



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

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

HOTĂRÂRE NR. 165

27 august 2026

privind vânzarea unui imobil cu destinația de locuință,
trecut 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. 28.512/05.08.2026 și la Consiliul Local Sighișoara cu nr. 29.336/12.08.2026, de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 28.511/05.08.2026, al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere solicitarea de cumpărare a unui imobil – locuință, în baza Legii nr. 112/1995, formulată de chiriașă, titulară a contractului 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. 1.644/04.08.2026, al S.C. Apă Termic Transport S.A., înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 28.510/05.08.2026, prin care se propune vânzarea unui imobil cu destinația de locuință, trecut 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. 29.173/11.08.2026, cu propunerea de vânzare a unui imobil cu destinația de locuință, trecut 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 lit. "c", alin. (3) lit. "d", alin. (6) lit. "b", alin. (7) lit. "q", alin. (14), art. 139 alin. (2) și a art. 196 alin. (1) lit. "a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, str. Cănepii, nr. 11, județul Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 53415 Sighișoara (nr. C.F. vechi 3021), având număr cadastral 1472-C1, reprezentând cota de 2/3 din acest imobil de natură construcție, către doamna Korban Mioara, imobil pe care îl deține și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 716/09.05.1999, 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 54.974 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. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara și reprezentanții societății Apă Termic Transport S.A.

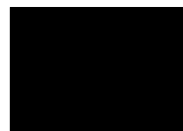
Art. 3. Prin grija doamnei Bizo Anca, Secretar General al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și se va aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe pagina de internet la adresa www.primariasighisoara.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Kreuzer Erzsébet



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;
 - 1 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;
 - 2 ex. S.C. Apă Termic Transport S.A.
 - 14 ex.
- B.A.



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 165/27.08.2026		
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	27.08/2026	
Comunicarea către primar	16.10.2026	
Comunicarea către prefectul județului	16.10.2026	
Aducerea la cunoștință publică	15.10.2026	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual		
Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz.	15.10.2026	

Adresa nr. 11/2
HCL nr. 165/27.08.2026

RAPORT DE EVALUARE

Tip proprietate: cladire de tip rezidentiala casa de locuit

Adresa: Mun.Sighisoara, Str. Canepii, Nr.11



Proprietar: STAUL ROMAN SI KORBAN MIOARA

Client: KORBAN MIOARA

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

Data evaluării:12.06.2026

Evaluator: Libeg Dorin Victor

Cuprins

1) Introducere.....	4
1.1. Sinteza raportului	4
1.2. Certificarea evaluatorului	5
2) Termeni de referință a evaluării	7
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	7
2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați.....	7
2.3. Scopul evaluării.....	7
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.	7
2.5. Tipul valorii	9
2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului.....	9
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	10
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare	10
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale	11
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	14
2.11. Declarația conformității cu ȘEV	14
2.12. Descrierea raportului	15
2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul.....	15
3) Prezentarea datelor	16
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	16
3.2. Descrierea situației juridice	17
3.3. Descrierea și analiza Clădirii	17
3.4. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)	19
4) Analiza pieței imobiliare.....	19
4.1. Analiza cererii	21
4.2. Analiza echilibrului pieței.....	21
5) Analiza celei mai bune utilizări Casa de locuit.....	22
6) Desfasurarea Evaluării prin Cost	23
7) Concluzia asupra valorii.....	27

1) Introducere

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării: cladire de tip rezidentiala casa de locuit conform CF cu Nr.53415 Sighisoara, situata în Mun. Sighisoara, Str.Canepii, Nr.11 județ Mureș .

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

Client și utilizator desemnat: Korban Mioara avand ca si utilizator desemnat PRIMARIA SIGHISOARA si S.C.A.T.T.S.A.

Proprietar: STATUL ROMAN SI KORBAN MIOARA

Evaluator: Libeg Dorin Victor , legitimația nr. 19126

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

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

Data evaluării: 12.06.2026

Data inspecției: 12.06.2026

Data raportului : 02.07.2026

Curs valutar: 5.2353 lei

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

Rezultatul abordării aplicate a fost:

- Valoare finala Casa de locuit STATUL ROMAN Rotund lei= 54.974 lei
- Valoare finala Casa de locuit STATUL ROMAN Rotund euro = 10.501 euro
- Valoare finala Casa de locuit KORBAN MIOARA Rotund lei= 27.487 lei
- Valoare finala Casa de locuit KORBAN MIOARA Rotund euro = 5.250 euro
- Curs Valutar euro 5,2353 lei

1.2. Certificarea evaluatorului

Referitor la raportul de evaluare întocmit în scopul informării clientului privind valoarea echitabilă a proprietății imobiliare, casa de locuit, situată în Mun.Sighisoara, Str.Canepii, Nr.11. certific după cele mai bune cunoștințe ale mele că :

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale, adevărate și corecte, estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate ca fiind adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale; sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune;
- nu am nici o părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legătură cu părțile implicate în această evaluare;
- implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;
- onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unor valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de proprietăți;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de

către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (Standardele de evaluare a bunurilor 2025);

- respect codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- utilizarea raportului de evaluare întocmit poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu standardul referitor la verificarea rapoartelor (SEV 400);
- subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- la data raportului, subsemnatul este membru titular și a urmat cursul de formare profesională în domeniul evaluării proprietății imobiliare;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.

Pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 12.06.2026, este estimată la :

- **Valoare finala Casa de locuit STATUL ROMAN Rotund lei= 54.974 lei**
- **Valoare finala Casa de locuit STATUL ROMAN Rotund euro = 10.501 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit KORBAN MIOARA Rotund lei= 27.487 lei**
- **Valoare finala Casa de locuit KORBAN MIOARA Rotund euro = 5.250 euro**
- **Curs Valutar euro 5,2353 lei**

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

Data: 02.07.2026

Semnătura



2) Termeni de referință a evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către membrul titular Libeg Dorin Victor, având ca număr de legitimație: 19126 , valabil în anul 2026 domiciliat în , Jud. Mures; [REDACTED]

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

2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați

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

2.3. Scopul evaluării

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

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezentul raport de evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip casa de locuit situata în Mun.Sighisoara, Str.Canepii, Nr.11 , Jud. Mures.

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



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



Proprietatea este dispusa în zona preponderenta de proprietati rezidentiale dar si nerezidentiale. Accesul făcându-se prin strada principala Str.Canepii,Nr.11.

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

În prezentul raport se evaluează dreptul real principal privat asupra proprietății imobiliare, conform extras de Carte Funciară nr. 53415 Sighisoara

Evaluarea s-a făcut în ipoteza – liberă de sarcini.

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării.

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

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

Raportarea valorii echitabile în prezentul raport de evaluare se va face în lei și în euro, deoarece de exemplu pentru a facilita efectuarea de comparații și aprecieri ale valorilor estimate prin abordarea prin piață, în fișele de evaluare, valorile sunt exprimate în euro. Cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României, valabil la data evaluării este de: 5,2353lei = 1 euro.

2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului

Inspecția proprietății a avut loc în data de 12.06.2026 și a fost realizată de către evaluator Libeg Dorin Victor în prezența clientului/chiriasului Korban Mioara cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, între data evaluării și data inspecției nu s-a modificat nici un aspect asupra clădiri de tip rezidențial casa de locuit.

Data evaluării: 12.06.2026

Data inspecției: 12.06.2026

Data raportului : 02.07.2026

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurată accesul pe proprietatea imobiliară, astfel realizându-se inspecția integrală (totală) a Apartamentului la casa de locuit. Inspecția proprietății s-a realizat în prezența clientului Korban Mioara.

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

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

Informațiile utilizate pentru efectuarea raportului de evaluare au fost:

- Extras CF Nr.53415 Sighisoara ;
- Contract de inchiriere;
- Act aditional la contractul de inchiriere;
- Relevee
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri,etc.);
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare – obținuta din Extras CF;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Prețuri practicate pe piața liberă;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații utilizate au fost:

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

- Site-ul oficial al Institutului de statistica .

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze.

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

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

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

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

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată.
Ipoteze speciale
- La data evaluării documentația cadastrală a fost incompletă, astfel unele documente ne fiind accesibile de către evaluator la data realizării raportului.
- Imobilul supus evaluării este înscris ca având în proprietate inițială o construcție compusă din 1 bucătărie, 1 cămară, 1 cameră și 1 terasă, cu o suprafață construită de 40 mp, aflată în coproprietatea Statului Român, cu o cotă de 2/3, și a doamnei **Korban Mioara**, cu o cotă de 1/3. În baza informațiilor furnizate de clientul lucrării și a constatărilor efectuate la fața locului, se presupune că toate lucrările de extindere, modernizare și mansardare au fost realizate exclusiv din aportul financiar propriu al doamnei **Korban Mioara**, fără nicio contribuție financiară sau materială din partea Statului Român. Astfel, la **parter** au fost executate lucrări de extindere constând în amenajarea unei terase, reorganizarea spațiilor existente prin transformarea fostei bucătării într-un hol și o baie, precum și transformarea fostei terase și a cămării într-o bucătărie, rezultând o suprafață construită totală la nivelul parterului de 72 mp. La **nivelul mansardei** au fost amenajate din fonduri proprii o camera o baie, un hol și o casa scarii, terasa cu o suprafață construită de 38 mp. În cadrul prezentului raport de evaluare se adoptă ipoteza că aceste extinderi și amenajări reprezintă investiții realizate exclusiv de doamna **Korban Mioara**, fără aportul Statului Român, iar valoarea aferentă acestora este analizată distinct față de construcția inițială aflată în coproprietate. Stabilirea dreptului de proprietate asupra investițiilor și efectele juridice ale acestora nu fac obiectul prezentului raport de evaluare, acestea urmând a fi stabilite exclusiv de autoritățile competente sau de instanța de judecată, după caz.
- Prezentul raport are ca obiect estimarea valorii echitabile a cotei de 2/3 deținute de Statul Român asupra corpului inițial al construcției. Lucrările de extindere, mansardare și modernizare executate ulterior, despre care beneficiarul a declarat și documentele puse la dispoziție indică faptul că au fost realizate exclusiv din aportul propriu al chiriașului, nu au fost incluse în valoarea estimată aferentă cotei Statului Român

- Vechimea clădirii, respectiv peste 84 de ani , a fost comunicat de către chiriaș. Evaluarea de față se bazează pe această informație, considerată ca fiind reală, în lipsa unor documente oficiale care să o confirme.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

2.11. Declarația conformității cu SEV

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

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

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

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

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

2.12. Descrierea raportului

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

2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul

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

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

Abordarea prin piață nu poate fi utilizată în mod relevant, având în vedere lipsa unor tranzacții directe comparabile între stat și chiriași în zonă, cu caracteristicile fizice și juridice similare și absența unor informații verificabile privind prețurile de vânzare efective în cadrul aceluiași condiții legale.

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

3) Prezentarea datelor

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

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

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

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

Distanțele față de principalele proprietăți complementare sunt:

- Centrul orașului – 0,9 km
- Ștrand Aquaris–1,2 km
- Magazine supermarket (Penny) (1,4 km)
- Cetatea medievala (1,0 km)
- Spitalul Clinic municipal Sighișoara (1,6 km)
- I.S.U. Sighișoara (1,5, km)
- I.P.J. Sighișoara (1,2 km)
- Stație de alimentare carburanți – Lukoil (1,7 km), MOL 1,6 km), Rompetrol 1,8 km) , OMW (1,5km)

Proprietatea este amplasată în Loc Sighisoara Str.Canepii..Amplasarea proprietății este prezentată în Anexa la prezentul raport.

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

Imobilul este situat în Loc. Sighișoara,Str.Canepii, Nr.11 zonă preponderentă de case de locuit cu destinație rezidențială dar și nerezidențială, majoritatea proprietari cu venituri medii. În Loc Sighisoara nivelul de infracționalitate este scăzută, în general fiind o localitate liniștită și curată .

3.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară este înscrisă în Cartea Funciară cu numărul: 53415 Sighisoara, nr. cadastral: Top 1472 având ca și proprietar pe STATUL ROMAN SI KORBAN MIOARA

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

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

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

364/21/03/1980

Decizie nr.112/1980 emis de Consiliul Popular al Jud.Mures

B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE conform Dec.223/1974, dobândit prin Lege, cota actuala 2/3

1)STATUL ROMAN

918.25.06.1980

Contract De Vanzare-Cumparare nr.0;

B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE conform Legii 58/1974, dobândit prin Conventie , cota actuala 1/1

1)STATUL ROMAN

OBSERVATII: :(provenita din conversia CF 3021)

1722/04/06/1999

Contract De Donatie nr.1878, din 03/06/1999

B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept donatie, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/3

1)KORBAN MIOARA

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

3.3. Descrierea și analiza Clădirii

Imobilul evaluat este destinat utilizării rezidențiale și este alcătuit dintr-un corp de clădire inițial, edificat în urmă cu aproximativ **84 de ani**, având o suprafață construită de

40 mp, precum și din lucrări de extindere, re compartimentare și mansardare executate în anul 2000, realizate exclusiv din aportul financiar al doamnei Korban Mioara.

Corpul inițial este construit pe fundații continue din beton și piatră, cu zidărie portantă din cărămidă și piatră. Planșeul este realizat din lemn, iar acoperișul este executat în șarpantă din lemn, cu învelitoare din țiglă ceramică.

Configurația inițială a construcției era formată dintr-o cameră, o bucatărie, o cămară și o terasă. În urma lucrărilor de modernizare și re compartimentare realizate în anul 2000, funcționalitatea spațiilor a fost modificată semnificativ. Astfel, fosta terasă și cămara au fost transformate într-o bucatărie, iar fosta bucatărie a construcției inițiale a fost re compartimentată și amenajată ca hol și baie. Camera din corpul inițial și-a păstrat destinația inițială, fiind însă modernizată prin montarea la interior a unui sistem de termoizolație cu grosimea de aproximativ 3 cm, contribuind la îmbunătățirea confortului termic.

În bucatăria existentă în prezent au fost executate lucrări de modernizare constând în realizarea pardoselii din gresie ceramică și montarea unui tavan fals din plăci de gips-carton. Baia amenajată la parter este complet funcțională, fiind echipată cu obiecte sanitare și instalații specifice, iar pereții sunt placați cu faianță ceramică pe întreaga înălțime în zonele umede, finisajele fiind specifice unei băi moderne.

La nivelul parterului, în urma extinderilor realizate, construcția a ajuns la o suprafață construită de aproximativ 72 mp, fiind alcătuită din cameră, bucatărie, hol, baie și spațiile rezultate din extindere.

În anul 2000 a fost edificată și mansarda, cu o suprafață construită de aproximativ 38 mp compus din o camera o baie, un hol și o casa scarii, terasa. Pardoselile sunt realizate din podină din lemn, peste care a fost montată mochetă în toate încăperile, inclusiv în baia de serviciu. Finisajele sunt corespunzătoare perioadei de edificare și destinației rezidențiale.

Instalațiile imobilului au fost modernizate odată cu realizarea extinderilor. Întreaga construcție beneficiază în prezent de instalație electrică și instalație sanitară funcțională, fiind racordată la utilitățile existente în zonă. Prepararea agentului termic și a apei calde menajere se realizează prin intermediul unei centrale termice pe gaz, care deservește întreaga locuință, înlocuind sistemul inițial de încălzire cu sobe de teracotă pe gaz.

Din punct de vedere al finisajelor, corpul inițial păstrează elemente constructive specifice perioadei edificării, însă acestea au fost întreținute și parțial modernizate.

Pereții interiori sunt tencuiți și finisați cu zugrăveli lavabile, iar pereții exteriori sunt tencuiți clasic. La nivelul extinderilor, finisajele sunt superioare celor existente în corpul vechi, fiind utilizate materiale moderne precum gresie, faianță și plafoane false din gips-carton.

În urma inspecției se constată că asupra construcției inițiale au fost executate în timp lucrări de întreținere și conservare, iar lucrările de extindere și modernizare au fost realizate corespunzător destinației rezidențiale. Per ansamblu, imobilul se prezintă într-o stare tehnică bună, cu un grad de uzură fizică normal raportat la vechimea corpului inițial și la perioada de edificare a extinderilor, fără a se observa degradări structurale majore sau deficiențe care să afecteze utilizarea normală a construcției.

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

La data evaluării nu au putut fi obținute informații verificabile referitoare la istoricul tranzacțional al proprietății subiect, respectiv date privind eventuale transferuri anterioare ale dreptului de proprietate, prețuri de vânzare, condiții de tranzacționare sau alte informații financiare relevante asociate acestuia.

Evaluatorul a solicitat informațiile disponibile de la proprietar și a analizat documentația pusă la dispoziție, însă nu au fost identificate documente sau surse care să permită confirmarea unor tranzacții anterioare și a valorilor la care acestea s-ar fi realizat. De asemenea, nu au fost disponibile contracte de vânzare-cumpărare recente, rapoarte de evaluare anterioare sau alte documente care să ofere indicii privind evoluția valorii proprietății în timp.

În aceste condiții, istoricul financiar al proprietății nu a putut fi luat în considerare în procesul de evaluare. Determinarea valorii de piață s-a realizat pe baza informațiilor disponibile la data evaluării, utilizând metodele și procedurile specifice standardelor de evaluare aplicabile, prin analiza caracteristicilor fizice, juridice și economice ale proprietății.

Lipsa informațiilor privind tranzacțiile anterioare ale proprietății nu afectează în mod semnificativ concluziile evaluării, însă constituie o limitare a informațiilor disponibile, care a fost avută în vedere la elaborarea prezentului raport.

4) Analiza pieței imobiliare

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

O analiză corectă a pieței impune parcurgerea următorilor pași:

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

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările potențiale ale proprietății: Casa de locuit

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

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

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

Din punct de vedere edilitar, zona este în creștere.

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

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențial) și de tipul și caracteristicile proprietății, aria pieței,

de proprietățile substitut disponibile am stabilit că piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a Caselor de locuit .

4.1. Analiza cererii

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

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

Cererea privind Cumpărarea:

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

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

Concluzii privind Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

- Cererea pentru cumpărare: cererea solvabilă înregistrează o creștere înconjurată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare.
- Potențialii cumpărători: cererea solvabilă vine în principal din partea familiilor cu venituri medii, angajați în sectorul privat, afaceriști.
- Interesul investițional: există și este în creștere
- Preferințe manifestate pe piață: în principal sunt solicitate proprietati rezidentiale de dimensiuni aproximative de 100.- 200 metri pătrați.
- Standarde de calitate: în principal sunt căutate proprietati rezidentiale , gata finisate si gata de a fi locuite la momentul tranzacționarii.

Oferta de vânzare

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

4.2. Analiza echilibrului pieței

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

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

O ofertă cu o proprietate imobiliară care are caracteristicile asemănătoare proprietății subiect în momentul evaluării ar putea fii absorbită într-un termen mediu de

piață, deoarece ofertele sunt insuficiente, iar cererea este în creștere odată cu creșterea posibilităților de finanțare a persoanelor doritoare să cumpere o astfel de proprietate.

5) Analiza celei mai bune utilizări Casa de locuit

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în următoarele situații:

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

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

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

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

Utilizări probabile în mod rezonabil

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

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

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

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

Testul de permisivitate legală

- La data evaluării aveam următoarele caracteristici de urbanism valabile preluate din regulamentul Local de Urbanism: casa de locuit cu destinație rezidențială
- **UTILIZARI ADMISE** Casa de locuit cu destinație rezidențială.

Testul valorii maxime

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

Concluzii

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

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

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

6). Desfasurarea Evaluarii prin Cost

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

Locuința edificată în anul 1942 (84 ani)

Fundație din piatră/beton, zidărie cărămidă, șarpanta lemn, învelitoare țiglă.

Fundație	Stare Bună
Învelitoare din țiglă	Stare Satisfăcătoare
Planșee de lemn	Stare Bună
Tămplărie exterioară lemn	Stare Bună-Satisfăcătoare
Tămplărie interioară lemn	Stare Bună-Satisfăcătoare
Tencuieli exterioare driscuite	Stare Bună
Ornamente și decorațiuni	Stare Bună-Satisfăcătoare
Pardoseli calde dusele	Stare Bună-Satisfăcătoare
Pardoseli reci beton	Stare Bună
Instalații sanitare	Stare Bună
Instalații electrice	Stare Bună
Instalații de încălzire	Stare Bună

Fata de elementele de mai sus, starea locuinței este bună cu grad de finisaj mediu.

2. Nr. de niveluri a clădirii – Parter

3. Nr. de locuințe din cadrul clădirii - una

4. Nivelul la care se află locuința în cauza - Parter

5. Nr. de camere ale locuinței-

Parter – suprafață construită de 40 mp:

- 1 bucătărie;
- 1 cameră;
- 1 cameră;
- 1 terasă;

6. Sistemul de încălzire al locuinței – încălzire sobe pe gaz metan.

7.Vechimea locuintei :construita in anul 1942 (84 ani)

8.Tipul locuintei-Apartament in cladire de locuit.

SUPRAFETELE LOCUINTEI

Parter – suprafață construită de 40 mp:

- 1 bucătărie;
- 1 camera;
- 1 camera;
- 1 terasa;

FISA CALCUL 1 -

TABEL PENTRU CALCULUL COSTULUI DE NOU AL UNEI CASE DE LOCUIT

ADRESA CĂMINULUI

Loc.Șighisara, Str.Europei, Nr.11, Jud. Mureș

Sr. de calcul (mp):

0,00

Sr. Parter (mp):

40,00

Sr. totala (mp):

35,24

Regiunea (m):

2

Sr. (mp):

40,00

Sr. (sq):

29,40

An PM

1942

INFRASTRUCTURA										
Nr. cr.	Descriere sub sistem	Simbol sub sistem		U.M.	Cantitatea	Cost unitar (indexat la lei/U.M.)	Cost total (lei)	Corecție distanță (%)	Corecție municipalitate (%)	Cost de nou (lei)
1	Fundații beton simplu și cizelat armat	FOVI		mp	40,00	715,80	28.632,00	1,000	1,000	28.632,00
COST TOTAL INFRASTRUCTURA										
1	Zidărie Caramida 30 cm	62DCAR30PS		mp	40,00	1.977,80	79.112,00	1,000	1,000	79.112,00
COST TOTAL SUPRASTRUCTURA PARTER										
COST TOTAL SUPRASTRUCTURA										
COSTAL MP (54%)										
COST DE NOU INFRASTRUCTURA ȘI SUPRASTRUCTURA										
COST / MP (INCLUSIV 21% TVA)										
FINISAJ										
Nr. cr.	Descriere sub sistem	Simbol sub sistem		U.M.	Cantitatea	Cost unitar (indexat la lei/U.M.)	Cost total (lei)	Corecție distanță (%)	Corecție municipalitate (%)	Cost de nou (lei)
1	Finisaj gips-carton	FOBFSCL3		mp	40,00	2.694,70	107.788,00	1,000	1,000	107.788,00
COST TOTAL FINISAJ INTERIOR										
1	Finisaj cu lacuri și distanță de vârstă	EVINAR		mp	54,00	340,30	18.376,20	1,000	1,000	18.376,20
COST TOTAL FINISAJ FATADA										
2	Încalzire cu gaze centrale	INTIG		mp	45	593,3	26.698,50	1,000	1,000	26.698,50
COST TOTAL ÎNCALZIRE / TERASĂ										
COST DE NOU FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR, SCARĂ ȘI ÎNCALZIRE / TERASĂ										
COSTAL MP (54%)										
COST / MP (INCLUSIV 21% TVA)										
INSTALAȚII FUNCȚIONALE										
Nr. cr.	Descriere sub sistem	Simbol sub sistem		U.M.	Cantitatea	Cost unitar (indexat la lei/U.M.)	Cost total (lei)	Corecție distanță (%)	Corecție municipalitate (%)	Cost de nou (lei)
1	Instalații electrice	ELNGR		mp	40,00	339,0	13.560,00	1,000	1,000	13.560,00
COST DE NOU INSTALAȚII ELECTRICE										
1	Cherestă de fontă + baterii de pânză de bucătărie	CHBHO		bx	1	3.652,10	3.652,10	1,000	1,000	3.652,10
COST DE NOU INSTALAȚII SANITARE										
1	Încalzire cu convectoare	INCOW		mp	35,24	307,80	10.846,87	1,000	1,000	10.846,87
COST DE NOU INSTALAȚII ÎNCALZIRE										
COST DE NOU INSTALAȚII FUNCȚIONALE										
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 21% TVA)										
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (INCLUSIV 21% TVA)										
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FĂRĂ TVA)										
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 21% TVA)										
COST DE NOU / MP (FĂRĂ TVA)										

Conform declarațiilor chiriașului, imobilul a beneficiat de intervenții de întreținere și modernizări și extinderi realizate din aport propriu, constând în: (vezi descrierea și analiza clădirii).

Estimarea uzurii fizice aferente corpului inițial al construcției a fost realizată pe baza inspecției vizuale efectuate la data evaluării, coroborată cu informațiile furnizate verbal de clientul lucrării privind vechimea construcției și lucrările de întreținere executate de-a lungul timpului.

Corpul inițial, edificat în urmă cu aproximativ 84 de ani, este realizat pe fundații din beton și piatră, cu zidărie portantă din cărămidă și piatră, planșeu din lemn și acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă ceramică. În urma inspecției s-a constatat că asupra construcției au fost efectuate lucrări periodice de întreținere, constând în renovarea și întreținerea finisajelor interioare prin refacerea zugrăvelilor și menținerea în stare corespunzătoare a pereților exteriori tencuiți, aspecte care au contribuit la conservarea elementelor constructive și la menținerea funcționalității imobilului.

Totodată, s-a constatat că învelitoarea din țiglă ceramică prezintă un **grad de uzură fizică ridicat**, corespunzător vechimii construcției, fiind vizibile efectele îmbătrânirii naturale ale materialelor. Acest aspect a fost avut în vedere la estimarea uzurii fizice, întrucât poate influența necesitatea efectuării unor lucrări de reparații sau înlocuire pe termen mediu.

În consecință, gradul de uzură fizică estimat reflectă atât vechimea de aproximativ 84 de ani a corpului inițial, cât și starea tehnică constatată la data inspecției, ținând seama de lucrările de întreținere executate asupra pereților interiori și exteriori, precum și de starea actuală a elementelor constructive, în special a învelitorii.

Evaluatorul nu a efectuat expertize tehnice privind structura de rezistență sau calitatea lucrărilor de întreținere și nu își asumă responsabilitatea pentru exactitatea informațiilor furnizate verbal de client. Aceste informații au fost preluate ca atare și utilizate exclusiv în scopul estimării uzurii fizice și al elaborării prezentului raport de evaluare.

CASA DE LOCUIT ROTUND		An evaluare = 2021		An real de PIF = 1911		Sdr (sup) = 16,00		
№. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou [lei]	Cost de nou [%]	Vârsta efectivă (ani)	Durata de viață utilă (ani)	Vârsta fizică [%]	Uzura fizică [%]	Valoarea actuală [lei]
1	Infrastructura	28.632,66	26,57%	84	100	75%	21,474,00	7.158,66
2	Suprastructura	79.112,00	73,43%	84	100	75%	59.334,60	19.777,40
	Total elemente cu viață lungă	107.744,66	100,00%					26.936,06
3	Finisaj interioare	107.768,00	59,58%	75	80	60%	64.672,00	43.115,20
4	Finisaj lațada	18.376,20	10,16%	75	55	50%	9.188,10	9.188,10
5	Încalzire și terose	26.698,50	14,76%	75	80	60%	18.154,90	8.543,52
6	Instalații electrice	13.566,00	7,69%	75	35	65%	8.814,00	4.746,00
7	Instalații sanitare	3.652,10	2,02%	75	45	50%	1.826,05	1.826,05
8	Instalații de încălzire	10.846,87	6,09%	75	60	50%	5.423,44	5.423,44
	Total elemente cu viață scurtă	180.921,67	100,00%				108.073,37	72.942,31
Total cost de nou - 2021 - 2021 [lei]		288.666,33					134.907,37	
Total cost de nou - 2021 - 2021 [lei/m²]		288.666,33					134.907,37	
Total cost de nou - 2021 - 2021 [lei]		238.566,67					82.461,41	TOTAL EURO 15.751
Total cost de nou - 2021 - 2021 [lei/m²]		5961,47					2061,54	TOTAL EURO/m² 396

CASA DE LOCUIT Rotund :V=82.461 Lei RespectivV=15.751 Euro

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului, valoarea echitabilă estimată a **corpului inițial al construcției**, aflat în coproprietatea Statului Român și a doamnei Korban Mioara, este de **82.461 lei**, echivalentul a **15.751 euro**, la data evaluării.

Având în vedere cotele de coproprietate rezultate din documentele puse la dispoziția evaluatorului, respectiv **2/3 pentru Statul Român** și **1/3 pentru doamna Korban Mioara**, valoarea echitabilă corespunzătoare cotei de **2/3** deținută de **Statul Român** este de **54.974 lei**, echivalentul a **10.501 euro**.

Prezenta valoare reprezintă valoarea echitabilă estimată a cotei de coproprietate deținute de Statul Român asupra corpului inițial al construcției și este destinată utilizării exclusiv în scopul prevăzut în prezentul raport, respectiv fundamentarea operațiunii de vânzare-cumpărare a acestei cote către chiriaș, în condițiile și limitele stabilite de beneficiarul lucrării.

7).Concluzia asupra valorii

În baza rezultatelor obținute în cadrul abordării prin piață am considerat că valoarea obținută are un grad de relevanță adecvat scopului evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate importantă de date de piață, abordarea prin venit nu a fost posibilă din lipsa contractelor de închiriere a diferitelor proprietăți de pe piață nedeterminând valoarea acestora și nefiind determinată abordarea prin venit a proprietății subiect, evaluatorul consideră că abordarea prin piață a proprietății imobiliare determină o precizie bună, considerând valoarea de piață a proprietății imobiliare la data de 02.07.2026 .

- **Valoare finala Casa de locuit STATUL ROMAN Rotund lei= 54.974 lei**
- **Valoare finala Casa de locuit STATUL ROMAN Rotund euro = 10.501 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit KORBAN MIOARA Rotund lei= 27.487 lei**
- **Valoare finala Casa de locuit KORBAN MIOARA Rotund euro = 5.250 euro**
- **Curs Valutar euro 5,2353 lei**

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Nu este afectată de TVA;
- A fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport;
- Sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii Iulie 2026;
- Nu prezintă valoare de asigurare;

Evaluator Titular – Libeg Dorin Victor
Membru titular – Anevar leg. 19126 – EPI.



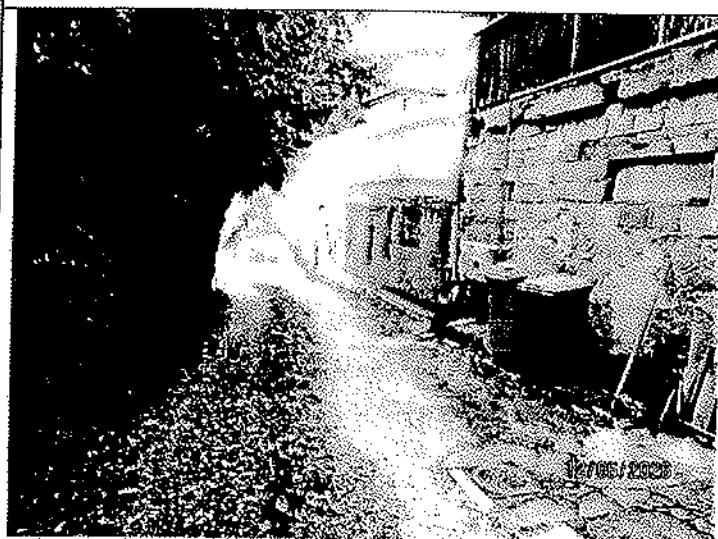
POZE CASA DE LOCUIT



Vedere casa de locuit initiala



Vedere Acces partea dreapta



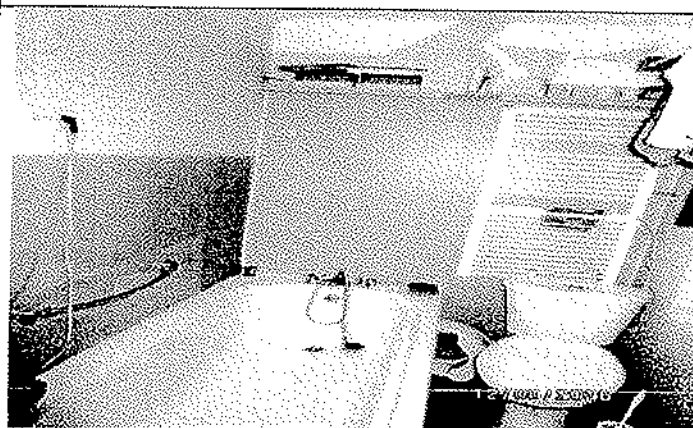
Vedere Acces partea stanga



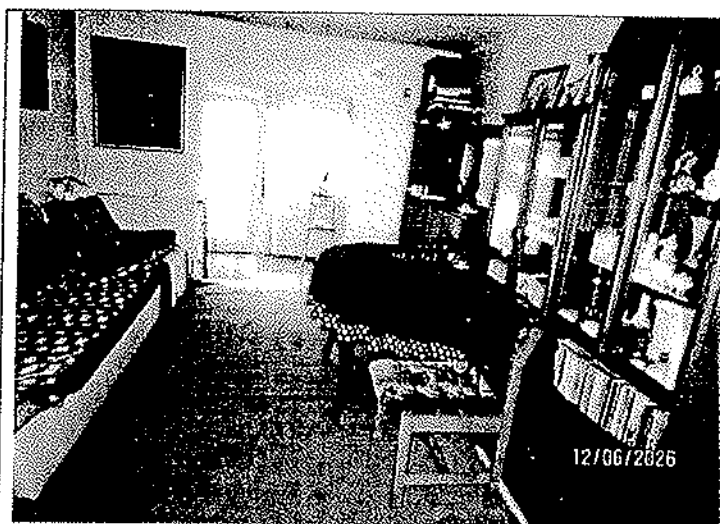
Vedere Parter Corp Initial(terasa+camara actual bucatarie)



Vedere Parter Corp Initial(bucatarie actual hol)



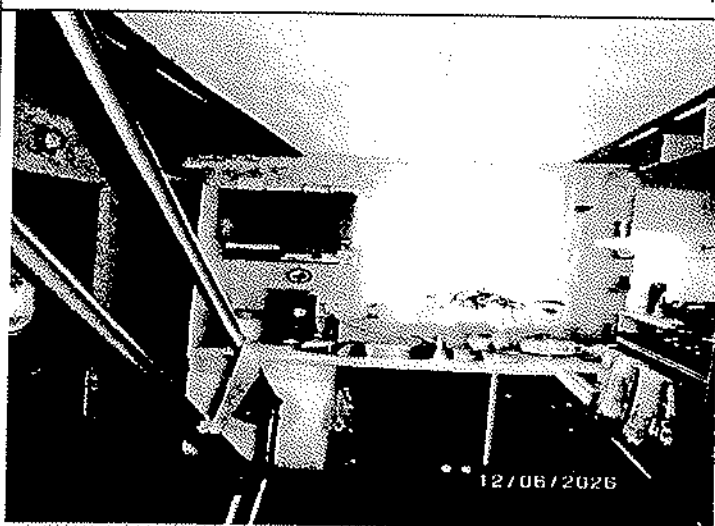
Vedere Parter Corp Initial(bucatarie actual baie)



Vedere Parter Corp Initial(camera actual camera+hol)



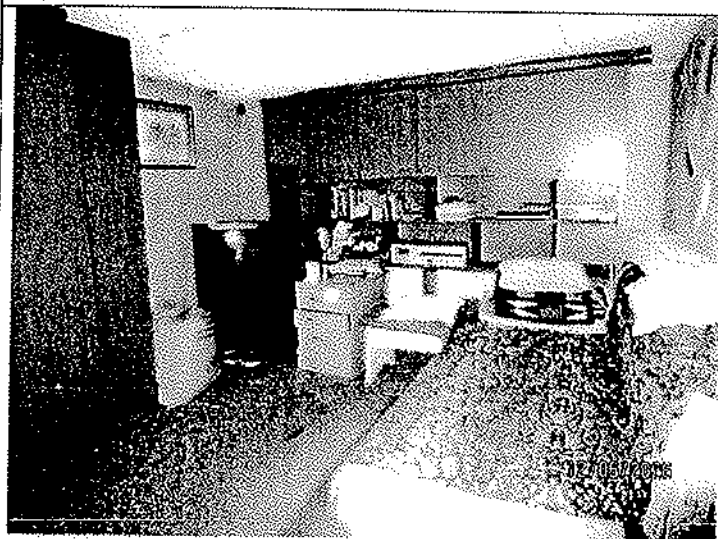
Vedere Parter Extindere Hol+Terasa



Vedere Parter Extindere Bucatarie



Vedere Parter Extindere Casa scarii



Vedere Mansarda Extindere Camera



Vedere Mansarda Extindere Baie

DOCUMENTATIE



ANCD

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53415 Sighișoara

Nr. cerere 19200
Zila 02
Luna 07
Anul 2026

Cod verif carte
100213927140



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi 3021

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Sighișoara, Str Canepii, Nr. 11

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1472	137	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1472-C1	Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Sighișoara, Str Canepii, Nr. 11	- Casa de locuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
364 / 21/03/1980	

Decizie nr. 112/1980 emis de Consiliul Popular al Jud. Mureș;

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE conform Dec. 223/1974, dobandit prin Lege, cota actuala 2/3 1) STATUL ROMAN	A1.1
----	---	------

918 / 25/06/1980

Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;

B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE conform Legii 58/1974, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3021)	A1
----	---	----

1722 / 04/06/1999

Contract De Donatie nr. 1878, din 03/06/1999;

B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3 1) [REDACTED]	A1.1
----	---	------

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1472	137	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	137	-	-	1472	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1472-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte	- Casa de locuit

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

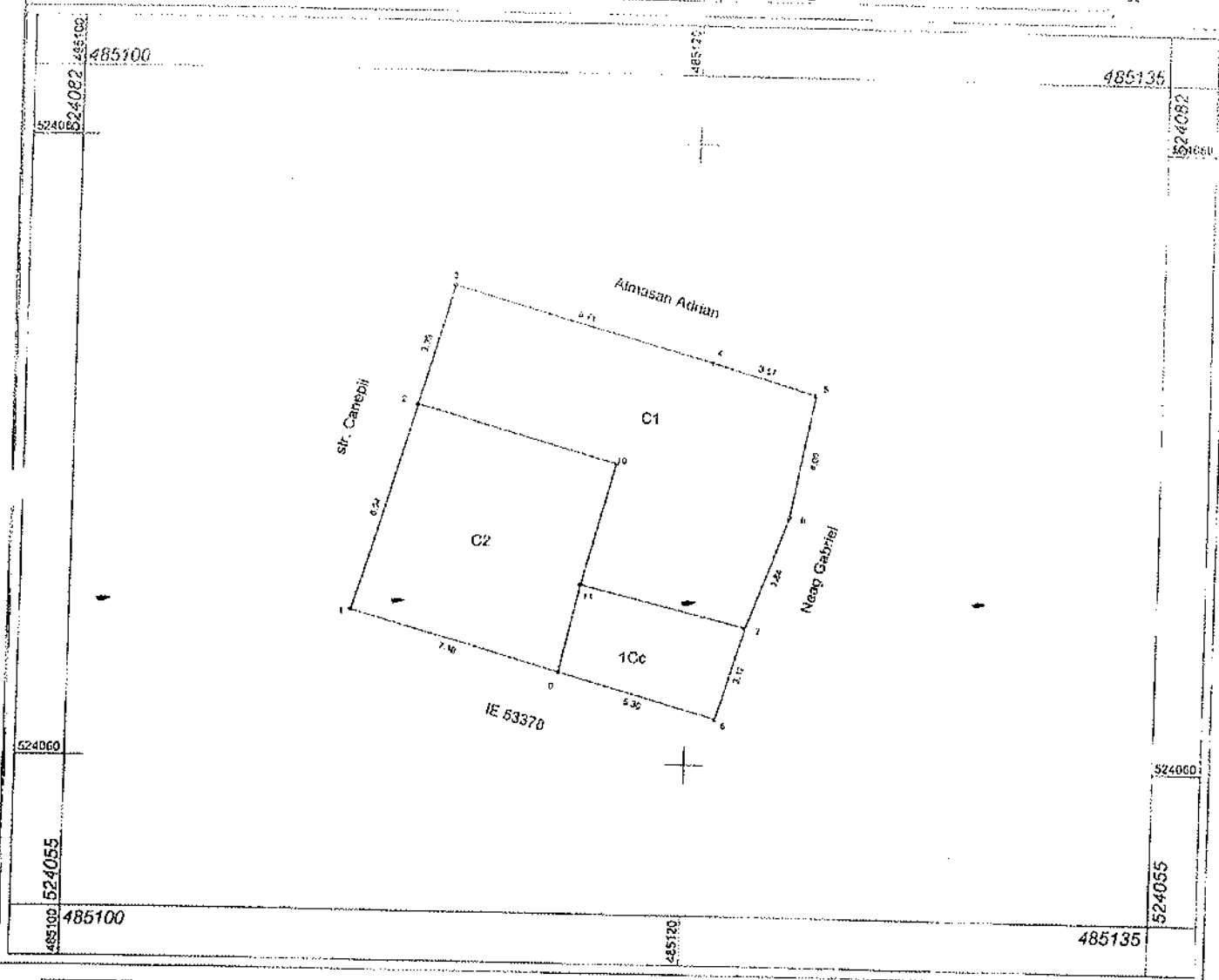
Data și ora generării,
 02/07/2026, 10:04

Acest document se elaborează gratuit pe baza informațiilor furnizate de către solicitant. Costul extrasei este de 25 de lei la glaser, inclusiv TVA și costul de expediere. Pentru mai multe informații vizitați adresa <http://www.ancpi.ro>

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
CF	137 mp 63415	Sighisoara, str. Canepii, nr. 11, jud. Mures UAT Sighisoara



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	137	
Total		137	Teren delimitat cu gard intre punctele 7-8

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	72	
C2	CA	48	Casa de locuit, P+M, S.c.d. = 110, anul constructiei 1942
Total		120	Constructie fara acte

Suprafata totala masurata a imobilului in mp = 137
Suprafata din act in mp = 137

Executant - Stanciu Mihai-Ioan
autorizatie categoria BC seria RO-MS-F nr. 0164
Confirm executarea masurarilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acestora cu realitatea din teren
Semnatura

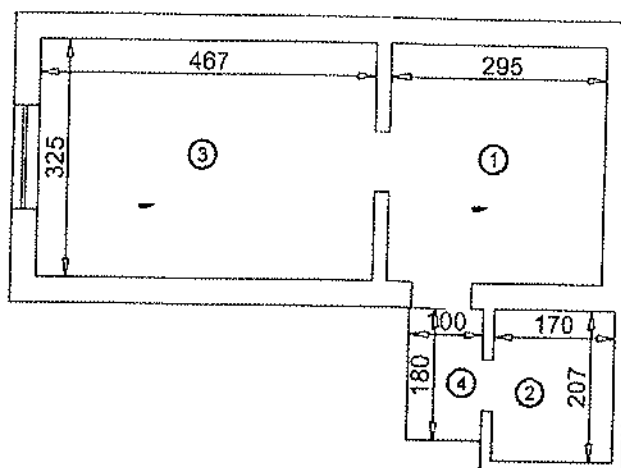
[Redacted Signature]

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral.
Semnatura

[Redacted Signature]

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
53415	40 mp	Municipiul Sighisoara, str. Canepii, nr. 11, jud. Mures	
Carte Funciara colectiva nr.	-	UAT	Sighisoara
Cod unitate individuala(UI)	C1	CF individuala	53415-C1



Executant
Stanciu Mihail Ioan
autorizatie categoria BC
seria RO-MS-F nr. 0184

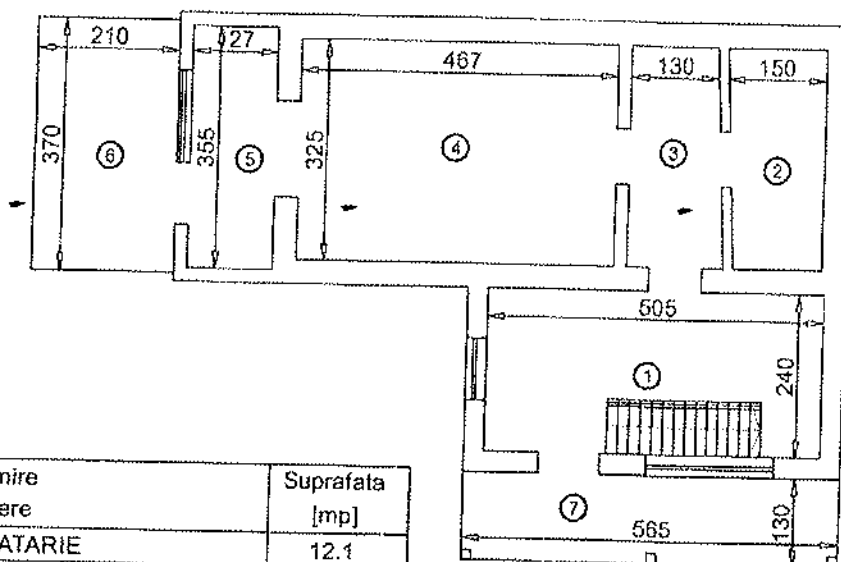
Executant

Relevu locuinta - plan parter

Anexa nr. 18

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului		Adresa imobilului	
53415		Municipiul Sighisoara, str. Canepii, nr. 11, jud. Mures	
Carte Funciara colectiva nr.	-	UAT	Sighisoara
Cod unitate individuala(UI)	C1	CF individuala	53415-C1



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	BUCATARIE	12.1
2	BAIE	4.6
3	HOL	4.5
4	CAMERA	15.2
5	HOL	4.5
Suprafata Utila = 40.9 mp		
6	TERASA	7.8
7	TERASA	7.3
Suprafata Totala = 56.0 mp		
Suprafata construita = 72 mp		

Executant

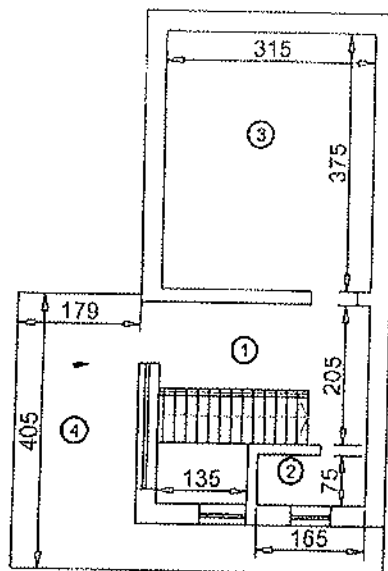
Stancu Mihai Ioan
autorizatie categoria BC
seria RO-MS-F nr. 0184

Relevu locuinta - plan mansarda

Anexa nr. 18

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului		Adresa imobilului	
53415		Municipiul Sighisoara, str. Cănepii, nr. 11, jud. Mureș	
Carte Funciara colectiva nr.	-	UAT	Sighisoara
Cod unitate individuala(UI)	C1	CF individuala	53415-C1



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata [mp]
1	HOL SI CASA SCARIIL	7.7
2	BAIE	1.2
3	CAMERA	11.8
Suprafata Utila = 20.7 mp		
4	TERASA	9.9
Suprafata Totala = 30.6 mp		
Suprafata construita = 38 mp		

Executant:

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



Căușă

Înregistrat la nr. 716 din 9.05.1999

CONTRACT DE ÎNCHIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință

Între S.C.A.T.T.S.A. în calitate de administrator al fondului locativ de stat, cu sediul în Sighișoara str. N. Titulescu nr. 3 județul Mureș, reprezentat prin dr. Ștef. Fulea și Ștef. Ec. Fulea dl. (dna) KOREAN MIOARA legitimat prin buletin de identitate seria [redacted] nr. [redacted] eliberat la data de [redacted] de Poliția [redacted] în calitate de chiriaș, în baza legii nr. 114/1996 și a repartiției nr. CV. 604 din 1.10.1997 emisă de FCC a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul închirierii

Art. 1. Primul, în calitate de administrator al fondului locativ de stat, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din Sighișoara str. Căușă nr. 11 bl. [redacted] sc. [redacted] et. [redacted] ap. [redacted] județul Mureș, compusă din [redacted] camere în suprafață de [redacted] mp (cameră 1,00 mp, cameră [redacted] mp, cameră [redacted] mp, cameră [redacted] mp) dependințe în suprafață de [redacted] mp (baie [redacted] mp, bucătărie 9,90 mp, WC [redacted] mp, antreu [redacted] mp, debara [redacted] mp, cămară 3,12 mp, boxă 10,32 mp, hol [redacted] mp, pivniță [redacted] mp) și terasă - 1,80 mp curte (grădină), folosite în exclusivitate, și [redacted] folosite în comun.

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

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

Art. 4. Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de 01.10.2001 până la data de 01.10.2006.

II. Chiria aferentă locuinței închiriate.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art.12.a). Proprietarul se obligă:

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

Art.13.b.).Chiriașul se obligă:

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

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

IV. Durata contractului

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

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

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

V. Rezilierea contractului

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

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

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

VI. Litigii

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

VII. Alte clauze

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

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

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

CHIRIAȘ



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

MANAGER GENERAL... DIRECTOR ECONOMIC.

Ing. EMIL FABIAN

FEREZAN CLAUDIU



VIZAT
OFICIU JURIDIC



SOCIETATEA APA TERMIC TRANSPORT S.A.
Albeshii, Str. Calea Baraților, nr. 11, jud. Mureș
Telefon 0265 - 722352 sau 0265-724993 Fax 0265 - 722487

Anevă la Contractul de închiriere nr. 716 / 09.05.1999

FIȘA

suprafeței locative închiriate

Localitatea SIGHIȘOARA, județul MUREȘ, str. Canepii, nr. 11, în cota de 2/3, bl. -, ap. -, situat la nivelul (etajul)1), având: încălzirea GAZE 2), apă curentă CASĂ 3), canalizare DA 4), instalație electrică.....DA.....5), construit din materiale inferioare.....NU.....6).

- A -

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii 7)	Suprafața (m2)	În folosință în cota de 2/3	
			exclusivă	comună
1.	Camera	15,98	15,98	
2.	Bucătărie	9,90	9,90	
3.	Camera alimente	3,52	3,52	
4.	Terasă	1,80	1,80	
5.	Șopron	12,32	12,32	
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.	KORBAN MIOARA	Titular contract	1952			
2.	BRÎNDUȘĂ IULIAN	Fiu	1975			
3.						

Locatar,

SOCIETATEA APA TERMIC TRANSPORT S.A.

Sector Administrare Locuințe

Întocmit: Barbu Szidonia

Locatar,

24.03.202

KORBAN MIOARA

S.C. APA TERMIC TRANSPORT S.A.
Nr. ord. reg. com. J1998000229262
C.S.S.V: 461.190,00 lei
Sediu: Albeshii, Str. Calea Baraților nr. 11
Județul MUREȘ

1) Subiectul prezentei declarații este:

2) Căminul este construit din materiale inferioare.

3) În posesia proprietății în care locuiesc.

4) Adresă.

5) În casă.

6) În curte.

7) Casa este în posesia proprietății și este construită din materiale inferioare (scărilor, etajului, suprafeței de acoperș).

8) Se completează pentru toți membrii familiei.

9) Se completează pentru toți membrii familiei care locuiesc și gospodăresc împreună.



12. 180 / 27.04.2023
S. C. APA TERMIC TRANSPORT S.A.
Albești, Str. Calea Baraților, Nr.11, 547025
Telefon 0265 - 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 - 772467
Cont RO42BRDE270SV02713612700 CIF RO 1225869
Nr. RC J26/229/1998 Capital social 461 190

Nr. 461 din 20.04.2023

Act adițional
la contractul de închiriere nr.716 din data 09.05.1999

a spațiului cu destinația de locuință situat în
Sighisoara, str. Cănepii nr.11

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

KORBAN MIOARA cu domiciliul în [REDACTED]

pe de alta parte,
având în vedere noul Cod Civil, Ordonanța de urgență nr.40/1999, cu modificările și completările ulterioare;
având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighisoara nr.111/18.05.2018;
având în vedere prevederile art.4 din contractul de închiriere ;

se încheie prezentul:

Act adițional

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

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

Prezentul act adițional face parte integrantă din Contractul de închiriere nr.716 din 09.05.1999.

S. C. "Apă Termic Transport" S. A

Director General
Muntean Doralina

Director Economic,
ec. Ferezan Claudiu-Aurelian

Birou Administrare Locuințe

Vizat,
Oficiu juridic

Chirias

27.04.2023
S.C. APA TERMIC TRANSPORT S.A.
[REDACTED]
[REDACTED]