

RAPORT DE EVALUARE

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

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



Proprietar: STATUL ROMAN

Client: Kristofoletti Ildiko Dolores

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

Data evaluării: 19.09.2025

Evaluator: Libeg Dorin Victor

Cuprins

1) Introducere	4
1.1. Sinteza raportului	4
1.2. Certificarea evaluatorului	5
2) Termeni de referință a evaluării	7
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	7
2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați	7
2.3. Scopul evaluării	7
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	7
2.5. Tipul valorii	9
2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului	9
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	9
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare	10
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale	11
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	13
2.11. Declarația conformității cu SEV	13
2.12. Descrierea raportului	14
2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul	14
3) Prezentarea datelor	15
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	15
3.2. Descrierea situației juridice	16
3.3. Descrierea și analiza Clădirii	16
3.4. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)	17
4) Analiza pieței imobiliare	17
4.1. Analiza cererii	18
4.2. Analiza echilibrului pieței	19
5) Analiza celei mai bune utilizări Casa de locuit	19
6) Desfasurarea Evaluării prin Cost	20
7) Concluzia asupra valorii	26

1) Introducere

1.1. Sinteza raportului

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

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

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

Proprietar: STATUL ROMAN

Evaluator: Libeg Dorin Victor, legitimația nr. 19126

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

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

Data evaluării: 19.09.2025

Data inspecției: 19.09.2025

Data raportului : 28.09.2025

Curs valutar: 1 RON = 60 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 in evaluare; SEV 104 – Informatii si date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 400 – Verificarea evaluării; GEV 630;
- **Tipul valorii estimate (definiție):** conform SEV 102 - „Tipuri ale valorii” Valoarea echitabilă este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunoștiinta de cauza si hotaraste, pret care reflecta interesele acelor parti (estimarea pretului care ar fi echitabil pentru un locator si un locatar, fie pentru transferul permanent al activului inchiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de inchiriere)”

Rezultatul abordării aplicate a fost:

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

1.2. Certificarea evaluatorului

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

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale, adevărate și corecte, estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate ca fiind adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale; sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune;
- nu am nici o 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 19.09.2025, este estimată la :

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

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

Data: 28.09.2025

Semnătura



2) Termeni de referință a evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către membrul titular Libeg Dorin Victor, având ca număr de legitimație: [REDACTED]
Mures; [REDACTED]; nr telefon [REDACTED] și adresa de e-mail: [REDACTED]

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

2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați

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

2.3. Scopul evaluării

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

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

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

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

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

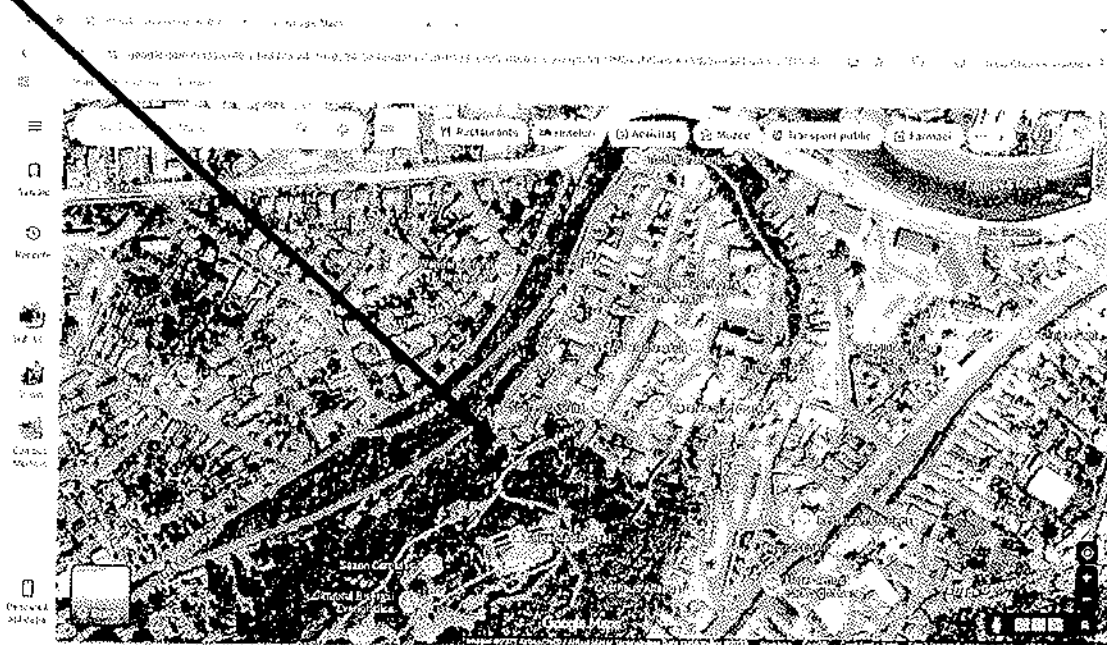


Figura 2.4.2. Amplasarea imobilului evaluat - identificat prin aplicatia Google Maps



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

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

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

Redactat în conformitate cu prevederile Legii nr. 71/2011

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării.

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

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

Raportarea valorii echitabile in prezentul raport de evaluare se va face în lei și în euro, deoarece de exemplu pentru a facilita efectuarea de comparații și aprecieri ale valorilor estimate prin abordarea prin piață, în fișele de evaluare, valorile sunt exprimate în euro. Cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României, valabil la data evaluării este de: 5,074600 RON/EUR.

2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului

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

Data evaluării: 19.09.2025

Data inspecției: 19.09.2025

Data raportului : 28.09.2025

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurată accesul pe proprietatea imobiliară, astfel realizându-se inspecția integrală (totală) a Apartament in Casa de locuit. Inspecția proprietății s-a realizat în prezența clientului Kristofolotti Ildiko Dolores.

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

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

Informațiile utilizate pentru efectuarea raportului de evaluare au fost:

- Extras CF Nr.58937-C1-U2 Sighisoara ;
- Contract de inchiriere;
- Act aditional la contractul de inchiriere;
- Plan de preluare
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri,etc.);
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare – obținuta din Extras CF;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Prețuri practicate pe piața liberă;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații utilizate au fost:

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

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze.

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

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentația incompletă cadastrală aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către chirias. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală și din documentele puse la dispoziție de către chirias (Plan de preluare și extras CF).
- Evaluatorul a avut la dispoziție următoarele măsurători preluate „Relevé și extras CF”
- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”. Titlul de proprietate poate fi transferat integral la data evaluării.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare impuse de legislația în domeniu aflată în vigoare.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței 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.
- În cadrul inspecției terenului aferent imobilului, s-a constatat că spațiile anexă – cămara, șopronul și cotețul – au fost demolate și nu mai sunt prezente fizic. Evaluarea a fost realizată pe baza ipotezei că aceste construcții nu există, iar pentru corecta reflectare a situației reale se recomandă actualizarea extrasului de carte funciară și înscrierea eventualelor modificări cadastrale

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

2.11. Declarația conformității cu SEV

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

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

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

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea SEV 104 – 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 Român 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 chirieșului asupra imobilului este deja reglementat prin contract de închiriere.

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

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

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

3) Prezentarea datelor

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

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

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

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

Distanțele față de principalele proprietăți complementare sunt:

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

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

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

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

3.2. Descrierea situației juridice

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

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

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

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

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

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

1) STATUL ROMAN”

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

3.3. Descrierea și analiza Clădirii

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

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

Compusa din :

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

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

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

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

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

4) Analiza pieței imobiliare

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

O analiză corectă a pieței impune parcurgerea următorilor pași:

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

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările potențiale ale proprietății: Apartament în Casa de locuit

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

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

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

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

Concluzii privind Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

- Cererea pentru cumpărare: cererea solvabilă înregistrează o creștere înconjurată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare.
- Potențialii cumpărători: cererea solvabilă vine în principal din partea familiilor cu venituri medii, angajați în sectorul privat, afaceriști.
- Interesul investițional: există și este în creștere
- Preferințe manifestate pe piață: în principal sunt solicitate proprietăți rezidențiale de dimensiuni aproximative de 100.- 180 metri pătrați.
- Standarde de calitate: în principal sunt căutate proprietăți rezidențiale, gata finisate și gata de a fi locuite la momentul tranzacționării.

Oferta de vânzare

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

4.2. Analiza echilibrului pieței

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

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

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

5) Analiza celei mai bune utilizări Apartament in Casa de locuit

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în următoarele situații:

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

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

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

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

Utilizări probabile în mod rezonabil

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

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

În imediata vecinătate exista imobile cu destinatie rezidentiala ; acestea devin mai numeroase în zonele centrale si mediane ale orasului ; au fost identificate tranzacții cu case de locuit către utilizatori finali;

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

Testul de permisivitate legală

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

Testul valorii maxime

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

Concluzii

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

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

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

6). Desfasurarea Evaluării prin Cost

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

Locuința edificată în anul 1559 (466 ani)

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

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

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

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

3.Nr de locuinte din cadrul cladirii -una

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

5.Nr. de camere ale locuintei-

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

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

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

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

8.Tipul locuintei-Cladire de locuit individuala.

SUPRAFETELE LOCUINTEI

Constructia Casa de locuit : Subsol+Parter

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

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

I) Casa de locuit calcul fara pivnita :

Cladire cu destinatie Casa de locuit cu Varsta cronologica de 466 ani formata din fundatie din piatra, pereti din piatra/caramida cu soclu cu inaltimea de 0,32m pana la 0,5m de la nivelul terenului, sarpanta lemn, invelitoare tigla, finisaj mediu, cu inaltimea medie de 2,60m.sau mai mica, instlatie electrica, incalzire cu sobe pe gaz cu un mediu de folosinta normal si cu o stare tehnica Satisfacatoare.

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

Adresa	Kristofelstr. Ilieșu Dorob Mun. Sighisbato, Str. Cojocariilor, Nr. 13, AP. 2, Jud. Mureș		
Anul finalizării inițiale a clădirii	1559	vechime de	466 ani
Renovare inițială a clădirii este sau nu executată	DA	Cu sau fără renovare?	CU
Suprafața CD	6676,80 mp conform CF	C.F. nr. 58937 Cl. U2 Sighisbato	
Suprafața pământ	2,16 mp conform	Se calculează în fișa separată	
Suprafața Construcția (Cl)	44,60 mp conform		
Înălțime medie	2,60 mp conform		

Costurile unitare clădire - Catalogue MATRIXROM nr. 124, Fișa nr. 4B

Construcție	800 lei/mpA2
Instalație electrică de iluminat incandescent	0 lei/mpA2
Instalație sanitare	0 lei/mpA2
Instalație de încălzire centrală la cazan propriu	0 lei/mpA2
TOTAL COSTURI	200 lei/mpA2

Corecții

Pentru înălțime medie mai mică de 2,80m se adaugă	0,98 lei/mpA2	DA
Pentru încălzire sobă cu gaz se adaugă	28 lei/mpA2	DA
Pentru lipsa instalației de baie se scade	0 lei/mpA2	DA
Pentru lipsa lavab se scade	0 lei	DA
Pentru lipsa WC se scade	0 lei	DA
Pentru înălțimea scutului peste 0,8 m	0 lei	NU
Pentru planșee din lemn	0,0000 lei/mpA2	NU
Pentru instalație de aer condiționat	0 lei/mpA2	NU
Pentru instalație de spalatorie	0 lei	NU
Pentru încălzire pe sobă pe gaz în loc de centrală termică	0 lei/mpA2	NU
Pentru pământ sau bet. de	0 lei	NU
TOTAL CORECȚII APPLICATE	1,298 lei	

Valoarea de înlocuire la data de evaluare 1995	36 972,51	lei
Coeficient de ajustare conform B1	5,6794	fara IVA
Cursul oficial EURO la data de referință a B1	5.0310	LEI/RON
Cursul oficial EURO la data evaluării 19.09.2025	5.0719	LEI/RON
Coeficient de ajustare pentru perioada 19.09.2025 - la data evaluării	0.9919	
Valoarea de înlocuire ajustată	208.290	RON, echivalent cu
Rezultă valoarea de mar al clădirii de	41 067	LEI, echivalent cu

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

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

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

1. Stabilirea coeficientului de uzura conform anexei 45

- Structura de rezistentă pondere 40%
- Anvelopa pondere 17%
- Finisaje pondere 25%
- Instalații funcționale pondere 18%

2. Stabilirea gradului de uzura al fiecărui subansamblu , prin vizualizarea directă, discuții și documentare la fața locului.

- Structura de rezistentă uzura 75%
- Anvelopa uzura 70%
- Finisaje uzura 70%
- Instalații uzura 70%

Calcul

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

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

CASA DE LOCUIT FARA PIVNITA Rotund : $V = 62.487 \text{ Lei}$ Respectiv $V = 12.320 \text{ Euro}$

II) Calcul pivnita :

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

Adresa		Kristoforetti Ilieko Delores	
		Mun. Sibiu, Str. Colesandor, Nr. 13, Ap. 2,	
		Jud. Mures	
Anul finalizării lucrărilor a clădirii	1999	vs	vechime de
Renovare majoră a clădirii este sau nu executată	NU	NO	ap
			Cu sau fără renovare?
			Fara
Suprafata C.D.	0,00 mp	conform Cf.	C.F. nr. 58937 Cl. U2
Suprafata construita (densitat)	22,16 mp	conform.	Finisaje Medii
Suprafata Constructa Parter	0,00 mp	conform.	
Matrimoniu mobil	0,00 mp	conform.	

Valoarea unitara clădire Catalogue MATRIXROM nr 124, fisa nr. 4B, Anexa

Constructii	0 lei/mpAq
Instalati electrice de iluminat (sc. ardesc.)	0 lei/mpAq
Instalati sanitare	0 lei/mpAq
Instalati de incalzire centrala fara cazan propriu	0 lei/mpAq
TOTAL COSTURI	0 lei/mpAq

Corectii

Pentru inaltimi medii mai mici de	0,00 lei/mpAq	DA
0,00		
pentru obtinere de lemn se adauga	0 lei/mpAq	NU
0 lei		
pentru lipsa chiuveta bucatarie se scade	0 lei/mpAq	NU
0 lei		
pentru pivnita nu s-a adauga	100 lei/mpAq	DA
6648 lei		
pentru lipsa WC se scade	0 lei/mpAq	DA
0 lei		
pentru inaltimda scodului peste 0,8 m	0 lei/mpAq	NU
0 lei		
pentru planse de lemn	0,0009 lei/mpAq	NU
0 lei		
pentru instalatie de incalzire de incalzire	0 lei/mpAq	NU
0 lei		
pentru instalati de spalatorie	0 lei/mpAq	NU
0 lei		
pentru instalati pe scara de gaze in loc de centrala termica	0 lei/mpAq	NU
0 lei		
pentru pivnita sau loc de	0,00 mp	NU
0 lei		
TOTAL CORECTII APLICATE	0 lei	

Valoarea de inlocuire la nivelul anului 1965	0 lei
Coeficient de ajustare conform D.I.7	5,5794 fara TVA
Cursul oficial EURO la data de referinta 1.01.1	5,0310 EUR/RON
Cursul oficial EURO la data evaluarii 19.09.2025	5,0719 EUR/RON
Coeficient de ajustare pentru perioada 19.09.2025 - la data evaluarii	0,9919

Valoarea de inlocuire actualizata	16.793	RON, echivalent cu	1600,32	Lei/mp
Rezultata evaluarea de nou si siginai de	7.254	EUR, echivalent cu	327	Euro/mp

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

În consecință, uzura fizică a fost estimată prin evaluare vizuală, în conformitate cu Anexa 45 din indicativul P135-99, pe baza inspecției directe la fața locului și a informațiilor obținute de la ocupantul imobilului. Această abordare este justificată de

starea tehnică avansată de uzură și de lipsa corelării cu ipotezele teoretice privind durata de viață economică.

1. Stabilirea coeficientului de uzura conform anexei 45

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

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

- Structura de rezistentă uzura 75%
- Anvelopa uzura 70%
- Finisaje uzura 70%
- Instalatii uzura 70%

Calcul

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

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

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

TOTAL Rotund Casa de locuit + Pivnita :V=73.535 Lei Repesctiv V=14.496 Euro

7).Concluzia asupra valorii

În baza rezultatelor obținute în cadrul abordării prin piață am considerat că valoarea obținută are un grad de relevanță adecvat scopului evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate importantă de date de piață, abordarea prin venit nu a fost posibilă din lipsa contractelor de închiriere (arendare) a diferitelor proprietăți de pe piață nedeterminând valoarea acesteia și nefiind determinată abordarea prin venit a proprietății subiect, evaluatorul consideră că abordarea prin piață a proprietății imobiliare determină o precizie bună, considerând valoarea de piață a proprietății imobiliare la data de 28.09.2025 este:

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

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

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

Evaluator Titular – Libeg Dorin Victor

Membru titular – Anevar leg. 19126 – EPI.



ANEXE

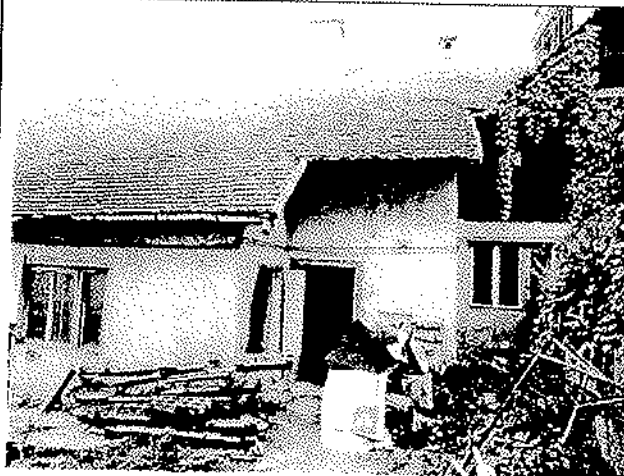
POZE CASA DE LOCUIT



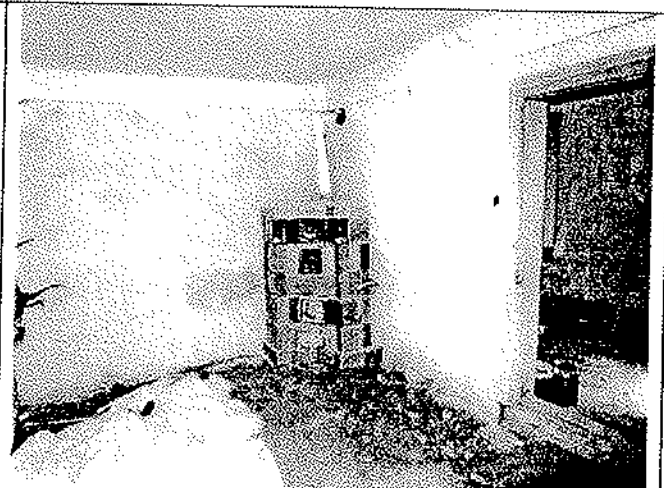
Vedere Acces Casa



Vedere Acces Casa



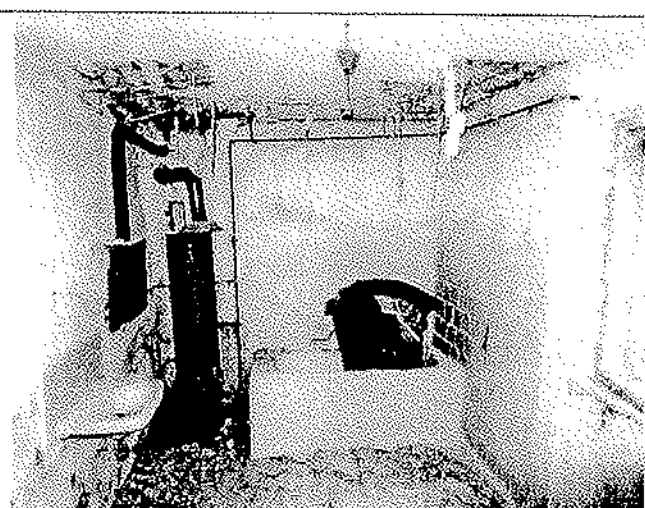
Vedere Exterior Casa



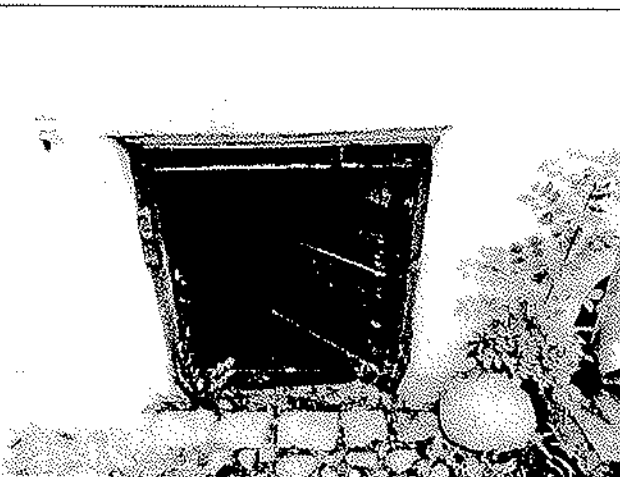
Vedere Vedere Interior Parter



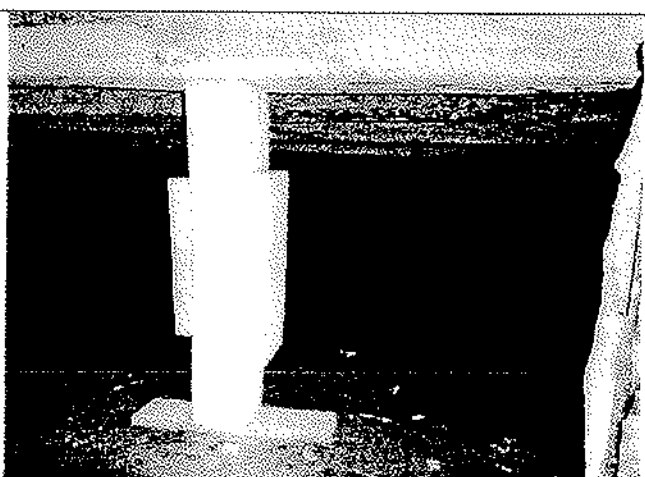
Vedere Interior Parter



Vedere Interior Parter



Vedere Acces Pivnita



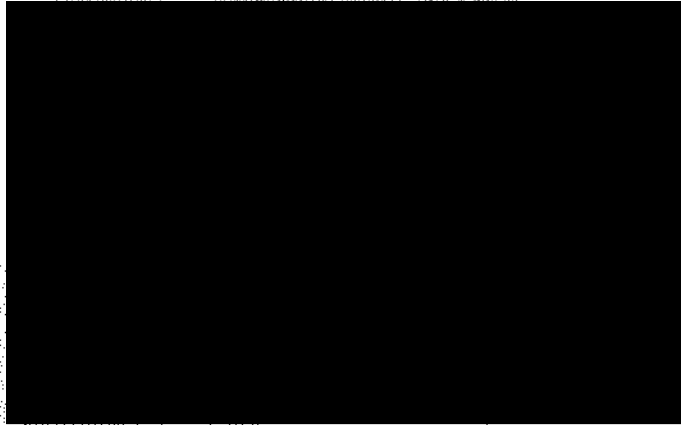
Vedere Pivnita



Vedere Pivnita

DOCUMENTATIE

ROUMANIE **ROUMANIE** ROMANIA





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 58937-C1-U2 Sighișoara

Nr. cerere 22650
Ziua 28
Luna 09
Anul 2025

Cod verificare
100195197669



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 2088/II

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

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

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

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

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

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

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

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

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

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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,

28/09/2025, 16:37

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

Anexa nr. 4 la H.C.D. nr. 231/30.10.2025

ing. IULIANA REMES
Membru Titular ANEVAR leg.15722
Sighisoara, str. [REDACTED]
Tel. : [REDACTED]

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT NR.1, Tronson 40

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



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

- AUGUST 2025-

Scrisoarea de transmitere

Către ,

PRIMARIA SIGHISOAR
ATT SA SIGHISOARA
d-nul Kovacs Geza

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

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

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

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele si metodologia de lucru recomandate de catre **ANEVAR** (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

In urma aplicarii metodei de evaluare, opinia evaluatorului este ca a proprietatii imobiliare analizate, **la cursul valutar BNR de 5,0552 lei/1 euro** valabil pentru data de referinta a evaluarii (26 august 2025) este :

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

- Valoarea NU contine TVA .

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

- 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 tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale.



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

Cuprinsul

Scrisoarea de transmitere

1. INTRODUCERE

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

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

3. PREZENTAREA DATELOR

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. Cea Mai Buna Utilizare – CMBU

- 5. Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

6. AN

1. INTRODUCERE

1.1. Declarație de conformitate.Certificarea

În limita cunostintelor și informațiilor deținute, certific următoarele :

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

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

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

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

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

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

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

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



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

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

1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluării)

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

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

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

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

* Valoarea NU contine 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 in forma scrisa, intocmit in 2 (doua) exemplare – unul pentru Evaluator si unul pentru Destinatar.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in 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 acestora.

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

Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza :

Scrisoarea de transmitere ;

1 – Introducere ;

2- Termenii de referinta ai evaluarii;

3 - Prezentarea datelor;

4- Analiza datelor si concluziile;

5 - Anexe.

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

2.2. Identificarea clientului

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

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati

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

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

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

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

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

2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

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

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din:

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

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

2.6. Tipul de valoare si definitia acesteia

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

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

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

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

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

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

2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii

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

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

2.8. Premisele evaluării - Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

schitele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nici o responsabilitate în aceasta privință;

* Evaluatorul nu are cunoștința de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;

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

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

2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informații

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

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia 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 – editia 2025** , Ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR .

2.10. Identificarea evaluatorului și competența

Prezentul raport de evaluare este întocmit de **ing. Iuliana Remes** 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 [REDACTAT] jud. Mures, telefon [REDACTAT]

Evaluatorul este **evaluador 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 situației juridice

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate rezultă din documentele puse la dispoziție de client/ proprietar :

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

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

LITIGII : Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.

SARCINI : Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.

A fost evaluat întregul drept de proprietate aparținând Municipiului Sighisoara care se presupune că are **întregul drept de proprietate : posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare**. Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – liber de sarcini.

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

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

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

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

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

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 DN13, E60, zona destinata preponderent proprietatilor rezidentiale.

Principalele informatii semnificative, care definesc zona sunt urmatoarele:

Transportul in comun: asigurat rutier.

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

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

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

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

Nivelul impozitelor: pentru constructii, nivelul impozitelor se stabileste prin Hotarare a Consiliului Local, in functie de solutia constructivii, suprafata si anul constructiei. Pentru teren, se percepe, prin acelasi procedeu, un impozit diferentiat in functie de zonii.

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

Descrierea amplasamentului

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

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

Zona din apropierea proprietatii are o situare in cadrul municipiului Sighisoara, beneficiind de vecinatatea unor amplasamente specifice unei zone rezidentiale si comercial/administrative urbane, avand o densitate relativ mare de constructii, atat cu caracter rezidential cat si comercial sau social/administrativ.

3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Descrierea constructiei

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

Regim de inaltime P

- Anul PIF: 1933 (conform evidentei ATT SA)
- Caracteristici constructive:
 - fundatii beton
 - inchideri si compartimentari: pereti portanti din zidarie de caramida;
 - sarpanta lemn, invelitoare tigla ceramica, plansee pe grinzi de lemn peste parter;
 - tamplarie interioara si exterioara din lemn.

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

Instalatii:

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

Compartimentare initiala (conform fisei locative):

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

Situatie dupa renovare

Compartimentare :

- camera, bucatarie, hol , camara,baie .

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

- usi interioare PDF

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

Instalatii:

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

3.4 Fisa tehnica de calcul

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

Anexa 1

FISA TEHNICA SI DE CALCUL

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

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

I. Caracteristicile locuintei

- Structura de rezistenta a locuinte si descrierea elementelor de constructii si instalatii:
- fundatie de beton - stare satisfacatoare
- zidarie de caramida- stare satisfacatoare
- sarpana de lemn -stare satisfacatoare
- invelitoare din tigla ceramica - stare satisfacatoare
- plansee de lemn -stare satisfacatoare
- timplaria exterioara lemn -stare satisfacatoare
- tamplarie interioara lemn- stare satisfacatoare
- tencuieli exterioare driscuite- stare satisfacatoare
- glet de ipsos - nu este cazul
- stucaturi - nu este cazul
- vopsitorii vopsele pe baza de ulei -stare satisfacatoare
- calcio vechio - nu este cazul
- lambriuri - nu este cazul

- ornamente si decoratiuni - nu este cazul
- pardoseli calde parchet -stare satisfacatoare
- pardoseli reci gresie si pamant- nu
- instalatii sanitare - da
- instalatii electrice- da
- instalatii de incalzire sobe cu gaz -da
- Fata de elementele de mai sus, starea locuintei este **satisfacatoare cu grad de finisaj inferior.**
- 1. Numarul de niveluri ale cladirii - P.
- 2. Numarul de locuinte din cadrul cladirii - 2 apartamente
- Nivelul la care este situata locuinta pentru care se acorda despagubiri sau care se vinde - parter
- 3. Numarul de camere ale locuintei - 1 camere.
- 4. Sistemul de incalzire a locuintei (centrala de zona sau termoficare, centrala termica proprie care deserveste exclusiv aceasta cladire, cu gaze la sobe, sobe cu lemne) - da.
- 5. Vechimea cladirii in ani:-92 de ani (anul constructiei1933- conform evidente SC ATT SA Sighisoara).
- 6. Tipul locuintei (anexa nr. 4, tabelul nr. 1) poz. 1 - Cu pereti de zidarie de caramida, piatra sau inlocuitori, plansee din lemn sau beton armat, sarpanta din lemn, avind instalatii sanitare, electrice si incalzire combustibil solid
- Relevee anexate - fisa suprafetei locative, anexa la Contractul de inchiriere nr.384 din 2016 cu prelungire prin actul aditionalnr 446/2021.
- (plan de nivel curent)

II. Suprafetele locuintei si ale anexelor

1. Suprafata utila a locuintei
(suprafetele utile au fost preluate din planu anexat), copusa din
 - camera 22,21 mp
 - bucatarie 14,83 mp
 - camera 2.24 mp
 - baie 2,78 mp(cota de 1/2 din 5,23 mp)
 - hol 1,46 mp (cota de 1/2 din 2,92 mp)
 Total Su= 43,52 m

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

43,52 mp - 2x0,5 mp=42,52 mp
2. Suprafata utila a camerei de serviciu situata la subsol, demisol sau mansarda m2 - nu este cazul
3. Suprafata utila a pivnitei si a boxelor de la subsol in folosinta exclusiva a locuintei- nu este cazul
4. Suprafata utila a terasei rezultate in retragerea din gabarit m2 - **nu este cazul**
5. Suprafata utila a garajului m2 - nu este cazul
6. Constructii-anexe - nu este cazul (tip, dimensiuni, vechime si stare)

III. Evaluarea locuinței

1. Valoarea de înlocuire a locuinței
(cost/m2 corespunzător tipului construcției, regimului de înălțime și gradului de finisaj - inferior
 $42,52 \text{ mp} \times 2060 \text{ lei/m}^2 = 87.591 \text{ lei}$

2. Valoarea de înlocuire

- pivnite, boxe- nu este cazul
- terasa rezultata din retragere in gabarit - nu

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

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

A. Se adauga:

- incalzire centrala- nu
- constructia si echipamentul centralei termice -nu
- incalzire cu gaze la sobe- da
- obloane - nu
- valoarea elementelor deosebite ce depasesc caracteristicile gradului de finisaj superior (evaluata pe baza de deviz de catre comisia de specialitate-nu

B. Se scad:

- invelitoare de carton bitumat, sindrila, stuf sau paie-nu
- lipsa unor instalatii:
 - cada de baie 3.740 lei/buc. -nu
 - lavoar 1.445 lei/buc. - nu
 - chiuveta bucatarie 1.445 lei/buc.- nu
- lipsa tencuielilor exterioare
92 lei/m2 - nu
- lipsa fundatiilor
92 lei/m2 - nu
- pardoseli de pamant- nu

TOTAL CAP. II - LOCUINTE SI DEPENDINTE:

87.591 lei

3. Corectia de nivel -nu este cazul

4. Aplicarea coeficientului de uzura in timp

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

TOTAL CAP. III - LOCUINTE SI DEPENDINTE: 35.036 lei

CAP. IV VALOAREA LUCRARILOR DE ARTA SI ORNAMENTE

Evaluate de specialisti - nu este cazul

TOTAL CAP. IV: nu este cazul

CAP.V: EVALUAREA ANEXELOR LOCUINTEI

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

TOTAL EVALUARE CAP. V: 0

Total general locuinte si anexe 35.036 lei

III. Mentinerea sau diferentierea cu 10% a pretului cladiri rezidentiale si al anexelor acestora, stabilit potrivit alineatului precedent in functie de amplasarea cladirilor in cadrul localitatilor, in conformitate cu prevederile art.25 din prezentele norme. - +10%

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

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

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

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

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

Coeficientul de actualizare - iunie 2025: 18.763,55

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai buna utilizare CMBU

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

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

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

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

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

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

datorita densitatii mari de cladiri.

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

In cazul de fata, stabilirea valorii s-a facut conform legislatiei in vigoare privind vinzarea unor imobile cu destinația de locuinte, trecute în proprietatea statului conform LEGE nr. 112 din 25 noiembrie 1995 (*actualizată*).

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

5. RECONCILIAREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORII

Proprietatea evaluate: apartament nr.1, situat in Sighisoara, str. 1 Decembrie 1918, nr.40 ,corp B, jud. Mures, aflata in proprietatea STATULUI ROMAN, chiriasul apartamentului fiind d-nu KOVACS GEZA conform actelor de proprietate prezentate de catre client/chirias si anexate ir copie la prezentul raport. Evaluarea s-a facut in scopul estimarii valorii de vanzare apartamentulu mentionate in ipoteza vanzarii.

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

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

* **Valoarea NU contineTVA .**



6. ANEXE

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

ANEXA nr. 1:
Acte de proprietate

Anexa nr. 1 parte integrantă din contractul de
închiriere înregistrat la nr. 304
din 3.X.2016

A
DATE PRIVIND LOCUINTA ÎNCHIRIATĂ

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

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

[illegible]

h) Se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art. 17 din Legea nr. 196 și a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 40/1999.

înregistrat la nr.

din

3. X. 2016

FIȘA DE CALCUL

PENTRU STABILIREA CHIRIEI LUNARE A LOCUINTEI

DETINUTĂ DE CHIRIASI

Corneș Gheorghe

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

1	2	3	4
Total IV (randul 13)	25,85	x x	
Majorarea conform art. 26 din O.G. Nr. 40/1999, cu data de 9 mai 1999, aplicată locatarilor.	3,5 x	x	
TOTAL CHIRIE	90,48	x	90,48
PROPRIETAR. <i>INTOCNIT</i> CHIRIAS			
Diferența de chirie rezultă din recalcularea urmare a modificărilor intervenite peste sau sub limita legală a venitului mediu lunar pe membru de familie sau cu privire la cotele de majorare d. sau pensia d. care a construit baza 199			
Total chirie (randul 16 + - randul 17)			
PROPRIETAR. CHIRIAS			
idem randul 17			
(de la 1 209)			
Total chirie (randul 18 + - randul 19).			
PROPRIETAR. CHIRIAS			



SOCIETATEA COMERCIALA APA TERMIC TRANSPORT S.A.

Albești, str. Calea Baraților, nr. 11,

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

Cont RO42BRDE270SV02713612700 CIF RO 1225869

J26/229/1998 Capital social 461.190 RON

Nr. 446 din 17.09.2021

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

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

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

Act adițional

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

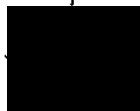
"Termenul de închiriere se prelungește din data de 10/10/2021 până la data de 10/10/2026".

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

Prezentul act adițional face parte integrantă din Contractul de închiriere nr. 384 din 03/10/2016.

S. C. "Apă Termic Transport" S. A

Director General,
Muntean Doralina



Director Economic,
ec. Ferezan Claudiu Aurelian



Birou Locativ,
Floren Rus



Vizat,
Oficiu juridic

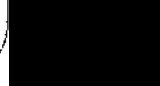


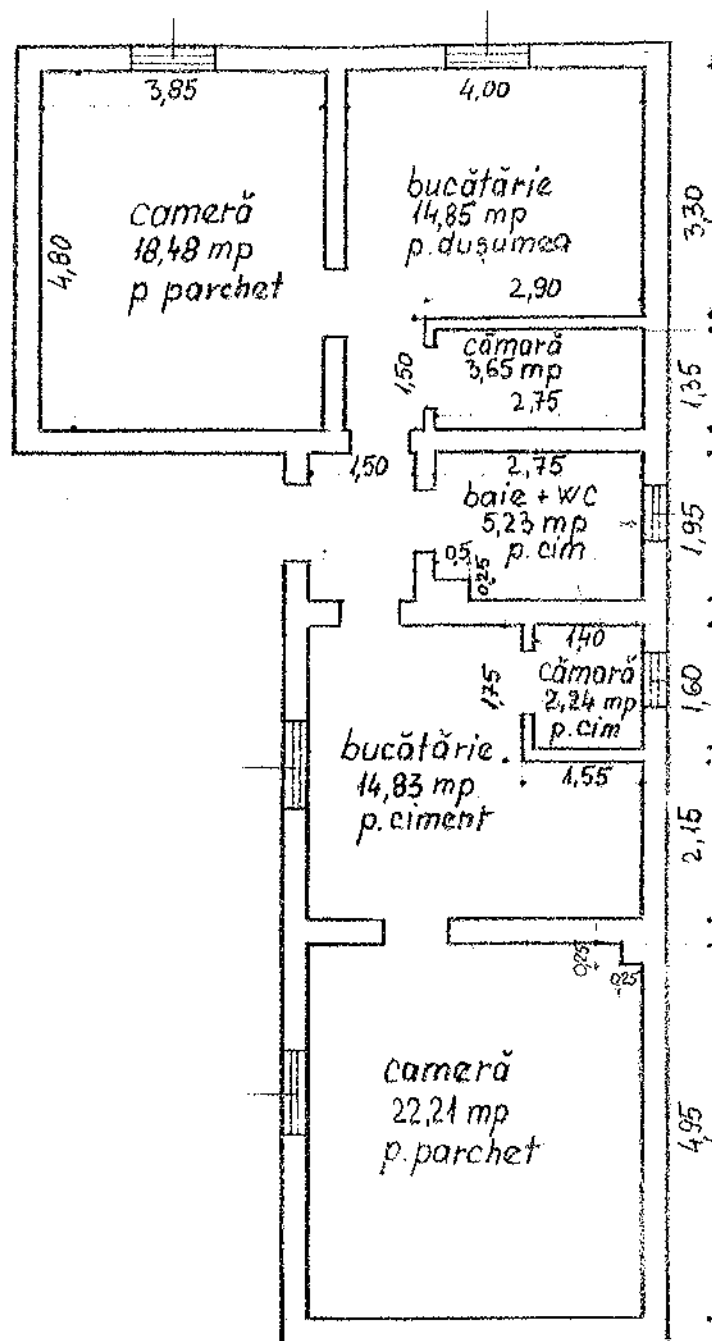
17.09.2021



Chiriaș,

KOVACS GEZA





R.A.G.C.L.T.U.
SIGHIȘDARA

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

RELEVAT	FEREZAN I.
DESENAT	— — —
VERIFICAT	ing DRAGNEA

1:100

PLAN PARTER

19 SEPT. 96.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60808-C1-U2 Sighișoara

Nr. cerere 18328
Ziua 11
Luna 08
Anul 2025

Cod verificare

100123074988



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 10344/2/I

Adresa: jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Sighișoara, Str. 1 DECEMBRIE 1918, Ap. 1, Tronșon 40

Părți comune:

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

APARTAMENTUL NR. 1 (din corpul B) situat la: parter compus din: camera cu 22,21 mp., bucatarie cu 14,83 mp., camera cu 2,24 mp., cota indiviza de 2,78 mp. din baia comuna de 5,23 mp. cota indiviza de 1,46 mp. din holul comun de 2,92 mp., su=43,52 mp. și sc= 55,17 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 60808/C1-U2 Comuna/Draș/Municipiu: Sighișoara
Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Sighișoara, Str. 1 DECEMBRIE 1918, Ap. 1, Tronsoa 40

Parti comune:

Nr. lot	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top 12677A Corp B					

APARTAMENTUL NR. 1 (din Corpul B) situat la parter compus din: camera cu 22,21 mp., bucatarie cu 14,93 mp., camera cu 2,24 mp., cota indiviza de 2,78 mp. din bală comună de 5,23 mp., cota indiviza de 1,46 mp. din holul comun de 2,92 mp., su+43,52 mp. și sc= 55,17 mp.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,
11-08-2025

Asistent Registrator,
SINZIANA ALDEA

Referent,

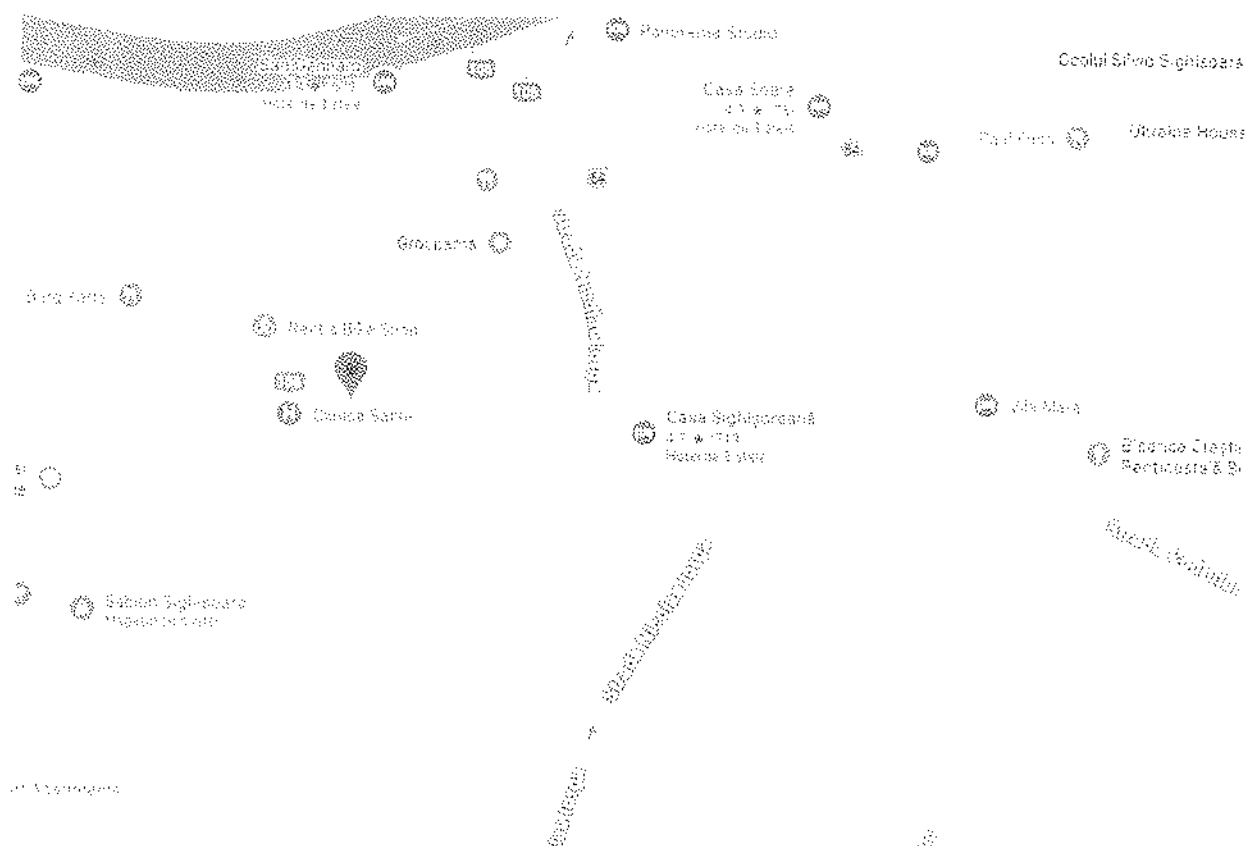
Data eliberării,

(parafa și semnătura)

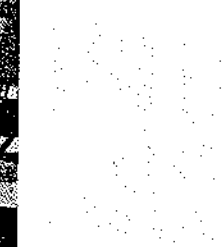
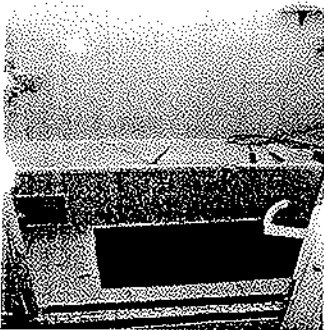
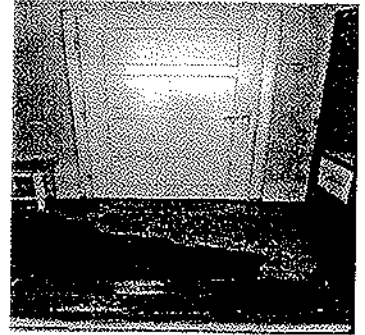
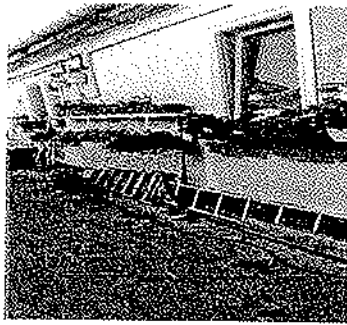
(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei de achiziție.

ANEXA nr. 2: Localizare pe harta a proprietatii



ANEXA nr. 3: Fotografii



ANEXA nr. 4

DECRET nr. 256 din 14 iulie 1984

Tabelul nr. 1

PREȚURI PE METRU PĂTRAT DE SUPRAFAȚA UTILĂ

pentru evaluarea locuințelor proprietate de stat, altele

decît cele executate din fondurile statului

Nr. ord.	Tipul construcției în funcție de structura de rezistență sau materialele folosite	Regimul de încălzire	Prețul de finisare	
			Suprafață lei/mp	Interior lei/mp
1.	Cu pereți de zidărie de cărămidă, placă sau înlocuitori, planșee din lemn sau beton armat, gargară din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	S	2.174	1.161
2.	Cu pereți din zidărie de cărămidă placă sau înlocuitori, planșee din lemn sau beton armat, gargară din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu combustibil solid	S- (1-4)S	2.621	1.311
3.	Cu pereți din cărămidă, planșee și gargară din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	S sau S-1 S	1.871	1.221
4.	Cu pereți din găleata, planșee și gargară din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	S sau S-1 S	1.811	1.222
5.	Cu pereți din cherestea, vâlătaci sau gîmuri tăcuți, planșee și gargară din lemn, avînd instalații sanitare și electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	S	1.831	1.611
6.	Cu structură din beton armat, orice sistem de încălzire, avînd instalații sanitare și electrice și încălzire centrală	S- (S-11)S	2.211	2.025

NOTA:

- Prețuri pentru servicii executate în subteran	170 lei/mp.
- Gruvuri, becuri, hote, în folosința exclusivă a locuinței.	425 lei/mp.
- Gargară	1211 lei/mp.
- Taxă pe rezultate din rețineri în garaj	541 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 cupul 6) fără construcția și echipamentul centralei termice	55 lei/mp.	-
- Pentru construcția și echipamentul centralei termice	55 lei/mp.	-
- Chilcenă	55 lei/mp.	-
- Încălzire cu sobe cu gaze	55 lei/mp.	-
- Învelișuri de carton asfaltat, sită, șindrilă, stuf sau paie	-	55 lei/mp.
- Lipsa obiectelor și a instalațiilor aferente pentru:		
- cada de baie	-	3740 lei/loc.
- lavoar	-	1445 lei/loc.
- W.C.	-	1445 lei/loc.
- chiuveta de bucătărie	-	1445 lei/loc.
- Lipsa tencuielilor exterioare	-	92 lei/mp.
- Lipsa fundațiilor	-	92 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

Nr. crt.	Denumirea tipului de anexe ale locuințelor	Materiialul de construcție utilizat sau sistemul constructiv	Grupa	Preț unit. - lei -
1	Împrejmuirea (inclusiv portale)	Cu stâlpi din orice material și rigle, șipoi sau scinduri de lemn	4	115 lei/m
		Cu stâlpi din orice material și sîrmă ghîngată:		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		520 lei/m
		- placă de sîrmă		225 lei/m
		Din zidărie	3	395 lei/m
		Din beton armat monolit sau prefabricare	1	160 lei/m
2	Magazin	Cu pereți din cărămidă, țargană din lemn, învelișoare din tablă:	1	
		- pînă la 25mp		330 lei/mp
		- peste 25mp		760 lei/mp
		Cu pereți din lemn sau șchelet din lemn cu umplutură din cărămidă:	3	
		- pînă la 25mp		1040 lei/mp
		- peste 25mp		205 lei/mp
		Cu pereți din șarpior sau vîlătoare:	3	
		- pînă la 25mp		590 lei/mp
		- peste 25mp		625 lei/mp
3	Șopron	Din lemn sau alte materiale, indiferent de folosință	3	315 lei/șp
4	Părule	Cu pereți din șipoi	4	450 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 vînzare.