



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

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

HOTĂRÂREA NR. 165

31 iulie 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

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință ordinară,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 20.307/23.06.2025 și la Consiliul Local Sighișoara cu nr. 23.824/24.07.2025, de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 20.306/23.06.2025, 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 art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu dispozițiile art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile Hotărârii Guvernului nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată;

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

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

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

Având în vedere Raportul de specialitate cu nr. 1.195/20.06.2025, al S.C. Apă Termic Transport S.A., înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 20.304/23.06.2025, prin care se propune 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 avizele favorabile ale tuturor comisiilor pe domenii de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, str. Mihai Eminescu, nr. 79, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 55051 Sighișoara, având număr cadastral/topografic 421, către doamna Slava Teresia - Maria, imobil pe care îl deține și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 410/10.06.2013, 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 94.987 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, loc. Hetiur, nr. 107, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 60088 Sighișoara, având număr cadastral/topografic 376, către domnul Doca Nicolae și doamna Doca Aurelia - Floarea, imobil pe care îl dețin și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 824/09.05.1999, 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 122.098 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, loc. Hetiur nr. 118, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 55983 Sighișoara, având număr cadastral/topografic 346 – C1, către domnul Bența Cornel și doamna Bența Elena, imobil pe care îl dețin și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 820/09.05.1999, 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 159.612 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. Se împuternicește societatea Apă Termic Transport S.A., operator de servicii publice, căreia 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, având ca acționar unic, Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, societate care asigură prestarea și a altor servicii și activități din sfera serviciilor publice, tocmai pentru aceste motive, în vederea emiterii acordurilor prealabile pentru actualizarea cărților funciare, respectiv de apartamentare, unificare ori dezmembrare sau orice altă operațiune de carte funciară necesară în scopul finalizării vânzării imobilelor cu destinația de locuințe, în baza Legii nr. 112/1995, aflate în administrarea societății, conform contractului 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 societatea Apă Termic Transport S.A. cu nr. 1.297/08.06.2023.

Art. 5. Se împuternicește societatea Apă Termic Transport S.A. în vederea semnării tuturor cererilor și actelor necesare în scopul finalizării vânzării imobilelor cu destinația de locuințe, în baza Legii nr. 112/1995, aflate în administrarea societății, conform contractului 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 societatea Apă Termic Transport S.A. cu nr. 1.297/08.06.2023.



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

Art. 6. Acordul prealabil se emite în baza cererii adresate societății Apă Termic Transport S.A., de către persoana interesată.

Art. 7: (1) Cererea privind operațiunea de carte funciară se întocmește după obținerea acordului prealabil și în condițiile arătate în acesta.

(2) Toate costurile aferente operațiunii de carte funciară cad în sarcina persoanei interesate, inclusiv costurile privind întocmirea documentației necesare.

Art. 8. Societatea Apă Termic Transport S.A. are obligația de a urmări stadiul cererilor și de a întreprinde orice măsuri necesare în vederea finalizării în bune condiții a vânzărilor de imobile.

Art. 9. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara și reprezentanții societății Apă Termic Transport S.A.

Art. 10. 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,

Șoneriu Mihai - Marcel



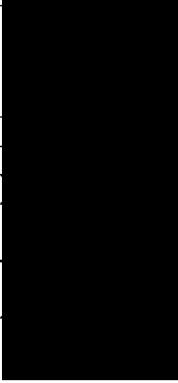
Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL GENERAL al municipiului,
Bizo Anca



(Prezenta s-a adoptat cu unanimitate de voturi)

Prezenta s-a difuzat astfel:

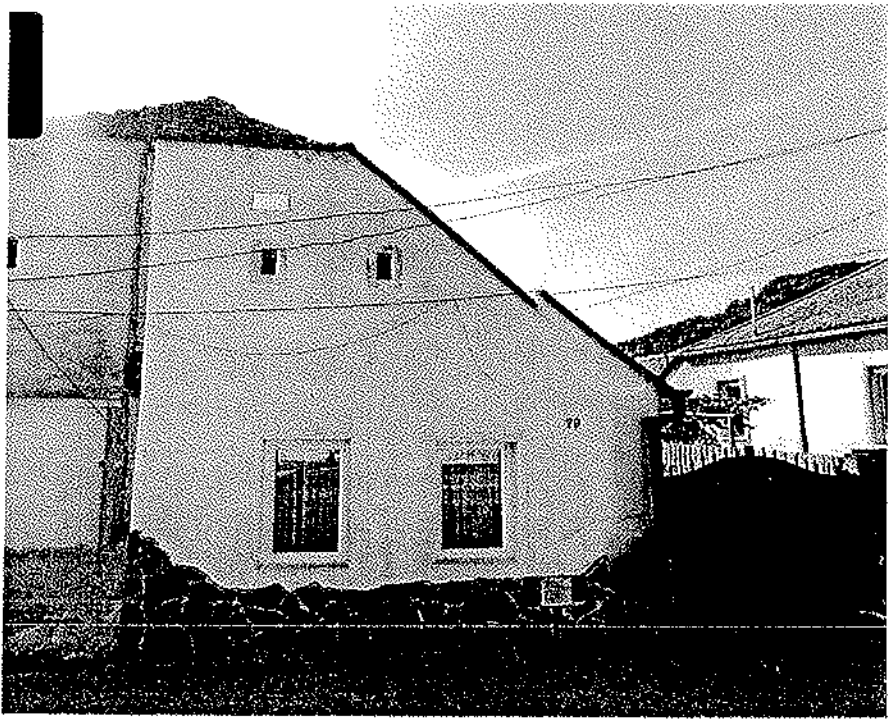
- 1 ex. dos. hotărâri;
 - 1 ex. dos. ședință;
 - 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Mureș;
 - 1 ex. Primar;
 - 1 ex. Viceprimar;
 - 1 ex. Secretar General;
 - 1 ex. Direcția Arhitect Șef;
 - 1 ex. Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat - Direcția Arhitect Șef;
 - 1 ex. Compartimentul 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.
 - 22 ex.
- B.A.

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 165/31.07.2025		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Șemnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☐ absolută ☒ calificată	31.08.2025	
Comunicarea către primar	12.10.2025	
Comunicarea către prefectul județului	12.10.2025	
Aducerea la cunoștința publică	12.10.2025	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	.../.../...	
Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	12.10.2025	

Anexa nr. 1
la H.C.L. nr. 165/31.07.2025

RAPORT DE EVALUARE

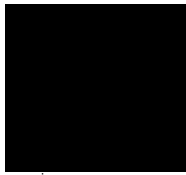
CASĂ ȘI ANEXE



situat in

mun. Sighișoara, str. M. Eminescu, nr. 79
jud. Mureș

Ing. Iuliana Remes
Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EI
Legitimatie Nr. 15722 / 2025



Către ATT S.A Sighisoara,

În atenția doamnei SLAVA TERESIA-MARIA,

Alăturat vă transmit raportul de evaluare a clădirii rezidențiale de tip CASĂ și anexe, aparținând proprietății imobiliare situată în municipiul Sighisoara, str. M.Eminescu, nr.79, județul Mureș, întocmit la cererea dumneavoastră, am verificat situația proprietății în contextul condițiilor la data evaluării, conform documentelor care mi-au fost puse la dispoziție, a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale.

Scopul evaluării îl constituie stabilirea valorii construcțiilor aferente proprietății imobiliare, în vederea vânzării acestora către chiriaș în baza Legii nr.112/1995 cu modificările și completările ulterioare, actualizate. Proprietate imobiliară este evidențiată în CF 55051 Sighisoara. Dreptul de proprietate este înscris în favoarea Statului Român.

Destinatarii utilizatorii raportului sunt: clientul și beneficiarul SC ATT SA Sighisoara .

Data efectuării evaluării: 07.06.2025

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării: luna mai 2025. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către mine, semnatarea prezentului raport, în prezența chiriașului, doamna Slava Teresia Maria.

Prezenta scrisoare este însoțită de un raport de evaluare complet.

Certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu construcțiile care fac subiectul prezentului raport de evaluare.

Rezultatul obținut în urma evaluării este:

94.987 RON

Valoarea estimată pentru construcții, casă de locuit și anexe aferente, este o valoare determinată conform legislației în vigoare.

Raportul este întocmit în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, doar ca și cuprins, și a legislației speciale privind vânzarea locuințelor, aflată în vigoare, atât ca formă cât și conținut.

CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 Certificarea evaluatorului

CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea evaluatorului

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

2.3 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării; instrucțiunile evaluării

2.4 Drepturile de proprietate evaluate

2.5 Moneda raportului și modalități de plată

2.6 Tipul valorii estimate

2.7 Data estimării valorii

2.8 Inspecția proprietății

2.9 Documentare

2.10 Sursele de informații utilizate

2.11 Ipoteze și ipoteze speciale

2.12 Clauza de nepublicare

2.13 Declarația de conformitate

CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

3.2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare

CAPITOLUL IV ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

CAPITOLUL I

Introducere

Construcțiile analizate aparțin unei proprietăți imobiliare de tip rezidențial, compusă din teren intravilan cu casă și anexe, proprietate a Statului Român. Construcțiile identificate pe teren sunt casă de locuit cu regimul de înălțime P+S și anexe aferente cu regimul de înălțime P.

Cea mai bună utilizare a fost considerată utilizarea actuală; în cazul de față, stabilirea valorii s-a făcut conform legislației în vigoare privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului, către populație.

La baza stabilirii prețului de vânzare a stat legislația în vigoare la această dată, Decret 256/1984, Decret 93/1997, Decret-Lege 61/1990, Legea 85/1992 și Legea 112/1995 și a normelor de aplicare ale acesteia.

Perioada inspecției ce să la baza evaluării este: - luna mai 2025, ultima inspecție fiind făcută în data de 28.05.2025. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator în prezența chiriașului, doamnei Teresia-Maria Slava.

Moneda prețului stabilit este moneda națională-leul.

Valoarea a fost calculată în baza Legii 112/1995 cu toate modificările și completările la zis și **nu reprezintă valoare de piață.**

Raportul a fost efectuat în conformitate cu legislația în vigoare.

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

Standardele de evaluare nu au fost aplicate în prezenta lucrare.

Mentionez ca pozele sunt orientative ,chiriasul declarand ca modernizarile au fi facute pe cheltuiala proprie. Raportul de evaluare a fost întocmit dupa plansa preluare atasata si nu reprezinta realitatea actuala.

1.1.Certificarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuată de către Remeș Iuliana, membru titular ANEVAR, evaluator autorizat, în colaborare cu SC ATT SA Sighișoara. Prin prezentul raport s-a estimat prețul de vânzare al construcțiilor de tip rezidențial, în conformitate cu legislația în vigoare la această dată, Decret 256/1984, Decret 93/1997, Decret-Lege 61/1990, Legea 85/1992 și Legea 112/1995 și a normelor de aplicare ale acesteia.

Certific după cunoștință și părerea mea ca:

- Sunt persoană fizică cu experiență semnificativă în domeniu, competența în evaluarea proprietăților imobiliare, care cunosc, înțeleg și pot pune în aplicare în mod corect toate metodele și tehnicile recunoscute care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile, sunt membru titular ANEVAR, asociație națională profesională de evaluare recunoscută ca fiind de

utilitate publică și am calitatea de evaluator independent;

- Toți factorii care afectează valoarea au fost luați în considerare;
- După cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale, fiind verificate în limita posibilităților;
- Raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții speciale prezentate în raport.
- Realizarea raportului și remunerarea nu depind de suma raportată;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate care se limitează doar la ipotezele și condițiile speciale prezentate reprezintă analizele, opiniile și concluziile profesionale și imparțiale ale evaluatorului în conformitate cu Codul Deontologic. Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane
- Nu există nici un interes prezent sau viitor pentru activele care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate, nu există nici o părtinire legată de activele care fac obiectul;
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea estimată la data de 07.06.2025 este:

Valoarea construcțiilor este 94.987 RON

Cluj - Napoca
07.06.2025

CAPITOLULII

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuată de către ing. Iuliana Remes, cu sediul în jud. Mureș Sighișoara, strada 1 Decembrie, 1918, nr.23, având CIF 43656115, membru titular ANEVAR, evaluator autorizat EPI, EI, legitimație nr. 15722, valabilă pentru anul 2025.

2.2 Identificarea clientului

Clientul și solicitantul evaluării este chiriasa Teresia-Maria Slava prin SC ATT Sighișoara, cu sediul în mun. Sighișoara, str. Barților, nr.5-7.

2.3 Obiectul, scopul evaluării și utilizarea evaluării; instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie clădirea rezidențială de tip casă S+P și anexe aferente, aparținând proprietății imobiliare situată în mun. Sighișoara, strada M. Eminescu, nr.79, evidențiată în CF 55051 Sighișoara.

Scopul evaluării îl constituie stabilirea valorii construcțiilor aferente proprietății imobiliare, în vederea vânzării acestora către chiriaș, în baza Legii nr.112/1995 cu modificările și completările ulterioare, Lege actualizată la zi.

Raportul, respectiv opinia evaluatorului privind valoarea, va fi utilizat de către beneficiar. Utilizatorii raportului sunt clientul și beneficiarul acestuia, ATT S.A Sighișoara.

Valorile estimate în raport se aplică doar construcțiilor rezidențiale, casă de locuit și anexe aferente.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

2.4 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este deplin, este înscris în favoarea Statului Român și se referă la terenul intravilan cu casă, situat în zona mediană a mun. Sighișoara, înscris în CF 55051 Sighișoara, **astfel:**

Nr	Dreptul de proprietate	Extras CF	Suprafata	Denumirea
crt	inscris in favoarea	nr.top	mp	activului imobilizat
0	1	2	3	4
1	Statul Roman	421 421 -C1	245,00 mp 68,42 mp	Teren intravilan Casa S+P, edificata in anul 1932

Activul supus evaluarii este imobilul *casa și anexe aferente*, așa cum sunt specificate în Fișa suprafeței locative închiriate, anexă parte integrantă din Contractul de Închiriere nr.33 din 2006, cu prelungire prin Actul Adicional nr.3 din 2020.

2.5 Moneda raportului și modalități de plată

Valoarea estimată reflectă o sumă numerară în lei.

2.6 Tipul valorii estimate

Valoarea a fost calculată în baza Legii 112/1995 cu toate modificările și completările la zi și nu este valoare de piață.

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

Raportul a fost efectuat în conformitate cu legislația în vigoare. Standardele de evaluare nu au fost aplicate în prezenta lucrare. Valoarea a fost estimată în ipoteza continuării utilizării actuale.

2.7. Data estimării valorii

Evaluarea a fost realizată în data de 07.06.2025

Coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima lună a trimestrului anterior plății despăgubirii sau cumpărării locuinței, față de cele realizate în lunile ianuarie 1990 și februarie 1992, conform datelor furnizate de Institutul National de Statistica pentru luna martie 2025 a fost 19.278,46 .

2.8 Inspectia proprietatii

Perioada inspectiei ce sta la baza evaluarii este: luna mai 2025, ultima inspectie fiind făcuta în data de 30.05.2025. .

2.9 Documentare

Informatiile au fost preluate din documentatiile de preluare a imobilului, extras CF, informatii verificate de evaluator in teren. S-au analizat caracteristicile fizice ale amplasamentului și ale proprietatii pentru stabilirea corespondentei dintre documentatie și situatia faptica. S-au realizat fotografii care atesta situatia reala de la data inspectiei și s-au adunat informatii privind istoricul utilizarii, costurile de intretinere și alte costuri relevante. In vederea documentarii și colectarii datelor despre vecinatate, zona, proprietati imobiliare disponibile in zona, evaluatorul a avut acces la toate informatiile relevante.

au adunat informatii privind istoricul utilizarii, costurile de intretinere și alte costuri relevante. In vederea documentarii și colectarii datelor despre vecinatate, zona, proprietati imobiliare disponibile in zona, evaluatorul a avut acces la toate informatiile relevante.

2.10 Sursele de informatii utilizate

Informatiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au avut urmatoarele surse:

1 Administratorul (SC ATT SA Sighisoara): documente referitoare la istoricul proprietatii, dreptul de proprietate, Contract de inchiriere și anexele acestuia, Actul additional la contractul de inchiriere, aprobarea cereri de cumparare , plansa de preluare a imobilului, extras CF, alte informatii;

2 Legea 112/1995

3 Hotariirea nr. 20 din 17/01/1996 - Norme metodologice de aplicare a Legii 112/1995

4 Decret 256/1984 - pentru stabilirea valorii de înlocuire a constructiilor;

5 Decret 93/1977 - pentru stabilirea uzurii, funcp.e de vechimea constructiilor;

2.11 Ipoteze si ipoteze speciale

Evaluarea cladirilor s-a facut fara a lua in considerare modernizarile , respectiv dupa planul de preluare anexat. Conform declaratiei chiriasului , modernizarile s-au facut pe cheltuiala proprie.

Evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.

Evaluatorul a avut la dispozitie extrasul CF pentru informare cu nr. 55051 Sighisoara.

- ▶ Proprietatea este evaluată fără ipotecă sau datorii, dacă nu se specifică altfel.
- ▶ Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- ▶ Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acorda garanție pentru acuratețe.
- ▶ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- ▶ Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și

reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare, exceptând cazul în care lipsa de conformitate este declarată, descrisă și analizată în raportul de evaluare.

► Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, exceptând situația în care în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă și considerată o non- conformitate.

► Se presupune că folosirea terenului și a construcțiilor se realizează în limita proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează altfel.

► Dacă nu se menționează altfel, existența unor materiale periculoase, care pot sa fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observată de către evaluator. Evaluatorul nu are cunostință de existența unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul, cu toate acestea, nu este calificat să detecteze astfel de substanțe.

► Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai construcțiilor și suprafețelor amenajate rezidențial

► Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă drept de publicare.

► Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanțe ulterioare sau să depună mărturie în instanță în legatură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.

► Nici una din părțile raportului în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului, nu vor fi difuzate în public prin reclame, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

► Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică doar construcțiilor și orice împărțire sau divizare a totalului în valoare fractionată va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport.

► În pregătirea evaluării au fost utilizate doar acele planuri și specificații preliminare avute la dispoziție; prin urmare, analiza este supusă unei revizuirii când planurile și specificațiile finale sunt disponibile.

► Au fost furnizate descrieri juridice și cadastru, astfel încât evaluatorul nu a folosit hărți consolidate (sau alte surse specificate) pentru a stabili dimensiunile fizice și mărimea proprietății. Dacă o măsurătoare atestă că această informație nu este validă, ea va trebui ajustată.

► Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerințele stabilite de legislația în vigoare.

► Prezentul raport de evaluare nu va fi folosit decât pentru cunoașterea de către beneficiari a valorii de vânzare a construcțiilor către chiriaș, în baza legislației în vigoare și nu va putea fi folosit în alte scopuri, cum ar fi relațiile cu băncile sau cu oricare terț.

► Evaluatorul nu își asumă răspunderea față de utilizatorii nemenționați sau față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere.

2.12. Clauza de nepublicare

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană fizică sau juridică decât beneficiarul.

Orice parte a raportului sau raportul integral nu pot fi publicate sau aduse la cunoștința unor terți fără acordul scris al evaluatorului. Raportul este confidențial și poate fi utilizat numai în scopul precizat, deoarece alte posibile destinații decât cele declarate pot necesita revizuirea metodelor și tehnicilor folosite și aplicarea altor standarde de evaluare decât cele menționate în contract. Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulației sau declarație, sub nici formă, fără acordul scris al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară. Nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de acest raport.

2.13 Declarația de conformitate

Prezentările descrise în acest raport sunt corecte și adevărate, iar rezultatele obținute în urma evaluării sunt confidențiale.

Analizele și concluziile raportate sunt limitate doar la ipotezele, condițiile speciale prezentate și reprezintă opiniile mele profesionale imparțiale.

Nu am nici un interes prezent sau viitor pentru construcțiile care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate.

Nu am nici o părtinire legată de construcțiile care fac obiectul prezentului raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane.

Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport NU au fost efectuate în conformitate cu Standardele 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.

CAPITOLUL III

PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății descrierea juridică

Dreptul de proprietate este deplin, este înscris în favoarea Statului Român se referă la terenul intravilan cu casa, situat în zona mediana a mun. Sighisoara

înscris în CF 55051 Sighisoara, astfel:

Nr	Dreptul de proprietate	Extras CF	Suprafata	Denumirea
crt	înscris în favoarea	nr.top	mp	activului imobilizat
0	1	2	3	4
1	Statul Roman	421 421 –CI	245,00 mp 95,74 mp	Teren intravilan Casa S+P, edificata în anul 1932

Activul supus evaluării este imobilul *casa si anexe aferente*, așa cum sunt specificate în Fișa suprafeței locative închiriate, anexă parte integrantă din Contractul de Închiriere nr.33 din 2006, cu prelungire prin Actul Adicional nr.3 din 2020.

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

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

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

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

În componenta acestui teritoriu administrativ se regasesc localitățile: Sighisoara, Hetiur, Angofa, Aurel Vlaicu, Rora, Soromiclea, Venchi, ultimul recensământ din anul 2023 arată o populație de 23.927 de locuitori. Veniturile populației sunt puternic dependente de situația economică a județului și de turism.

Descriere zonei

- Proprietatea este situată în zona mediană a mun. Sighisoara, județ Mureș, cu acces direct de pe drumul județean Sighisoara-Agnita, zona destinată preponderent proprietăților rezidențiale.

Principalele informații semnificative, care definesc zona sunt următoarele:

- **Transportul în comun:** asigurat rutier

Utilități: zona și implicit amplasamentul beneficiază de rețea de energie electrică, apă, canalizare, gaz, cablu tv și rețea de internet.

- **Centre comerciale:** în zona se află magazine de cartier. **Protecția și siguranța zonei:** Accesul la amplasament și starea drumurilor conduc la ideea unui acces normal al pompierilor, în caz de nevoie.

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

- **Nivelul impozitelor:** pentru constructii, nivelul impozitelor se stabileste prin hotiarare a Consiliului Local, in functie de solutia constructivii, suprafata și anul constructiei. Pentru teren, se percepe, prin acelasi procedeu, un impozit diferentiat in functie de zonii.
- **Tipul și intensitatea traficului rutier:** traficul rutier este de nivel norma

Descrierea amplasamentului

Terenul este plan, are forma dreptunghiulara, in suprafata totala de 245,00 mp, are orientare sudica, și acces direct de pe strada M Eminescu. Terenul este format dintr-un lot si are destinatia curti constructii.

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

Zona in care se aflii proprietatea este o zona in stagnare, mediu cotate pe piata imobiliarii.

Nu au fost identificate servituti sau restrictii de dezvoltare care sa aiba vreun efect in prezent sau in viitorul apropiat asupra utilitati si valorii proprietatii.

Descrierea constructiilor

Casa parter+subsol

- Utilizare actuala: cladire rezidentiala
- Anul PIF: 1932
- Compartimentari: - parter : bucatarie, 2 camere, baie, camara
- subsol : hol, pivnita
- Caracteristici: suprafata utila parter 51,54 mp ;
suprafata utila subsol 17,88 mp.
- Regim inaltime: parter + subsol.
- Caracteristici constructive
 - fundatii: piatra și beton
 - inchideri și compartimentari: pereti portanti din zidarie de piatra și

caramida

- șarpanta lemn invelitoare tigla ceramica, plansee: din lemn peste parter și pe boltisoare de caramida si beton peste subsol
- tamplarie interioara și exterioara din lemn
- Finisaje interioare :tencuieli cu zugraveli simple, pardoseli din scandura si gresie in baie, pardoseli de pamant in pivnita.
- Instalatii:
 - incalzire se face cu sobe cu gaz metan ;
 - instalatiile de apa canal;
 - instalatii electrice.

CAPITOLUL IV

ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Analiza celei mai bune utilizari

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 posibilii, 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, acea utilizare care fructifica cea mai mare valoare actualizatii a terenului, dupa remunerarea muncii si a capitalului este considerata cea mai buna utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind considerat liber, in 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 exista tendinta de restrictionare a traficului pentru autovehiculele de mare tonaj. Un alt aspect important este cel al protectiei mediului, zona avand o densitate urbanistica foarte bine dezvoltata iar restrictiile privind agentii poluanti sunt in permanenta crestere.

Zona in care se afla proprietatea este o zona preponderent rezidentiala, mediu cotata pe piata imobiliara. 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 nationalizate.

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 normelor de aplicare ale acesteia.

Moduri de obtinere a valorii

Fisa tehnica de calcul pentru locuintele si anexele aferente, aflate in proprietatea Statului Roman, conform legislatiei in vigoare, Decret 256/1984, Decret 93/1997, Decret-Lege 61/1990, Legea 85/1992 si Legea 112/1995 si a normelor de aplicare ale acesteia, toata legislatia fiind actualizata la zi.

TOTAL CAP. V – LOCUINTE SI DEPENDINTE

La valoarea rezultata în urma calculelor, se aplica coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii nete pe economie în luna aprilie 2025 față de luna ianuarie 1990 care a fost de 19.278,46 publicat de Institutul National de Statistica. Nu se aplica reduce pentru amplasarea proprietatii in cadrul localitatii.

Mentionez faptul ca,evaluarea s-a facut fara a lua in considerare investitiile facute de catre chirias.

CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

Valoarea obtinută - conform legislatiei în vigoare: 94.987 RON.

Ca rezultat al cercetări și analizei pe care le-am realizat, opinia evaluatorului privind valoarea construcțiilor aferente proprietății imobiliare de tip rezidențial, situată în mun.Sighisoara, str. M Eminescu, nr.79, la data de 06.06.2025, valoare obtinuta conform Decretului 256/1984, Decret 93/1997, Decret-Lege 61/1990, Legea 85 /1992 și Legea 112/1995 si a normelor de aplicare ale acesteia, este:

Valoarea constructiilor este 94.987 RON

Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în acest raport.

FIȘA TEHNICĂ ȘI DE CALCUL

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

Anexa 1

FIȘA TEHNICĂ ȘI DE CALCUL

pentru locuințele și anexele aferente, aflate în proprietatea statului, altele decât cele executate din fondurile statului sau prin sprijinul statului cu credite și execuție

Cladirea de locuit si anexele situata in str.M.Eminescu, nr.79, situata in mun.Sighisoara, judetul Mures.

I. Caracteristicile locuintei

- Structura de rezistență a locuințe și descrierea elementelor de construcții și instalații:

- fundație de piatră și beton- stare satisfacătoare
- zidărie de piatră și beton- stare satisfacătoare
- șarpanta de lemn -stare satisfacătoare
- învelitoare din țigla ceramică - stare satisfacătoare
- planșee de lemn și bolta de cărămidă -stare satisfacătoare
- tâmplăria exterioară lemn -stare satisfacătoare
- tâmplărie interioară lemn- stare satisfacătoare
- tencuieli exterioare driscuite- stare satisfacătoare
- glet de - nu este cazul
- stucaturi - nu este cazul
- vopsitorii vopsele pe bază de ulei -stare satisfacătoare
- calcio vechio - nu este cazul
- lămbriuri - nu este cazul
- ornamente și decorațiuni - nu este cazul
- pardoseli calde duselele -stare satisfacătoare
- pardoseli reci gresie și pământ- stare satisfacătoare
- instalații sanitare - da
- instalații electrice- da
- instalații de încălzire sobe cu gaz -stare satisfacătoare

Fata de elementele de mai sus, starea locuinței este satisfacătoare cu grad de finisaj inferior.

Mentionez faptul că evaluarea s-a făcut în conformitate cu planșa anexată, respectiv planul de preluare a imobilului, fără a lua în considerare îmbunătățirile aduse de către chirias.

1. Numarul de niveluri ale clădirii - S+P.

2. Numarul de locuințe din cadrul clădirii - 1

Nivelul la care este situată locuința pentru care se acordă despăgubiri sau care se vinde parter+subsol.

3. Numarul de camere ale locuinței - 2 camere.

4. Sistemul de încălzire a locuinței (centrală de zonă sau termoficare, centrală termică proprie care deservește exclusiv această clădire, cu gaze la sobe, sobe cu lemne) sobe cu gaz metan.

5. Vechimea clădirii în ani:

- conform planului de preluare anexat - 93 ani (anul construcției 1932).

6. Tipul locuinței (anexa nr. 4, tabelul nr. I) poz. 1 - Cu pereți de zidărie de cărămidă, piatră sau înlocuitori, planșee din lemn sau beton armat, șarpanta din lemn, având instalații sanitare, electrice și încălzire combustibil solid
Relevée anexate -fișa suprafeței locative, anexa la Contractul de închiriere nr.33, din 2006 cu prelungire prin actul adițional nr 3/18.12.2020.
(plan de situație, plan de nivel curent)

II. Suprafețele locuinței și ale anexelor

1. Suprafața utilă a locuinței

(suprafețele utile au fost preluate din planu anexat)

Casa mp: 51,54 mp - 2x0,5 mp=50,54 mp

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

3. Suprafața utilă a pivnitei și a boxelor de la subsol în folosință exclusivă a locuinței

17,88 m²

4. Suprafața utilă a terasei rezultată din retragerea din gabarit

m² - nu este cazul

5. Suprafața utilă a garajului

m2 - nu este cazul

6. Constructii-anexe (tip, dimensiuni, vechime si stare)

-**\$apron** cu suprafata utila de **7,18 mp**- anul constructiei 1960, structura din lemn, acoperis din tigla ceramica-stare satisfacatoare

-**Magazie** cu suprafata utila de **6,25 mp** - anul constructiei 1960, schelet din lemn, zidarie de caramida, fundatie de beton, acoperis tip sarpana, invelitoare tigla ceramica- stare satisfacatoare

-**\$apron** cu suprafata utila de **5,26 mp**- anul constructiei 1960, structura din lemn, acoperis din tigla ceramica-stare satisfacatoare

- **Poarta+portita** din tabla cu stalpi metalici si din beton cu lungimea L=2,40 m si H=1,90 m - anul constructiei 1975 -stare satisfacatoare

Nu mai existata FIZIC latrina si cotetele.

Evaluarea locuintei

1. Valoarea de inlocuire a locuintei

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

$$50,54 \text{ mp} \times 2060 \text{ lei/m}^2 = 104.112 \text{ lei}$$

2. Valoarea de inlocuire

- pivnite, boxe

$$17,88 \text{ mp} \times 625 \text{ lei/m}^2 = 11.175 \text{ lei}$$

- terasa rezultata din retragere in gabarit - nu este cazul

TOTAL CAP. I - LOCUINTE SI DEPENDINTE: **115.287 lei.**

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

- incalzire centrala

- constructia si echipamentul centralei termice -

- incalzire cu gaze la sobe

$$50,54 \text{ m}^2 \times 58,00 \text{ lei/m}^2 = 2.931 \text{ lei}$$

- obloane -

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

B. Se scad:

- invelitoare de carton bitumat, sindrila, stuf sau paie

- lipsa unor instalatii:

- cada de baie 3.740 lei/buc. - nu

- lavoar 1.445 lei/buc. - nu

- chiuveta bucatarie 1.445 lei/buc.- nu

- lipsa tencuielilor exterioare

$$92 \text{ lei/m}^2 - \text{nu}$$

- lipsa fundatiilor

$$92 \text{ lei/m}^2 - \text{nu}$$

-pardoseli de pamant

$$17,88 \text{ mp} \times 58,00 \text{ lei/m}^2 = -1.037 \text{ lei.}$$

TOTAL CAP. II - LOCUINTE SI DEPENDINTE: **117.181 lei.**

3. Corectia de nivel -nu este cazul

4. Aplicarea coeficientului de uzura in timp

$117.181 \text{ lei} \times 0.4 = 46.872 \text{ lei},$

IV Valoarea lucrarilor de arta si a ornamentelor

Evaluate de specialisti - nu este cazul

TOTAL CAP. IV: lei.

III. Evaluarea anexelor locuintelor

(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

Sopron : $7,18 \text{ m}^2 \times 310 \text{ lei/m}^2 \times 0,20 = 445 \text{ lei}.$

Magazie: $6,25 \text{ m}^2 \times 930 \text{ lei/m}^2 \times 0,20 = 1.163 \text{ lei}.$

Sopron : $5,26 \text{ m}^2 \times 310 \text{ lei/m}^2 \times 0,20 = 326 \text{ lei}.$

Poarta si portita: $4,56 \text{ mp} \times 510 \text{ lei/mp} \times 0,20 = 465 \text{ lei}$

Total anexe

2.399 lei

TOTAL EVALUARE CAP. V:

Total general locuinte si anexe 49.271 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. - nu este cazul

TOTAL EVALUARE CAP. VII: 49.271 lei respectiv 4,9271

V. 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 - martie 2025:

19.278,46

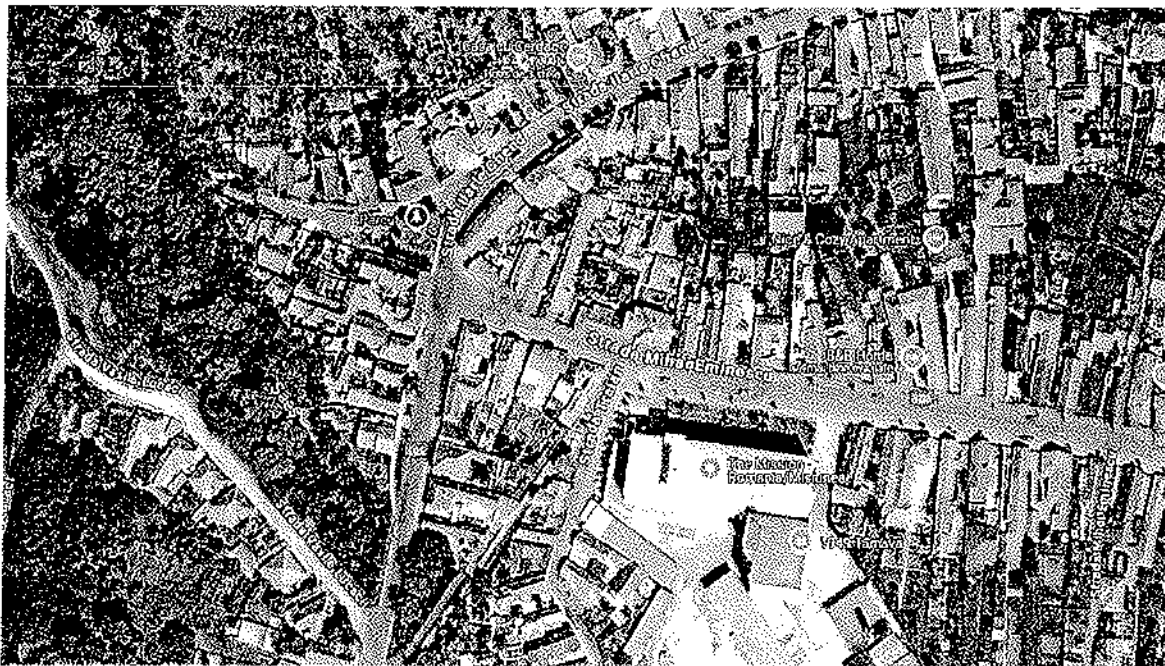
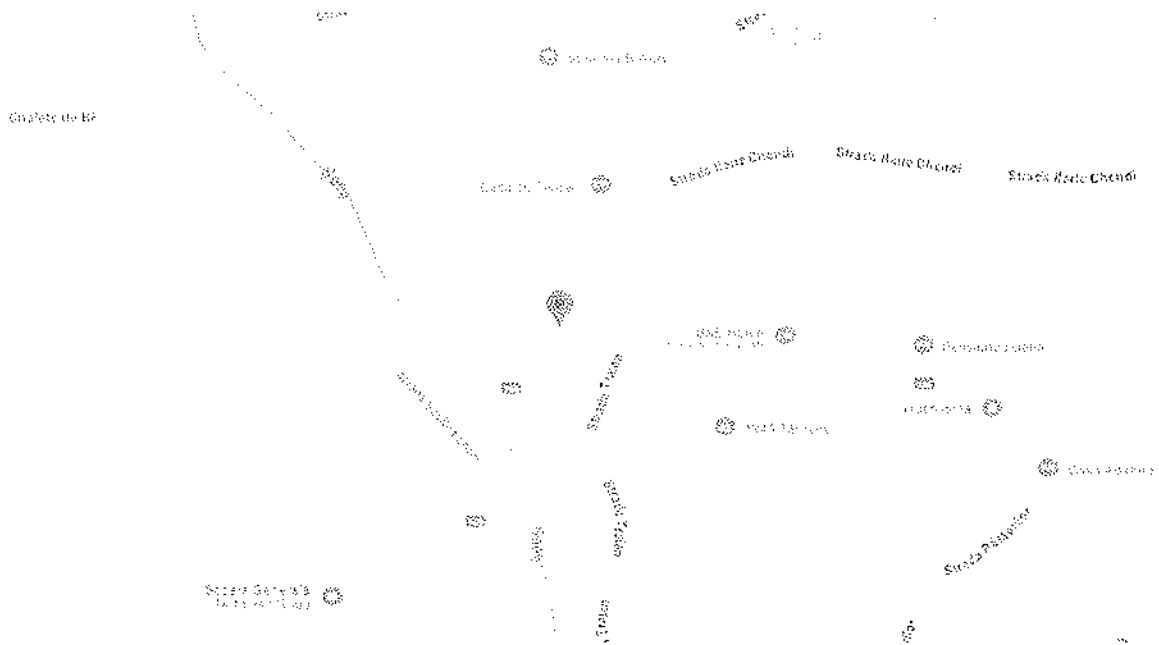
TOTAL EVALUARE CASA CAP. VII: $4,9271 \text{ RON} \times 19.278,46 = 94.987 \text{ RON}$

Ing. Iuliana Remes
Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EI
Legitimatie Nr. 15722 / 2025



ANEXE

ANEXA nr. 1: Acte de proprietate
ANEXA nr. 2: Localizare pe harta a proprietatii



ROUMANIE ROMANIA

CARTE D'IDENTITE CARTE DE IDENTITATE IDENTITY

CNP [REDACTED] SERIE [REDACTED]

Nume/Nom/Last name SLAVA

Prenume/Prénom/First name TERESIA-MARIA

Celula/Nationalité/Nationality [REDACTED]

Locul de naștere/Nașcă/Place of birth [REDACTED]

Adresa/Adresa/Address [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55051 Sighișoara

Nr. cerere	11942
Ziua	26
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189736042



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4923

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Sighișoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 421	245	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 421	Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Sighișoara	C.1-CASA DE LOCUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1286 / 22/07/1983		
Decizie nr. 334/1983 emis de CONSILIUL Județean Mureș;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE conf. D.223/1974, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) STATUL ROMAN	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 4923)	

C. Partea III. SARCINI .

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



ROMÂNIA
INSTITUTUL
NAȚIONAL DE
STATISTICĂ

**DIRECȚIA DE DISEMINARE DATE STATISTICE ȘI
COMUNICARE**

Telefon: 021.318.18.24 interior: 1095
e-mail: datestat@insse.ro

Nr. 120/15.05.2025

COMUNICAT DE PRESĂ

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

Informații suplimentare:

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

PLAN DE PRELUARE

Imobil str. H. Eminescu nr. 35 SIGHISOARA Jud. MURES

DECIZIAR 135/14.03.1983 - Se trece fără plată în proprietatea STATULUI ROMÂN
CASA DE LOCUIT - proprietatea lui BINDAR BARMARIA situată în Sighisoara
str. H. Eminescu nr. 35 compuse din: 2 camere, 1 bucatărie, 2 cămări, hol, 1
baie, pivniță, cotieră în suprafață de 245 mp. înscrisă în C.F. nr. 4923 SIGHI-
SOARA în ordine 1 top nr. 421.

Sistemul constructiv: fund de patru beton, zid din cărămidă și beton placă
din beton armat și bniță de cărămidă pe profile metalice peste subsol zid din căr-
ămidă, planșeu și sarpanta din lemn, învelțigă.

Imobilul are obiective de protecție deosebite.
Re instala electrică, gaze metan și apă caldă, instalații sanitare, constau din chire-
ta în bucatărie, vâșcă, vana, toaletă și aparatură electrică de muncă și de muncă.
Starea de întreținere satisf. Anul construcției 1932.

ANEXE: ① SOPRON - cu schelet din lemn, planșeu și sarpanta din lemn, învelțigă. Starea satis-
făcătoare. Anul constr. 1960.

② MAGAZIE - cu schelet din lemn, învelțigă, cărămidă de 12 grosime și cind de beton
planșeu și sarpanta de lemn, învelțigă.

③ ④ SOPRON - LĂTRĂUSCĂ - cu schelet din lemn, pereti, scindură sarpanta lemn.
învelțigă. Starea satisf. a sarpantului și reo de la trine. Anul constr. 1960.

⑤ COTEL PORC - fund din beton, zid din cărămidă, sarpanta lemn, învelțigă. Anul constr. 1932.

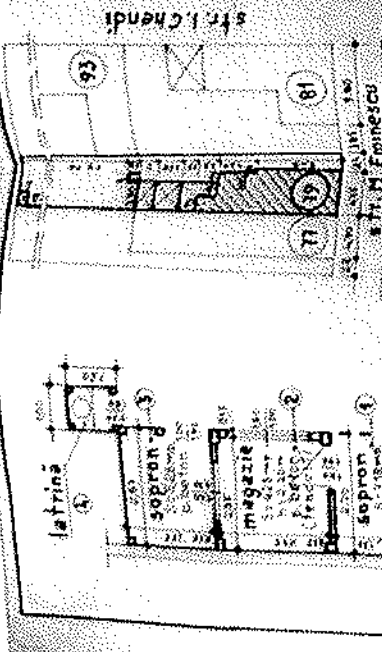
⑥ PODAR - PORTIȚA - din tablă montată prin sudare pe ramă metalică și fixată
pe stâlpi din țevă în beton de L=240 cm și cu înțesare.
Starea satisfăcătoare. Anul construcției 1935.

SUPRUTILĂ SUPR. CONSTR. DESE

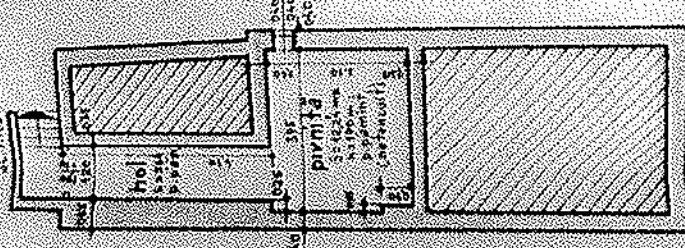
CASA DE LOCUIT - PARTER	SUPRUTILĂ	SUPR. CONSTR. DESE
cameră	21,46 mp	
bucătărie	14,85 mp	
cameră	8,45 mp	
cameră	1,37 mp	63,35 mp. Rd.
baie	2,13 mp	
pivniță	2,68 mp	
hol	12,24 mp	27,74 mp. Rd.
	5,64 mp	
ANEXE		
1. sopron	1,18 mp	1,45 mp. Rd.
2. magazie	6,25 mp	1,42 mp. Rd.
3. sopron	5,26 mp	5,40 mp. Rd.
4. lafină	1,09 mp	1,20 mp. Rd.
5. cotel	2,80 mp	3,60 mp. Rd.
		TOTAL = 120,54 mp. Rd.

PRELUARE IMOBIL
STR. H. EMINESCU NR. 35 SIGHISOARA 246
Benei E.G.C.L. SIGHISOARA 183
SECTOR LOCALIT. -

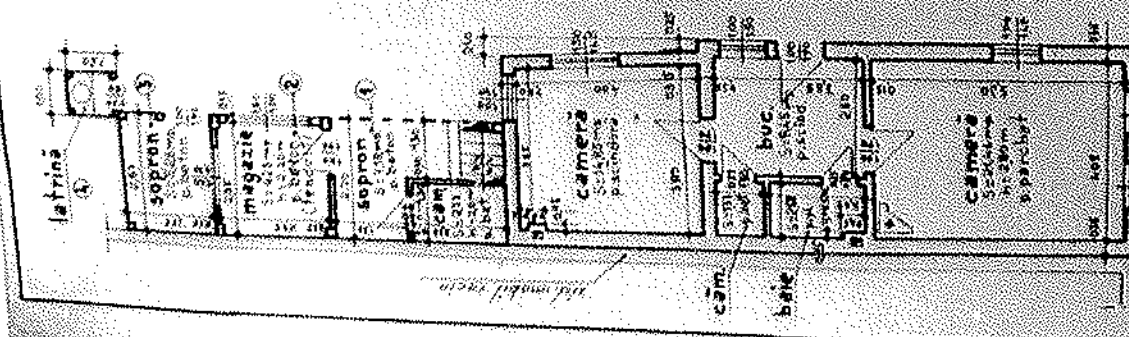
plan parter, subsol
plan anexa gospodărești
plan de situație



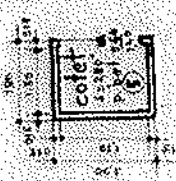
PLAN DE SITUAȚIE



PLAN SUBSOL



PLAN PARTER SI ANEXE GOSPODARESTI



PLAN COTEL PORC

chiriere n
2010, are
ractic.
toate

pentru suprafata totala cu destinatia de teren

1. Părintii, în calitate de locuitor (denumit mai jos și proprietar) închiriază, iar al doilea, în calitate de locuitor principal (denumit mai jos și posesor) și Căminul locuitor prezintă în fișa de încheiere a contractului de închiriere, în calitate de locuitor principal, încheierea contractului de închiriere.

2. Locuitorii anului 1990 se pot da în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în proiectul-verbal de proiectare-pompare, încheiat între subsemnarii care face parte integrantă din prezentul contract.

3. Termenul de înlăturare este de _____ luni, cu începere de la _____ până la _____.
La expirarea termenului chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului, în caz de absență a chirieșului și în lipsa vreunei împotriviri date de către acesta soțului sau altui încetării major și familiei. La expirarea termenului contractul de închiriere se va încheia cu soțul rămas în locuință, iar în lipsă de soți, cu unul dintre membrii familiei cu care chiriașul a locuit.

În afara de cazurile expres prevăzute de lege, modificarea sau rezilierea contractului se poate face numai de acordul ambelor părți. Chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere, cu condiția de a anunța în scris proprietarul cu cel puțin 30 de zile înainte de mutarea din locuința închiriată.

4. Chiria lunară este de lei calcula în conformitate cu prevederile legale, așa cum
este stabilită prin legea de calcul a chiriei care în parte integrantă din prezentul contract. Chiria
datorarează începând cu data prevăzută în contract.

3. Plata chiriei se face, după caz, prin :

3. Plata chiriei se face, după caz, prin:

- reținerea pe statul de plată din retribuție lunară sau, după caz, la plata chiriei a II-a, respectiv, statul de plată a drepturilor pentru concediu de boală;
- depunerea în casieria întreprinderii care are în administrare fondul locativ de stat, în termen de 10 zile de la expirarea lunii pentru care urmează să se facă plata după care chiriasul este de drept pus în întârziere.

504

g) Denumirea întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat

o Localitatea, strada si numarul:

vi) Numele si prenumele persoanei inouternata prin delictul

presunție, latitudinal* (extraclulor) (chiriacul)

4) Contractului de închiriere în vigoare la data intrării în vigoare a Legii nr. 5/1973

Anexa nr. 3 parte integrantă din contractul de închiriere
 înregistrat la nr. 11.06.1992
 din

FIȘA DE CALCUL

PENTRU STABILIREA CHIRII LUNARE A LOCUINTEI
 DETINUTĂ DE CHIRIAȘ 21006 1009 Masin

Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp)	Tarif (lei/mp)	Suma (col. 2 x col. 3)
1	2	3	4
Suprafața locuibilă plană cu tariful de bază	25,67	0,84	21,56
Suprafața locuibilă excedentară tranșă I (suprafața locuibilă ce depășește cu până la 10 mp suprafața locuibilă care este calculată cu tariful de bază)	—	—	—
Suprafața locuibilă excedentară tranșă II (suprafața locuibilă de peste 10 mp. și până la 20 mp. ce depășește suprafața locuibilă care este calculată cu tariful de bază)	—	—	—
Suprafața locuibilă excedentară tranșă III (suprafața locuibilă ce depășește cu peste 20 mp. suprafața locuibilă care este calculată cu tariful de bază)	—	—	—
Total tranșurile 1+2+3+4	25,67	—	21,56
Majorarea cu 30% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă din locuințele dotate cu încălzire centrală sau gaze la sobe	—	—	—
Reducerea cu 45% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol sau în mansardă aliate direct sub acoperiș	—	—	—
Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă caldă, electricitate sau numai de una ori unele dintre acestea	—	—	—
Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare: țiglă, cherestea și lemn	—	—	—
Total II (randurile 5+6) - (randurile 7+8+9)	25,67	—	21,56
Dependințe locuinței: încălzire, cameră, baie, debara, obor, vestibul, culoar, verandă, chiuvină, antreu, undă, coridor, closetul din interiorul apartamentului, marșizaj	14,70	0,34	5,00
Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logia, boxă, pivniță, spălatorie, uscătoare și alte dependențe în folosință exclusivă	19,38	0,15	2,91
Total III (randurile 10+11+12)	—	—	7,91

suprafetei locale inchiriate

Localitatea SIGHISOARA, județul MUREȘ, str. Mihai Eminescu, nr. 79, bl. -, ap. -, situat la nivelul (etajul) ...,1), având: încălzirea gaze 2), apă curentă casă 3), canalizare casă 4), instalație electrică...,da...,5), construit din materiale inferioare...,NU...,6).



Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii 7)	Suprafața (m2)	În folosință	
			exclusivă	comună
1.	Dormitor	20,85	20,85	
2.	Dormitor	14,82	14,82	
3.	Bucătărie	7,90	7,90	
4.	Cămară alimente	1,40	1,40	
5.	Spălătorie	6,34	6,34	
6.	Debara	2,56	2,56	
7.	Baie	2,83	2,83	
8.	Șopron	4,99	4,99	
9.	Pivniță	16,65	16,65	
	Total suprafață utilă	78,34		
	Suprafața curți și grădini			

B.

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

Date privind membrii de familie care locuiesc în gospodăria						
Nr. crt.	Numele și prenumele 8)	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu locatarul 9)	Anul nașterii	Locul de muncă	Adresa unității	Retribuția sau venitul
1	SLAVA TERESIA-MARIA	Titular contract				
2	CUC IOAN-VASILE					
3	CUC MARIA					
4	CUC RODICA-VIORICA					
5	CUC NICOLAE					

Locator.

Loggia

11.11.2024

SC APA TERMIC TRANSPORT S.A.
Sector Administrare Locuinte
Inlocuiri: Barbu [REDACTED]

S.C. APA TERMIC TRANSPORT S.A. STAVIA TERESIA-MARIA
Nr.ord.reg.com/an: J26/229/1998
CIF: RO1225B69
C.S.E.V.: 461.190,00 lei
Sediul: Albești, Str. Calea Barăilor nr.11
Județul MUREȘ

- 1) Să se scrie, în ordine, toate cuvintele.
- 2) Cuvintele, scrise în paranteze, sunt rădăcini de înlocuire.
- 3) Se înlocuiește în textele de mai jos cuvintele în paranteze.
- 4) Rădăcină.
- 5) De sine în.
- 6) De sine în.
- 7) Cădere, bol, ofensă, boală, bădărnă, răsunet, cămin, AVC, debară, arșină, mând, mănă, boală, mangan, arșină, par, arșină, mangan.
- 8) Nu este necesară să se scrie cuvintele înlocuite.
- 9) Se scrie, scrie, copii, prezintă alături cuvintele care înlocuiesc și apoi scrie: înlocuiește.

în cazul în care locuința se restituie înscutului proprietar în baza legilor, în termen de 30 zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndrăptăite prin lege nu au solicitat locuința.

Art.19 Încheierea prezentului contract din orice motive, dă dreptul locatarului de a recurge imediat la procedura judiciară de evacuare prevăzută la Titlul XI din Noul Cod de Procedură Civilă, fără notificare prealabilă.

VII. Litigii

Art.20 Litigiile de orice fel legate de executarea prezentului contract se vor rezolva pe cale amiabilă, iar dacă aceasta nu este posibil, de către instanțele judecătorești. Instanța competentă în rezolvarea litigiilor va fi Judecătoria Sighișoara.

Art.21 Evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești. Chiriașul este obligat la plata chiriei precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținere, aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința.

VIII. Alte clauze

Art.22 Orice modificare a legislației referitoare la locuințele proprietate de stat, la chiriași și la calculul chiriei, va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

Art.23 Modificarea prezentului contract se va face prin acte adiționale semnate de părțile contractante.

Prezentul act 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 încheiat în baza art.1.777 - 1.835 Noul Cod Civil azi, la data de 10.06.2015, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

S. C. "Apă Termic Transport" S. A



Director Economic
ec. Ferezan-Claudia
10.06.2015

S. C. APATERMIC TRANSPORT S. A.
ROMANIA
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV
GRIGORE MARIA IONELA

Șef Birou Locativ
Meyndt Anemarie

Oficiu Juridic
Jr. Muntean Doralia

Chiriaș

NR. 202/18.12.2020

ACT ADIȚIONAL NR. 3/18.12.2020

LA

CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 33/2006

așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale nr. 1/2010 și 2/2016

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

MUNICIPIUL SIGHIȘOARA cu sediul în str. Muzeului, nr. 7, având contul curent nr. RO63TREZ47821A300530XXX deschis la Trezoreria Sighișoara și codul fiscal nr. 5669309, telefon 0265771280, fax 0265771019, reprezentat prin Primar – SÎRBU IOAN IULIAN, în calitate de PROPRIETAR/ADMINISTRATOR și

SLAVA TERESA - MARIA cu domiciliul în [REDACTAT]

[REDACTAT], identificată prin C.I. seria MS nr. _____, C.N.P.

[REDACTAT], în calitate de CHIRIAȘ,

la data de 18.12.2020

În baza art. 4 din contractul de închiriere nr. 33/2006, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale nr. 1/2010 și 2/2016 și a Hotărârii Consiliului Local nr. 219/17.12.2020, părțile au convenit la încheierea prezentului act adițional prin care se modifică și se completează următoarea clauză :

II. PĂRȚILE AU CONVENIT:

1. Art. 3 din Capitolul III DURATA CONTRACTULUI se modifică și se completează astfel :

„Termenul de închiriere se prelungește cu 5 (cinci) ani, respectiv de la data de 01.01.2021 până la data de 31.12.2025”.

2. Art. 7 din Capitolul IV PRETUL SI MODALITĂȚI DE PLATĂ se modifică și va avea următorul cuprins:

„Plata chiriei se va face prin virament în contul proprietarului / administratorului nr. RO63TREZ47821A300530XXX, deschis la Trezoreria Sighișoara sau la Casieria Primăriei, trimestrial, cu termenul scadent la 31.03, 30.06, 30.09 și 31.12 a anului în curs, începând cu data încheierii contractului”.

3. Restul clauzelor contractuale rămân neschimbate.

4. Prezentul act adițional este parte integrantă a contractului de închiriere nr. 33/2006, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale nr. 1/2010 și 2/2016, are aceeași forță obligatorie și produce aceleași efecte juridice față de părțile contractante.

Semnând prezentul act adițional, părțile confirmă că au luat act de toate prevederile lui și le acceptă în totalitate.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul act adițional în două exemplare.

PROPRIETAR-ADMINISTRATOR,
MUNICIPIUL SÎNĂȘQARA

PRIMAR
Sirbu Ioan 2 Iul

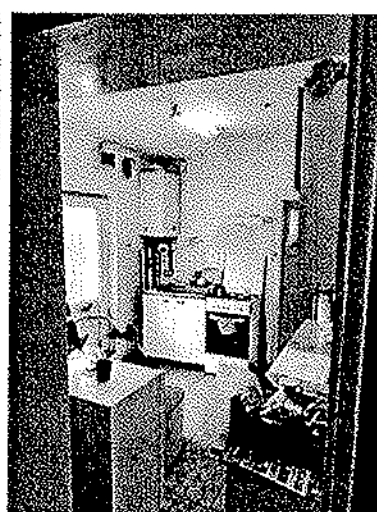
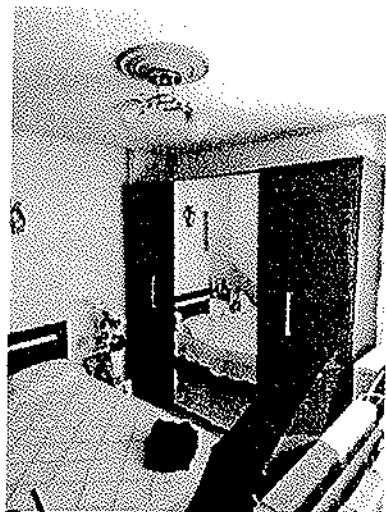
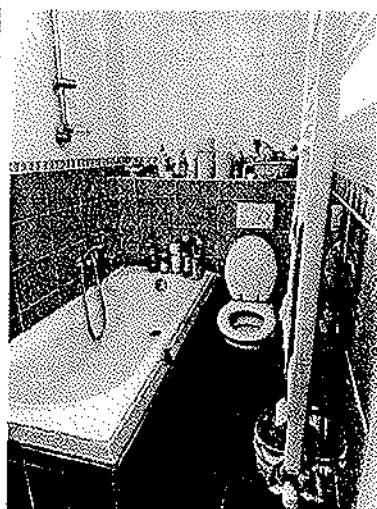
CHIRIAȘ,
Slava Teresa - Maria

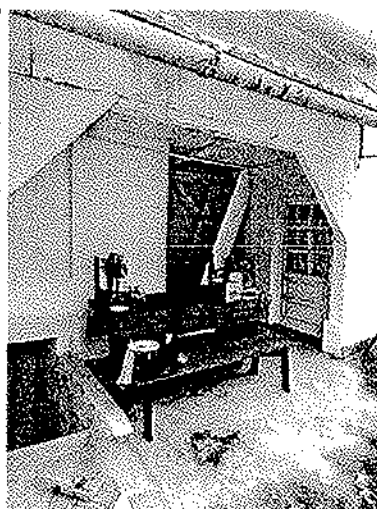
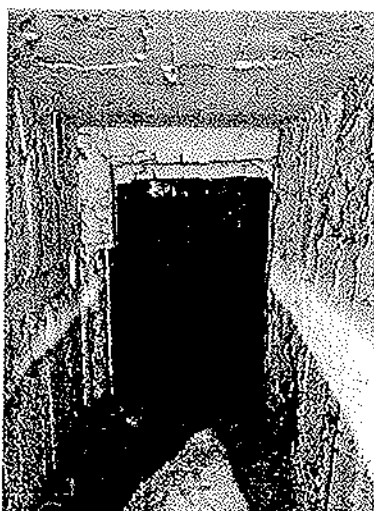
Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare
Marian Adriana - Paula

Director Administrarea Patrimoniului
Morar Carmen

Vizat - Jurist
Guțu - Furnică Alexandra - Ionela

Întocmit
Burnete Steluța



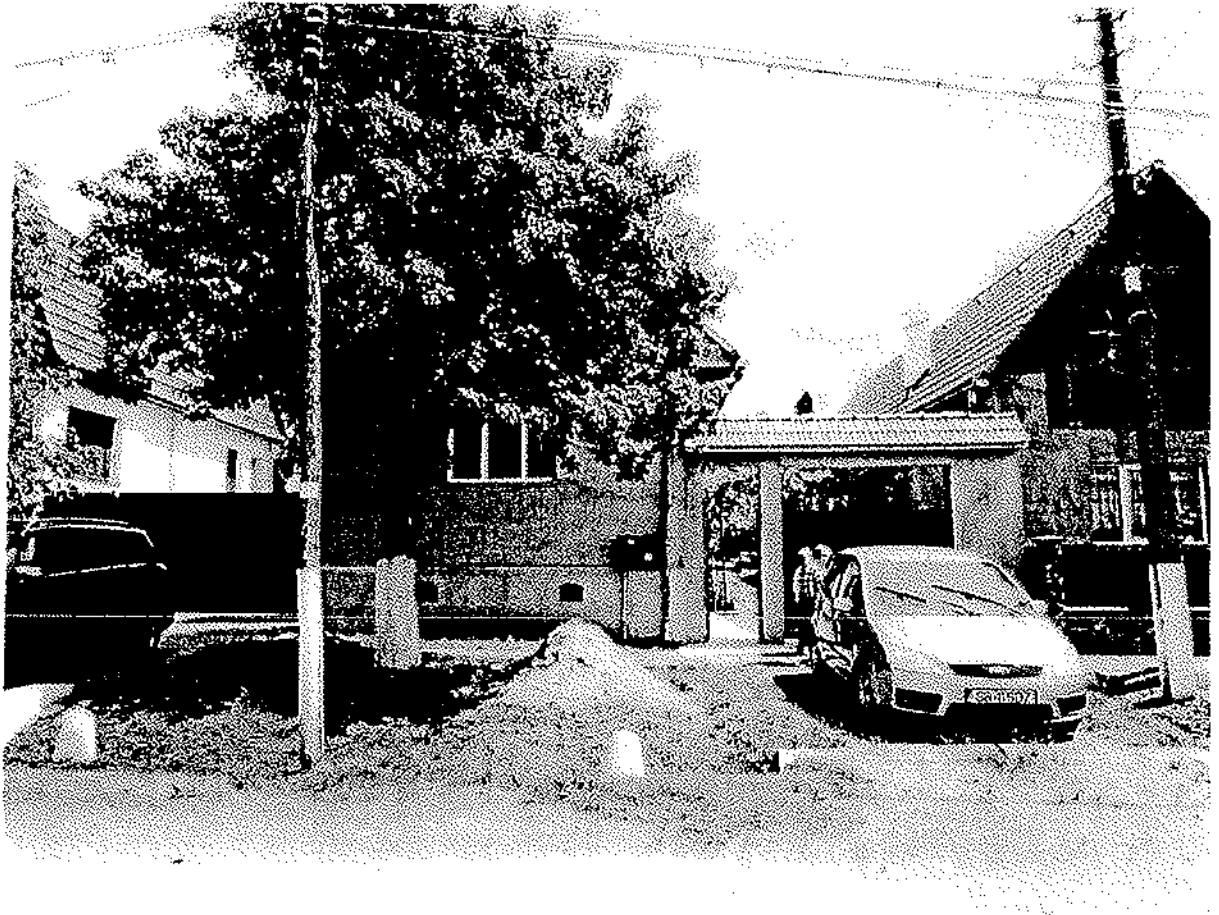


Anexa nr. 2
la H.C.L. nr. 165/31.07.2025

RAPORT DE EVALUARE

Tip proprietate: cladire de tip rezidentiala casa de locuit si anexe

Adresa: Mun.Sighisoara, Cart.Hetiur, Str. Principala, Nr.107



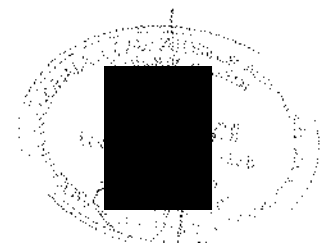
Proprietar: STATUL ROMAN

Client: Doca Nicolae si Doca Aurelia-Floarea

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

Data evaluării: 23.05.2025

Evaluator: Libeg Dorin Victor



Cuprins

1) Introducere	4
1.1. Sinteza raportului	4
1.2. Certificarea evaluatorului	5
2) Termeni de referință a evaluării	7
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	7
2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați	7
2.3. Scopul evaluării	7
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	7
2.5. Tipul valorii	9
2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului	9
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	9
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare	10
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale	11
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	13
2.11. Declarația conformității cu SEV	14
2.12. Descrierea raportului	14
2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul	15
3) Prezentarea datelor	15
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	15
3.2. Descrierea situației juridice	16
3.3. Descrierea și analiza Clădirii	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	28



1) Introducere

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării: clădire de tip rezidențial casa de locuit și anexe gospodărești conform CF cu Nr.60088 , Nr.CF vechi: 1/B-Hetiur situată în Mun.Sighisoara, Car.Hetiur, Str.Principala, Nr.107, județ Mureș.

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

Client și utilizator desemnat: Doca Nicolae și Doca Aurelia-Floarea 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 de piață 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.

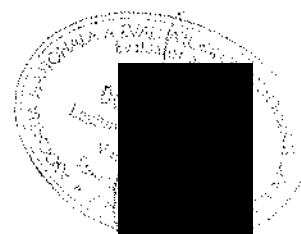
Data evaluării: 23.05.2025

Data inspecției: 23.05.2025

Data raportului : 31.05.2025

Curs valutar: 1 RON = 100 Lei

- **Standardele de evaluare:** Standardele de evaluarea a bunurilor 2022 (obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România): SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 400 – Verificarea evaluării; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile și Glosarul 2022 ;
- **Tipul valorii estimate (definiție):** conform SEV 104 - „Tipuri ale valorii” valoarea de piață este „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”



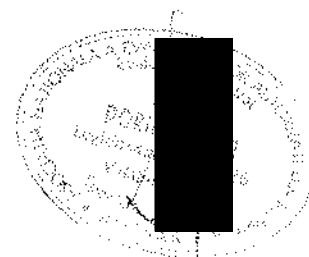
Rezultatul abordării aplicate a fost:

- *Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 18.805 euro*
- *Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei =95.064 lei*
- *Valoare finala Pivnita Rotund euro= 2.959 euro*
- *Valoare finala Pivnita Rotund lei =14.961 lei*
- *Valoare finala Casa de locuit Rotund euro= 21.765 euro*
- *Valoare finala Casa de locuit Rotund lei = 110.025 lei*
- *Valoare finala Grajd Rotund euro= 2.388 euro*
- *Valoare finala Grajd Rotund lei= 12.073 lei*
- *Curs Valutar euro 5,0550 lei*

1.2. Certificarea evaluatorului

Referitor la raportul de evaluare întocmit în scopul informării clientului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare, Casa de locuit si Anexe, situate în Mun. Sighisoara, Cart. Hetiur, Str. Principala, Nr.107 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 stimulent 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 2022);
- 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;
- deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.

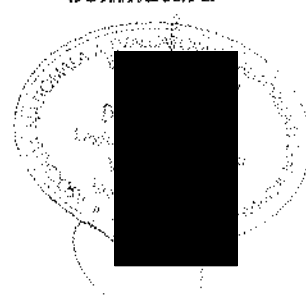
Pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 23.05.2025, este estimată la :

- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 18.805 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei =95.064 lei**
- **Valoare finala Pivnita Rotund euro= 2.959 euro**
- **Valoare finala Pivnita Rotund lei =14.961 lei**
- **Valoare finala Casa de locuit Rotund euro= 21.765 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit Rotund lei = 110.025 lei**
- **Valoare finala Grajd Rotund euro= 2.388 euro**
- **Valoare finala Grajd Rotund lei= 12.073 lei**
- **Curs Valutar euro 5,0550 lei**

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

Data: 31.05.2025

Semnătura



2) Termeni de referință a evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către membrul titular Libeg Dorin Victor, având ca număr de legitimație: 19126 , valabil în anul 2025 domiciliat în , Jud.

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

2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Doca Nicolae si Doca Aurelia-Floarea 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 de piață a proprietății imobiliare pentru vanzare .

2.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piata a Casa de locuit si anexe 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 Casa de locuit situat în Mun.Sighisoara, Cart. Hetiur, Str.Principala, Nr.107, Jud. Mures.

Figura 2.4.1. Amplasarea imobilului evaluat – identificat prin aplicația Geoportal

Nu este identificata !

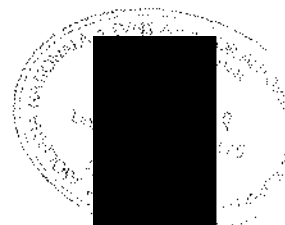




Figura 2.4.2. Amplasarea imobilului evaluat - identificat prin aplicatia Google Maps



Proprietatea este dispusa în zona preponderenta de terenuri intravilane. Accesul la el făcându-se prin strada principala a cartierului Hetiur.

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 60088 Sighisoara Nr.CF vechi:1/B-Hetiur.

ANEXA 1 - Extras de Carte Funciară nr 60088 Sighisoara Nr.CF vechi:1/B-Hetiur.

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață, a proprietății imobiliare, Casa de locuit si anexe, așa cum aceasta este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 (în cadrul SEV 104 -Tipuri ale valorii).

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, valoarea de piață este definită astfel: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Raportarea valorii de piață 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: 5,0550 lei = 1 euro.

2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului

Inspecția proprietății a avut loc în data de 23.05.2025 și a fost realizată de către evaluator Libeg Dorin Victor în prezența clientului/chiriasului Doca Nicolae si Doca Aurelia-Floarea cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, între data evaluării și data inspecției nu s-a modificat nici un aspect asupra cladiri de tip rezidențial casa de locuit.

Data evaluării: 23.05.2025

Data inspecției: 23.05.2025

Data raportului : 31.05.2025

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 Casei de locuit si Anexe. Inspecția proprietății s-a realizat în prezența clientului Doca Nicoale si Doca Aurelia-Floarea.



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.

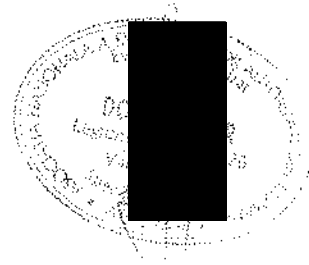
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare

Informațiile utilizate pentru efectuarea raportului de evaluare au fost:

- Extras CF Nr.60088 Sighisoara ;
- Contract de inchiriere;
- Act aditional la contractul de inchiriere;
- Plan de Preluare
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri,etc.);
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare – obținuta din Extras CF;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Prețuri practicate pe piața liberă;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații utilizate au fost:

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



2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze.

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

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentația incompletă cadastrală aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către chirias. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală și din documentele puse la dispoziție de către chirias (Plan de preluare).
- Se presupune ca imobilele anexa de tip Sura cu S=109,52mp si Cotet porci, situate pe acelasi teren dar independent de constructia principala (casa de locuit) au fost complet demolate . In consecinta , in procesul de evaluare, s-a considerat ca aceste constructii nu mai exista fizic, neavand astfel nici un impact asupra valorii estimate a proprietatii.
- Se consideră că pe terenul aferent imobilului evaluat există o construcție de tip șopron edificată de către chiriași, fără autorizație de construire și fără aportul proprietarului (Statul Român). Construcția a fost realizată din materiale reciclate rezultate în urma demolării unui șopron anterior, aflat într-un stadiu avansat de degradare, precum și din alte resurse proprii ale chiriașilor. Întrucât această anexă nu este recunoscută ca investiție a proprietarului și nu face obiectul evaluării, ea este tratată ca aport extern, nefiind inclusă în calculul valorii estimate a imobilului.
- Se presupune ca anexei de tip șopron, aflata pe amplasamentul proprietatii i s-a prabusit partial(in proportie de 90%) structura, iar ulterior aceasta a fost



transformată într-un spațiu compus din bucatărie, baie și cameră, exclusiv din inițiativa și cu fondurile proprii ale chiriasilor. Având în vedere că aceste lucrări nu au fost realizate de către proprietar (Statul Român) și nu sunt reflectate în documentația oficială a imobilului, investiția este tratată ca aport financiar al chiriasului. În consecință, aceste modificări nu influențează valoarea estimată a imobilului în cadrul prezentului raport de evaluare.

- Evaluatorul a avut la dispoziție următoarele măsurători preluate „Plan de Prelucrare”
- 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.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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



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

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

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

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

2.11. Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022 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 104 – Tipuri ale valori si SEV 105 – Abordări si metode de evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare, misiunea de evaluare fiind condusă în acord cu prevederile SEV 102-Implementare.

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 2022.

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, explicativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, cuprinzand descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat



opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 103 – 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 chiriului asupra imobilului este deja reglementat prin contract de inchiriere.

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

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

3) Prezentarea datelor

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

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

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

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

Distanțele față de principalele proprietăți complementare sunt:

- Centrul orașului – 9,0 km



- Ștrand Aquaris-9,4 km
- Magazine supermarket (Penny) (8,3 km)
- Cetatea medievală (9,1 km)
- Spitalul Clinic municipal Sighișoara (7,8 km)
- I.S.U. Sighișoara (10,2, km)
- I.P.J. Sighișoara (9,3 km)
- Stație de alimentare carburanți – Lukoil (11,5 km), MOL 10,3 km), Rompetrol 8,4 km) , OMW (9,8 km)

Proprietatea este amplasată în Loc Sighisoara Cartier Hetiur .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: nu

Imobilul este situat în Loc. Sighisoara, Cartier Hetiur zonă preponderentă de case de locuit cu destinație rezidențială, majoritatea proprietari cu venituri medii. În Loc Sighisoara nivelul de infracționalitate este scăzut, în general fiind o localitate liniștită și curată .

3.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară este înscrisă în Cartea Funciară cu numărul: 60088 Sighisoara, nr.CF vechi:1/B-Hetiur nr.cadastral: Top 376,377 având ca și proprietar pe STATUL ROMAN .

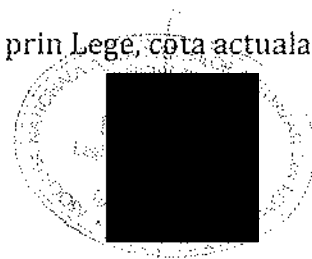
Pe baza numărului cadastral nu s-a putut identifica proprietatea prin Geoportalul pus la dispoziție de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru utilizatorii interesați.

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

Proprietatea imobiliară a fost dobândită de către proprietarul actual prin actul menționat în CF : „ Inscrisuri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale . 1049/25/06/2975

Decizie nr.173, din 19/04/1975 emis de Cons. Pop al județului Mures-conf. Decr. Nr. 223/1974 si Legea 59/1974;

B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala ¼



1) STATUL ROMAN

948/11/06/1979

Adresa nr.2023, din 05/06/1979 emis de Cons. Pop al mun. Sighisoara-
Decizie nr.145/30.04.1979 a cons. Pop. Al jud.Mures;

B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota
actuala $\frac{1}{4}$

1) STATUL ROMAN

1298/04/09/1980

Decizie nr.377, din 01/09/1980 emis de Cons.Pop. al jud.Mures; inch
nr.1172/1979-conf L nr.58/1974 si Decr.223/1974;

B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota
actuala $\frac{1}{2}$

1) STATUL ROMAN "

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

3.3. Descrierea și analiza Cladirii

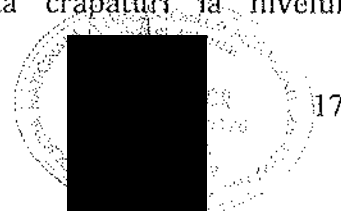
Proprietatea imobiliară evaluată are în componența sa o Casa de locuit în Sc=121,74
mp si anexe grajd cu Sc=35,70 mp (conform Plan de preluare)

Cladire de tip rezidentiala , Casa de locuit , cu regim de înălțime Demisol+Parter
construita in anul 1911 conform plan de preluare. Cu fundatie de piatra si beton, zidurile
din caramida si piatra cu planseu peste subsol cu bolta de caramida intre profile metalice
I, peste parter cu instalatii electrice functionale iar cele sanitare din aport propriu al
chiriasilor , cu finisaje inferioare atat interior cat si exterior, cu sarpanta din lemn
invelitoare de tigla ceramica . Stare satisfacatoare.

Compusa din :

- Demisol ,1 incaperi de tip pivnita ; Sc=30,36 mp
- Parter ,2 camere, bucatarie, camara, antreu ; Sc= 91,38 mp

Cladire de tip Graid construit in anul 1935 cu Sc=35,70mp cu fundatie de piatra,
ziduri de caramida cu planseul si sarpanta din lemn , invelitoare de tigla ceramica cu
aspect interior si exterior stare nesatisfacatoare(prezinta crapaturi la nivelul
suprastructurii, prezinta grad ridicat la nivelul acoperisului).



Accesul la proprietatea evaluată se poate realiza prin strada principală a cartierului Hetiur .

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

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.

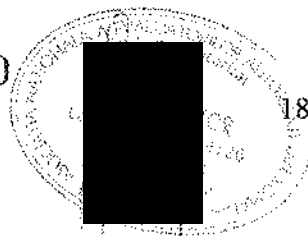
Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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 Casa de locuit+Anexe amplasată într-o zonă de tip intravilan care oferă în imediata apropiere o mare parte din proprietăți fiind proprietăți de tip rezidențial.

Utilizările potențiale ale proprietății: Casa de locuit + Anexe.

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)



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

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

Din punct de vedere edilitar, zona este în creștere.

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

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențial) și de tipul și caracteristicile proprietății, aria pieței, de proprietățile substitut disponibile am stabilit că piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a Caselor de locuit + Anexe.

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 usoară creștere din punct de vedere economic și cu o dezvoltare pe plan turistic.

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

Concluzii privind Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

- Cererea pentru cumpărare: cererea solvabilă înregistrează o creștere înconjurată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare.
- Potențialii cumpărători: cererea solvabilă vine în principal din partea familiilor cu venituri medii, angajați în sectorul privat, afaceriști.
- Interesul investițional: există și este în creștere
- Preferințe manifestate pe piață: în principal sunt solicitate proprietăți rezidențiale de dimensiuni aproximative de 100.- 170 metri pătrați.
- Standarde de calitate: în principal sunt căutate proprietăți rezidențiale, gata finisate și gata de a fi locuite la momentul tranzacționării.

Oferta de vânzare

În sat 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 Casa de locuit

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 ca, utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în următoarele situații:

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

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

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

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

Utilizări probabile în mod rezonabil

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

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

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

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

Testul de permisivitate legală

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

➤ UTILIZARI ADMISE Casa de locuit cu destinatie rezidentiala.

Testul valorii maxime

Intrucat exista o singura utilizare permisa legal, care conduce la o valoare maxima a proprietății imobiliare, aceasta este, firește, cea mai buna utilizare.

Concluzii

- Concluziile analizei celei mai bune utilizări sunt următoarele:
- Cea mai buna utilizare a imobilului evaluat este cea actuala ;
- 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 1911(114 ani)

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

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

Fata de elementele de mai sus ,starea locuintei este satisfacatoare cu grad de finisaj inferior.

- 2.Nr. de niveluri a cladirii – demisol+ parter
- 3.Nr de locuinte din cadrul cladirii -una
- 4.Nivelul la care se afla locuinta in cauza - demisol+ parter
- 5.Nr. de camere ale locuintei-
 - Demisol ,1 incaperi de tip pivnita ; Sc=30,36 mp
 - Parter ,2 camere, bucatarie, camara, antreu ; Sc= 91,38 mp
- 6.Sistemul de incalzire al locuintei – incalzire sobe pe lemne
- 7.Vechimea locuintei :construita in anul 1911 (114 ani)
- 8.Tipul locuintei-Cladire de locuit individuala.

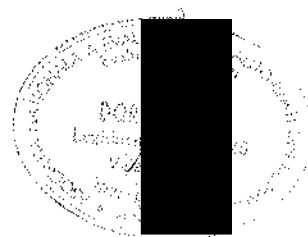
SUPRAFETELE LOCUINTEI

Constructia Casa de locuit :Demisol+Parter

- Demisol ,1 incaperi de tip pivnita ; Sc=30,36 mp
- Parter ,2 camere, bucatarie, camara, antreu ; Sc= 91,38 mp

I) Casa de locuit calcul fara pivnita :

Cladire cu destinatie Casa de locuit cu Varsta cronologica de 114 ani formata din fundatie din piatra, pereti din zidarie de caramida si piatra, sarpanta lemn, invelitoare tigla,finisaj inferior, cu inaltimea medie de 2,80 m.sau mai mica, instlatie electrica, incalzire cu sobe de tip semineu pe material lemnos cu un mediu de folosinta normal si cu o stare tehnica Satisfacatoare.

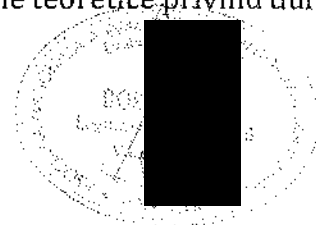


FISA 4B - ESTIMAREA VALORII CLADIRE DE LOCUIT INDIVIDUALA
ABORDAREA PRIN COSTURI DE INLOCUIRE - pe bază de Catalogue MATRIXROM NR 124, FISA 4 B

Adresa		DOCA NICOLAE SI DOCA AURELIA FLOAREA	
Anul finalizării originale a clădirii		1911 în vecătatea de 114 ani	
Renovare integrală a clădirii este sau nu executată		DA	Lu s-a făcut renovare?
Total renovare			
Suprafața C.D.	91,38 mp conform C.I. nr. 55082		
Suprafața acelu	3,00 mp conform	Finisaje interioare	
Suprafața Construită Pondere	91,38 mp conform		
Înaltimi medii	2,80 mp conform		
Costurile de înlocuire - Catalogue MATRIXROM Nr. 124, FISA 4B			
Construcții		795 lei/mpAc	
Instalații electrice de iluminat interior și exterior		0 lei/mpAc	
Instalații sanitare		0 lei/mpAc	
Instalații de încălzire centrală fără cazan propriu		0 lei/mpAc	
TOTAL COSTURI		795 lei/mpAc	
Coeficienți			
Pentru scara mai mare decât 0,50 m se deduce	10,00 lei/mpAc	DA	
	10,00		
Pentru lipsa instalației sanitare se scade	72 lei/mpAc	DA	
	0 lei/mpAc		
Pentru lipsa chiuvetei și a toaletei se scade	0 lei/mpAc	NU	
	0 lei		
Pentru pivota sau beci se adaugă	0 lei/mpAc	DA	
	0 lei		
Pentru lipsa WC se scade	0 lei/mpAc	NU	
	0 lei		
Pentru înălțimea scutului peste 0,8 m	0 lei/mpAc	NU	
	0 lei		
Pentru planșee din lemn	0,0000 lei/mpAc	NU	
	0 lei		
Pentru instalare de intercom de intercom	0 lei/mpAc	NU	
	0 lei		
Pentru instalare de apărare	0 lei/mpAc	NU	
	0 lei		
Pentru instalare pe sobe pe gaze în loc de centrală termică	0 lei/mpAc	NU	
	0 lei		
Pentru pivota sau beci de	0 lei/mp	NU	
	0 lei		
TOTAL COEFICIENȚI APLICATE	0 lei		
Valoarea de înlocuire la nivelul anului 1963		57 873,54	lei
Coeficienți de actualizare conform B.L.			
Cursul oficial EURO la data de referință a B.L.		5,562	rata TVA
Cursul oficial EURO la data evaluării 23.05.2025		4,9763	EUR/RON
Cursul oficial EURO la data evaluării 23.05.2025		5,0550	EUR/RON
Coeficient de actualizare pentru perioada 23.05.2025 la data evaluării		0,9884	
Valoarea de înlocuire actualizată			
316.881		RON, actualizat cu	RON/mp
316.881			1407,7
Rezultata valoarea de nou al clădirii de			
62.087		EUR, actualizat cu	EUR/mp
62.087			686,0

OBSERVATIE ! Având în vedere perioada de viață funcțională (PIF) de 114 ani, precum și intervențiile punctuale de reparații realizate cu materiale reciclate (la nivelul acoperișului) și refacerea parțială a tencuielii exterioare (doar în zona fațadei – vezi anexele foto), în absența unor lucrări de consolidare sau modernizare la nivelul infrastructurii și suprastructurii, construcția se încadrează într-o situație atipică, diferită de contextul standard avut în vedere la elaborarea coeficienților de uzură fizică prevăzuți în ghidurile standarde.

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



1. Stabilirea coeficientului de uzura conform anexei 45

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

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

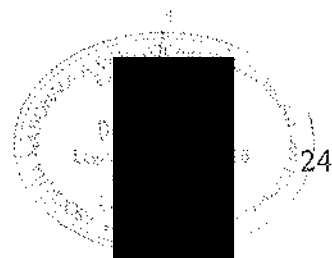
- Structura de rezistenta uzura 70%
- Anvelopa uzura 70%
- Finisaje uzura 70%
- Instalatii uzura 70%

Calcul

$$0,40 \times 70\% + 0,17 \times 70\% + 0,25 \times 70\% + 0,18 \times 70\% = \\ 0,28 + 0,11 + 0,17 + 0,12 = 0,70 \text{ respectiv } 70 \%$$

$$V_r = 316.881 \text{ lei} - 70\% = 95.064,3 \text{ lei}$$

CASA DE LOCUIT FARA PIVNITA Rotund : $V = 95.064 \text{ Lei}$ Respectiv $V = 18.805,9 \text{ Euro}$



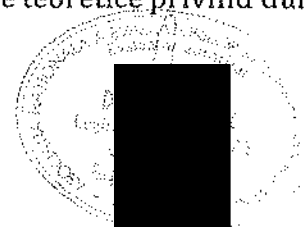
II) Calcul pivnita :

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

Adresa		DOCA NICOLAI SI DOCA AURELIA FLOAREA	
Anul finalizării totale a clădirii		1911 vs vecinime de 114 ani	
Renovare suprapoartă a clădirii este sau nu necesară?		DA	Cu sau fără renovare?
Suprafața C.D.	30.36 mp conform Et	CF nr 68068	
Suprafața construită Coordonat	30.36 mp conform	Teștaje inferioare	
Suprafața Construită Partea	0.00 mp conform		
Înălțime medie	0.00 mp conform		
Valoarea unitară a lucrărilor - Catalogue MATRIXROM nr 124, Anexa 4B, Anexa			
Costul unitar		0 lei/mpAa	
Instalații electrice de iluminat incandescent		0 lei/mpAa	
Instalații sanitare		0 lei/mpAa	
Instalații de mediere constructivă fără cazan propriu		0 lei/mpAa	
TOTAL (057000)		0 lei/mpAa	
Coeficienți			
Pentru stadiul de dezvoltare urbană	0.00 lei/mpAa	NU	
Pentru obținerea terenului de construcție	0 lei	NU	
Pentru lipsa fluxului de căldură și aer condiționat	0 lei	NU	
Pentru lipsa sau lipsa de aer condiționat	300 lei/mpAa	DA	
Pentru lipsa WC, se realizează	0 lei/mpAa	DA	
Pentru înălțimea scării peste 0,8 m	0 lei	NU	
Pentru planșeu din beton	0.000 lei/mpAa	NU	
Pentru instalare de hidroscara de intercom	0 lei	NU	
Pentru instalare de spațiul de	0 lei/mpAa	NU	
Pentru instalare de zăbrele pe gura în les de controlul tehnic	0 lei	NU	
Pentru pivnita sau besc de	0 lei	NU	
TOTAL COEFICIENȚI	0 lei		
Valoarea unitară a lucrărilor în funcție de suprafață	0 lei		
Coeficienți de corecție (date de 1995)			
Coeficient de actualizare conform BEI	5,567	1200	
Cursul oficial EURO la data de referință a BEI	5,9763	1200	
Cursul oficial EURO la data evaluării 23.09.2025	5,0550	1200	
Coeficient de actualizare pentru perioada 23.09.2025 - la data evaluării	0.9844		
Valoarea unitară a lucrărilor actualizată	49.870	RON, echivalent cu	1142.62 lei/mp
Rezultatul valorii de nouă și clădirii de	9.870	RON, echivalent cu	120 lei/mp

OBSERVATIE ! Având în vedere perioada de viață funcțională (PIF) de 114 ani, precum și intervențiile punctuale de reparații realizate cu materiale reciclate (la nivelul acoperișului) și refacerea parțială a tencuielii exterioare (doar în zona fațadei – vezi anexele foto), în absența unor lucrări de consolidare sau modernizare la nivelul infrastructurii și suprastructurii, construcția se încadrează într-o situație atipică, diferită de contextul standard avut în vedere la elaborarea coeficienților de uzură fizică prevăzuți în ghidurile standarde.

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

Calcul

$$0,40 \times 70\% + 0,17 \times 70\% + 0,25 \times 70\% + 0,18 \times 70\% = \\ 0,28 + 0,11 + 0,17 + 0,12 = 0,70 \text{ respectiv } 70 \%$$

$$V_r = 49.870 \text{ lei} - 70\% = 14.961 \text{ lei}$$

VALOARE PIVNITA Rotund : $V = 14.961 \text{ Lei}$ Respectiv $V = 2.959,6 \text{ Euro}$

TOTAL Rotund Casa de locuit + Pivnita : $V = 110.025 \text{ Lei}$ Repesctiv $V = 21.765,5 \text{ Euro}$

III) Calcul Grajd

Cladire de tip Grajd construit in anul 1935 cu SC=35,70mp cu fundatie de piatra, ziduri de caramida cu planseul si sarpanta din lemn , invelitoare de tigla ceramica cu aspect interior si exterior stare nesatisfacatoare(prezinta crapaturi la nivelul suprastructurii, prezinta grad de uzura ridicat la nivelul acoperisului).

TABEL PENTRU CALCULUL COSTULUI DE NOU AL UNEI CLĂDIRI DE TIP GRAJD		
Adresa clădirii	Man. Săgești - Calea Mehur, Str. Forestierilor nr. 187 (pe drum)	

Sc. zidărie (mp)	35,70
Sc. tencuială (mp)	35,70
Sc. Manopă (mp)	3
Suprafata acoperis (mp)	

Regimul de construire	F
Vârsta (ani)	35,70
Sc. (mp)	
Sc. (mp)	0,45

Gradul de uzură	G
Nivelul calitatii	B
Distanța	10km

INSTRUMENTAȚIA										
Art. 1	Descriere obiectului	Simbol valorii	U.M.	Costul unitar	Costul unitar indexat (pe/100)	Cost total (lei)	Costul unitar indexat (pe/100)	Cost total (lei)	Costul unitar indexat (pe/100)	Cost total (lei)
1	Structura - zidărie, grajd cărămidă	GRAJID	mp	35,70	1.890,90	67.505,11	1.000	0,965	1.000	65.548,89
COST TOTAL INFRASTRUCTURA										65.548,89
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA										65.548,89
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										1.836,05
1	Invelitoare tigla solit	SATIIA	mp	11,62	822,10	35.855,19	1.000	0,965	1.000	35.786,19
COST TOTAL INVELITOARE / TERASA										35.786,19
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA (INCLUSIV 19% TVA)										101.335,08
COST DE NOU INFRASTRUCTURA SI SUPRASTRUCTURA (FARA TVA)										85.151,98
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)										2.838,17
COST DE NOU / MP (FARA TVA)										2.405,27

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice nerecuperabile a construcției Grajd
Metoda vârstă efectivă - durată de viață utilă (conform H.C.M. 860/1973 și Normativului P135/1999 elaborat de INCERC)

Anul de construcție: 2025		Anul de construcție: 1945					Anul de construcție: 1953	
No. obiect	Descrierea obiectului	Costul unitar	Costul unitar indexat	Costul unitar indexat	Costul unitar indexat	Costul unitar indexat	Costul unitar indexat	
1	Infrastructura	35.548,89	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
2	Infrastructura si supstructura	65.548,89	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
3	Infrastructura si supstructura (fara tva)	85.151,98	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
4	Infrastructura si supstructura (fara tva)	101.335,08	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
5	Infrastructura si supstructura (fara tva)	122.098,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
6	Infrastructura si supstructura (fara tva)	142.865,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
7	Infrastructura si supstructura (fara tva)	163.632,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
8	Infrastructura si supstructura (fara tva)	184.399,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
9	Infrastructura si supstructura (fara tva)	205.166,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
10	Infrastructura si supstructura (fara tva)	225.933,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
11	Infrastructura si supstructura (fara tva)	246.700,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
12	Infrastructura si supstructura (fara tva)	267.467,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
13	Infrastructura si supstructura (fara tva)	288.234,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
14	Infrastructura si supstructura (fara tva)	309.001,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
15	Infrastructura si supstructura (fara tva)	329.768,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
16	Infrastructura si supstructura (fara tva)	350.535,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
17	Infrastructura si supstructura (fara tva)	371.302,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
18	Infrastructura si supstructura (fara tva)	392.069,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
19	Infrastructura si supstructura (fara tva)	412.836,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
20	Infrastructura si supstructura (fara tva)	433.603,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
21	Infrastructura si supstructura (fara tva)	454.370,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
22	Infrastructura si supstructura (fara tva)	475.137,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
23	Infrastructura si supstructura (fara tva)	495.904,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
24	Infrastructura si supstructura (fara tva)	516.671,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
25	Infrastructura si supstructura (fara tva)	537.438,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
26	Infrastructura si supstructura (fara tva)	558.205,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
27	Infrastructura si supstructura (fara tva)	578.972,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
28	Infrastructura si supstructura (fara tva)	600.000,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
29	Infrastructura si supstructura (fara tva)	621.028,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
30	Infrastructura si supstructura (fara tva)	642.056,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
31	Infrastructura si supstructura (fara tva)	663.084,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
32	Infrastructura si supstructura (fara tva)	684.112,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
33	Infrastructura si supstructura (fara tva)	705.140,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
34	Infrastructura si supstructura (fara tva)	726.168,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
35	Infrastructura si supstructura (fara tva)	747.196,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
36	Infrastructura si supstructura (fara tva)	768.224,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
37	Infrastructura si supstructura (fara tva)	789.252,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
38	Infrastructura si supstructura (fara tva)	810.280,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
39	Infrastructura si supstructura (fara tva)	831.308,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
40	Infrastructura si supstructura (fara tva)	852.336,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
41	Infrastructura si supstructura (fara tva)	873.364,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
42	Infrastructura si supstructura (fara tva)	894.392,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
43	Infrastructura si supstructura (fara tva)	915.420,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
44	Infrastructura si supstructura (fara tva)	936.448,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
45	Infrastructura si supstructura (fara tva)	957.476,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
46	Infrastructura si supstructura (fara tva)	978.504,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
47	Infrastructura si supstructura (fara tva)	999.532,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
48	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1020.560,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
49	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1041.588,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
50	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1062.616,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
51	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1083.644,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
52	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1104.672,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
53	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1125.700,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
54	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1146.728,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
55	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1167.756,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
56	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1188.784,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
57	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1209.812,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
58	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1230.840,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
59	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1251.868,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
60	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1272.896,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
61	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1293.924,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
62	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1314.952,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
63	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1335.980,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
64	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1357.008,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
65	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1378.036,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
66	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1399.064,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
67	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1420.092,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
68	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1441.120,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
69	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1462.148,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
70	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1483.176,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
71	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1504.204,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
72	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1525.232,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
73	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1546.260,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
74	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1567.288,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
75	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1588.316,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
76	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1609.344,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
77	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1630.372,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
78	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1651.400,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
79	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1672.428,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
80	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1693.456,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
81	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1714.484,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
82	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1735.512,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
83	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1756.540,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
84	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1777.568,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
85	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1798.596,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
86	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1819.624,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
87	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1840.652,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
88	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1861.680,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
89	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1882.708,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
90	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1903.736,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
91	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1924.764,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
92	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1945.792,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
93	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1966.820,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
94	Infrastructura si supstructura (fara tva)	1987.848,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
95	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2008.876,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
96	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2029.904,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
97	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2050.932,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
98	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2071.960,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
99	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2092.988,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
100	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2114.016,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
101	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2135.044,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
102	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2156.072,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
103	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2177.100,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
104	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2198.128,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
105	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2219.156,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
106	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2240.184,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
107	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2261.212,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
108	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2282.240,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
109	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2303.268,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
110	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2324.296,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
111	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2345.324,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
112	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2366.352,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
113	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2387.380,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
114	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2408.408,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
115	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2429.436,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
116	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2450.464,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
117	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2471.492,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
118	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2492.520,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
119	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2513.548,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
120	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2534.576,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
121	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2555.604,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
122	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2576.632,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
123	Infrastructura si supstructura (fara tva)	2597.660,00	100,00%	100,00%	100,00%	100,00		

7).Concluzia asupra valorii

În baza rezultatelor obținute în cadrul abordării prin piață am considerat că valoarea obținută are un grad de relevanță adecvat scopului evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate importantă de date de piață, abordarea prin venit nu a fost posibilă din lipsa contractelor de închiriere (arendare) a diferitelor proprietăți de pe piață nedeterminând valoarea acestora și nefiind determinată abordarea prin venit a proprietății subiect, evaluatorul consideră că abordarea prin piață a proprietății imobiliare determină o precizie bună, considerând valoarea de piață a proprietății imobiliare la data de 31.05.2025 este:

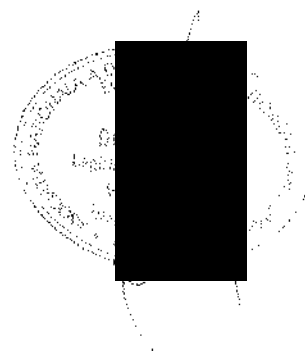
- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 18.805 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei =95.064 lei**
- **Valoare finala Pivnita Rotund euro= 2.959 euro**
- **Valoare finala Pivnita Rotund lei =14.961 lei**
- **Valoare finala Casa de locuit Rotund euro= 21.765 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit Rotund lei = 110.025 lei**
- **Valoare finala Grajd Rotund euro= 2.388 euro**
- **Valoare finala Grajd Rotund lei= 12.073 lei**
- **Curs Valutar euro 5,0550 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 lunie 2025;
- Nu prezintă valoare de asigurare;

Evaluator Titular – Libeg Dorin Victor

Membru titular – Anevar leg. 19126 – EPI.



ANEXE

POZE CASA DE LOCUIT



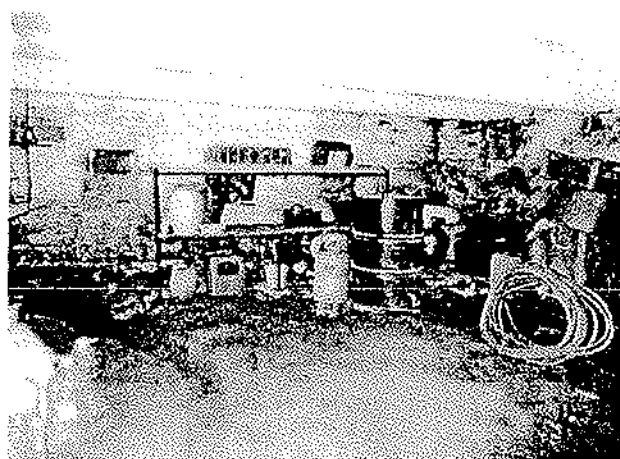
Vedere Casa partea din fata



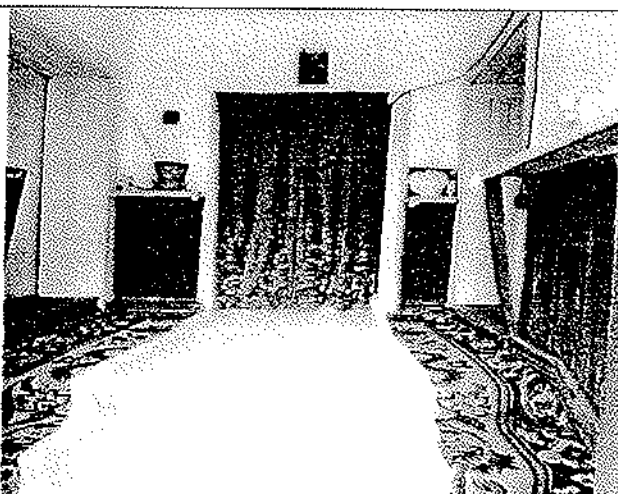
Vedere acces stradal partea din dreapta



Vedere acces stradal partea din stanga



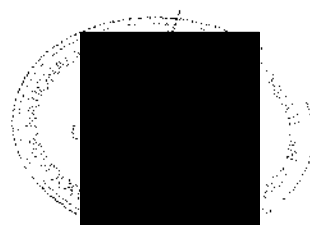
Vedere Subsol Pivnita interior

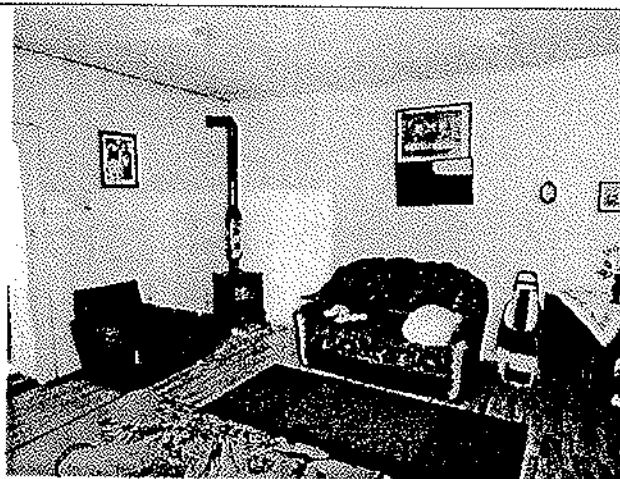


Vedere Casa de locuit Parter interior



Vedere Casa de locuit Parter interior





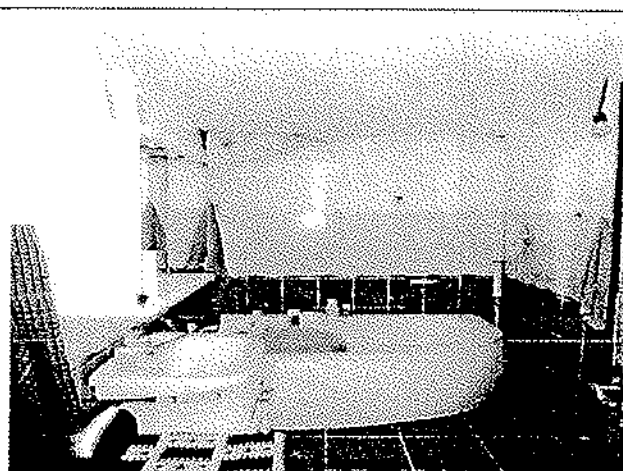
Vedere Casa de locuit Parter interior



Vedere Exterior Bucatarie+ Baie+ Camara
(aport propriu chiras)



Vedere Interior Bucatarie+ Baie+ Camara (aport
propriu chiras)



Vedere Interior Bucatarie+ Baie+ Camara (aport
propriu chiras)



Vedere Sopron (aport propriu chiras)



Vedere Exterior Grajd

DOCUMENTATIE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60088 Sighișoara

Nr. cerere	10679
Ziua	12
Luna	05
Anul	2025
Cod verificare 100189172228	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1/B-Hetiur

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Hetiur, Nr. 107

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 376,377	1.816	

Construcții

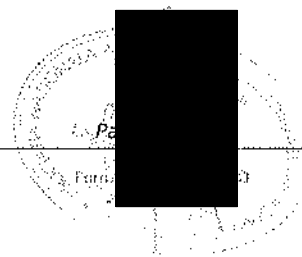
Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 376	Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Hetiur, Nr. 107	Casa de locuit cu 3 camere, antreu
A1.2	Top: 376	Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Hetiur, Nr. 107	Anexe gospodaresti

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1049 / 25/06/1975		
Decizie nr. 173, din 19/04/1975 emis de Cons. Pop. al județului Mureș-conf. Decr. nr. 223/1974 și Legea 59/1974;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/4 1) STATUL ROMAN	A1, A1.1, A1.2
948 / 11/06/1979		
Adresa nr. 2023, din 05/06/1979 emis de Cons.Pop. al mun. Sighisoara-Decizie nr. 145/30.04.1979 a cons. Pop. al jud. Mureș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/4 1) STATUL ROMAN	A1, A1.1, A1.2
1298 / 04/09/1980		
Decizie nr. 377, din 01/09/1980 emis de Cons.Pop.al jud. Mureș; inch nr. 1172/1979-conf L nr. 58/1974 și Decr. 223/1974;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/2 1) STATUL ROMAN	A1, A1.1, A1.2

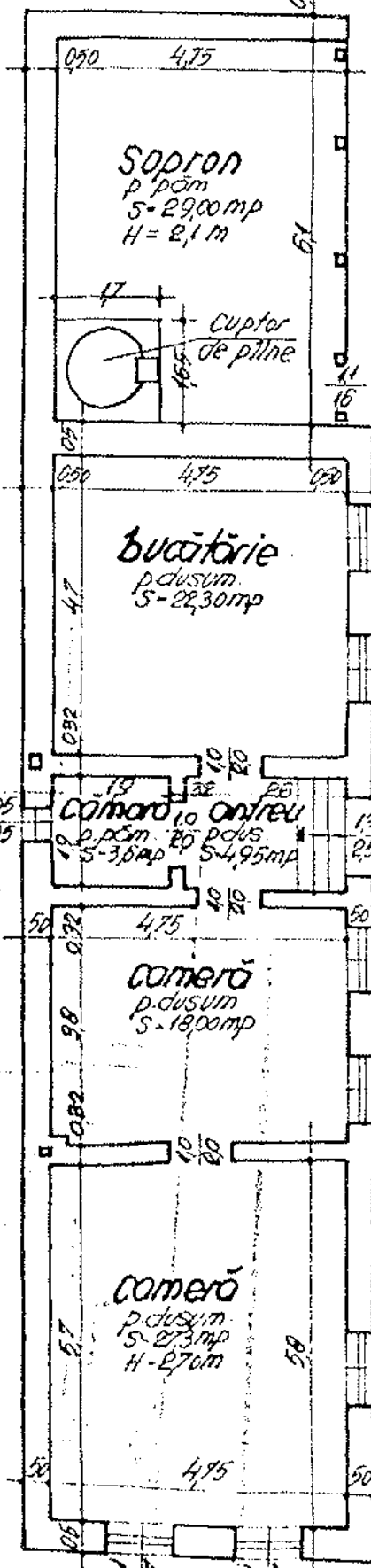
C. Partea III. SARCINI .

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



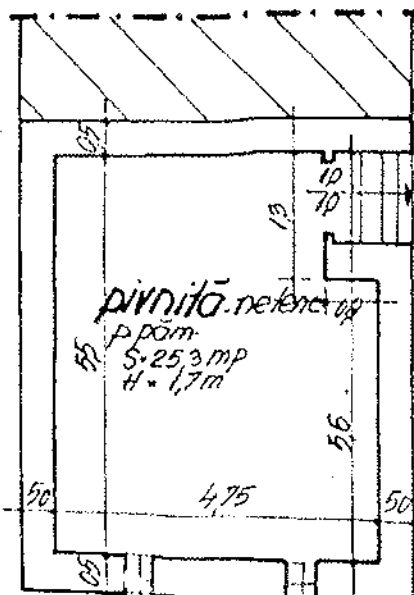
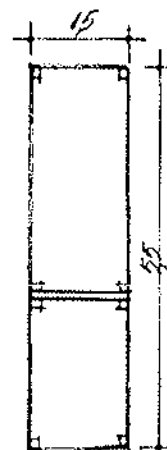
in situ
6.00m
in store
H=1.50

North



Portier
SC 1:100

Schită CF.
SC 1:2880



Subsol
SC 1:100

Plan de pro
imobil COM. HETIUA

CF. nr: 1/6
nr: top: 376
nr: top: 377

Casă curte și
grădină „Intre

PROPRIETA

COLCERIU TEODOR și soția
COLCERIU MARIA d. KOTR
CONSTRUCȚII și 1/4 parte din
STATUL ROMÂN în cotă de
și 3/4 părți teren.

grădina
p.pom
S=35,7mp
H=2,20m



de preluare.

HETIUR Nr. 107 Jud. Mures.

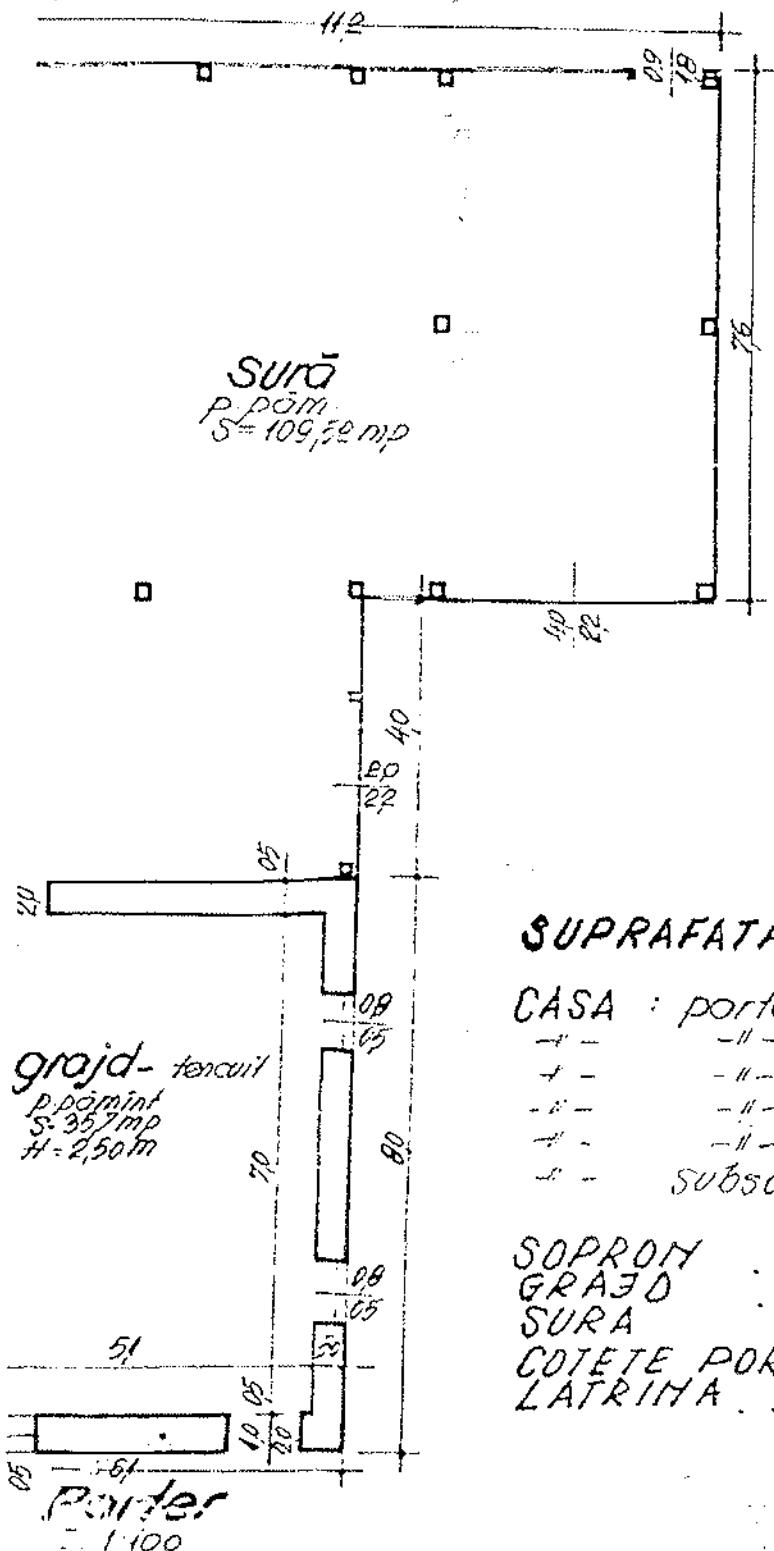
curte si
inca "Intravilan" cu 1327 mp
489 mp

PRIETARI

GR si sotio

LA n. KOTTRADT in cotă de leparte din

4 parte din teren
in cotă de leparte asupra constructii



Notă: Pe terenul in cauza sint con

CASA DE LOCUIT: Compusă la
din: pivniță.

SISTEMUL CONSTRUCTIV: Funda
seul peste subsol din: boltă de c
panfă din lemn, invelitoare tigle
inst. gaz metan si inst. electrică. L
ructiei 1911 după inscripția de p

ANEXE GOSPODARESTI:

SOPRON: Cu schelet, planșeu si s
si sipci cu invelitoare tigle solzi.
Tot in acest sopron este amplasat
de piatră cuptrul din cărămidă.

GRAJD: Cu fundatie de piatră, zi
solzi. In stare de intretinere sat

SURA: Cu fundatie de piatră, cu s
solzi. In stare de intretinere sat

COTETE PORCI: Cu schelet si sarpu

LATRINA: Cu schelet si sarpontă

FINTINA: Din tuburi de beton q

POARTA PORTITA: Incadrat in
H= 3,60 L= 5,20 m

IMPREJMUIRE: Din scândură cu

IMPREJMUIRE: Din plasă de s.

IMPREJMUIRE: Din sîrmă ghin

SUPRAFATA UTILA: din care:

CASA	:	porter:	cameră	27,30 mp
-	-	-	cameră	18,60 mp
-	-	-	bucătărie	22,30 mp
-	-	-	cameră	3,80 mp
-	-	-	ontreu	4,95 mp
-	-	-	subsol pivniță	25,30 mp

SOPRON		29,00 mp
GRAJD		35,70 mp
SURA		109,52 mp
COTETE PORCI		8,25 mp
LATRINA		1,41 mp

VECHIN
CLADI.

V.



ruză sînt construite următoarele:

Compusă la parter din: 2 camere, bucatărie, cămară și oțeliv iar la su

DUCTIV: Fundație de piatră și beton, zidurile din cărămidă și piatră, cu
în: boltă de cărămidă între profile metalice I, peste parter din lemn, cu
velitoare țigle satzi. Cu obloana 50% și cu un soclu în medie 0,75m. Este de
st. electrică. Calit. clădirii I-a tip rural. În stare de întreținere bună. Anu
inscripția de pe calcanul clădirii.

PESTI:

ele, planșeu și șarpantă din lemn, două ziduri din cărămidă, spre curte din su
ore țigle satzi. În stare de întreținere satisfăcătoare. Anul construcției 1911
este amplasat un cuptor de pînă în stare de funcțiune satisfăcătoare, cu func
din cărămidă.

ie de piatră, zidurile din cărămidă, cu planșeu și șarpantă din lemn, învelitoare
întreținere satisfăcătoare. Anul construcției 1935 după inscripția de pe calcanul

de piatră, cu scheletul și șarpantă din lemn, cu pereții din scîndură, învelitoare
întreținere satisfăcătoare. Anul construcției 1935 cu și grajdul

schelet și șarpantă lemn, pereții scîndură, învelitoare țigle. În stare de într.

el și șarpantă lemn, pereții scîndură, învelitoare carton asfaltat în stare satis

buri de beton 480 mm. H=6,00m. În stare satisfăcătoare în funcțiune cu apă f

1: Incadrat între zidărie de cărămidă în sistem boltă. Din scîndură de bru

din scîndură cu bulumoci lemn. În stare satisfăcătoare. H=1,50 L=15,00 ml.

din plasă de sîrmă cu bulumoci lemn. În stare bună H=1,50 ml L=14,00 ml.

Din sîrmă ghimpată cu bulumoci lemn. În stare satisf. H=1,50 m L=14,5 ml.

VECHIMEA STABILITA PE BAZA INSCRIPTIEI DE PE CALCANUL
CLADIRILOR LA FAFADE CASA SI SOPROTUL din anul 1911
GRAJDUL SI SURA din anul 1935

VIZAT CONSILIUL POPULAR MUNICIPAL SIGHISOARA
O.S.A.

PRELUARE IMOBIL

COM. HETIUR nr. 107

Beneficiar: COLCERIU TEODOR

ing. Bartol
ing. Prosz B
Kobacs E
Kobacs E
Kobacs E

1:500
1:100
1:200

PLAN DE SITUATIE
PLAN PARTER SI SUB
SCHITA C.F.

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 Clăușu Nicolae și BOCA NICOLAE dl. edna BOCA NICOLAE nr. 102 eliberat la data de 22.05.1997 de Poliția 102 în calitate de chiriaș în baza legii nr. 114/1996 și a repartiției nr. 28. VII 1997 din 28. VII 1997 emisă de 28. VII 1997 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 str. MUREȘ nr. 102 bl. 102 sc. 102 et. 102 ap. 102 județul MUREȘ compusă din 22,30 camere în suprafață de 22,30 mp (cameră 22,30 mp, cameră 22,30 mp, cameră 22,30 mp, cameră 22,30 mp) dependințe în suprafață de 22,30 mp (baie 22,30 mp, bucătărie 22,30 mp, WC 22,30 mp, antreu 22,30 mp, debara 22,30 mp, cămară 22,30 mp, boxă 22,30 mp, hol 22,30 mp, pivniță 22,30 mp) și 22,30 mp curte (grădină), folosite în exclusivitate și 22,30 folosite în comun.

Art. 2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și membrii familiei. Titularul contractului de închiriere va fi BOCA NICOLAE. 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 22.05.1997 până la data de 22.05.2002.

II. Chiria aferentă locuinței închiriate.

Art. 5. Chiria lunară, aferentă locuinței închiriate este de 102 738 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul anexată, și care face parte integrantă din contract.

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

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

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

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

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

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

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

Art.12.a). Proprietarul se obligă:

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

Art.13.b.).Chiriașul se obligă:

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



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

IV. Durata contractului

Art.14. Prezentul contract se încheie pe o perioadă determinată de 5 ani, și începe de la data de 9.05.2017

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

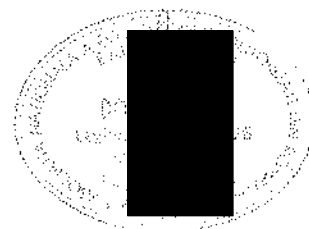
Art.16. Chiriașul este obligat să părăsească locuința în termen de 30 zile de la expirarea termenului contractual, dacă locașunea nu s-a reînnoit. Chiriașul este obligat să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținere, aferente perioadei în care a ocupat efectiv 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 posibilă, către instanțele judecătorești în care competența în rezolvarea litigiilor va fi Judecătoria Sighișoara.

VII. Alte clauze

Art 20 Orice modificare a legislației țării referitoare la locurile propriety de stat la chiriași și la calculul chiriei, va atrage după sine modificarea 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. 314/1996, al Ordinanței de Urgență al Guvernului nr. 40/1999, precum și în temeiul *Codului civil* în materie, data de 05.11.2017 în două exemplare câte unul pentru fiecare parte.

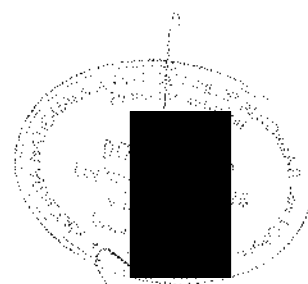
CHIRIAS

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

MANAGER GENERAL / DIRECTOR ECONOMIC
Ing. LUCIA LAHLAN / FERIZAN CLAUDIU



VIZAT
OFICIU JURIDIC



ACT ADIȚIONAL NR. 3/18.12.2020

La/.

CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 258/2007

așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale nr. 1/2010 și 2/2016

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

MUNICIPIUL SIGHIȘOARA cu sediul în str. Muzeului, nr. 7, având contul curent nr. RO 63 TREZ 47821300205XXXXX deschis la Trezoreria Sighișoara și codul fiscal nr. 5669309, telefon 0265771280, fax 0265771019, reprezentat prin Primar – SÎRBU IOAN IULIAN, în calitate de PROPRIETAR /ADMINISTRATOR și

DOCA NICOLAE cu domiciliul în [REDACTAT]
[REDACTAT] identificat prin C.I. seria [REDACTAT], C.N.P. [REDACTAT], în calitate de CHIRIAȘ,

la data de 18.12.2020

În baza art. 4 din contractul de închiriere nr. 258/2007, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale nr. 1/2010 și 2/2016 și a Hotărârii Consiliului Local nr. 219/17.12.2020, părțile au convenit la încheierea prezentului act adițional prin care se modifică și se completează următoarea clauză :

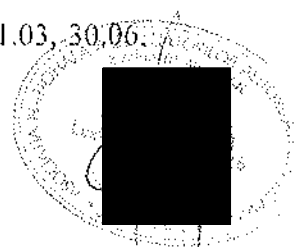
II. PĂRȚILE AU CONVENIT:

1. Art. 3 din Capitolul III DURATA CONTRACTULUI se modifică și se completează astfel :

“Termenul de închiriere se prelungește cu 5 (cinci) ani, respectiv de la data de 01.01.2021 până la data de 31.12.2025”.

2. Art. 7 din Capitolul IV PREȚUL SI MODALITĂȚI DE PLATĂ se modifică și va avea următorul cuprins:

„Plata chiriei se va face prin virament în contul proprietarului / administratorului nr. RO63TREZ47821A300530XXXX, deschis la Trezoreria Sighișoara sau la Casieria Primăriei, trimestrial, cu termenul scadent la 31.03, 30.06, 30.09 și 31.12 a anului în curs, începând cu data încheierii contractului”.



3. Restul clauzelor contractuale rămân neschimbate.

4. Prezentul act adițional este parte integrantă a contractului de închiriere nr. 258/2007, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale nr. 1/2010 și 2/2016, are aceeași forță obligatorie și produce aceleași efecte juridice față de părțile contractante.

Semnând prezentul act adițional, părțile confirmă că au luat act de toate prevederile lui și le acceptă în totalitate.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul act adițional în două exemplare.

PROPRIETAR / ADMINISTRATOR
MUNICIPIUL SIGHIȘCĂRA
PRIMAR
Sirbu Ioan – Iulian



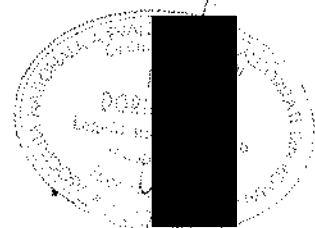
CHIRIAȘ.
Doca Nicolae

Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare
Marian Adriana - Paula

Director Administrarea Patrimoniului
Morar Carmen

Vizat –Jurist
Guțu – Furnică Alexandra - Ionela

Întocmit
Burnete Steluța



ROUMANIE

ROMÂNIA

ROMANIA

CARTE D'IDENTITE CARTE DE IDENTITATE IDENTITY CARD

Nume/Nom Last name

DOCA

Prenume/Prenom First name

AURELIA-FLOAREA

Cetățenie/Nationalitate/Nationality

Sex/Seam/Soa

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Emisă de/Delivree par/Issued by

Validitate/Validite/Validty

ROUMANIE

ROMÂNIA

ROMANIA

CARTE D'IDENTITE CARTE DE IDENTITATE IDENTITY CARD

SERIA

CNP 1500920263495

Nume/Nom Last name

DOCA

Prenume/Prenom First name

NICOLAE

Cetățenie/Nationalitate/Nationality

Sex/Seam/Soa

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Domiciliu/Adresse/Address

Emisă de/Delivree par/Issued by

S.C. NITS S.R.L.

540074 Târgu Mureș, str. Vulcan nr. 9, mobil 0744791303, e-mail nitsalexandru@gmail.com

Către,

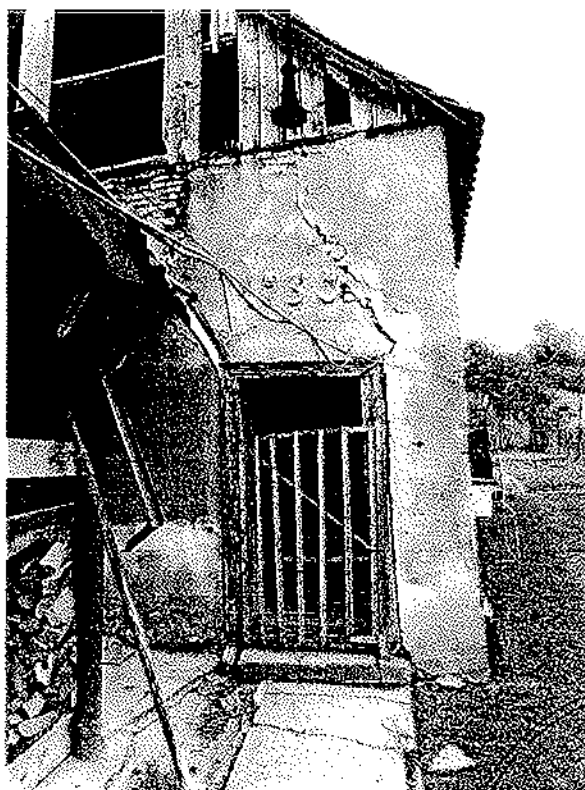
Municipiul Sighișoara

În legătură cu clădirile pentru care s-a solicitat elaborarea certificatului de performanță energetică situate în cartierul Hetiur, nr. 107, înscrise în Cartea Funciară nr. 60088 Sighișoara, nr. Top. 376 crt. 1.2. Cu ocazia vizitei la fața locului s-au identificat pe nr. Top 376 construcțiile denumite în CF anexe gospodărești.

Corpurile de clădire „Anexe gospodărești” sunt construcții folosite ca grajd și spațiu depozitare lemne, astfel le lipsesc instalațiile pentru asigurarea confortului interior (instalații de încălzire și apă caldă de consum).

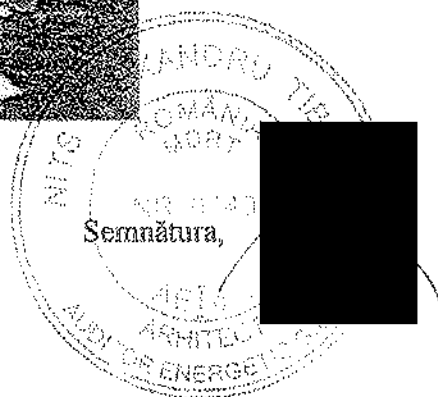
Conform Legii 372/2005, articolul 3 din Capitolul II, punctul 1, se precizează: „clădire - ansamblu de spații cu funcțiuni precizate, delimitat de elementele de construcție care alcătuiesc anvelopa clădirii, inclusiv sistemele tehnice aferente acesteia, în care energia este utilizată pentru reglarea climatului interior.” Astfel corpul mai sus menționată nu intră în definiția cuvântului clădire definit prin lege, deoarece îi lipsesc „elemente care alcătuiesc anvelopa clădirii” (geamuri, uși), și îi lipsesc „sistemele tehnice pentru reglarea climatului interior.”

În consecință, pentru corpul de clădire mai sus menționat nu este necesară elaborarea certificatului de performanță energetică.



Data

15.05.2025



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Stimate beneficiar,

Prin prezenta vă informez că la data de 23.05.2025 am întocmit raportul de evaluare asupra dreptului de proprietate a Casa+Anexe situate în Mun.Sighisoara, Cart.Hetiur, Str.Principala, Nr.107, județ Mureș de către subsemnatul Libeg Dorin Victor în calitate de evaluator având specializarea evaluarea proprietății imobiliare membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimată cu nr 19126 .

La data de 23.05.2025, Libeg Dorin Victor , în calitate de evaluator am efectuat inspecția imobilului a cărui proprietar este STATUL ROMAN , având ca si Extras CF Nr. 60088 Sighisoara ;Nr.CF vechi: 1/B-Hetiur.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piata a Casa de locuit si Anexe. Obiectul evaluării este Casa de locuit si Anexe. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare de tip narativ și este întocmit pentru a-i servi clientului Doca Nicolae si Doca Aurelia Floarea și a utilizatorului mentionat PRIMARIA SIGHISOARA si S.C.A.T.T.S.A. .

Pentru stabilirea valorii de piață am utilizat abordarea prin Cost la cladiri.

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială, rezonabilă a evaluatorului, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de aceasta la momentul evaluării și reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă, încheiată în condițiile de vânzare specificate.

Membru Titular

Libeg Dorin, Victor



Anexa nr. 3
La H.C.L. nr. 165/31.07.2025

RAPORT DE EVALUARE

Tip proprietate: cladire de tip rezidentiala casa de locuit si anexe

Adresa: Mun.Sighisoara, Cart.Hetiur, Str. Principala, Nr.118



Proprietar: STATUL ROMAN

Client: BENTA CORNEL

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

Data evaluării: 26.05.2025

Evaluator: Libeg Dorin Victor



Cuprins

1) Introducere	4
1.1. Sinteza raportului	4
1.2. Certificarea evaluatorului	5
2) Termeni de referință a evaluării	7
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	7
2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați	7
2.3. Scopul evaluării	7
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	7
2.5. Tipul valorii	9
2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului	9
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	9
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare	10
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale	11
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	13
2.11. Declarația conformității cu SEV	14
2.12. Descrierea raportului	14
2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul	15
3) Prezentarea datelor	15
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	15
3.2. Descrierea situației juridice	16
3.3. Descrierea și analiza Clădirii	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	28



1) Introducere

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării: clădire de tip rezidențial casa de locuit și anexe gospodărești conform CF cu Nr.55983 Sighisoara, Nr.CF vechi: 3298/a-Hetiur situată în Mun.Sighisoara, Car.Hetiur, Str.Principala, Nr.118, județ Mureș .

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

Client și utilizator desemnat: BENTA CORNEL 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 de piață 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: 26.05.2025

Data inspecției: 26.05.2025

Data raportului : 31.05.2025

Curs valutar : 1 RON = 100 Lei

- **Standardele de evaluare:** Standardele de evaluarea a bunurilor 2022 (obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România): SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 400 – Verificarea evaluării; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile și Glosarul 2022 ;
- **Tipul valorii estimate (definiție):** conform SEV 104 - „Tipuri ale valorii” valoarea de piață este „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”



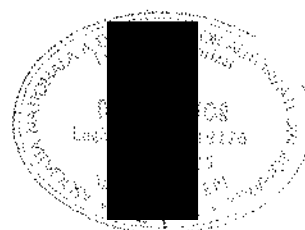
Rezultatul abordării aplicate a fost:

- *Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 19.723 euro*
- *Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei =98.739 lei*
- *Valoare finala Pivnita Rotund euro= 8.924 euro*
- *Valoare finala Pivnita Rotund lei =44.679lei*
- *Valoare finala Casa de locuit Rotund euro= 28.647 euro*
- *Valoare finala Casa de locuit Rotund lei = 143.418 lei*
- *Valoare finala Grajd Rotund euro= 3.235 euro*
- *Valoare finala Grajd Rotund lei= 16.194 lei*
- *Curs Valutar euro 5,0062 lei*

1.2. Certificarea evaluatorului

Referitor la raportul de evaluare întocmit în scopul informării clientului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare, Casa de locuit si Anexe, situate în Mun. Sighisoara, Cart. Hetiur, Str. Principala, Nr. 118 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 stimulent 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 2022);
- 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;
- deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.

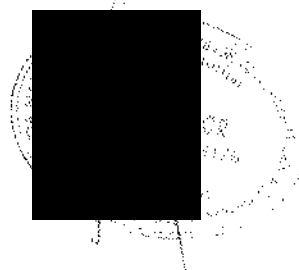
Pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 26.05.2025, este estimată la :

- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 19.723 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei =98.739 lei**
- **Valoare finala Pivnita Rotund euro= 8.924 euro**
- **Valoare finala Pivnita Rotund lei =44.679lei**
- **Valoare finala Casa de locuit Rotund euro= 28.647 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit Rotund lei = 143.418 lei**
- **Valoare finala Grajd Rotund euro= 3.235 euro**
- **Valoare finala Grajd Rotund lei= 16.194 lei**
- **Curs Valutar euro 5,0062 lei**

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

Data: 31.05.2025

Semnătura



2) Termeni de referință a evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către membrul titular Libeg Dorin Victor, având ca număr de legitimație: 19126 , valabil în anul 2025 domiciliat în , Jud.

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

2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Benta Cornel 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 de piață a proprietății imobiliare pentru vanzare .

2.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piata a Casa de locuit si anexe 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 Casa de locuit situat în Mun.Sighisoara, Cart. Hetiur, Str.Principala, Nr.118, Jud. Mures.

Figura 2.4.1. Amplasarea imobilului evaluat – identificat prin aplicația Geoportal

Nu este identificata !

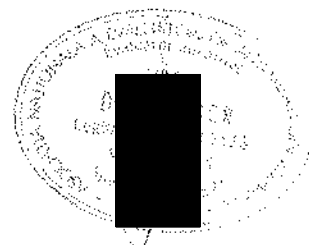




Figura 2.4.2. Amplasarea imobilului evaluat - identificat prin aplicatia Google Maps



Proprietatea este dispusa în zona preponderenta de terenuri intravilane. Accesul la el făcându-se prin strada principala a cartierului Hetiur.

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 55983 Sighisoara Nr.CF vechi:3298/a-Hetiur

Intenția este de a se realiza o vânzare în termen de 12 luni.

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață, a proprietății imobiliare, Casa de locuit și anexe, așa cum aceasta este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 (în cadrul SEV 104 –Tipuri ale valorii).

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, valoarea de piață este definită astfel: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Raportarea valorii de piață 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: 5.0062 lei = 1 euro.

2.6. Data evaluării , Data inspecției , Data raportului

Inspecția proprietății a avut loc în data de 26.05.2025 și a fost realizată de către evaluator Libeg Dorin Victor în prezența clientului/chiriasului Benta Cornel 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: 26.05.2025

Data inspecției: 26.05.2025

Data raportului : 31.05.2025

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 Casei de locuit și Anexe. Inspecția proprietății s-a realizat în prezența clientului Benta Cornel



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.55983 Sighisoara ;
- Contract de inchiriere;
- Act aditional la contractul de inchiriere;
- Plan de Preluare
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri,etc.);
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare – obținuta din Extras CF;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Prețuri practicate pe piața liberă;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații utilizate au fost:

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



2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze.

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

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentația incompletă cadastrală aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către chirias. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală și din documentele puse la dispoziție de către chirias (Plan de preluare).
- Se presupune ca imobilele anexa de tip Sura cu $Su=63,31\text{ mp}$ si Grajd cu $Su=34,23\text{ mp}$, situate pe acelasi teren dar independent de constructia principala (casa de locuit) au fost complet demolate . In consecinta , in procesul de evaluare, s-a considerat ca aceste constructii nu mai exista fizic, neavand astfel nici un impact asupra valorii estimate a proprietatii.
- Se consideră că transformarea holului în baie reprezintă o investiție realizată din fondurile proprii ale chiriașului și nu reflectă o îmbunătățire asumată de proprietar (Statul Român). În consecință, această modificare nu influențează valoarea de piață estimată a imobilului. Evaluarea se bazează pe configurația inițială a imobilului, fără a ține cont de lucrările cu caracter personal și neamortizat realizate de ocupantul actual.
- Se presupune că amenajările realizate de chiriași asupra fostei lăptării in urma degradarii excesive , respectiv transformarea acesteia în bucătărie de vară și extinderea prin demolarea cuptorului de pâine nu au fost realizate de catre

proprietar(Statul Roman) si nu sunt reflectate in documentatia oficiala a imobilului, investitia este tratata ca aport financiar al chiriasului . In consecinta, aceste modificari nu influenteaza valoarea estimata a imobilului in cadrul prezentului raport de evaluare

- Evaluatorul a avut la dispozitie urmatoarele masuratori preluate „Plan de Preluare ”
- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”. Titlul de proprietate poate fi transferat integral la data evaluării.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare impuse de legislația în domeniu aflată în vigoare.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperii.
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte.
- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supusă evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare al acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Valoarea de piață exprimată în prezentul raport este cea realizabilă în condiții de finanțare normală.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată.

Ipoteze speciale

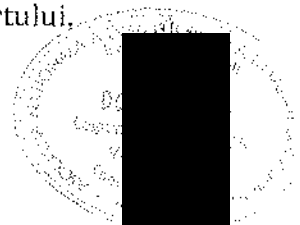
- La data evaluării documentația cadastrală a fost incompletă, astfel unele documente ne fiind accesibile de către evaluator la data realizării raportului.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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



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

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

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

2.11. Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022 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 104 - Tipuri ale valori și SEV 105 - Abordări și metode de evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 - Raportare, misiunea de evaluare fiind condusă în acord cu prevederile SEV 102-Implementare.

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 2022.

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, explicativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, cuprinzand descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 103 - 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 chiriului 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 – 9,0 km
- Ștrand Aquaris–9,4 km
- Magazine supermarket (Penny) (8,3 km)

- Cetatea medievală (9,1 km)
- Spitalul Clinic municipal Sighișoara (7,8 km)
- I.S.U. Sighișoara (10,2, km)
- I.P.J. Sighișoara (9,3 km)
- Stație de alimentare carburanți – Lukoil (11,5 km), MOL 10,3 km), Rompetrol (8,4 km) , OMW (9,8 km)

Proprietatea este amplasată în Loc Sighișoara Cartier Hetiur .Amplasarea proprietății este prezentată în Anexa la prezentul raport.

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

Imobilul este situat în Loc. Sighișoara, Cartier Hetiur zonă preponderentă de case de locuit cu destinație rezidențială, majoritatea proprietari cu venituri medii. În Loc Sighișoara 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: 55983 Sighișoara, nr.CF vechi:3298/a-Hetiur nr.cadastral: Top 345,346 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.

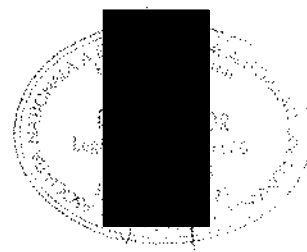
În prezentul raport sunt evaluate drepturile depline de proprietate asupra proprietății imobiliare.

Proprietatea imobiliară a fost dobândită de către proprietarul actual prin actul menționat în CF : „ Inscrisi privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale . 771/08/09/1975

Decizie nr.130/1975 emis de Consiliul Popular al judetului Mures(adresa nr.2182/1975 a Consiliul Popular al mun.Sighisoara)

B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE.Dec.223/1974 dobandit prin Lege, cota actuala 1/1

1) STATUL ROMAN



B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE.Dec.223/1974 dobandit prin Lege,
cota actuala 1/1

1) STATUL ROMAN

OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3298/a-Hetiur)"

Legat de caracteristicile economice ale cladirii de tip rezidentiala casa de locuit si anexe putem menționa că se află într-o zonă cu un vad comercial stagnant cu o urcare ascensiune .

3.3. Descrierea și analiza Cladirii

Proprietatea imobiliară evaluată are în componența sa o Casa de locuit în Sc=117,12mp si Scd=234,24mp si anexe Sopron cu Sc=74,93mp (conform Plan de preluare)

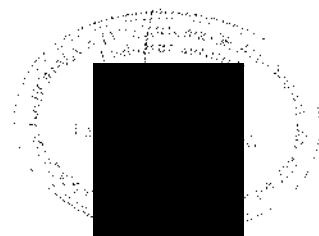
Cladire de tip rezidentiala , Casa de locuit , cu regim de înălțime Demisol+Parter cu vechime de peste 100 (aproximativ 1911) de ani conform plan de preluare. Cu fundatie de piatra si beton, zidurile din caramida si piatra cu planseu peste subsol cu bolta de caramida între profile metalice l, peste parter cu instalatii electrice functionale iar cele sanitare din aport propriu al chiriasilor , cu finisaje inferioare atat interior cat si exterior, cu sarpanta din lemn invelitoare de tigla ceramica . Stare satisfacatoare.

Compusa din :

- Demisol ,2 încăperi de tip pivnita,1 hol , 1 spalatorie ; Sc=117,12 mp
- Parter ,2 camere, bucatarie, hol si casa scarii ; Sc= 117,12 mp

La data inspectiei, s-a constatat că unul dintre holurile interioare a fost transformat în baie. Această modificare a fost realizată de chiriaș, fără implicarea financiară a proprietarului, în scopul adaptării spațiului la nevoile personale de locuire. Lucrarea nu a fost înregistrată în documentațiile cadastrale sau fiscale ale proprietății și nu este considerată parte integrantă a valorii evaluate.

Pe terenul aferent imobilului este amplasat un șopron cu destinație gospodărească, având o suprafață construită de 74,93 mp. Construcția este realizată din lemn, cu închidere parțială pe laturi și acoperiș în două ape, acoperit cu țiglă ceramică de tip solzi. Vechimea estimată a construcției este de peste 100 de ani, iar starea de conservare este precară, cu degradări avansate ale elementelor structurale din lemn (fisuri, deformări). Șopronul nu dispune de fundație proprie și nu beneficiază de finisaje interioare sau dotări funcționale moderne



Accesul la proprietatea evaluată se poate realiza prin strada principală a cartierului Hetiur .

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

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 Casa de locuit+Anexe amplasată într-o zonă de tip intravilan care oferă în imediata apropiere o mare parte din proprietăți fiind proprietăți de tip rezidențial.

Utilizările potențiale ale proprietății: Casa de locuit + Anexe.

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)



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

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

Din punct de vedere edilitar, zona este în creștere.

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

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențial) și de tipul și caracteristicile proprietății, aria pieței, de proprietățile substitut disponibile am stabilit că piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a Caselor de locuit + Anexe.

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 usoară creștere din punct de vedere economic și cu o dezvoltare pe plan turistic.

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

Concluzii privind Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

- Cererea pentru cumpărare: cererea solvabilă înregistrează o creștere înconjurată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare.
- Potențialii cumpărători: cererea solvabilă vine în principal din partea familiilor cu venituri medii, angajați în sectorul privat, afaceriști.
- Interesul investițional: există și este în creștere
- Preferințe manifestate pe piață: în principal sunt solicitate proprietăți rezidențiale de dimensiuni aproximative de 150.- 230 metri pătrați.
- Standarde de calitate: în principal sunt căutate proprietăți rezidențiale, gata finisate și gata de a fi locuite la momentul tranzacționării.

Oferta de vânzare

În sat 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 Casa de locuit

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 ca, utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în următoarele situații:

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

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

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

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

Utilizări probabile în mod rezonabil

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

Concluziile care se rețin sunt următoarele:

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

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

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

Testul de permisivitate legală

➤ La data evaluării aveam următoarele caracteristici de urbanism valabile preluate din regulamentul Local de Urbanism: casa de locuit cu destinație rezidențială.

➤ **UTILIZARI ADMISE** Casa de locuit cu destinatie rezidentiala.

Testul valorii maxime

Intrucat exista o singura 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 actuala ;
- 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 1911(114 ani)

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

Fundatie	Stare satisfacatoare
Invelitoare din tigla	Stare satisfacatoare
Plansee de lemn	Stare satisfacatoare
Tamplarie exterioara lemn	Stare satisfacatoare
Tamplarie interioara lemn	Stare satisfacatoare
Tencuieli exterioare driscuite	Stare satisfacatoare
Ornamente si decoratiuni	Stare satisfacatoare
Pardoseli calde dusumele	Stare satisfacatoare
Pardoseli reci beton	Stare satisfacatoare
Instalatii sanitare	Exista dar este aport propriu al chiriasilor
Instalatii electrice	Stare satisfacatoare
Instalatii de incalzire	Stare satisfacatoare

Fata de elementele de mai sus ,starea locuintei este satisfacatoare cu grad de finisaj inferior.

2.Nr. de niveluri a cladirii – demisol+ parter

3.Nr de locuinte din cadrul cladirii -una

4.Nivelul la care se afla locuinta in cauza - demisol+ parter

5.Nr. de camere ale locuintei-

➤ Demisol ,2 incaperi de tip pivnita,1 hol , 1 spalatorie ; Sc=117,12 mp

➤ Parter ,2 camere, bucatarie, hol si casa scarii ; Sc= 117,12 mp

6.Sistemul de incalzire al locuintei – incalzire sobe pe lemne in camera iar in bucatarie si camera incalzire cu convectori radiator pe gaz.

7.Vechimea locuintei :construita in anul 1911 (114 ani)

8.Tipul locuintei-Cladire de locuit individuala.

SUPRAFETELE LOCUINTEI

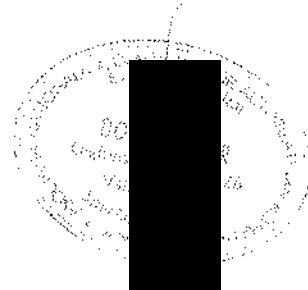
Constructia Casa de locuit :Demisol+Parter

➤ Demisol ,2 incaperi de tip pivnita,1 hol , 1 spalatorie ; Sc=117,12 mp

➤ Parter ,2 camere, bucatarie, hol si casa scarii ; Sc= 117,12 mp

I) Casa de locuit calcul fara pivnita :

Cladire cu destinatie Casa de locuit cu Varsta cronologica de 114 ani formata din fundatie din piatra, pereti din zidarie de caramida si piatra, sarpanta lemn, invelitoare tigla,finisaj inferior, cu inaltimea medie de 2,90 m.sau mai mica, instalatie electrica, incalzire cu sobe de tip semineu pe material lemnos cu un mediu de folosinta normal si cu o stare tehnica Satisfacatoare.



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

Adresa	BENEA CORNEL Mun. Sighișoara, Cart. Istic, Str. Principala Nr. 118, Jud. Mureș		
Acțiune finalizată înainte de clădire	1911	114	an
Reabilitare în fața a clădirii este sau nu executată	DA		CL sau fara reabilitare
Suprafata CD	234,24 mp conform CI	CI nr 55983	
Suprafata incalzita pe parter	41,75 mp - cocheton	Incalzita interioara	
Suprafata Constructa Parter	117,12 mp - cocheton		
Incaltare medie	2,90 mp - cocheton		

Valoarea unitara, sigla: Catalogue MATRIXROM nr. 124, pag. nr. 41

Leștrău	705 lei/mpA
Instalații electrice de iluminat incalzescut	0 lei/mpA
Instalații sanitare	0 lei/mpA
Instalații de incalzire centrala fara calorifere	0 lei/mpA
TOTAL COSTURI	705 lei/mpA

Corecții

Pentru tencuiala mai mare decat 0,83 m se adauga	26,00 lei/mpA	DA
	2442,40	
Pentru lipsa instalatiilor sanitare se scade	72 lei/mpA	DA
	6412,64 lei	
Pentru incalzire pe gaz incalz se adauga	28 lei/mpA	DA
	1167 lei	
Pentru, pentru sau fara se adauga	0 lei/mpA	DA
Pentru lipsa WC se scade	0 lei	DA
	0 lei/mpA	
Pentru, multimea scutului peste 0,8 m	0 lei/mpA	NU
	0 lei	
Pentru, plinșer de tencu	0,0000 lei/mpA	NU
	0 lei	
Pentru instalatiile de fierat de cordon	0 lei/mpA	NU
	0 lei	
Pentru instalatiile de apăsare	0 lei/mpA	NU
	0 lei	
Pentru incalzire pe gaze pe gaze incalz de centrala termica	0 lei/mpA	NU
	0 lei	
Pentru, pentru sau fara de	0 lei	NU
	0 lei	
TOTAL CORECȚII APLICATE	4 921 lei	

Valoarea de incalzire la nivelul etajului 1216 770,48, lei

Coeficient de corecție față de 1965

Coeficient de actualizare conform BL	5,562 total IVA
Cursul oficial EURO la data de referință a BL	4,9763 EUR/RON
Cursul oficial EURO la data evaluării 26.05.2025	5,0062 EUR/RON
Coeficient de actualizare pentru perioada 26.05.2025 - la data evaluării	0,9892

Valoarea de incalzire actualizată

429 101	RON, echivalent cu	RON/mp	3065,5	
Rezultă valoarea de nou al clădirii de	85 754	EUR, echivalent cu	EUR/mp	232,2

OBSERVATIE ! Având în vedere perioada de viață funcțională estimată (PIF) de 114 ani, precum și lipsa unor intervenții structurale majore de consolidare sau modernizare, construcția se încadrează într-o situație atipică față de contextul standard avut în vedere la elaborarea coeficienților de uzură fizică prevăzuți în ghidurile de evaluare. La nivelul acoperișului s-au efectuat intervenții punctuale de reparații, realizate cu materiale reciclate și metode neuniforme, care nu asigură o protecție eficientă și durabilă. De asemenea, în partea din spate a construcției se constată lipsa tencuielii exterioare, fapt care expune elementele structurale la degradări accelerate (vezi foto anexe).

În zona demisolului, unde sunt amplasate pivnița și spălătoria, 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.

1. Stabilirea coeficientului de uzura conform anexei 45

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

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

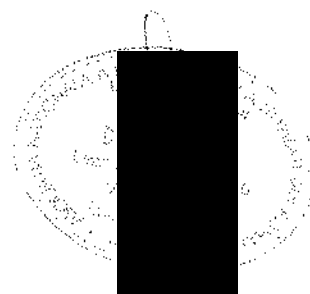
- Structura de rezistenta uzura 80%
- Anvelopa uzura 80%
- Finisaje uzura 75%
- Instalatii uzura 75%

Calcul

$$0,40 \times 80\% + 0,17 \times 80\% + 0,25 \times 80\% + 0,18 \times 70\% = \\ 0,32 + 0,13 + 0,20 + 0,12 = 0,77 \text{ respectiv } 77 \%$$

$$V_r = 429.301 \text{ lei} - 74\% = 98.739,2 \text{ lei}$$

CASA DE LOCUIT FARA PIVNITA Rotund : $V = 98.739$ Lei Respectiv $V = 19.723$ Euro



II) Calcul pivnita :

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

[illegible]

OBSERVAȚIE ! Având în vedere perioada de viață funcțională estimată (PIF) de 114 ani, precum și lipsa unor intervenții structurale majore de consolidare sau modernizare, construcția se încadrează într-o situație atipică față de contextul standard avut în vedere la elaborarea coeficienților de uzură fizică prevăzuți în ghidurile de evaluare. La nivelul acoperișului s-au efectuat intervenții punctuale de reparații, realizate cu materiale reciclate și metode neuniforme, care nu asigură o protecție eficientă și durabilă. De asemenea, în partea din spate a construcției se constată lipsa tencuielii exterioare, fapt care expune elementele structurale la degradări accelerate (vezi foto anexe).

În zona demisolului, unde sunt amplasate pivnița și spălătoria, au fost constatate infiltrații de apă care au generat apariția de pete de mucegai 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 rezistentă pondere 40%
- Anvelopa pondere 17%
- Finisaje pondere 25%
- Instalații functionale pondere 18%

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

- Structura de rezistentă uzura 80%
- Anvelopa uzura 80%
- Finisaje uzura 75%
- Instalații uzura 75%

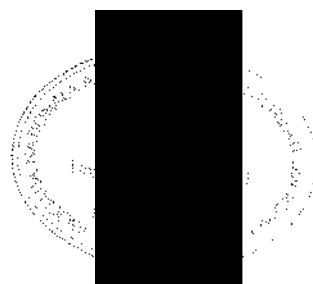
Calcul

$$0,40 \times 80\% + 0,17 \times 80\% + 0,25 \times 80\% + 0,18 \times 70\% = \\ 0,32 + 0,13 + 0,20 + 0,12 = 0,77 \text{ respectiv } 77 \%$$

$$V_r = 194.259 \text{ lei} - 77\% = 44.679,5 \text{ lei}$$

VALOARE PIVNITA Rotund :V=44.679 Lei Respectiv V=8.924 Euro

TOTAL Rotund Casa de locuit + Pivnita :V=143.418 Lei Repesctiv V=28.647 Euro



III) Calcul Sopron

Sopron cu destinație gospodărească, având o suprafață construită de 74,93 mp. Construcția este realizată din lemn, cu închidere parțială pe laturi și acoperiș în două ape, acoperit cu țiglă ceramică de tip solzi. Vechimea estimată a construcției este de peste 100 de ani, iar starea de conservare este precară, cu degradări avansate ale elementelor structurale din lemn (fisuri, deformări). Șopronul nu dispune de fundație proprie și nu beneficiază de finisaje interioare sau dotări funcționale moderne

TABEL PENTRU CALCULUL COSTULUI DE NOU AL UNEI CLĂDIRI DE TIP SOPRON										
NOMENCLATOR		Nume construcție: Casa Rotundă, 30, Eternitului 50, 124 Jud. Mureș								
1.1. Suprafață	74,93									
1.2. Cămin (mp)	74,93									
1.3. Măncare (mp)	0									
Suprafața totală (mp)										
COSTUL DE NOU										
S/c	Descriere sub-sistem	Nomenclator	Unitate	Unitate	Cost unitar (Leu/m²)	Cost total (Leu)	Cost total (Leu)	Cost total (Leu)	Cost total (Leu)	Cost total (Leu)
1	Structura de temelie și fundație	MAGLECAR	mp	74,93	101,15	7579,10	7579,10	7579,10	7579,10	7579,10
COST TOTAL INFRASTRUCTURĂ										
COST ÎN AMPLASAMENT ÎNTERIOR, SUPRAȘTĂVILĂRI ȘI ÎNTERIOARE / TERASĂ										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
1	Încalzire în apă caldă	SATIZA	mp	74,93	622,30	46525,10	46525,10	46525,10	46525,10	46525,10
COST TOTAL ÎNTERIOARE / TERASĂ										
COST ÎN AMPLASAMENT ÎNTERIOR, SUPRAȘTĂVILĂRI ȘI ÎNTERIOARE / TERASĂ										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										
COST / MP (INCLUSIV 19										

7).Concluzia asupra valorii

În baza rezultatelor obținute în cadrul abordării prin piață am considerat că valoarea obținută are un grad de relevanță adecvat scopului evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate importantă de date de piață, abordarea prin venit nu a fost posibilă din lipsa contractelor de închiriere (arendare) a diferitelor proprietăți de pe piață nedeterminând valoarea acestora și nefiind determinată abordarea prin venit a proprietății subiect, evaluatorul consideră că abordarea prin piață a proprietății imobiliare determină o precizie bună, considerând valoarea de piață a proprietății imobiliare la data de 31.05.2025 este:

- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund euro= 19.723 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit fara pivnita Rotund lei =98.739 lei**
- **Valoare finala Pivnita Rotund euro= 8.924 euro**
- **Valoare finala Pivnita Rotund lei =44.679lei**
- **Valoare finala Casa de locuit Rotund euro= 28.647 euro**
- **Valoare finala Casa de locuit Rotund lei = 143.418 lei**
- **Valoare finala Grajd Rotund euro= 3.235 euro**
- **Valoare finala Grajd Rotund lei= 16.194 lei**
- **Curs Valutar euro 5,0062 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 Iunie 2025;
- Nu prezintă valoare de asigurare;

Evaluator Titular – Libeg Dorin Victor

Membru titular – Anevar leg. 19126 – EPL



ANEXE

POZE CASA DE LOCUIT



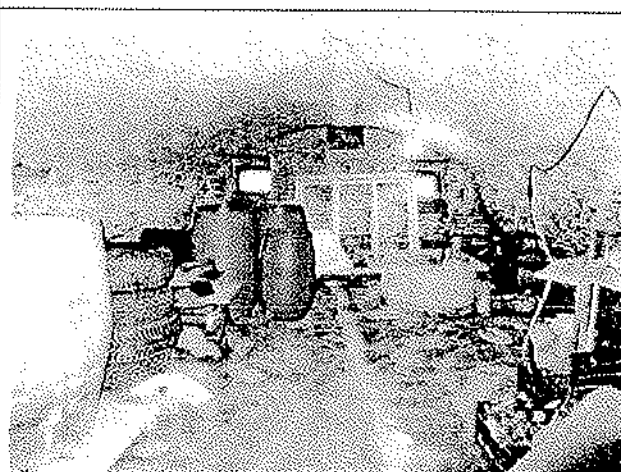
Vedere Casa partea din fata



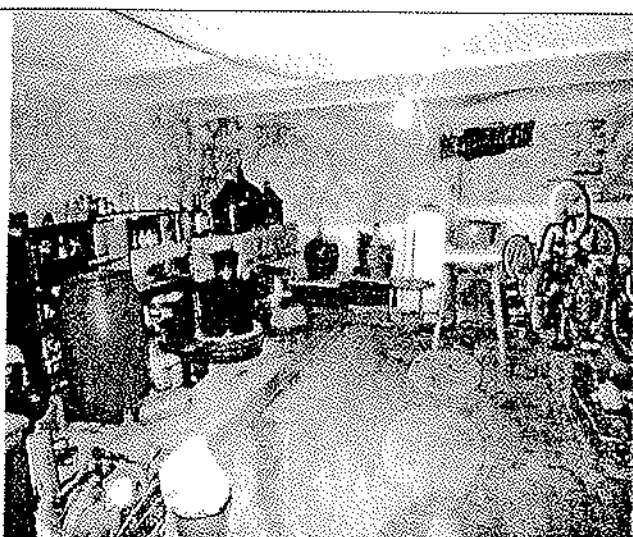
Vedere acces stradal partea din dreapta



Vedere acces stradal partea din stanga



Vedere Demisol Pivnita interior

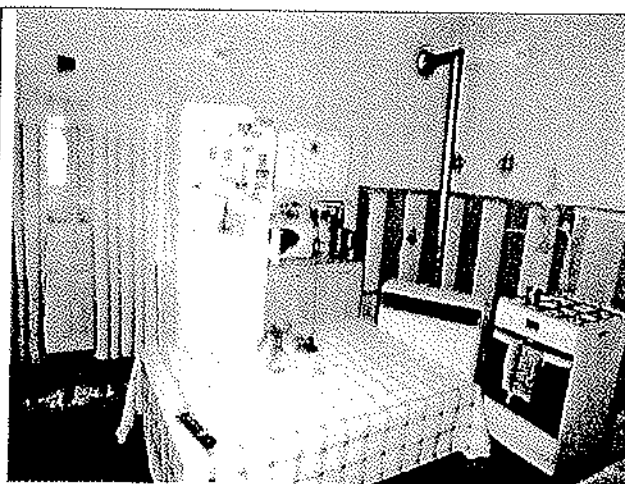


Vedere Demisol Spalatorie interior

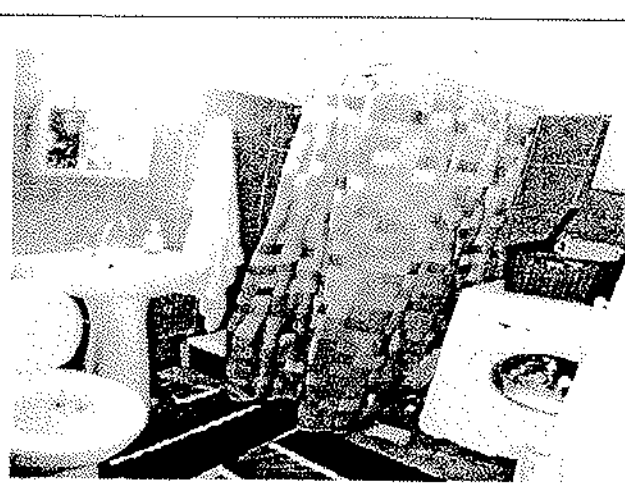


Vedere Casa de locuit Parter interior

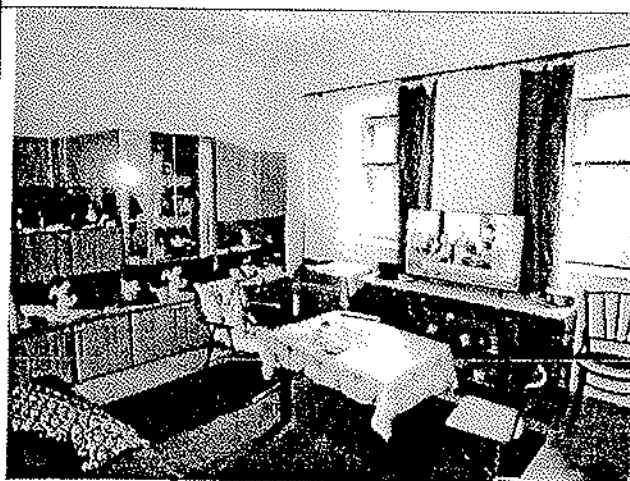




Vedere Casa de locuit Parter interior



Vedere Casa de locuit Parter interior Baie (aport propriu chiras)



Vedere Casa de locuit Parter interior



Vedere Exterior Sopron



Vedere Exterior Casa(lipsa tencuiala)



Vedere Exterior Bucatarie de vara transformata din laptarie ulterior degradarii excesive (aport propriu chiras)

DOCUMENTATIE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55983 Sighișoara

Nr. cerere 11926
Ziua 26
Luna 05
Anul 2025

Cod verificare
100189726850



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 3298/a-Hetiur

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Hetiur

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 345,346	528	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 346-C1	Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Hetiur	C.1.-Casa

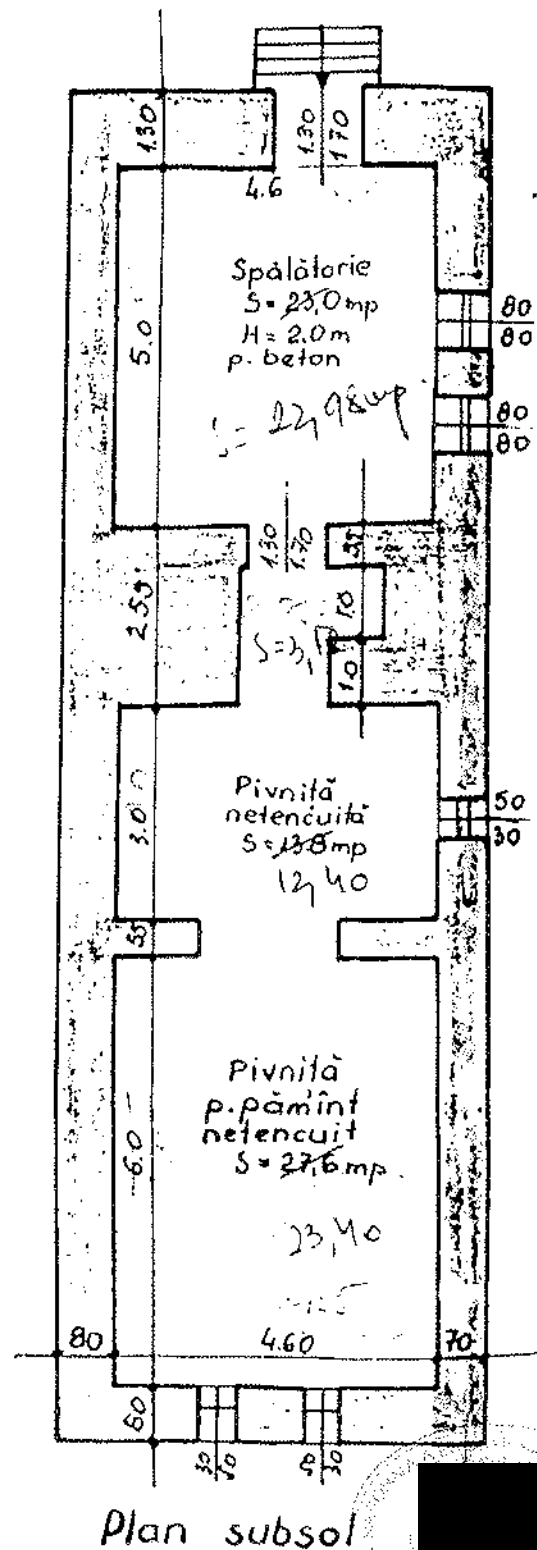
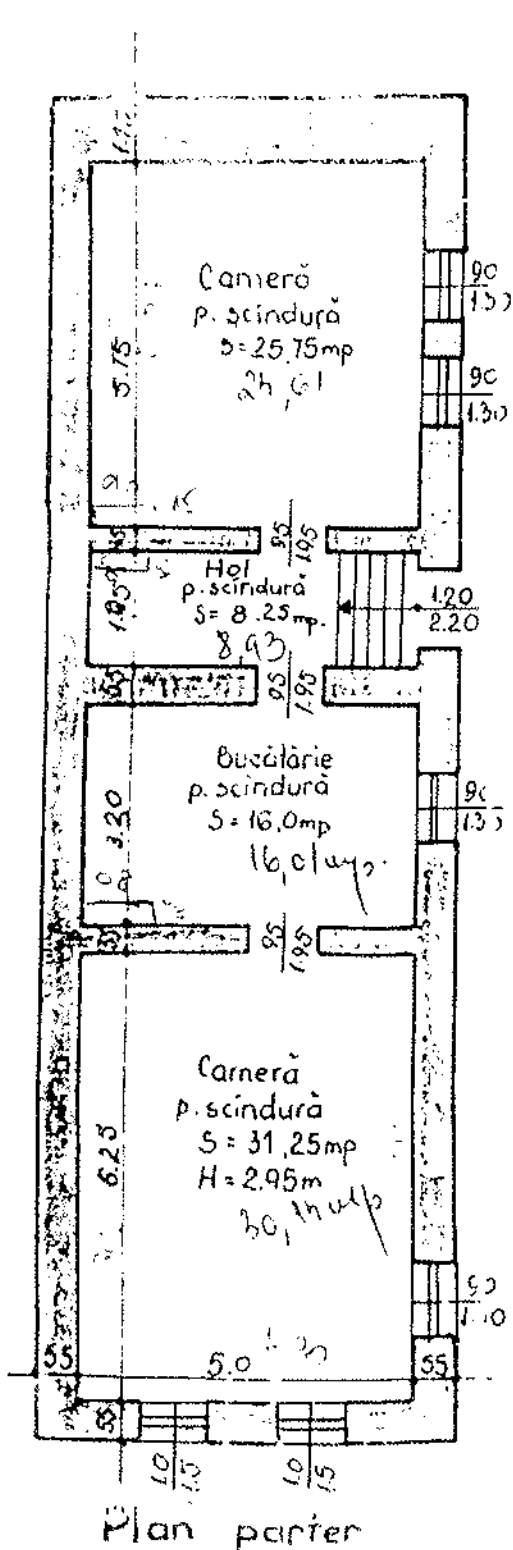
B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
771 / 08/09/1975		
Decizie nr. 130/1975 emis de Consiliul Popular al jud. Mureș (adresa nr. 2182/1975 a Consiliul Popular al mun. Sighișoara);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE Dec. 223/1974, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1.1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE Dec. 223/1974, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3298/a-Hetiur)	A1

C. Partea III. SARCINI

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

parter 115,12
 subsol 117,12
 TOTAL 232,24 + 3 = 235,24



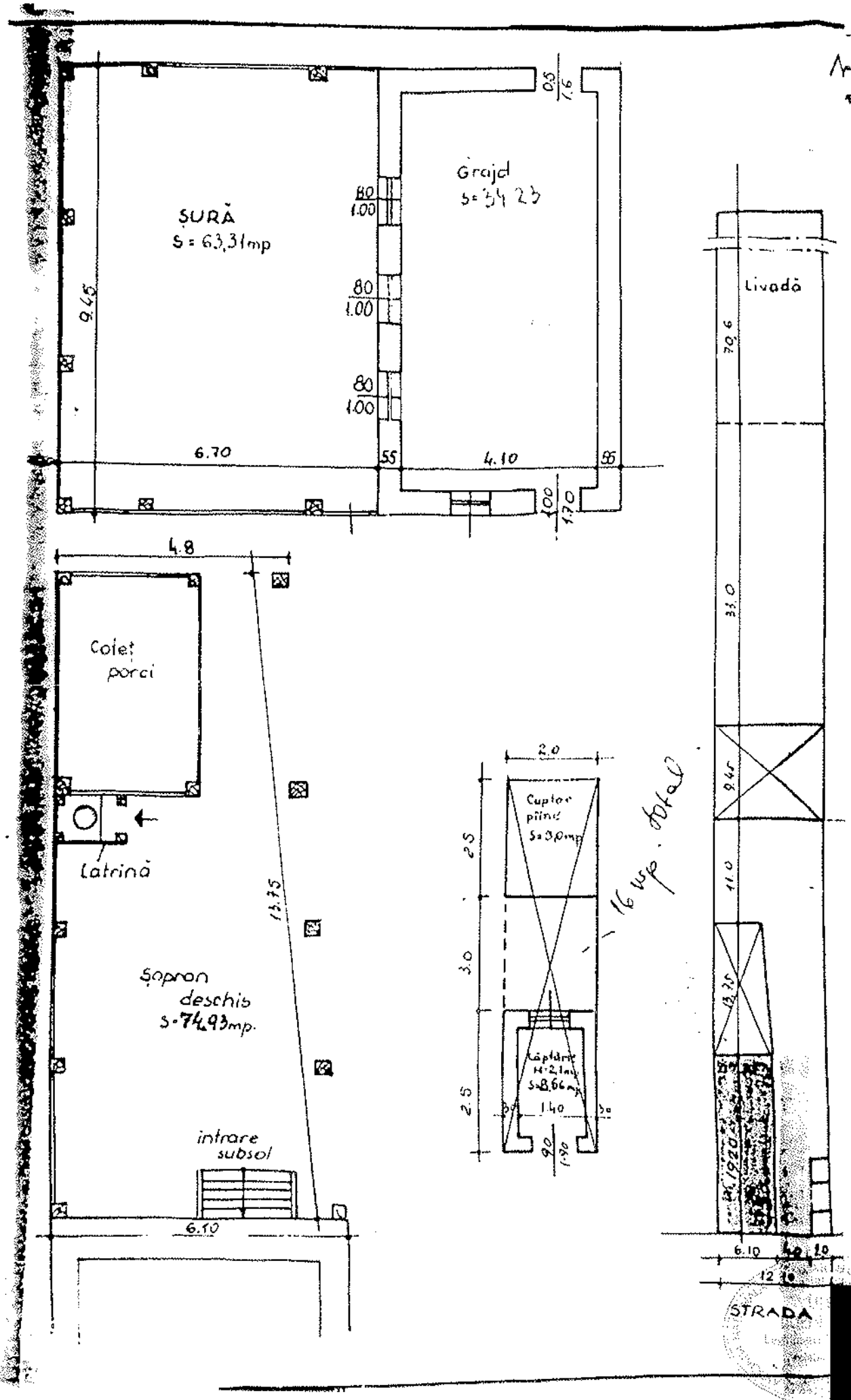


foto.

Pe terenul înscris în CF. nr. 3298 sub nr. 345 și 346 est construită o casă familiară compusă din subsol: 2 pivnițe și 1 spălătorie, parter cu 2 camere, bucatărie, hol.

Sistemul constructiv: fundație de piatră, zidărie mixtă cărămidă și piatră, planșeu de cărămidă pe suport metalici, zidărie cărămidă, planșeu de lemn, învelitoare țiglă pe șarpantă de lemn.

Imobilul are instalație de gaz metan, apă curent electric, alimentarea cu apă din fântină.

Imobilul are obloane și soclu de 1.5 m.

Anul construcției peste 100 de ani.

Starea de întreținere mediocră calitate II tip rural.

Anexe gospodărești - șopron din schelet lemn și o parte pereți lemn.

- latrină din schelet lemn și pereți scindură amplasat sub șopron.

- sură din schelet și pereți scindură. Store de întreținere rea.

- grajd cu fundație piatră, zidărie de cărămidă, șarpantă lemn, învelitoare țiglă Store de întreținere rea.

- cuptor de pîine din cărămidă sub același acoperiș cu încăperea destinată tăptăriei care are zidărie de cărămidă.

Starea de întreținere rea.

- fântină din piatră, cu h = 4 m.

- poartă înzidită cu dimensiunile de h = 5,0 m L = 3,0 m, din lemn. Store de întreținere mediocră.

poartă din lemn, store de întreținere mediocră. h = 2,0 m L = 1,0 m.

Anul construcției anexelor peste 100 ani.

TOTAL SUPRAEATĂ 1900 mp.

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ 117,0 mp.

Grădină + livadă 1250,0 mp.

Curte 533,0 mp.

Sură 6361

Grajd 4914

Șopron 7494

= 42239

Decizia nr. 130/2.IV.1975

E.G.C.L.S. PROIECTĂRI			Preluare imobil Hetiur 118	
Relevat	Moldovan D.		Scara	Plan orizontal
Desenat	Moldovan D.		1:100	Plan de situație
Verificat	Kovacs E.		1:500	
Aprobat	Vap Maieru			

HEIUR 118

Înregistrat la nr. 122

9.05.1999

CONTRACT DE ÎNCHIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință

Între S.C.A.T.T.S.A. în calitate de administrator al fondului locativ de stat, cu sediul în Sighișoara str. N. Titulescu nr. 3, județul Mureș, reprezentat prin doamna Ioliana E. Benta Corneli dl. (dna) BENTA CORNELI, 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 repartizării nr. C.V. 102 din 1.08.1996, emisă de R.A.G.C.C.T.O., 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. HEIUR nr. 118 bl. [redacted] sc. [redacted] et. [redacted] ap. [redacted] județul MUREȘ, compusă din [redacted] camere în suprafață de [redacted] mp (cameră 30,70 mp, cameră 16,75 mp, cameră - mp, cameră - mp) dependințe în suprafață de - mp (baie - mp, bucatărie 25,70 mp, WC - mp, antreu 9,2 mp, debara - mp, cămară - mp, boxă - mp, hol - mp, pivniță 43,30 mp și - mp curte (grădină), folosite în exclusivitate și [redacted] folosite în comun.

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

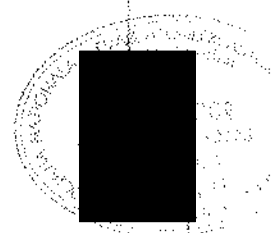
Art. 3. Locuința descrisă la art. 1 se predă, în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire încheiat între părți, care face parte integrantă din contract.

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 214.065 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 dat de 21/06/06 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 aceeaia când suma a devenit exigibilă.

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

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

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

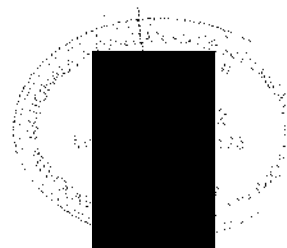
III. Obligațiile părților privind întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului.

Art.12.a). Proprietarul se obligă:

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

Art.13.b.).Chiriașul se obligă:

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



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

IV. Durata contractului

Art.14. Prezentul contract se încheie pe o perioadă determinată de 5 ani, și începe de la data de 9.05.1999.

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

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

V. Rezilierea contractului

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

- a) cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
- b) cererea administratorului atunci când:
 - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - chiriașul a 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.

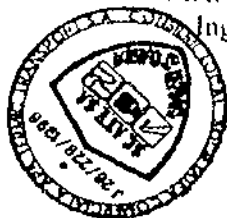
Prezentul contract s-a întocmit în baza Legii nr. 114/1996, al Ordonanței de Urgență al Guvernului nr.40/1999, precum și în temeiul Codului civil în materie, azi, la data de 9.05.1999, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CHIRIAȘ

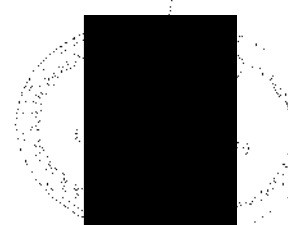
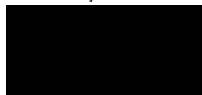


S.C. A.T.T. S.A.

MANAGER GENERAL... DIRECTOR ECONOMIC
Ing. EMIL FABIAN FEREZAN CLAUDIU



VIZAT
OFICIU JURIDIC





FC 374/28.04.2023.
S.C. APA TERMIC TRANSPORT S.A.
Albești, Str. Calea Baraților, Nr. 11, 547025
Telefon 0265 - 772352 sau 0265-774993 Fax 0265 - 772487
Cont RO42BRDE2705102713612700 CIF RO 1225869
Nr. RC J26/229/1998 Capital social 461 190

Nr. 555 din 20.04.2023

Act adițional

la contractul de închiriere nr 820 din data 09.05.1999

a spațiului cu destinația de locuință situat în
Sighisoara, str. HETIUR, nr 118

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

BENȚA CORNEL cu domiciliul în [REDACTED]

pe de alta parte,

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

având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighisoara nr.111/18.05.2018;

având în vedere prevederile art.4 din contractul de închiriere ;

se încheie prezentul:

Act adițional

Art.1 Art.4 din contractul de închiriere se completează cu următorul conținut:

*Termenul de închiriere se prelungește până la data de **01/05/2028**.

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

Prezentul act adițional face parte integrantă din Contractul de închiriere nr. 820 din data 09.05.1999.

S. C. "Apă Termic Transport" S. A

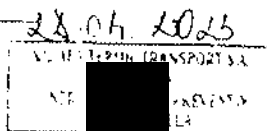
Director general
Muntean Doralina

Director Economic,
ec. Ferezan Claudiu-Aurelian

Birou Administrare Locuințe,

Chinaș,

Vizat,
Oficiu Juridic



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Stimate beneficiar,

Prin prezenta vă informez că la data de 26.05.2025 am întocmit raportul de evaluare asupra dreptului de proprietate a Casa+Anexe situate în Mun.Sighisoara, Cart.Hetiur, Str.Principala, Nr.118, județ Mureș de către subsemnatul Libeg Dorin Victor în calitate de evaluator având specializarea evaluarea proprietății imobiliare membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimată cu nr 19126 .

La data de 26.05.2025, Libeg Dorin Victor , în calitate de evaluator am efectuat inspecția imobilului a cărui proprietar este STATUL ROMAN , având ca si Extras CF Nr. 55983 Sighisoara ;Nr.CF vechi: 3298/a-Hetiur

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piata a Casa de locuit si Anexe. Obiectul evaluării este Casa de locuit si Anexe. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare de tip narativ și este întocmit pentru a-i servi clientului Benta Cornel și a utilizatorului mentionat PRIMARIA SIGHISOARA si S.C.A.T.T.S.A. .

Pentru stabilirea valorii de piață am utilizat abordarea prin Cost la cladiri.

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială, rezonabilă a evaluatorului, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de aceasta la momentul evaluării și reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă, încheiată în condițiile de vânzare specificate.

Membru Titular

Libeg Dorin Victor

