6,4
Suprafata Utila = 70,9 mp.		
Suprafata Construita = 89,4 mp.		

Executanti:
 C. Stancu Mihai Ioan
 autorizatie categoria EC
 nr. 60110/05.04.14

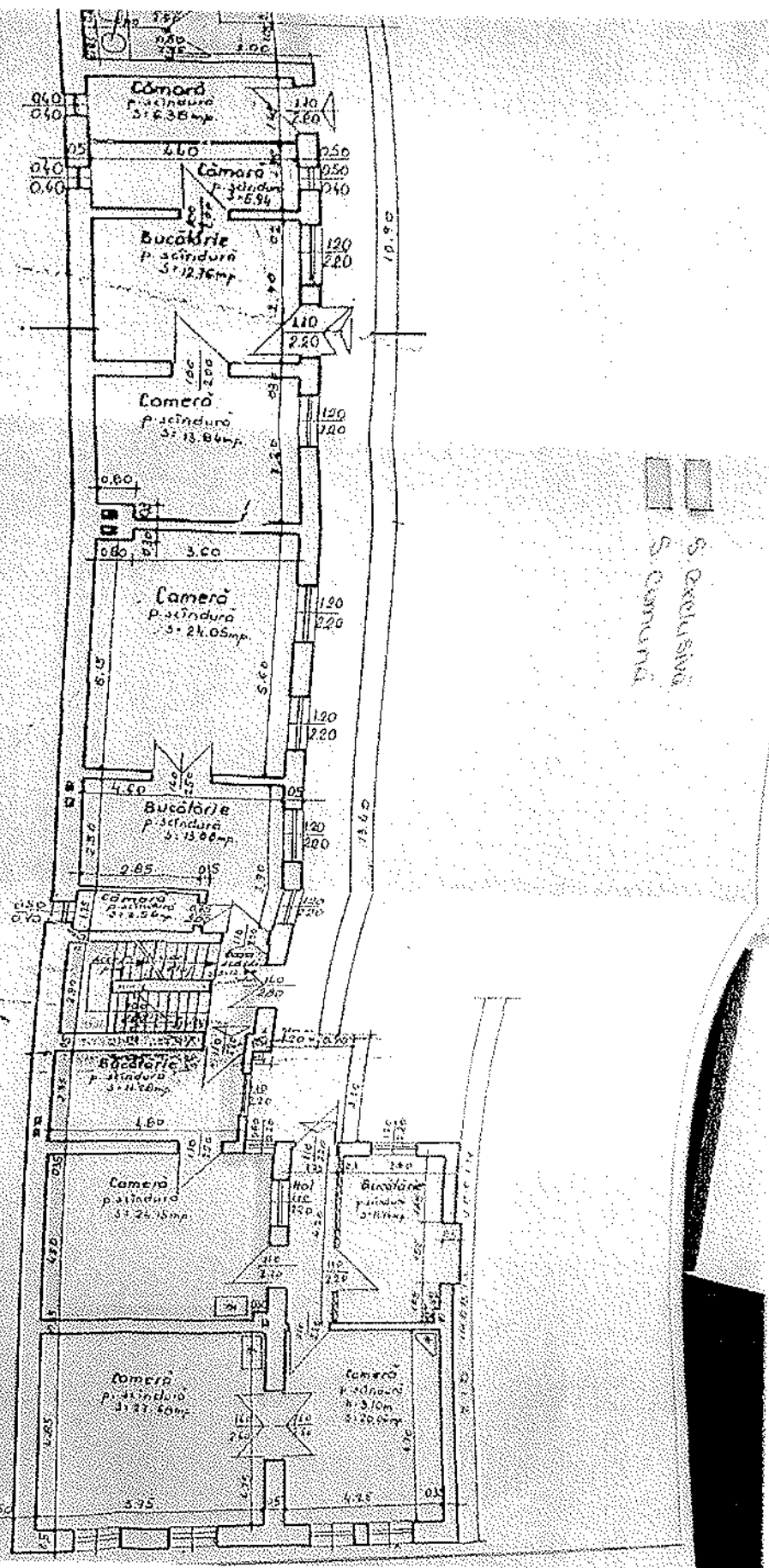
CATEGORIA 1

Apartmentul nr 6 se afla la etajul imobilului din str. Luc. 1918 nr. 42.
Sistemul constructiv: fundatie din piatra, zidarie din caramida, plansee din lemn, sarpanta din lemn, invelitoare din tigle solzi
Nu are obloane
Are instalatii: apa cald la incalzire si WC-ul comun, electrice si gaz metan.
Starea tehnica: SATISFACTOARE
Anul constructiei: 1819 Conf aviz-mijl fixe SA ATTSA

PLAN ETAB
2000

2000

Supalato	utilia	Const	Const del
ap. ric	36.88 mp	26 mp	58 mp





SOCIETATEA APA TERMIC TRANSPORT S.A.
Albăstii, Str. Cămin Baraților Nr. 11. Telefon 0265-772352
Tel./fax 0265-772487. E-mail: attsasighisoara@yahoo.com
Cont RO 69 RNCB 0191015637710001 CUI RO 1225869
Nr. ORC J1998000229262 Capital social 451.190

Nr. 697/06.05.2024

Către:
Dna. Balas Maria Loredana

Subscrisa Societatea Apa Termic Transport S.A., cu sediul în Albăstii, Str. Cămin Baraților Nr. 11, Județul Mureș, înființată prin Hotărârea Nr. 9/26.02.1998 a Consiliului Local Sighisoara, înscrisă la O.R.C. Tg. Mureș, sub nr. J1998000229262, având C.U.F. RO 1225869 și cont IBAN RO 69 RNCB 0191015637710001, deschis la BCR Sighisoara, telefon 0265-774993 și fax 0265-772487, reprezentată prin director general Muntean Doralița.

Având în vedere solicitarea dumneavoastră cu nr. 2288/06.11.2024 prin care vă exprimați intenția de a cumpăra locuința din Sighisoara str. 1 Decembrie 1918 nr. 42, ap. V conform Legii nr. 112/1995, vă comunicăm faptul că "Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru analizarea documentelor de cumpărare a locuințelor în baza legii nr. 112/1995" din cadrul Municipiului Sighisoara constată că documentele care au fost depuse la dosar sunt conforme cu documentele solicitate prin regulamentul privind vânzarea imobilelor cu destinație de locuințe trecute în proprietatea statului în baza Legii nr. 112/1995 drept pentru care a decis că sunt îndeplinite condițiile de eligibilitate iar actul juridic al imobilului solicitat îndeplinește condițiile prevăzute de lege.

În vederea continuării procedurii de vânzare solicităm să depuneți la dosarul de cumpărare la biroul administrare locuințe din cadrul subscrisei societăți, următoarele documente:

- Certificatul energetic întocmit de către o persoană autorizată;
- Raportului de evaluare pentru stabilirea prețului de vânzare întocmit de către un evaluator ANEVAR.

Conform Regulamentului privind vânzarea imobilele în baza Legii nr. 112/1995 cumpărătorul este demersurile necesare contactării unui evaluator și a unei persoane autorizate în vederea întocmirii certificatului energetic iar plata va fi suportată de cumpărător.

Cu deosebită considerație,

Director general
Muntean Doralița

Sector administrare locuințe și condominii
Stanciu Adrian Alaric



1/11 caduc 15/11/2016
 Scurtu (caduc) cu
 boze sau civile
 nr 157/6/2016

Inregistrat la nr. 8 din 14.06.2016

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pe suprafețe cu destinația de locuință

Între S.C. A.T.T. S.A. în calitate de administrator al fondului locativ de stat cu
 sediul în Sibiu, str. Bănuilor nr. 5-7, jud. Mureș, reprezentat prin [semnătură]
 [semnătură] [nume] (d-na)
Bănuș Maria Tulpă legitimat prin buletin de identitate seria [număr]
[număr], eliberat la data de [data], de Poliția [număr]
 în calitate de chirie, în baza Legii nr. 114/1996 și al repartiției nr. [număr] din
[data] emisă de [număr] a intervenit prezentul contract.

1. Obiectul închirierii

Art.1. Primul, în calitate de administrator al fondului locativ de stat, închiriaza
 iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din [adresa]
 str. [adresa] nr. [număr] bl. [număr] sc. [număr] et. [număr] ap. [număr]
 județul [număr] compusă din [număr] camere în suprafață de [număr] mp.
 (camera [număr] mp., camera [număr] mp., camera [număr] mp., camera [număr] mp.)
 dependente în suprafață de [număr] mp. (baie [număr] mp., bucatărie [număr] mp., WC [număr] mp.
 anteu [număr] mp., debara [număr] mp., cămară [număr] mp., boxă [număr] mp., hol [număr] mp.,
 pivniță [număr] mp.) și [număr] mp. curte (grădină), folosite în exclusivitate, și
[număr] folosite în comun.

Art.2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chirie și de
 membrii familiei. Titularul contractului de închiriere va fi [nume]
 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 [număr] ani, cu începere de la data de [data]
 de până la data de [data]

CONFORM CU
ORIGINALUL

II. Chiria aferentă locuinței închiriate

Art.5 Chiria lunară, aferentă locuinței închiriate este de calculată în conformitate cu prevederile legale, pentru fișul de calcul anexat, și care este parte integrată din contract.

Art.6 Tariful de bază lunar al chiriei (baza) se actualizează în funcție de rata anuală a inflației comunicată de către Comisia Națională pentru Statistică și Hotărâre a Guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.

Art.7 Chiria se datorează începând cu data de achită în numerar, la casieria 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 aceluia 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 judecătorești.

Art.10 În cazul unui proces de evacuare, chiriașul este obligat la plata chirie 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. Obligatiile partilor privind întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

Art.12 a) Proprietarul se obliga:

- 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 imobilului;

Art.13 b) Chiriașul se obliga:

- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau 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;

CONFORM CU
ORIGINALUL

- să comunice în termen de 30 zile proprietarului orice modificare produsă în valoarea netă a fondului său, sub semnarea scrisorilor contractului de închiriere;
- să poartă la mutarea din locuință, în termenul, locuința în stare de înțelegere și curățenie și cu obligația de înlocuire în prezenta verbală de predare-primire înlocuiri la predarea locuinței;
- să nu subînchirieze locuința fără acordul scris al proprietarului. Încălcarea acestei obligații atrage după sine rezilierea contractului;
- să plătească cheltuielile legate de consumul de curent, gaz, apă caldă, salubritate, taxe locale, energie termică, apă caldă aer condiționat, cheltuieli pentru curățarea parterului comun, cheltuieli de administrare.

IV. Durata contractului

Art.14. Prezentul contract se încheie pe o perioadă determinată de 12 luni, începând de la data de 11.06.2012.

Art.15. Chiriașul este obligat să părăsească locuința în termen de 30 zile de la data expirării termenului contractului, 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.16. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

- cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 zile;
- 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 din Legea nr. 114/1996;
- la cererea administratorului, atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă acestea au fost stabilite prin hotărâre judecătorească;
- chiriașul a subînchiriat locuința fără acordul scris al proprietarului.

Art.17. 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.18. Orice diferend legat de executarea prezentului contract se rezolvă pe cale amiabilă, iar dacă aceasta nu este posibil, de către instanțele judecătorești. Instanța competentă în rezolvarea litigiilor va fi Judecătoria Sighișoara.

CONFORM CU
ORIGINALUL

VII. Alte clauze

Art 19. Clauza modificării a ... clauzei ... referitoare la ... proprietate de stat ... la calculul ... va merge după ... completarea corespunzătoare a prezentei contract.

Art 20. ... este cazul ... menținea, 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 ... în fișa de calcul a chiriei.

«Vânzarea apartamentelor este interzisă

«Contractele de închiriere nu pot fi prelungite

«Contractele de închiriere se vor încheia pe o perioadă de 5 ani

Prezentul contract s-a încheiat în baza Legii nr. 114/1996, al Ordonanței ...

Urgență al Guvernului nr. 40/1999, precum și în temeiul Codului civil în materie, ... data de 11.06.2002 în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CHIRLES

S.C. APĂ TERMIC TRANSPORT S.A.

DIRECTOR

ing. Oprea Mircea Tonu

DIRECTOR ECONOMIC

Ec. ...

VIZAT
OFICIUL JURIDIC

Sef Birou Legal
Mihail A.

CONFORM CU
ORIGINALUL

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

Anexă la Contractul de închiriere nr. 8 / 11.06.2012

FIȘA

suprafeței locative închiriate

Localitatea SIGHIȘOARA, județul MUREȘ, str. 1 Decembrie 1918, nr. 42, bl. -, ap. -, situat la nivelul (etajul)1), având: încălzirea GAZE 2), apă caldă CĂȘĂ 3), canalizare CĂȘĂ 4), instalație electrică.....DA.....5), construit din materiale inferioare.....NU.....6).

- A -

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii 7)	Suprafața (m2)	În folosință	
			exclusivă	comună
1	Dormitor	20,00	20,00	
2	Sufragerie	28,00	28,00	
3	Bucătărie	12,32	12,32	
4	Cămară alimente	6,00	6,00	
5	Antreu	5,72	5,72	
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	BĂLAS MARIA TEREZIA	Titular contract				
2	FROHLICH PATRICIA- ANDREEA					
3	FROHLICH ANTHONIO- ANDREAS					
4						
5						

Locutor:

SC APA TERMIC TRANSPORT S.A.

Birou Juridic - Locativ

In [redacted] S.C. APA TERMIC TRANSPORT S.A.
Cord. reg. com. nr. J26/229/1998
IF: RO1225669
S.S.V: 461.190,00 lei
Adresa: Albești, Str. Calea Buraților nr.11
Județul MUREȘ

Locatar:

BĂLAS MARIA TEREZIA

08.07.2020

1) Subsol, etaj, mansardă, etc. anexe
2) Calorific, gaze, apă caldă, încălzire centrală
3) În gospodărie, în clădire, în curte, în aer liber
4) Da
5) Da sau nu
6) Da sau nu
7) Cămară, bucatărie, baie, dormitor, verandă, sală de sport, etc.
8) Să se completeze cu numele familiei
9) Să se completeze cu numele persoanei care locuiește și gospodărește împreună

2003 年 12 月 14 日

la Contractul de închiriere nr. 8 din 11.06/2012
a spațiului cu destinația de locuință situat în
str. 1 Decembrie 1918, nr. 42

DAI-AS MARIA TEREZIA, cu domiciliul în Sighisoara.

având în vedere prevederile art. 3 din contractul de închiriere,

Act additional

Termenul de încheiere se prelungește din data de 01/05/2023 până la data de 01/08/2023

Prezentul act adițional face parte integrantă din Contractul de închiriere nr. 8 din 11-06-2012

Director General,
Municipal Council

Director Economic,
cc. Perezan Claudiu Aurelian

Sector Administrare Locuine

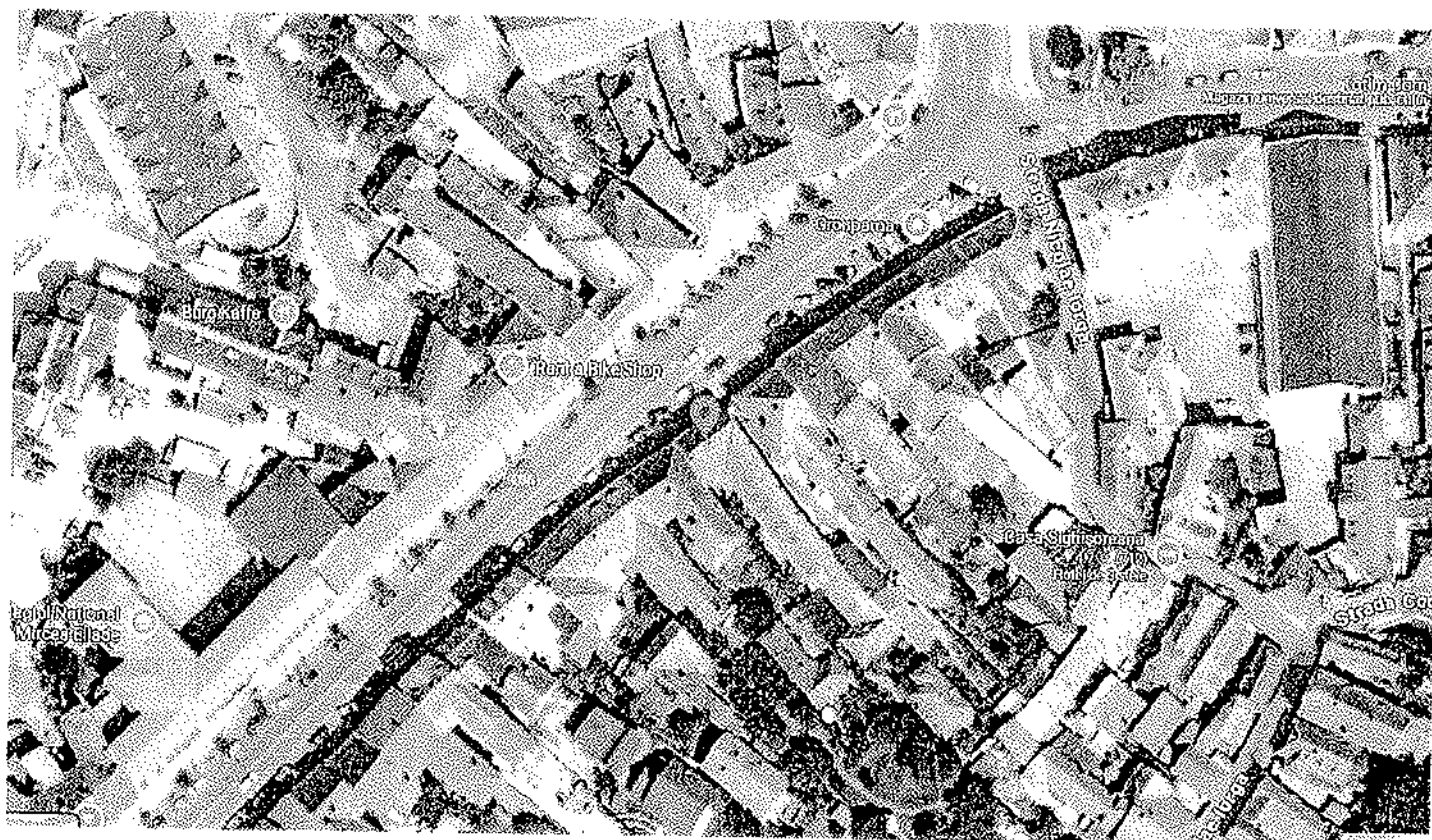
Chirias,

BILAS MARTINEZ RIVIA

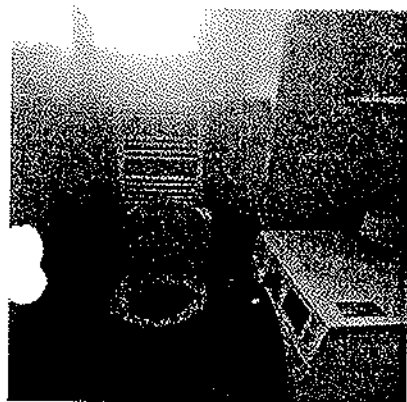
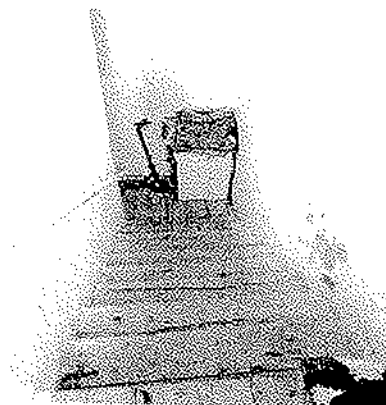
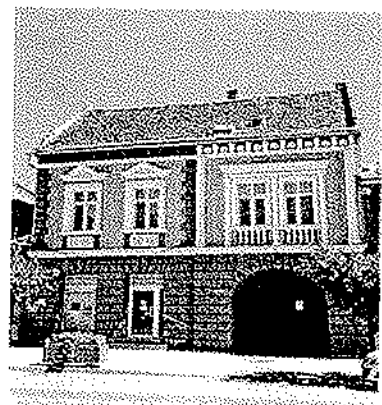
Vizal,
Oficio jurídico

[Handwritten date:] 20.04.2023
[Redacted]

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. crt.	Tipul constructiv în funcție de structura de rezistență sau materialele folosite	Regimul de înălțime	Gradul de finisare	
			Superior lei/mp	Inferior lei/mp
1.	Cu pereți de zidărie de cărămidă, plafond sau înlocuitori, planșee din lemn sau beton armat, șarpantă din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu ecă cu combustibil solid	P	2.575	2.060
2.	Cu pereți din zidărie de cărămidă plafond sau înlocuitori, planșee din lemn sau beton armat, șarpantă din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu combustibil solid	P- 10-11E	2.625	2.015
3.	Cu pereți din cărămidă, planșee și șar- pantă din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu ecă cu combustibil solid	P sau P-1 E	2.375	2.020
4.	Cu pereți din piatră, planșee și șarpantă din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu ecă cu combustibil solid	P sau P-1 E	2.610	2.000
5.	Cu pereți din cherestea, vâltoacă sau pînă băut, planșee și șarpantă din lemn, avînd instalații sanitare și electrice și încălzire cu ecă cu combustibil solid	P	2.840	2.015
6.	Cu structura din beton armat, orice sistem de învelitoare, avînd insta- lații sanitare și electrice și încălzire centrală	P- 10-11E	2.915	2.025

NOTA:

- Pentru camere de servicii situate în ambrecluzi 970 lei/mp.
- Plafond, cherestea, țevi, în folosință exclusivă a locuinței. 820 lei/mp.
- Garaje 1.600 lei/mp.
- Taxă rezultată din rețrageri în gskert 890 lei/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 construcție și echipamentul centralei termice	55 lei/mp.	-
- Pentru construcția și echipamentul centralei termice	55 lei/mp.	-
- Calorane	55 lei/mp.	-
- Încălzire cu scke cu gaze	55 lei/mp.	-
- Încalzitor de carton asfaltat, sită, șandrilă, stuf sau paie	-	55 lei/mp.
- Lipsa obiectelor și a instalațiilor afărate pentru:		
- cada de baie	-	3740 lei/loc.
- lavuar	-	1445 lei/loc.
- W.C.	-	1445 lei/loc.
- chiuveta de bucătărie	-	1445 lei/loc.
- Lipsa tencuielilor exterioare	-	50 lei/mp.
- Lipsa fundațiilor	-	50 lei/mp.
- Pardoseli de pământ	-	55 lei/mp.

NOTA:

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

Tabelul nr. 7

NORME

pentru evaluarea anexelor locuințelor

Mr. ort.	Denumirea tipului de anexe ale locuințelor	Materialul de construcție utilizat sau sistemul constructiv	Grupa	Preț unit. - lei -
1	Împrejmuiri* (inclusiv portile)	Cu stâlpi din orice material și rigle, șipoi sau scinduri de lemn	4	125 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		510 lei/m
		- plasă de sîrmă		125 lei/m
		Din zidărie	3	395 lei/m
		Din beton armat monolit sau prefabricate	1	160 lei/m
2	Magazii	Cu pereți din cărămidă, șarpantă din lemn, învelitoare din tablă:	1	
		- pînă la 25mp		930 lei/mp
		- peste 25mp		950 lei/mp
		Cu pereți din lemn sau schelet din lemn cu umplutură din cărămidă:	3	
		- pînă la 25mp		1060 lei/mp
		- peste 25mp		805 lei/mp
		Cu pereți din chirpici sau vîlătuci:	3	
		- pînă la 25mp		805 lei/mp
		- peste 25mp		825 lei/mp
3	Șopronane	Din lemn sau alte materiale, indiferent de folosință	3	310 lei/mp
4	Pășuni	Cu pereți din șipoi	4	690 lei/mp
		Cu pereți din nuiele	5	490 lei/mp

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