



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

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

HOTĂRÂREA NR. 231

30 octombrie 2025

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

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință ordinară,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 31.899/09.10.2025 și la Consiliul Local Sighișoara cu nr. 32.967/20.10.2025, de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 31.898/09.10.2025, al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere Raportul de specialitate cu nr. 2.014/08.10.2025, al S.C. Apă Termic Transport S.A., înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 31.895/09.10.2025, prin care se propune vânzarea unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, în baza Legii nr. 112/1995;

Având în vedere Raportul de specialitate al Direcției Arhitect Șef – Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat, înregistrat cu nr. 32.777/17.10.2025, cu propunerea de vânzare a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, în baza Legii nr. 112/1995;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, str. Tache Ionescu, nr. 1, ap. 4, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 50624-C1-U7 Sighișoara (nr. C.F. vechi 1148/IV), având număr cadastral/topografic 495/IV, către domnul Șchiau Laurian - Vasile și soția, doamna Șchiau Ioana - Larisa, imobil pe care îl dețin și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 404/09.05.1999, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale încheiate.

(2). Se aprobă prețul de vânzare al imobilului prevăzut la alineatul precedent, care este de 93.603 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat/certificat A.N.E.V.A.R., anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, preț care va fi actualizat la data vânzării efective, în situația în care, contractul de vânzare nu se încheie în termen de 3 luni de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 2. (1) Se aprobă vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, str. 1 Decembrie 1918, nr. 27, ap. 5, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 60136-C1-U8 Sighișoara (nr. C.F. vechi 4925/V, nr top: 1805/V), având număr cadastral/topografic 60136-C1-U8, către domnul Zbîrcea Daniel și soția, doamna Zbîrcea Ana, imobil pe care îl dețin și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 68/09.05.1999, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale încheiate.

(2). Se aprobă prețul de vânzare al imobilului prevăzut la alineatul precedent, care este de 96.371 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat/certificat A.N.E.V.A.R., anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, preț care va fi actualizat la data vânzării efective, în situația în care, contractul de vânzare nu se încheie în termen de 3 luni de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 3. (1) Se aprobă vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, str. Cojocarilor, nr. 13, ap. 2, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 58937-C1-U2 Sighișoara (nr. C.F. vechi 2088/II), având număr cadastral/topografic 87/2/II, către doamna Kristofolletti Ildiko - Dolores și soțul, domnul Kristofolletti Giani, imobil pe care îl dețin și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 13/17.06.2005, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale încheiate.

(2). Se aprobă prețul de vânzare al imobilului prevăzut la alineatul precedent, care este de 75.535 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat/certificat A.N.E.V.A.R., anexa nr. 3 la prezenta hotărâre, preț care va fi actualizat la data vânzării efective, în situația în care, contractul de vânzare nu se încheie în termen de 3 luni de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 4. (1) Se aprobă vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, str. 1 Decembrie 1918, ap. 1, tronson 40, corp B, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 60808-C1-U2 Sighișoara (nr. C.F. vechi 10344/2/1), având număr cadastral/topografic 1267/I-Corp B, către domnul Kovacs Geza și soția, doamna Kovacs Zelma, imobil pe care îl dețin și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 384/03.10.2016, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale încheiate.

(2). Se aprobă prețul de vânzare al imobilului prevăzut la alineatul precedent, care este de 72.315 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat/certificat A.N.E.V.A.R., anexa nr. 4 la prezenta hotărâre, preț care va fi actualizat la data vânzării efective, în situația în care, contractul de vânzare nu se încheie în termen de 3 luni de la data adoptării prezentei hotărâri.



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

Art. 5. Pentru imobilele care sunt monumente istorice, prevăzute la articolele precedente, anterior perfectării contractului de vânzare - cumpărare, se va urma și respecta procedura prevăzută de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care reglementează modul de exercitare a dreptului de preemțiune, procedură care primează și care este anterioară perfectării actului translativ de proprietate.

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

Art. 7. Prin grija doamnei Bizo Anca, Secretar General al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și se va aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe pagina de internet la adresa www.primariasighisoara.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Grecu Andrei - Victor



Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL GENERAL al municipiului,
Bizo Anca



(Prezenta s-a adoptat cu unanimitate de voturi)

Prezenta s-a difuzat astfel:

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 231/30.10.2025		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☐ absolută ☒ calificată	30/10/2025	
Comunicarea către primar	13/11/2025	
Comunicarea către prefectul județului	13/11/2025	
Aducerea la cunoștință publică	18/11/2025	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	/....../....	
Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	18/11/2025	

RAPORT DE EVALUARE

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

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



Proprietar: STATUL ROMAN

Client: Schiau Laurian Vasile

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

Data evaluării: 19.09.2025

Evaluator: Libeg Dorin Victor

Cuprins

1) Introducere.....	4
1.1. Sinteza raportului	4
1.2. Certificarea evaluatorului	5
2) Termeni de referință a evaluării	7
2.1. Identificarea și competența evaluatorului.....	7
2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați.....	7
2.3. Scopul evaluării.....	7
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.	7
2.5. Tipul valorii	9
2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului	9
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	10
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare	10
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale	11
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	14
2.11. Declarația conformității cu SEV	14
2.12. Descrierea raportului	15
2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul.....	15
3) Prezentarea datelor	16
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	16
3.2. Descrierea situației juridice	17
3.3. Descrierea și analiza Clădirii	17
3.4. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)	18
4) Analiza pieței imobiliare.....	18
4.1. Analiza cererii	19
4.2. Analiza echilibrului pieței.....	20
5) Analiza celei mai bune utilizări Casa de locuit.....	20
6) Desfasurarea Evaluării prin Cost.....	21
7) Concluzia asupra valorii.....	27

1) Introducere

1.1. Sinteza raportului

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

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

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

Proprietar: STATUL ROMÂN

Evaluator: Libeg Dorin Victor, legitimația nr. 19126

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

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

Data evaluării: 19.09.2025

Data inspecției: 19.09.2025

Data raportului : 22.09.2025

Curs valutar: 5.07 RON

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

Rezultatul abordării aplicate a fost:

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

1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

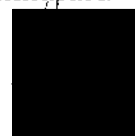
Pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 19.09.2025, este estimată la :

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

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

Data: 22.09.2025

Semnătura



2) Termeni de referință a evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către membrul titular Libeg Dorin Victor, având ca număr de legitimație: [REDACTED] domiciliat în [REDACTED], Jud. 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 oricărui utilizatori desemnați

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

2.3. Scopul evaluării

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

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

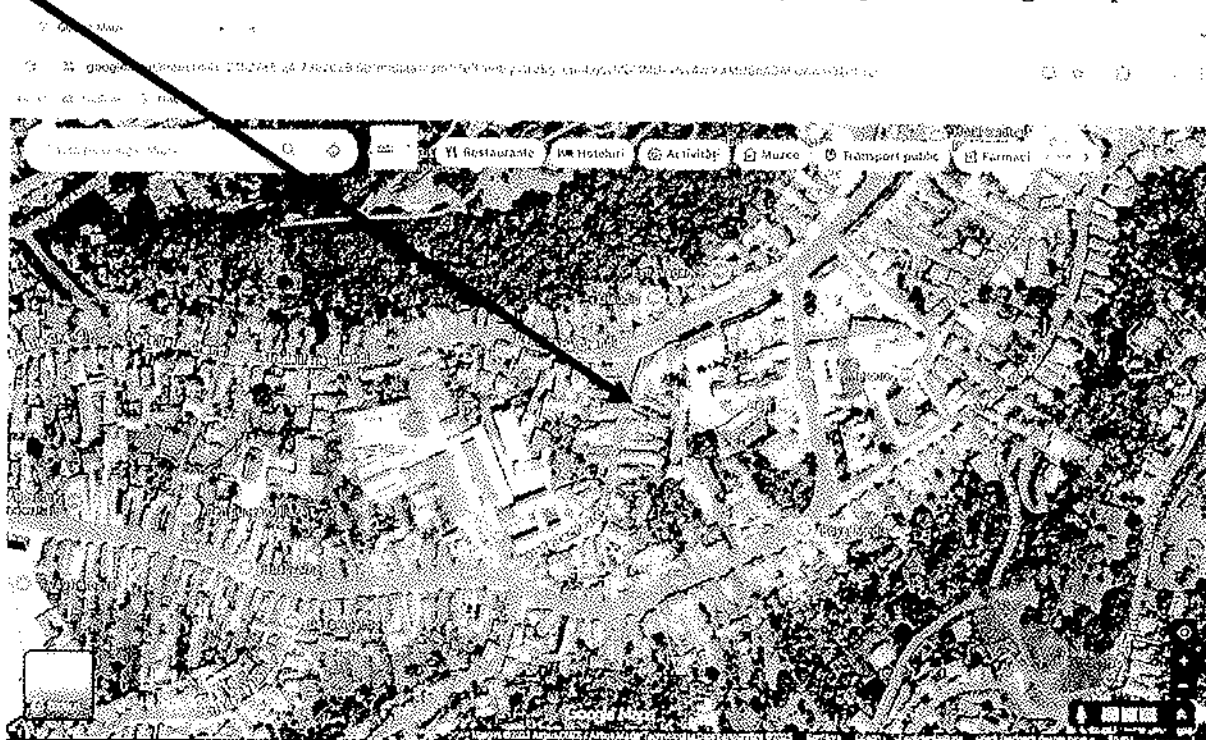
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

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

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



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



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

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege 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 50624-C1-U7 Sighisoara Nr.CF vechi:1148/IV

Conținutul prezentei părți este în conformitate cu cerințele legale.

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării.

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

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

Raportarea valorii echitabile în prezentul raport de evaluare se va face în lei și în euro, deoarece de exemplu pentru a facilita efectuarea de comparații și aprecieri ale valorilor estimate prin abordarea prin piață, în fișele de evaluare, valorile sunt exprimate în euro. Cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României, valabil la data evaluării este de: 5.0719 lei = 1 euro.

2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului

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

Data evaluării: 19.09.2025

Data inspecției: 19.09.2025

Data raportului : 22.09.2025

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

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

Informațiile utilizate pentru efectuarea raportului de evaluare au fost:

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

Sursele de informații utilizate au fost:

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

- Site-ul oficial al Institutului de statistica .

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze.

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

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentația incompletă cadastrală aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către chirias. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală și din documentele puse la dispoziție de către chirias (Relevu si extras CF).
- Evaluatorul a avut la dispoziție următoarele masuratori preluate „Relevu si 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.
- Se presupune ca în urma interviului realizat la momentul inspecției imobilului, a fost menționat faptul că, din aport financiar propriu, conform declarațiilor chiriașului, imobilul a beneficiat de intervenții și modernizări realizate din aport propriu, constând în: realizarea unei șape de beton la nivelul pardoselii pentru rigidizarea infrastructurii și corectarea denivelărilor, coborârea tavanelor în vederea optimizării volumetriei interioare și integrării instalațiilor, înlocuirea integrală a sistemelor de canalizare, alimentare cu apă și instalație electrică, aplicarea unei termoizolații interioare din polistiren expandat de 3 cm pentru îmbunătățirea performanței energetice, instalarea unei centrale termice pentru asigurarea confortului termic, finisarea pardoselilor cu gresie în spațiile cu umiditate crescută (baie, bucătărie) și parchet melaminat în camere, înlocuirea ușilor interioare și exterioare pentru creșterea etanșeității și a siguranței, precum și montarea tâmplăriei PVC cu geam termoizolant tip termopan, înlocuind ferestrele clasice. Aceste intervenții au fost realizate fără participarea financiară a proprietarului – Statul Român – și, prin urmare, nu influențează valoarea finală estimată a proprietății.
- Conform informațiilor obținute în urma interviului realizat la inspecția imobilului, spațiul inițial destinat bucatăriei a fost transformat în baie și bucatărie iar spațiul destinat camerei a fost transformat în living și dormitor prin aport financiar propriu al chiriașului, fără contribuția proprietarului – Statul Român – această modificare neinfluențând valoarea finală estimată a proprietății.
- Anul construcției clădirii, respectiv 1920, a fost comunicat de către chiriaș și confirmat de plan de amplasament întocmit de domnul Stanciu Mihai Ioan și de răspunsul înscris primit de la SC.ATT.SA Evaluarea de față se bazează pe această informație, considerată ca fiind reală.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte entități decât cele la care s-au făcut referiri anterioare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unei terți a 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 proprietatii imobiliare,, toate cele trei abordari principale de evaluare, mentionate in SEV 100 Cadru general, pot fi aplicabile in mod teoretic pentru evaluarea unui drept de proprietate imobiliara. Cu toate acestea, in contextul particular al prezentului raport in care evaluarea este realizata in vederea vanzarii imobilului de catre Statul Roman catre chirias, aplicabilitatea acestor abordari este limitata de urmatoarele considerente:

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

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

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

3) Prezentarea datelor

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

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

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

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

Distanțele față de principalele proprietăți complementare sunt:

- Centrul orașului – 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 Sighisoara 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 apa: Raul Tarnava Mare

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

3.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară este înscrisă în Cartea Funciară cu numărul: 50624-C1-U7 Sighisoara, nr.CF vechi:1148/IV nr.cadastral: Top 495/IV având ca și proprietar pe STATUL ROMAN.

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

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

Proprietatea imobiliară a fost dobândită de către proprietarul actual prin actul menționat în CF : „ Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale 347/15/06/1963

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

B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) STATUL ROMAN”

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

3.3. Descrierea și analiza Clădirii

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

Clădire de tip rezidentiale , Apartament în Casa de locuit , cu regim de înălțime Subsol+1E cu vechime de Aproximativ 105 de ani (1920 conform interviu chirias, plan de amplasament și răspuns SC.ATT.SA). Cu fundație de beton și piatră, zidurile din cărămidă și piatră cu planșeu de lemn, cu instalații electrice, sanitare funcționale, cu finisaje medii atât interior cât și exterior, cu șarpanta din lemn învelitoare de țiglă ceramică . Stare Buna.

Compusa din :

- Subsol, 1 încăpere de tip pivniță Sc=18,49 mp
- Etaj, 2 camere, 1 bucatărie, 1 baie,; Sc= 55 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 mediană 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 perioada .

Din punct de vedere edilitar, zona este în creștere.

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

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențial) și de tipul și caracteristicile proprietății, aria pieței, de proprietățile substitut disponibile am stabilit că piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a Apartamentelor 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 usoara creștere din punct de vedere economic si cu o dezvoltare pe plan turistic .

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

Concluzii privind Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

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

Oferta de vânzare

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

4.2. Analiza echilibrului pieței

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

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

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

5) Analiza celei mai bune utilizări Apartament 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 și 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 destinatie rezidentiala
- UTILIZARI ADMISE Apartament in Casa de locuit cu destinatie rezidentiala.

Testul valorii maxime

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

Concluzii

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

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

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

6). Desfasurarea Evaluarii prin Cost

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

Locuinta edificata in anul 1920(105 ani)

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

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

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

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

3.Nr de locuinte din cadrul cladirii -una

4.Nivelul la care se afla locuinta in cauza - subsol+1E

5.Nr. de camere ale locuintei-

➤ Subsol, 1 incapere de tip pivnita $Sc=18,49$ mp

➤ Etaj,2 camera, 1 bucatarie, 1 baie,; $Sc= 55$ mp

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

7.Vechimea locuintei :construita in anul 1920(105 ani)

8.Tipul locuintei-Cladire de locuit individuala.

SUPRAFETELE LOCUINTEI

Constructia Casa de locuit : Subsol+1E

➤ Subsol, 1 incapere de tip pivnita $Sc=18,49$ mp

➤ Etaj,2 camera, 1 bucatarie, 1 baie, $Sc= 55$ mp

D) Casa de locuit calcul fara pivnita :

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

FISA 4D - ESTIMAREA VALORII CLADIRE DE LOCUIT INDIVIDUALA
ABORDAREA PRIN COSTURI DE ÎNLOCUIRE - pe bază de Cataloge MATRIXROM NR 124, FISA 4 D

Adresa	Schiav, Lăcrășanu Vasile Men. Siguranță, Str. Tache Ionescu, Nr. 1, AP. 4, Județul Mureș		
Anul finalizării inițiale a clădirii	1920	La vechime de	105 ani
Renovarea mapei a clădirii este sau nu executată	DA	CU sau fara renovare?	La cerșire
Suprafața CB	74,00 mp conform CI	CI nr. 50624 C3 U2	
Suprafața pînă la	18,49 mp conform	Se calculează în fișă separată	
Suprafața Construită (Taj)	55,00 mp conform		
Înălțime medie	3,00 mp conform		
Indicatore, prețuri clădire: <u>Cota de MAJORAȚIE, 120, la data 2020</u>			
Construcții		715 lei/mpAd	
Instalații electrice de iluminat interioare		0 lei/mpAd	
Instalații sanitare		0 lei/mpAd	
Instalații de încălzire centrală fără cazan propriu		0 lei/mpAd	
TOTAL COSTURI		715 lei/mpAd	
Corecții			
Pentru înălțime medie mai mică de 2,80m m se adăuga		0,00 lei/mpAd	NU
pentru încălzire sobe cu gaze se adăuga		0,00	
pentru lipsa instalației de țevi se scade		24 lei/mpAd	DA
pentru lipsa instalației de țevi se scade		1320 lei	
pentru lipsa lavab se scade		30 lei/mpAd	DA
pentru lipsa WC se scade		1600 lei	
pentru lipsa WC se scade		13 lei/mpAd	DA
pentru lipsa WC se scade		715 lei	
pentru mătura de scutit peste 0,8 m		19 lei/mpAd	DA
pentru plase de țevi		1045 lei	
pentru instalare de burlac de scutit		0 lei/mpAd	NU
pentru instalare de burlac de scutit		0 lei	
pentru instalare de burlac de scutit		0,0000 lei/mpAd	NU
pentru instalare de burlac de scutit		0 lei	
pentru instalare de burlac de scutit		0 lei/mpAd	NU
pentru instalare de burlac de scutit		0 lei	
pentru instalare de burlac de scutit		0 lei/mpAd	NU
pentru instalare de burlac de scutit		0 lei	
pentru instalare de burlac de scutit		0 lei/mp	NU
TOTAL CORECȚII APLICATE		0 lei	
Valoarea de înlocuire la nivelul anului 1965	38.283,00	lei	
Coeficient de corecție la data 1965			
Coeficient de actualizare conform BCI		5,6294 fara TVA	
Cursul oficial EURO la data de referință a BCI		5,0310 EUR/RON	
Cursul oficial EURO la data evaluării 19.09.2025		5,0719 EUR/RON	
Coeficient de actualizare pentru perioada 19.09.2025 - la data evaluării		0,9919	
Valoarea de înlocuire la data 2025	215 656	RON, echivalent cu	RON/mp 1921,0
Rezultul valorii de înlocuire de	42 520	EUR, echivalent cu	Curs/mp 273,1

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

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

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

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

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

1. Stabilirea coeficientului de uzura conform anexei 45

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

Calcul

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

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

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

II) Calcul pivnita :

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

Adresa	Schela Laurian Vasile Mun. Sighişoara - Str. Tache Ionescu Nr. 1, Ap. A. Jud. Mureş		
Anul finalizării lucrărilor de clădire	1970	ex. veche de	105 ani
Renovare majoră a clădirii este sau nu executată	NU		Cu sau fără renovare? Fără
Suprafaţa C.D.	0,00 mp conform CI	C.I. nr. 50624 C1 U7	
Suprafaţa construită Densăsi	18,49 mp conform	Cataloge Media	
Suprafaţa Construită Parter	0,00 mp conform		
Înălţime medie	0,00 mp conform		

Valoarea costului clădirii - Cataloge MATRIXROM nr. 124, fisa nr. 4D - ANEXA

Costul utilitatilor	0 lei/mpAa
Instalaţii electrice de iluminat interior/exterior	0 lei/mpAa
Instalaţii sanitare	0 lei/mpAa
Instalaţii de încălzire centrală fără cazan propriu	0 lei/mpAa
TOTAL COSTURI	0 lei/mpAa

Corecţii

Pentru înălţimi mici mai mici de	0,00 lei/mpAa	DA
	0,00	
Pentru obţinere de term. se adaugă	0 lei/mpAa	NU
	0 lei	
Pentru lipsa chiuvetei bucatarie se scade	0 lei/mpAa	NU
	0 lei	
Pentru pământ sau terasă se adaugă	300 lei/mpAa	DA
	5547 lei	
Pentru lipsa WC se scade	0 lei/mpAa	DA
	0 lei	
Pentru înălţimea scutului peste 0,8 m	0 lei/mpAa	NU
	0 lei	
Pentru planşee din lemn	0,0000 lei/mpAa	NU
	0 lei	
Pentru instalaţii de hidranţi de incendiu	0 lei/mpAa	NU
	0 lei	
Pentru instalaţii de spălătorie	0 lei/mpAa	NU
	0 lei	
Pentru încălzire pe sobă pe gaze în loc de centrală termică	0 lei/mpAa	NU
	0 lei	
Pentru sanitară sau beci de	00,00 mp	0 lei/mp
		0 lei
TOTAL CORECȚII/APLICATE		5 547 lei

Valoare de înlocuire la nivelul anului 1965 5 547,00 lei

Coeficient de corecție față de 1965

Coeficient de actualizare conform B17	5,5794 (față de 1965)
Cursul oficial EURO la data de referință a B17	5,0310 EUR/RON
Cursul oficial EURO la data evaluării 19.09.2025	5,0719 EUR/RON
Coeficient de actualizare pentru perioada 19.09.2025 - la data evaluării	0,9919

Valoare de înlocuire actualizată 30.699 RON, echivalent cu 1660,12 lei/mp

Rezultat valorarea de nou a clădirii de 5.053 lei/m, echivalent cu 327 Euro/m²

În zona Subsolului, unde este amplasată pivnița, au fost constatate infiltrații de apă care au generat apariția de pete de mușgai și egrasie pe tencuială, afectând starea de igienă și confort interior. În ansamblu, aceste aspecte tehnice justifică aplicarea unui coeficient de uzură ajustat, reflectând o stare fizică sub nivelul mediu al construcțiilor similare, într-o categorie funcțională comparabilă.

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

2. Stabilirea coeficientului de uzura conform anexei 45

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

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

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

Calcul

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

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

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

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

7).Concluzia asupra valorii

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

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

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

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

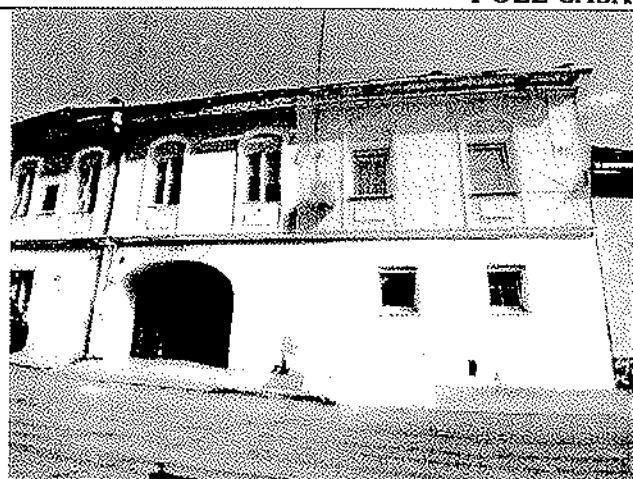
Evaluator Titular – Libeg Dorin Victor

Membru titular – Anevar leg. 19126 – EPI.



ANEXE

POZE CASA DE LOCUIT



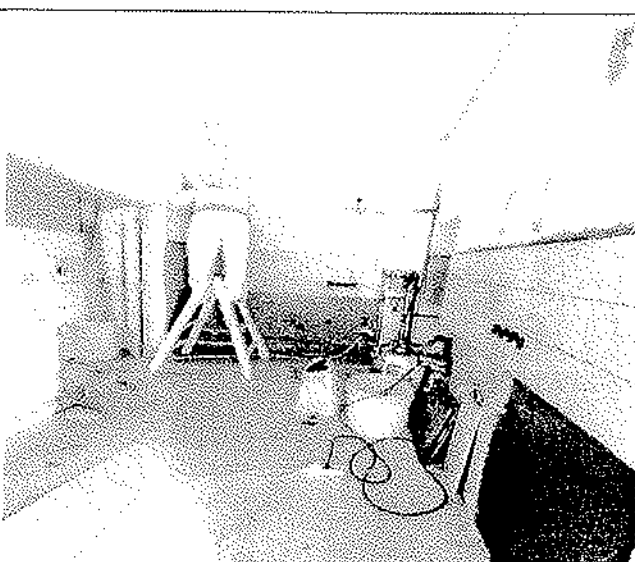
Vedere Acces Casa



Vedere Intrare Casa



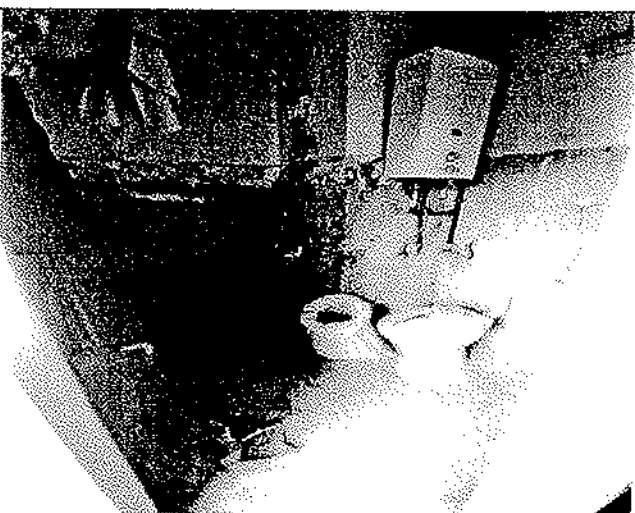
Vedere Bucatarie in momentul modernizarii



Vedere Bucatarie in momentul modernizarii



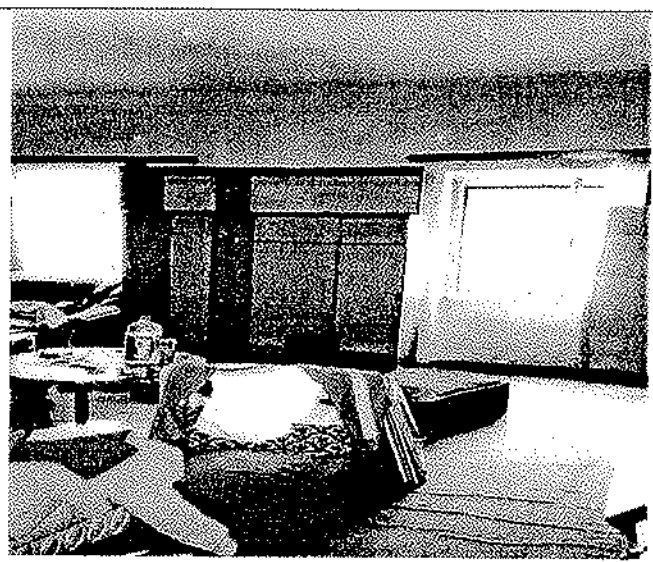
Vedere Bucatarie dupa momentul modernizarii



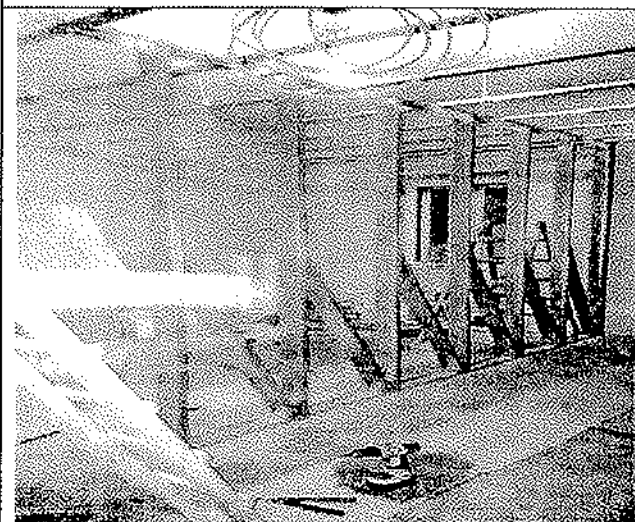
Vedere Baie in momentul modernizarii



Vedere Baie dupa momentul modernizarii



Vedere Camera inainte de modernizare



Vedere Camere in momentul modernizarii



Vedere Camere dupa momentul modernizarii



Vedere Camere dupa momentul modernizarii



Vedere Subsol pivnita



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

Nr. cartea 18945
Zona 18
Cadastru 08
Anul 2023

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50624-C1-07 Sighișoara



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi 1148/IV

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

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

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 495/IV	-	-	-	-	Apartamentul nr. 4, situat la etaj, compus din 1 cameră, bucatarie, la parter-pivniță. În diviziune forțată rămân holul comun, casa scării, prîpa, latrina cu s.u.=72,39 mp., sc=55 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
347 / 15/06/1963		
Adresa nr. 6364, din 10/06/1963 emis de Sfatul Popular al Raionului Sighișoara: încheiere nr. 3820/1997-apartamentare;		
81	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1/1		
1) STATUL ROMÂN		

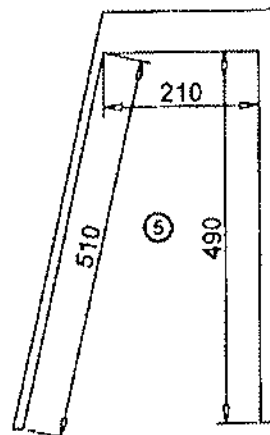
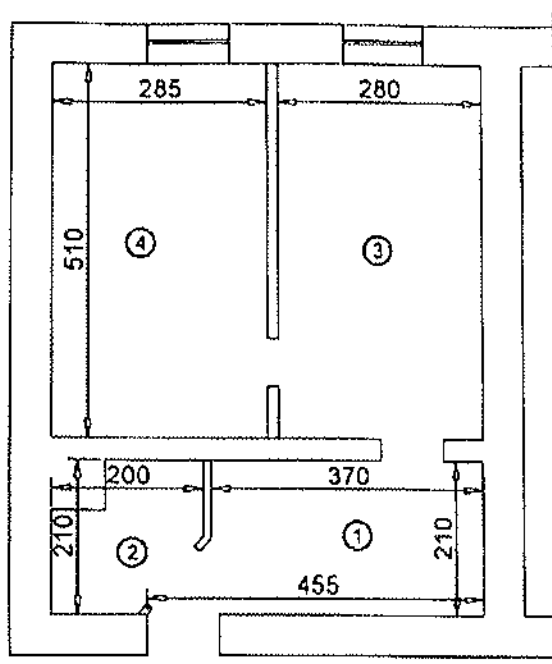
C. Partea III. SARCINI

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

Plan apartament - relevu

Scara 1:100

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



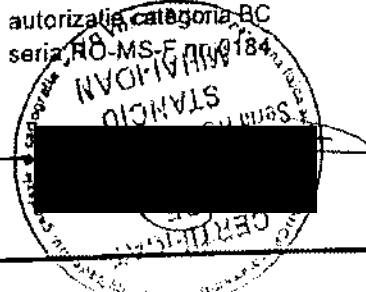
Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	BUCATARIE	8.2
2	BAIE	3.2
3	CAMERA	14.3
4	CAMERA	14.5
5	PIVNITA	13.4

Suprafata Totala = 53.6 mp

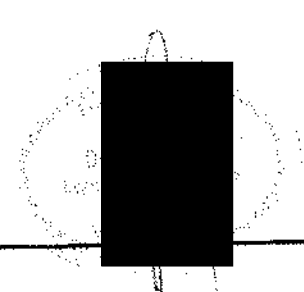
Suprafata construita = 74 mp

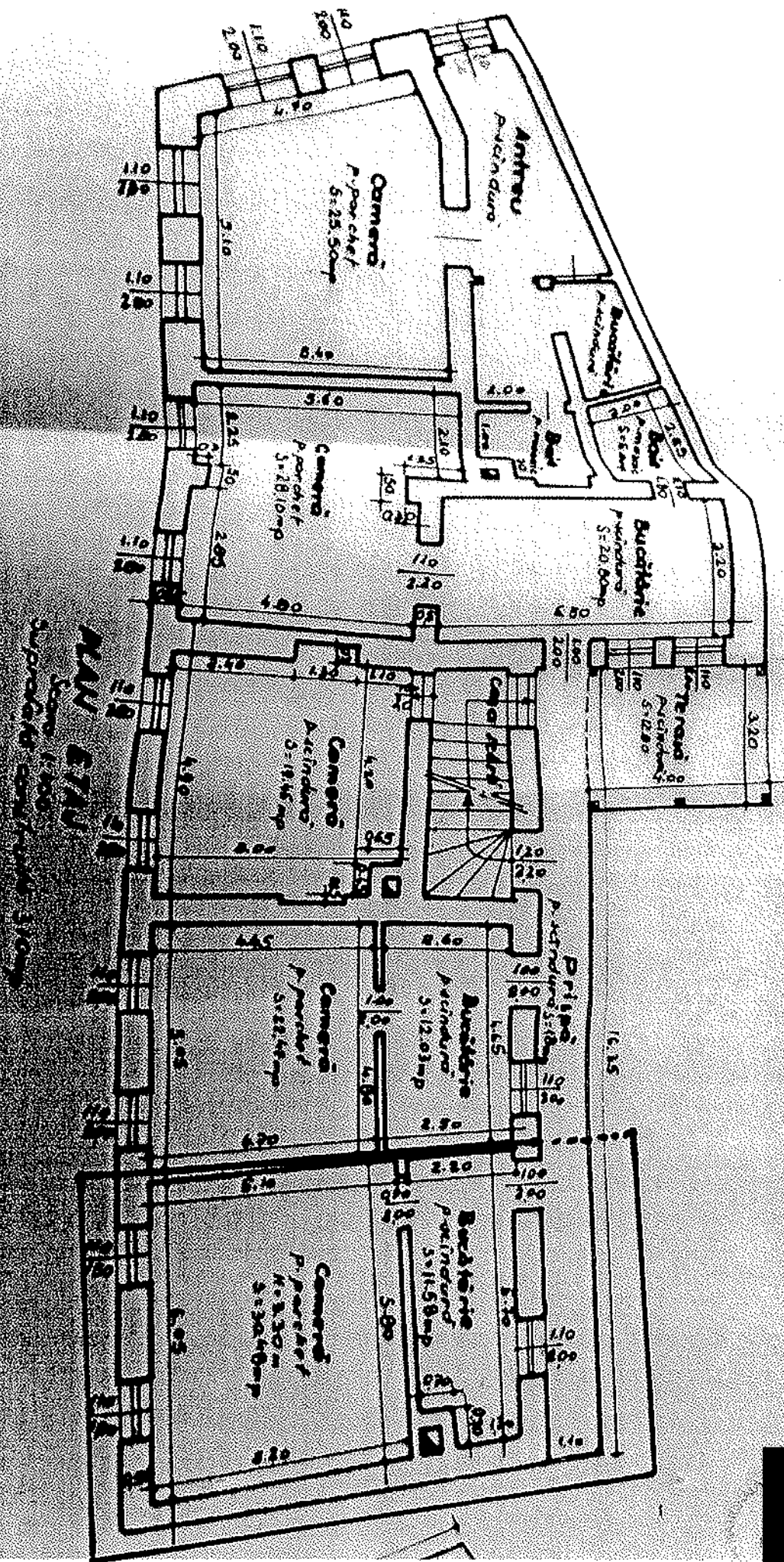
Executant,

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



Receptional,

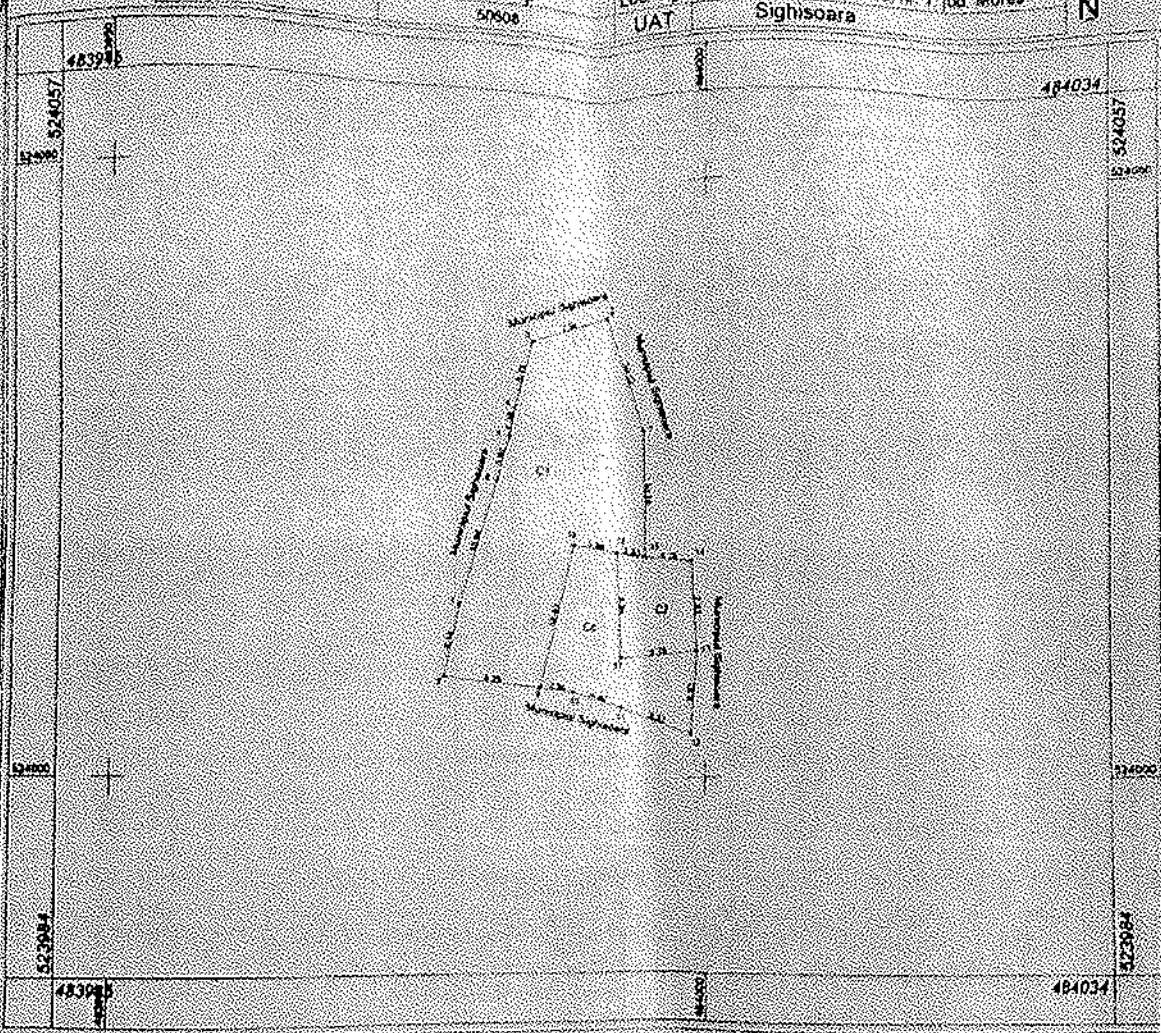




Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
CF	471 mp 50508	Loc. Sighisoara str. Tache Ionescu, nr. 1, jud. Mures Sighisoara
UAT		



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	Ce	471	Teren delimitat cu gard si constructii
Total		471	

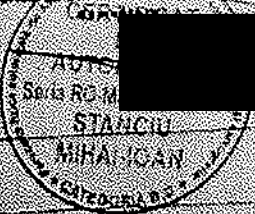
B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Observatii
C1	CL	309	Locuinta S.F.P. S.C.D. = 818, anul constructiei 1970
C2	CL	55	Anexa gospodareasca P. S.C.D. = 55, anul constructiei 1970
Total		364	

Suprafata totala masurata a imobilului in mp = 471
Suprafata din ad in mp = 471

Executanti - Stanciu Mihail-Ion
autorizatie de construire BC seria RO-MS-P nr. 0148
data 1999-10-19
corectitudine in planimetrie cadastrala
si corespundenta terenului cu realitatea din teren

Mapex-101
CARTON MIHAIL-ION STANCIU 1999-10-19
SIGHISOARA JUDETELE MURES
SIGHISOARA



reînnoit contract
T. IONULESCU

Inregistrat la nr. 124 din 7.05.1999

CONTRACT DE ÎNCHIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință

Între S.C.A.T.I.S.A. în calitate de administrator al fondului locativ de stat cu sediul în Sighișoara str. N. Timulescu nr. 3 județul Mureș reprezentat prin

Scrie
Vale
151136
[redacted] dl (dn) [redacted]
[redacted] legitimat prin buletin de identitate seria [redacted] nr. [redacted]
eliberat la data de [redacted] de Poliția [redacted]
în calitate de chiriaș în baza legii nr. 114/1996 și a repartiției nr. 54/133 din
2.06.1992 emisă de R. 1566 a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul închirierii

Art. 1. Primul în calitate de administrator al fondului locativ de stat încheiează iar al doilea în calitate de locatar cu chirie locuința din Sighișoara str. T. IONULESCU nr. 1 bl. [redacted] sc. [redacted] et. [redacted] ap. [redacted] județul MUREȘ compusă din camere în suprafață de [redacted] mp (cameră 36,0 mp cameră [redacted] mp cameră [redacted] mp) dependințe în suprafață de [redacted] mp (baie [redacted] mp bucatărie 4,0 mp WC [redacted] mp antru [redacted] mp debara [redacted] mp cămară [redacted] mp boxă [redacted] mp hol [redacted] mp pivniță 16,0 mp) și [redacted] mp curte (grădină) folosite în exclusivitate și folosite în comun.

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

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

Art. 4. Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de 20.06.1998 până la data de 20.06.2003.

II. Chiria aferentă locuinței închiriate.

Art. 5. Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de 222.000 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul anexată și care face parte integrantă din contract.

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

Art. 7 Chiria se datorează începând cu data de 8 și se achită în numerar la caseria unității până la data de 10 a lunii următoare lună pentru care s-a calculat statul de plată din retribuiția lunară.

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

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

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

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

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

Art. 12. a) Proprietarul se obligă:

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

Art. 13. b.) Chiriașul se obligă:

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

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

IV. Durata contractului

Art. 14. Prezentul contract se încheie pe o perioadă determinată de 5 ani și începe de la data de 9.01.1993.

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

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

V. Rezilierea contractului

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

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

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



VI. Litigii

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

VII. Alte clauze

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

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

Prezentul contract s-a întocmit în baza Legii nr. 114/1996, al Ordonanței de Urgență al Guvernului nr. 40/1999, precum și în temeiul Codului civil în materie, azi, la data de 19.09.2009, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CHIRIAS

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

MANAGER GENERAL, DIRECTOR ECONOMIC
Ing. EMIL RADIAN IERIZAN CLAUDIU

OFICIUL ECONOMIC

SOCIETATEA COMERCIALA APA TERMIC TRANSPORT S.A.

Albești, Str. Calca Barajilor, Nr.11, jud. Mureș

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

Anexă la Contractul de închiriere nr. 404 / 09.05.1999

FISA
suprafetel locale inchiriate

Localitatea SIGHISOARA, județul MUREȘ, str. T. Ionescu, nr. 1, bl. ., ap. ., situat la nivelul (etajul) . . . 1), având: încălzirea gaze 2), apă curentă . . . DA . . . 3), canalizare . . . DA . . . 4), instalație electrică . . . DA . . . 5), construiți din materiale inferioare . . . NU . . . 6)

- A -

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii 7)	Suprafata (m2)	In folosință	
			exclusivă	comună
1	Dormitor	36,00	36,00	
2	Bucătărie	12,00	12,00	
3	Pivniță	16,00	16,00	
	Total suprafată utilă	64,00	64,00	
	Suprafata curți și grădini	-	-	

- B -

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

Nr. crt.	Numele și prenumele 8)	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu locatarul 9)	Anul nașterii	Locul muncă	de Adresa unității	Retribuția sau venitul
1	SCHIAU LAURIAN-VASILE	Titular contract				
2	SCHIAU IOANA-LARISA					
3						

22.06.2021

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

Locatar,
SCHIAU LAURIAN-VASILE

S.C. APA TERMIC TRANSPORT S.A.
Inregistrat la Registrul Comerțului J26/279/1998
CUI: 401225669
S.S.V. 483.190.00 lei
Sediu: Albești, Str. Calca Barajilor nr.11
Județul Mureș

- 1) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri
- 2) Centrală, sobe cu gaze, alte mijloace de încălzire
- 3) În locuință, în clădire, în curte, în stradă
- 4) Idem
- 5) Da sau nu
- 6) Da sau nu
- 7) Camera, baie, oficiu, baie, bucatărie, vestibul, cămară, WC, debara, atelier, îndă, culoar, boxă, magazie, șopron sau altele asemenea
- 8) Se completează cu membrii familiei
- 9) Soț, soție, copii, părinți și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună



S.C. APA TERMIC TRANSPORT S.A.
Albești, Str. Calea Barajilor, Nr. 11, 547025
Telefon 0265 - 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 - 772487
Cont. RO4288012705162711612700 C.I.F. RO 1225869
Nr. RC 126/229/1998 Capital social 461.180

Nr. 185 din 03/06/2015

Act adițional

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

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

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

Având în vedere Certificatul de deces nr. 399538 din 26.05.2015

a intervenit urmatorul

Act adițional

contractul de închiriere se modifică astfel:

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

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

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



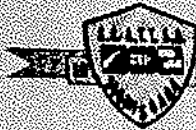
ȘEF BIROU LOCATIV
Meyadt Anemarie

DIRECTOR ECONOMIC
ec. Ferezan Claudiu-Aurelian



OFICIUL JURIDIC
jr. Munișan Doralina

Chirias



PC 309/27.03.2023
S.C. APA TERMIC TRANSPORT S.A.
Albești, Str. Calea Barajilor, Nr. 11, 547025
Telefon 0265 - 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 - 772487
Cont. RNCB 0191 0156 3771 0001, deschis la BCR Sighișoara, telefon
Nr. înreg. 1225869/1998 Capital social 461.190

Nr. 491 din 20.04.2023

Act adițional
la contractul de închiriere nr. 404 din data 09.05.1999

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

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

SCHIAU LAURIAN VASILE cu domiciliul în [REDACTED]

pe de alta parte,

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

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

se încheie prezentul:

Act adițional

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

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

Prezentul act adițional face parte integrantă din Contractul de închiriere nr. 404 din data 09.05.1999.

S.C. "Apă Termic Transport" S.A.

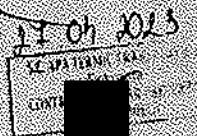
Director general,
Muntean Doralina

Director Economic,
ec. Ferezan Claudiu-Aurelian

Birou Administrare Locuințe,

Chirias,

Vizat,
Oficiu juridic



Anexa nr. 2 la H.C. L. nr. 231/20.10.2025

ing. IULIANA REMES
Membru Titular ANEVAR leg.15722

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

Tel. [REDACTED]

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT NR. 5

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



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

AUGUST 2025

Scrisoarea de transmitere

Către ,

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

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

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

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

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

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

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

• **Valoarea NU contine TVA .**

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

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

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



Cuprinsul

Scrisoarea de transmitere

1. INTRODUCERE

1.1. Declaratie de conformitate. Certificarea

1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii)

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

2.2. Identificarea clientului

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

2.6. Tipul de valoare si definirea acesteia

2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii

2.8. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale

2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informatii

2.10. Identificarea evaluatorului si competenta

2.11. Clauza de nepublicare

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea situatiei juridice

3.2. Date despre piata imobiliara

3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

3.4. Fisa tehnica de calcul

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. Cea Mai Buna Utilizare – CMBU

5. Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

6. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Declarație de conformitate. Certificarea

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele :

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

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

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

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

Calculul acestei valori reprezintă o abatere de la Standardele de Evaluare **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 mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisiilor de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și cu respectarea legislației în vigoare.

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



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

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

1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii)

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

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

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

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

* Valoarea NUconțineTVA .

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 acesteia.:

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

Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza :

Scrisoarea de transmitere ;

1 – Introducere ;

2- Termenii de referinta ai evaluarii;

3 - Prezentarea datelor;

4- Analiza datelor si concluziile;

5 - Anexe.

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

2.2. Identificarea clientului

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

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati

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

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

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

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

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

2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

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

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din:

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

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

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

2.6. Tipul de valoare si definitia acesteia

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

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

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

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

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

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

2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii

Data la care se exprima opinia asupra valorii (data evaluarii) este **27.08.2025**.
Cursul de schimb BNR la data evaluarii este **1 EURO = 5.0629 LEI**.

2.8. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale

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

- * Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client 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, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în aceeași stare tehnică ca și celelalte. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest Raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor;
- * Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu beneficiarii nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- * Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există astfel de situații. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- * Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii construcțiilor (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- * Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii 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, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în această privință;
- * Evaluatorul nu are cunoștința de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop;
- * Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către beneficiari;
- * Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);
- * **Intrarea în posesia unei copii a acestui Raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;**
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- * Raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- * **Evaluarea prezintă 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 acestora.**

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 acestora.

Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025 , Ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR .

2.10. Identificarea evaluatorului si competența

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

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

2.11. Clauza de nepublicare

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea situatiei juridice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Situându-se în partea centrală a ţării distanţele până la principalele localităţi de interes economic, administrativ, cultural şi turistic nu sunt prea mari: 297 km până la Bucureşti, 120 km până la Braşov, 156 km – Cluj-Napoca, 54 km – Tîrgu Mureş, 40 km – Odorheiu Secuiesc. În componenta acestui teritoriu administrativ se regasesc localităţile: Sighisoara, Hetiur, Angofa, Aurel Vlaicu, Rora, Soromiclea, Venchi, ultimul recensamant din anul 2023 arata o populatie de 23.927 de locuitori Veniturile populatiei sunt puternic dependente de situatia economica a judetului si de turism.

Descriere zonei

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

Principalele informatii semnificative, care definesc zona sunt urmatoarele:

Transportul in comun: asigurat rutier.

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

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

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

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

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

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

Descrierea amplasamentului

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

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

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

3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Descrierea constructiei

Utilizare actuala: apartament in cladire rezidentiala

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

Anul PIF: peste 200 de ani

- **Situatie inainte de renovare si compartimentare**

- Caracteristici constructive

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

Finisaje interioare : tencuieli cu zugraveli simple, pardoseli scandura

Instalatii:

- incalzire se face cu sobe cu gaz metan ;
- instalatii de apa- canal;
- instalatii electrice;

Compartimentare initiala - (conform fisei locative):

- camera, bucatarie, veranda, baie, debara , balcon inchis, pivnita.

Situatie dupa renovare si compartimentare

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

- ferestre de lemn, usi interioare PDF.

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

Instalatii:

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

Su= 65,66 mp (conform CF).

3.4 Fisa tehnica de calcul

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

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

Anexa 1

FISA TEHNICA SI DE CALCUL

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

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

I. Caracteristicile locuintei

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

- fundatie de piatra - stare satisfacatoare

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

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

2. Numarul de locuinte din cadrul cladirii - 5 apartamente

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

3. Numarul de camere ale locuintei - 2 camera.

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

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

6. Tipul locuintei (anexa nr. 4, tabelul nr. I) 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.

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

II. Suprafetele locuintei si ale anexelor

1. Suprafata utila a locuintei compusa din:

(suprafetele utile au fost preluate din planu anexat)

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

Total Su= 65,66 mp

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

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

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

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

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

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

4. Suprafata utila a garajului- nu este cazul

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

III. Evaluarea locuintei

1. Valoarea de inlocuire a locuintei

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

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

2. Valoarea de inlocuire

- pivnite, boxa

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

- terasa rezultata din retragere in gabarit

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

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

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

A. Se adauga:

- incalzire centrala- nu

- constructia si echipamentul centralei termice -nu

- incalzire cu gaze la sobe

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

- obloane - nu

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

B. Se scad:

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

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

TOTAL CAP. II - LOCUINTE SI DEPENDINTE:

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

3. Corectia de nivel -nu este cazul

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

TOTAL CAP. III - LOCUINTE SI DEPENDINTE: 46.692 lei

CAP.IV VALOAREA LUCRARILOR DE ARTA SI ORNAMENTE

Evaluate de specialisti - nu este cazul

TOTAL CAP. IV: nu este cazul

CAP.V: EVALUAREA ANEXELOR LOCUINTEI

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

TOTAL EVALUARE CAP. V:

Total general locuinte si anexe 46.692 lei

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

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

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

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

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

Acesta se inmulteste cu coeficientul de actualizare in functie de cresterea veniturilor salariale medii brute din ultima luna a

trimestrului expirat anterior platii sau cumpararii locuintei fata de cel existent in ianuarie 1990, conform datelor furnizate de Comisia Nationala pentru Statistica prin directiile teritoriale (art. 27 din prezentele norme metodologice).

Coeficientul de actualizare -iunie 2025: 18.763,55

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai buna utilizare CMBU

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

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

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

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

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

Terenul evaluat se afla intr-o zona in care este restrictionata dezvoltarea imobiliara datorita densitatii mari de cladiri.

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

In cazul de fata, stabilirea valorii s-a facut conform legislatiei in vigoare privind vanzarea de locuinte construite din fondurile statului, catre populatie.

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

5. RECONCILIAREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

* Valoarea NU conține TVA.



1. DECEMBRIE 99

Înregistrat la nr. 68 / din 9.05.1999

reînsușit contract

CONTRACT DE ÎNCHIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință

Între S.C.A.T.T.S.A. în calitate de administrator al fondului locativ de stat cu sediul în Sighișoara str. N. Titulescu nr. 3, județul Mureș, reprezentat prin MOU. JEU. FABIAN E. și dir. EC. FERBERIAN C. dl. (dna) ZBARCEA DANIEL legitimat prin buletin de identitate seria [redacted] eliberat la data de [redacted] de Poliția [redacted] în calitate de chiriaș, în baza legii nr. 114/1996 și a repartiziției nr. C.V. 102. din 3. VI. 1994 emisă de R.A.G.C.L. a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul închirierii

Art. 1. Primul, în calitate de administrator al fondului locativ de stat, închirează, iar al doilea, în calitate de locatar, ia cu chirie locuința din SIGHIȘOARA str. 1. DECEMBRIE nr. 27 bl. [redacted] sc. [redacted] et. [redacted] ap. [redacted] județul MUREȘ compusă din [redacted] camere în suprafață de [redacted] mp (cameră 26,69 mp, cameră [redacted] mp, cameră [redacted] mp, cameră [redacted] mp) dependințe în suprafață de [redacted] mp (baie 3,36 mp, bucatărie 17,9 mp, WC [redacted] mp, 9,9 mp, debara 1,28 mp, cămară [redacted] mp, boxă [redacted] mp, hol [redacted] mp, pivniță 3,0 mp) și [redacted] mp curte (grădină), folosite în exclusivitate și verandă 1,90 folosite în comun.

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

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

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

II. Chiria aferentă locuinței închiriate.

Art. 5. Chiria lunară, aferentă locuinței închiriate, este de 97,853 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul anexată, și care face parte integrantă din contract.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 12.a). Proprietarul se obligă:

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

Art. 13.b.). Chiriașul se obligă:

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

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

IV. Durata contractului

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

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

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

V. Rezilierea contractului

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

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

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

VI. Litigii

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

VII. Alte clauze

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

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

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

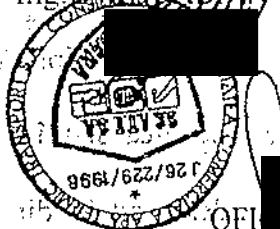
CHIRIAȘ

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

MANAGER GENERAL, DIRECTOR ECONOMIC

Ing. EMIIL ABJAN

FEREZAN/AUDIU



DIC

FIȘA

SUPRAFEȚEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN:

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

municipiul, orașul, comuna Sighețu Mic sectorul _____ strada 1. Dec.
nr. 27 blocul _____ scara _____ corpul _____ situată la nivelul (etajul) a) _____ ap. _____ încălzirea
b) gaze apă curentă c) canal canalizare d) C&S instalație electrică e) alt
construite din material inferior f) nu,

A DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ

Nr. cri.	Denumirea încăperii g)	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
0	1	2	3	4
1	Cămin	26,69	26,69	
2	Bucătărie	1,50	1,50	
3	Sală	4,90	4,90	
4	Pierdere	3,0	3,0	
5	Balcon închis	1,90	1,90	
6	Baie	5,36	5,36	
7	Debara	1,28	1,28	nu
Suprafața curții și grădinii				

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

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

Nr. cri.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membru de familie în raport cu titularul contractului de închiriere	Anul nașterii	Unitatea unde lucrează	Adresa unității	Salariu tarifar lunar, pensia sau venitul
0	1	2	3	4	5	6
1	NEVOȘARU GABRIEL	titular contract				
2	NEVOȘARU ANA					
3	NEVOȘARU GEORGE					
4	NEVOȘARU EMIL					
5	NEVOȘARU GEORGE					
6	NEVOȘARU ALISA-EMIL					

Proprietar, _____

Chiriaz, _____

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



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

Nr. 366 din 19.04.2023

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

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

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

Act adițional

Art. 1. Art.5 din Contractul de închiriere se completează cu următorul conținut:
"Termenul de închiriere se prelungeste din data de 01/05/2023 până la data de 01/05/2028".

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

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

S. C. "Apă Termic Transport" S. A

Director General,
Muntean Doralina

Sector Administrare Locuințe,

Vizat,
Oficiu juridic

Director Economic,
ec. Ferezan Claudiu Aurelian

Chiriaș,

ZBÎRCEA DANIEL

20.04.2023
S.C. APA TERMIC TRANSPORT S.A.
[redacted]
[redacted]



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

Nr. cerere 22764
Ziua 16
Luna 10
Anul 2024

Cod verificare
100180556114



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60136-C1-U8 Sighișoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

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

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

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

Legenda:

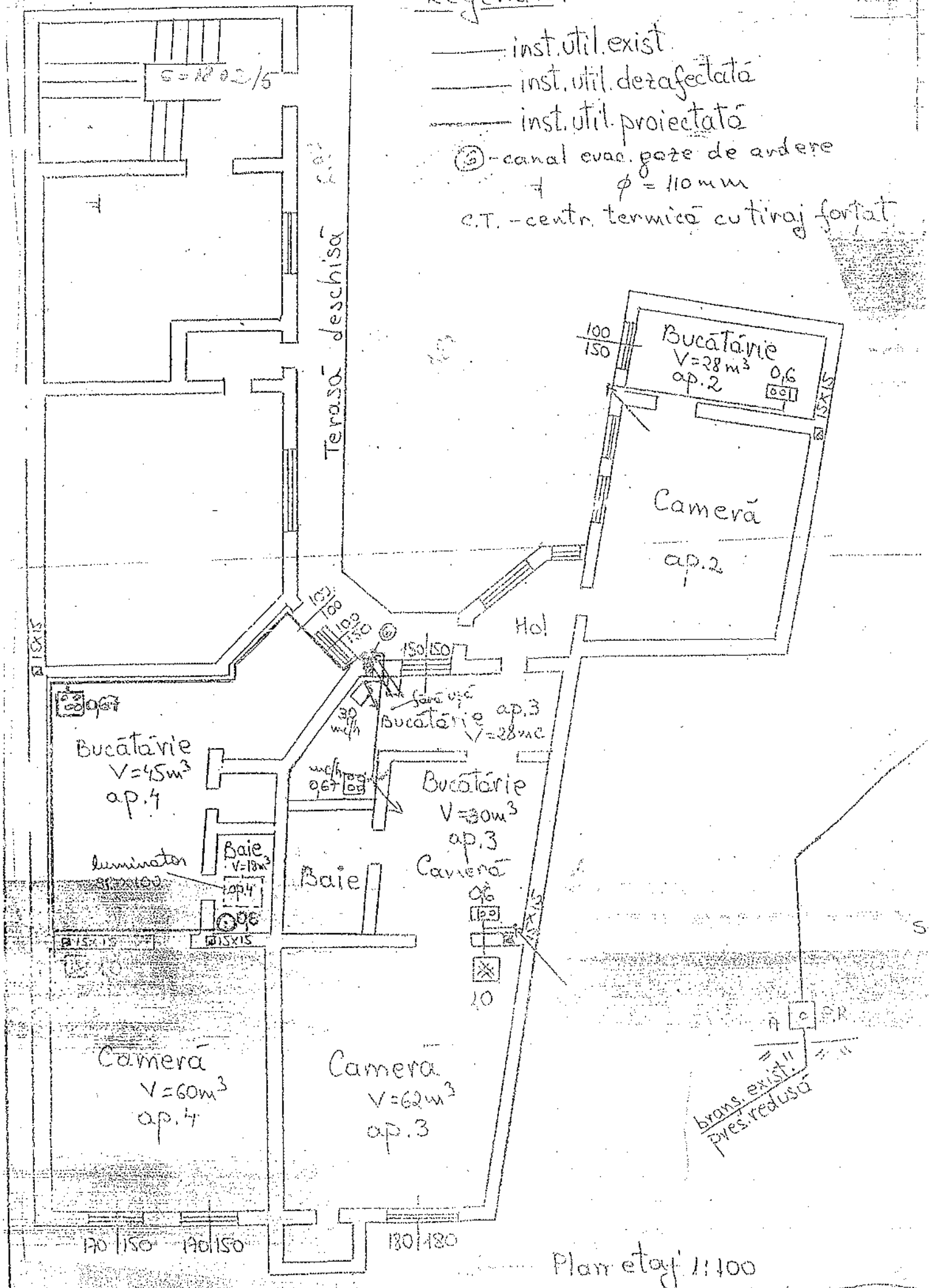
— inst. util. exist.

— inst. util. dezafectată

— inst. util. proiectată

⊙ - canal evac. gaze de ardere
 $\phi = 110 \text{ mm}$

c.T. - centr. termică cu tiraj forțat



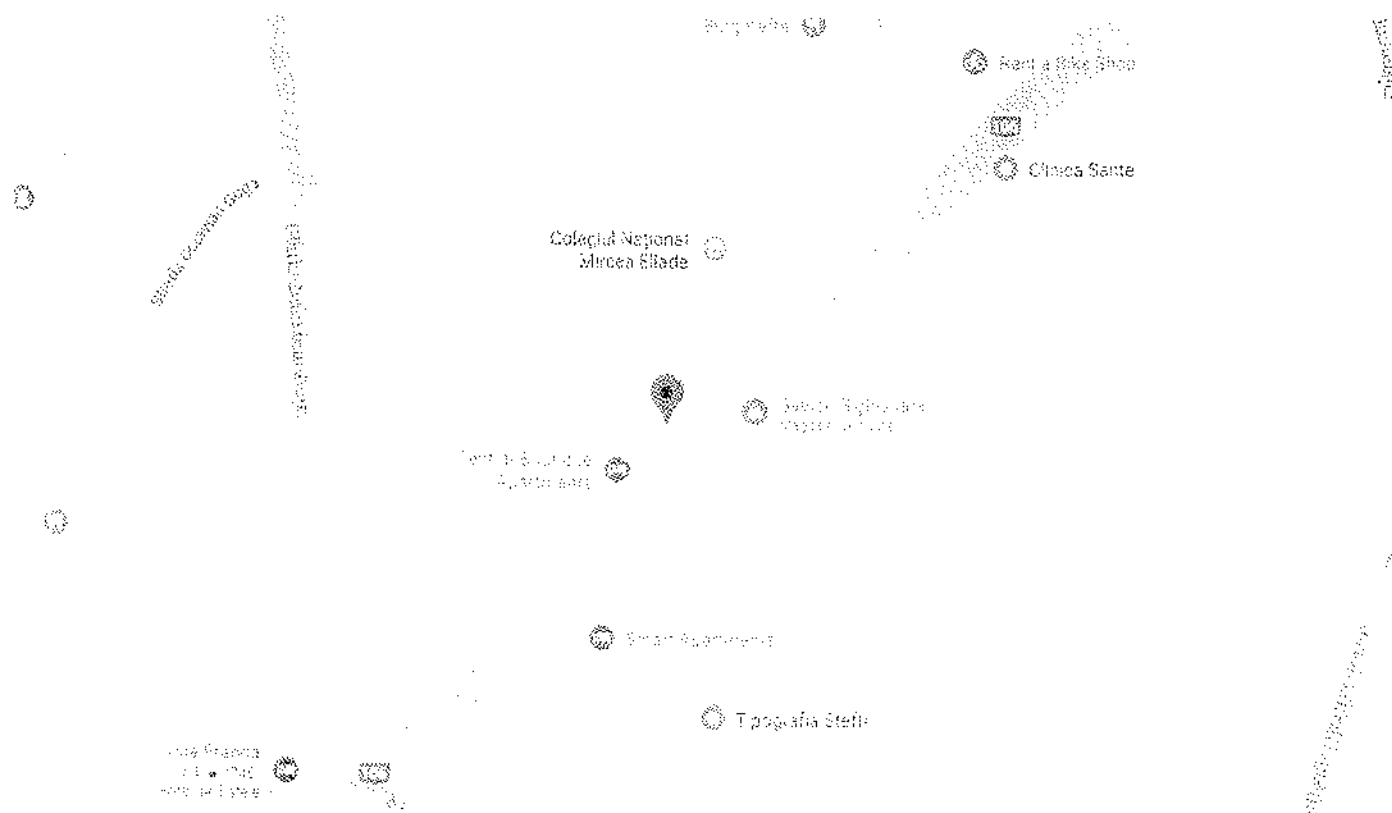
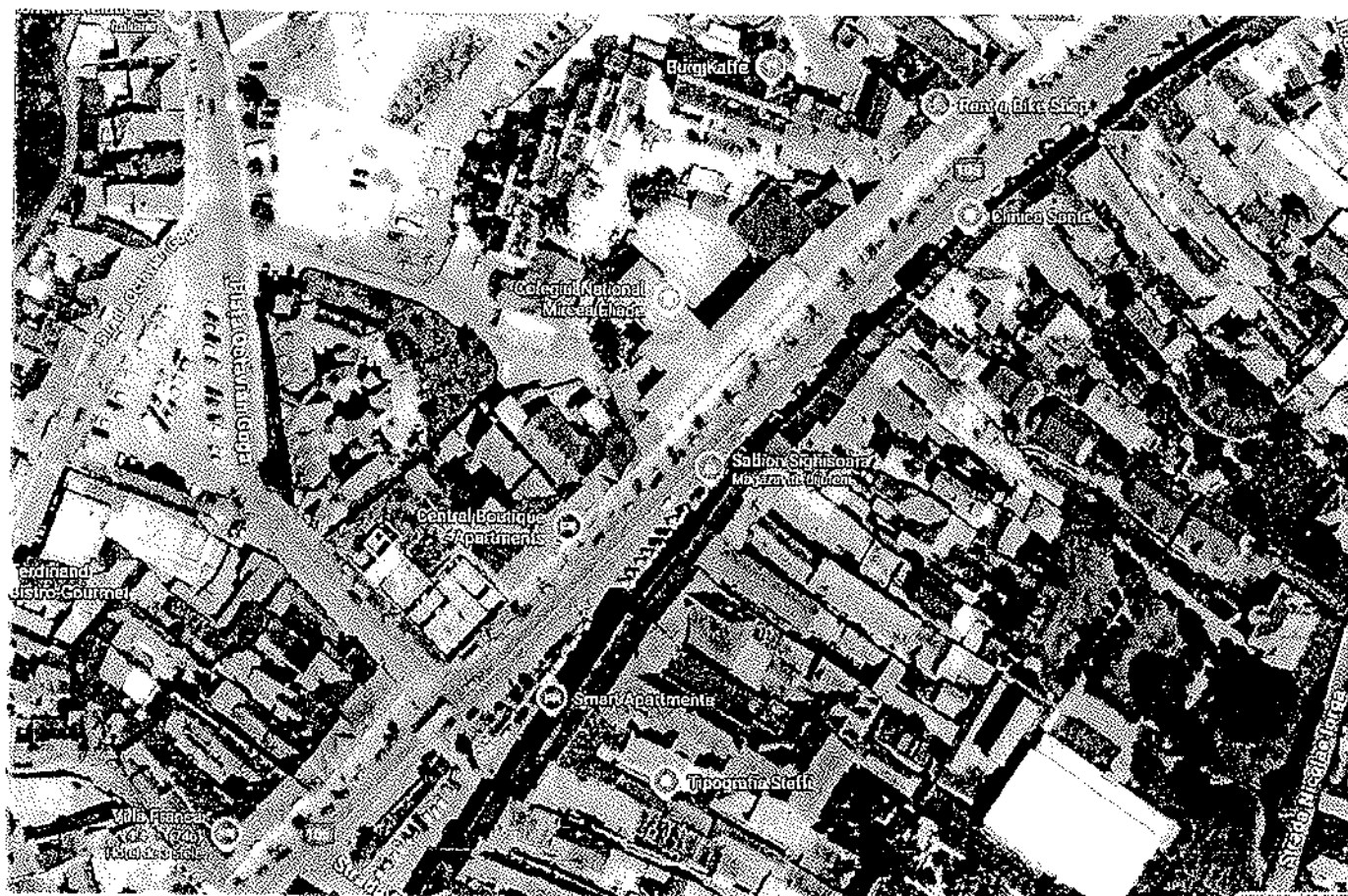
Plan etaj 1:100

6. ANEXE

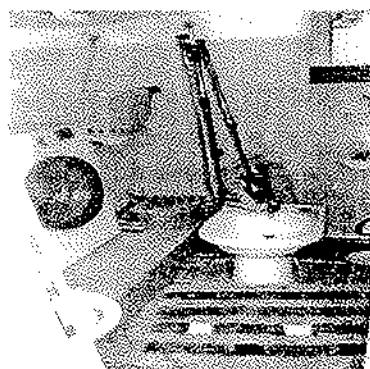
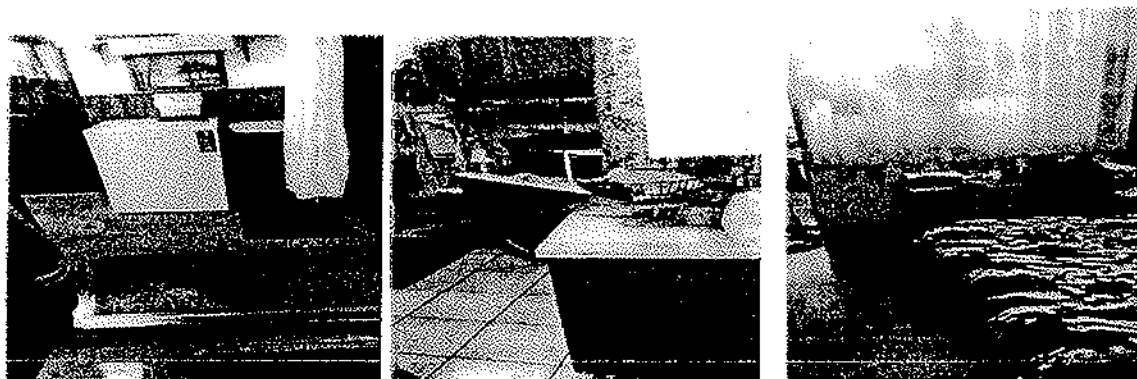
ANEXA nr. 1:	Acte de proprietate
ANEXA nr. 2:	Localizare pe harta a proprietatii
ANEXA nr. 3:	Fotografii
ANEXA nr. 4	DECRET nr. 256 din 14 iulie 1984

ANEXA nr. 1:
Acte de proprietate si schite

ANEXA nr. 2: Localizare pe harta a proprietatii



ANEXA nr. 3: Fotografii după renovare



ANEXA nr. 4

DECRET nr. 256 din 14 iulie 1984

Tabelul nr. 1

PREȚURI PE METRU PĂTRAT DE SUPRAFAȚA UTILĂ

pentru evaluarea locuințelor proprietate de stat, altale

decît cele executate din fondurile statului

Nr. ord.	Tipul constructiv în funcție de structura de rezistență sau materialele folosite	Regimul de încălzire	Gradul de finisare	
			Superior lei/mp	Interior lei/mp
1.	Cu pereți de zidărie de cărămidă, piatră sau înlocuitori, planșee din lemn sau beton armat, șarpantă din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	P	2.275	2.060
2.	Cu pereți din zidărie de cărămidă piatră sau înlocuitori, planșee din lemn sau beton armat, șarpantă din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu combustibil solid	P- (1-4)E	2.420	1.810
3.	Cu pereți din cărămidă, planșee și șarpantă din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	P sau P-1 E	1.870	1.630
4.	Cu pereți din piatră, planșee și șarpantă din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	P sau P-1 E	1.800	1.565
5.	Cu pereți din chirpici, vîlătuți sau pînă bătut, planșee și șarpantă din lemn, avînd instalații sanitare și electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	P	1.630	1.400
6.	Cu structura din beton armat, orice sistem de învelitoare, avînd instalații sanitare și electrice și încălzire centrală	P- E-11+E	2.910	2.035

NOTA:

- Pentru costuri de servicii situate în subsoluri 670 lei/mp.
- Pivnițe, bazine, baze, în folosință exclusivă a locuinței. 428 lei/mp.
- Garaje 1800 lei/mp.
- Taxa rezultată din servicii în garaj 590 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 adăugă	Se scade
- Încălzirea centrală (exclusiv tipul 6)	---	---
- fără construcția și echipamentul centraliei termice	35 lei/mp.	-
- Pentru construcția și echipamentul centraliei termice	35 lei/mp.	-
- Calorifer	35 lei/mp.	-
- Încălzire cu sobe cu gaze	35 lei/mp.	-
- Încalzitori de carton asfaltat, sită, şindrile, stuf sau paze	-	35 lei/mp.
- Lipsa obiectelor și a învelărilor aferente pentru:		
- cada de baie	-	5745 lei/loc.
- lavabo	-	1445 lei/loc.
- W.C.	-	1445 lei/loc.
- chiuveta de bucătărie	-	1445 lei/loc.
- Lipsa ramenișurilor exterioare	-	32 lei/mp.
- Lipsa fundațiilor	-	32 lei/mp.
- Pardoseli de pămînt	-	35 lei/mp.

NOTA:

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

Tabelul nr. 7

NORME

pentru evaluarea anexelor locuințelor

Nr. crt.	Denumirea tipului de anexa ale locuințelor	Materialul de construcție utilizat sau sistemul constructiv	Grupa	Preț unit. - lei -
1	Împrejurimuri (inclusiv portile)	Cu stâlpi din orice material și rugle, șipoi sau scinduri de lemn	4	115 lei/m.
		Cu stâlpi din orice material și sîrmă ghimpată:		35 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		300 lei/m.
		- plasă de sîrmă		225 lei/m.
		Din zidărie	3	335 lei/m.
		Din beton armat monolit sau prefabricate	1	160 lei/m.
2	Magazi	Cu pereți din cărămidă, șarpantă din lemn, învelitura din tablă:	1	
		- pînă la 25mp		500 lei/mp
		- peste 25mp		750 lei/mp
		Cu pereți din lemn sau schelet din lemn cu împletitură din cărămidă:	3	
		- pînă la 25mp		1040 lei/mp
		- peste 25mp		515 lei/mp
		Cu pereți din cărpiți sau vîlătuci:	3	
		- pînă la 25mp		510 lei/mp
		- peste 25mp		625 lei/mp
3	Șoproana	Din lemn sau alte materiale, indiferent de folosință	3	310 lei/mp
4	Șivile	Cu pereți din șipoi	4	650 lei/mp
		Cu pereți din nucile	3	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.