



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

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

HOTĂRÂREA NR. 143

30 iulie 2026

privind vânzarea unui imobil cu destinația de locuință, trecut în proprietatea statului,
în baza Legii nr. 112/1995

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință ordinară,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 24.616/06.07.2026 și la Consiliul Local Sighișoara cu nr. 26.863/21.07.2026, de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 24.615/06.07.2026, al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

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

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

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

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

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

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

Având în vedere solicitarea de cumpărare a unui imobil – locuință, în baza Legii nr. 112/1995, formulată de chiriaș, titular al contractului de închiriere;

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

Având în vedere Raportul de specialitate cu nr. 1.354/02.07.2026, al S.C. Apă Termic Transport S.A., înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 24.613/06.07.2026, prin care se propune vânzarea unui imobil cu destinația de locuință, trecut în proprietatea statului, în baza Legii nr. 112/1995;

Având în vedere Raportul de specialitate al Direcției Arhitect Șef – Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat, înregistrat cu nr. 25.312/09.07.2026, cu propunerea de vânzare a unui imobil cu destinația de locuință, trecut în proprietatea statului, în baza Legii nr. 112/1995;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă vânzarea imobilului situat în Municipiul Sighișoara, str. Aurel Vlaicu, nr. 47, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 54695 Sighișoara (nr. C.F. vechi 10536), având număr cadastral 341 și nr. top. 8946/1/C1, către domnul Morar Vasile - Sebastian, căsătorit cu doamna Morar Angela - Vasilica, imobil pe care îl dețin și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 772/28.11.2018, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale încheiate.

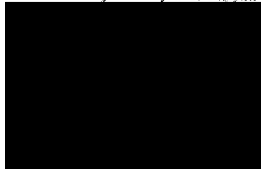
(2) Se aprobă prețul de vânzare al imobilului prevăzut la alineatul precedent, care este de 196.000 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat/certificat A.N.E.V.A.R., anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, preț care va fi actualizat la data vânzării efective, în situația în care, contractul de vânzare nu se încheie în termen de 3 luni de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara și reprezentanții societății Apă Termic Transport S.A.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Duma Felix - Lucian



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 analiza solicitărilor de cumpărare a imobilelor – locuințe în baza Legii nr. 112/1995;
- 2 ex. S.C. Apă Termic Transport S.A.
- 14 ex.
- B.A.



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 143/30.07.2026		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☐ absolută ☒ calificată	30.07.2026	
Comunicarea către primar	11.08.2026	
Comunicarea către prefectul județului	11.08.2026	
Aducerea la cunoștința publică	17.08.2026	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	/...../.....	
Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	17.08.2026	

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 143/

30.07.2026

Nr. 33 / 03.06.2026

RAPORT DE EVALUARE

Al proprietății imobiliare formata din "CASA DE LOCUIT CORP C1 SI
CORP C2 SI ANEXE, FARA TEREN AFERENT" situata in mun. Sighisoara,
str. Aurel Vlaicu nr. 47, jud. Mures

Solicitant: MORAR VASILE SEBASTIAN

Proprietar: STATUL ROMAN

Destinatar: MORAR VASILE SEBASTIAN

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al destinatarului MORAR VASILE SEBASTIAN și al evaluatorului „SCUTARU ION”.

- 03 iunie 2026 -

CUPRINS

SINTEZA RAPORT	3
1. TERMENII DE REFERINTA A EVALUARII	5
1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	5
1.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI	5
1.3 SCOPUL EVALUĂRII	5
1.4 IDENTIFICAREA PROPRIETATII	5
1.5 DATA EVALUARII	6
1.6 DATA INSPECTIEI	6
1.7 TIPUL VALORII	6
1.8 MONEDA RAPORTULUI	7
1.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	7
1.10 NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATILOR EVALUATORULUI SI ORICARE LIMITARI ALE ACESTORA	7
1.11 NATURA SI SURSA DE INFORMAȚII PE CARE SA BAZAT EVALUAREA	10
1.12 RISCUL DE GARANTIE	10
1.13 VALABILITATEA RAPORTULUI	11
1.14 RESTRICTII DE UTILIZARE DIFUZARE SAU PUBLICARE	11
1.15 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	11
1.16 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE	11
2 PREZENTAREA DATELOR	12
2.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT	12
2.2 DESCRIEREA JURIDICA	12
2.3 IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	12
2.4 DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASARE	12
2.5 INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT	15
2.6 DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR	16
2.7 DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE	17
2.8 ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTE SAU COTATII CURENTE	17
3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	18
4 EVALUARE	21
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	21
4.2 PROCEDURA DE EVALUARE	21
4.3 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	22
4.4 ABORDAREA PRIN COST	30
5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	32
5.1 CERTIFICARE	33
6 ANEXE	34

SINTEZA RAPORT

Evaluator:

SCUTARU ION

Evaluator autorizat EPI, EBM, Membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 16008.

COSTIN SEPTIMIU BOGDAN domiciliat în

Evaluator autorizat EPI, EBM, Membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 19253.

Solicitant:

MORAR VASILE SEBASTIAN cu domiciliul în

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară compusa din „CASA DE LOCUIT CORP C1 SI CORP C2 SI ANEXE FARA TEREN AFERENT” situate în mun. Sighisoara, str. Aurel Vlaicu nr. 47, jud. Mures. La cererea expresa a clientului se evalueaza doar casa de locuit corp C1 si C2 fara teren aferent si anexele C3, C4 si C5 si se va preciza in raport pret pe mp valoare teren, chiar daca terenul nu face obiectul evaluarii.

Scopul evaluarii il reprezinta informarea destinatarului MORAR VASILE SEBASTIAN asupra valorii de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definită in Standardul de evaluare “SEV 100 – Cadrul general”, in vederea cumpararii proprietății.

Prezentul raport nu poate fi utilizat/folosit în vederea constituirii proprietatii ca si garantie bancară sau in cadrul unui proces sau judecata.

Descrierea proprietății imobiliare conform CF si plan de amplasament:

- Conform extrasului de carte funciară CF: 54695 Sighisoara, sub nr. cadastral CAD: 341; Top: 8946/1-C1, nr. CF vechi: 10536, imobilul este descris astfel:

- Teren extravilan in suprafata de 1577 mp.

- Casa de locuit corp C1 si C2 totalizand o suprafata construit desfasurata utilizata in calcule 102 mp si anexele C3, C4 si C5 in suprafata construit desfasurata totala de 71 mp.

Imobilul este situat în mun. Sighisoara, str. Aurel Vlaicu nr. 47, jud. Mures.

Proprietarul terenului conform extrasului CF: 54695 Sighisoara, sub nr. cadastral Top: 8946/1-C1, nr. CF vechi: 10536 este: STATUL ROMAN cota actuala 1/1.

Conform extrasului de carte funciară din 29.06.2025, imobilul nu are inscise sarcini.

Descrierea proprietății imobiliare conform inspectie:

Conform celor vazute de evaluator pe teren in suprafata de 1577 mp existau 2 cladiri corp C1 si C2 si anexele C3, C4 si C5 denumite astfel conform plan de amplasament, anul construirii fiind 1940 conform declaratiei clientului si certificatului de performanta energetica. La cererea destinatarului se evalueaza casa de locuit corp C1 si corp C2 si anexele C3, C4 si C5 cu dimensiunile mentionate in plan de amplasament la stadiul actual. Terenul in suprafata de 1577 mp care se afla in proprietatea STATULUI ROMAN nu face obiectul evaluarii insa clientul a solicitat sa se precizeze in raport pret pe mp al

acestui. Astfel valoarea stipulata in raportul de evaluare contine doar valoarea caselor de locuit corp C1 si corp C2 la stadiul actual si anexele C3, C4 si C5, fara teren aferent.

Pentru scopul evaluării, proprietatea evaluată a fost considerată și evaluată ca fiind liberă de sarcini.

Suprafetele folosite in calcule au fost preluate din plan de amplasament.

NOTA: La solicitare expresa a destinatarului/clientului prezenta evaluare cuprinde doar valoare corpului C1 si valoarea corpului C2- casa de locuit si anexele C3, C4 si C5. Valoarea stipulată în raportul de evaluare include valoare corpului C1 si valoarea corpului C2 fara teren aferent, acesta se afla in proprietatea MUNICIPIUL SIGHISOARA si nu este impartit pe cote parti la fiecare constructie. La cererea clientului, chiar daca terenul nu face obiectul evaluarii se va preciza in raport pret pe mp al terenului.

Abordarea evaluarii proprietatii este conforma cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025. Raportul a fost pregatit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor și metodologia de lucru recomandata de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate corp C1 si corp C2 (fara teren aferent) si anexele C3, C4 si C5, la data de 03.06.2026, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

37.300 EUR echivalent a 196.000 Lei

din care:

valoare construcție corp C1 (fara teren aferent): 23.800 eur echivalent a 125.100 lei

valoare construcție corp C2 (fara teren aferent): 8.500 eur echivalent a 44.700 lei

anexe C3, C4 si C5 (fara teren aferent): 5.000 eur echivalent a 26.200 lei

Terenul (nu este inclus in valoarea de piata): 15 eur/mp.

- Valoarea nu este influențată de T.V.A. la baza estimării valorii au stat oferte și tranzacții între persoane fizice, majoritare pe piața imobiliară specifică.
- Valoarea stipulată în raportul de evaluare include doar valoarea construcțiilor CASA DE LOCUIT CORP C1 si CORP C2 fara teren aferent si a anexelor C3, C4 si C5.
- Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 5.2556 lei;
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu respect,

SCUTARU ION,

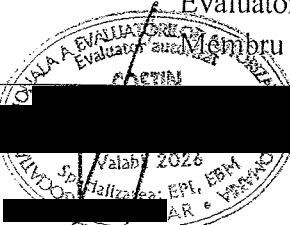
Evaluator autorizat

Membru titular ANEVAR

COSTIN SEPTIMIU BOGDAN,

Evaluator autorizat EPI, EBM.

Membru titular ANEVAR



TERMENII DE REFERINTA A EVALUARII

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Scutaru Ion evaluator autotizat, membru titular ANEVAR avand specializarile EPI si EBM, legitimatie nr. 16008, cu experienta dobandita prin activitate de cca. 15 ani.

Costin Septimiu Bogdan evaluator autotizat, membru titular ANEVAR avand specializarile EPI, EBM legitimatie nr. 19253.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare deține asigurare de răspundere profesională valabilă la societatea Allianz-Țiriac Asigurari SA, îndeplinește condițiile programului de pregătire profesională al ANEVAR, respectiv are competența recunoscută pentru realizarea prezentei evaluării.

Evaluatorul declara ca nu are nici o relație particulară cu clientul nici un interes actual sau viitor față de proprietatea proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate, de natura a efectua o evaluare obiectivă și nepărtinitoare.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar renumerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semneaza mai jos.

IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI

MORAR VASILE SEBASTIAN cu domiciliul în mun. Sighisoara, str. Aurel Vlaicu nr. 47, jud. Mures. CNP: 1990213261308, Telefon 0770.309.836.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluarii il reprezinta informarea destinatarului MORAR VASILE SEBASTIAN asupra valorii de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definită în Standardul de evaluare "SEV 100 – Cadrul general", în vederea cumpararii proprietății.

IDENTIFICAREA PROPRIETATII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară compusa din „CASA DE LOCUIT CORP C1 SI CORP C2 SI ANEXE FARA TEREN AFERENT” situata în mun. Sighisoara, str. Aurel Vlaicu nr. 47, jud. Mures.

Scopul evaluarii il reprezinta informarea destinatarului MORAR VASILE SEBASTIAN asupra valorii de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definită în Standardul de evaluare "SEV 100 – Cadrul general", în vederea cumpararii proprietății.

Prezentul raport nu poate fi utilizat/folosit în vederea constituirii proprietatii ca si garantie bancară sau în cadrul unui proces sau judecata.

Descrierea proprietății imobiliare conform CF si plan de amplasament:

- Conform extrasului de carte funciară CF: 54695 Sighisoara. sub nr. cadastral CAD: 341; Top: 8946/1-C1. nr. CF vechi: 10536, imobilul este descris astfel:

- Teren extravilan în suprafața de 1577 mp.

- Casa de locuit corp C1 si C2 totalizand o suprafața construit desfasurata utilizata in calcule 102 mp si anexele C3, C4 si C5 în suprafața construit desfasurata totala de 71 mp.

Imobilul este situat în mun. Sighisoara, str. Aurel Vlaicu nr. 47, jud. Mures.

Proprietarul terenului conform extrasului CF: 54695 Sighisoara, sub nr. cadastral Top: 8946/1-C1, nr. CF vechi: 10536 este: STATUL ROMAN cota actuala 1/1.

Conform extrasului de carte funciară din 29.06.2025, imobilul nu are inscrite sarcini.

Descrierea proprietății imobiliare conform inspectie:

Conform celor vazute de evaluator pe teren în suprafața de 1577 mp existau 2 cladiri corp C1 si C2 si anexele C3, C4 si C5 denumite astfel conform plan de amplasament, anul construirii fiind 1940 conform declaratiei clientului si certificatului de performanta energetica. La cererea destinatarului se evalueaza casa de locuit corp C1 si corp C2 si anexele C3, C4 si C5 cu dimensiunile mentionate in plan de amplasament la stadiul actual. Terenul în suprafața de 1577 mp care se afla în proprietatea STATULUI ROMAN nu face obiectul evaluării insa clientul a solicitat sa se precizeze în raport pret pe mp al acestuia. Astfel valoarea stipulata în raportul de evaluare contine doar valoarea caselor de locuit corp C1 si corp C2 la stadiul actual si anexele C3, C4 si C5, fara teren aferent.

Pentru scopul evaluării, proprietatea evaluată a fost considerată și evaluată ca fiind liberă de sarcini.

Suprafetele folosite în calcule au fost preluate din plan de amplasament.

DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iunie 2026, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în prima decadă a lunii iunie 2026, care este și data raportului.

DATA INSPECTIEI

Inspectia imobilului amplasat în mun. Sighisoara, str. Aurel Vlaicu nr. 47, jud. Mures, a fost efectuată de către evaluatorul Scutaru Ion în data de 28 mai 2026, ora 09.00 atat la exterior cat si la interior in prezenta unui reprezentant al proprietarului.

Astfel, conform celor vazute de evaluator la data inspectiei, "casa de locuit" corp C1 si corp C2 sunt cu finisaje inferioare, necesitand renovare.

TIPUL VALORII

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatilor imobiliare, aceasta facand obiectul standardului de evaluare SEV 102 – Tipuri ale valorii. Standardul

este aplicabil valorii de piata a unei proprietati, de obicei imobiliare si elementele conexe.

Conform standardului definiția valorii de piata este urmatoarea:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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 fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Abordarea evaluării proprietatii este conform prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor, ANEVAR (editia 2025) care incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare IVS:

Standarde generale:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100).
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101).
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102).
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103).
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104).
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105).
- SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106).

Standarde referitoare la active, bunuri imobile:

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare.
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

MONEDA RAPORTULUI

La baza efectuării prezentului raport au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare perioadei iunie 2026, iar valorile estimate sunt considerate valabile pentru nivelul de prețuri corespunzătoare datei de 03.06.2026, dată la care cursul de referință anunțat de B.N.R. este de 1 Usd = 4,5142 lei, 1 CHF = 5,7432 lei, respectiv 1 Eur = 5,2556 lei.

IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

- Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza prezentului raport.
- Prezentul raport nu poate fi utilizat/folosit în vederea constituirii proprietatii ca si garantie bancară sau în cadrul unui proces sau judecata.
- Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate,

- relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
- Evaluatorul Scutaru Ion a putut inspecta atât la interior cât și exterior imobilul amplasat în mun. Sighisoara, str. Aurel Vlaicu nr. 47, jud. Mures, în prezența unui reprezentant al cumparatorului.
 - Valoarea stipulată în raportul de evaluare include valoarea casei de locuit corp C1 și C2 conform plan amplasament, fara teren aferent, împreună cu anexele C3, C4 și C5 acesta se afla în proprietatea STATULUI ROMAN și nu este împartit pe cote parti la fiecare constructie.
 - Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
 - Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că extrasul CF este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (extrasul CF este valabil).
 - Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
 - Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorului raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
 - Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusive, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusive prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera de raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
 - La solicitarea expresă a destinatarului/solicitantului se evaluează casa de locuit corp C1 și corp C2 cu dimensiunile menționate în plan de amplasament la stadiul actual și anexele C3, C4 și C5. Terenul în suprafața de 1577 mp care se afla în proprietatea STATUL ROMAN nu face obiectul evaluării însă clientul a solicitat să se precizeze în raport pret pe mp al acestuia. Astfel valoarea

stipulata în raportul de evaluare contine doar valoarea casei de locuit corp C1 si corp C2 la stadiul actual fara teren aferent si anexe C3, C4 si C5.

- În grila de calcul a fost evaluat imobilul existent fizic la data inspecției, cu dimensiunile casei de locuit corp C1 si C2 cu anexele C3, C4 si C5 conform plan de amplasament. Astfel suprafata construit desfasurata utilizata în calcule a casei de locuit corp C1 si C2 este $75+27=102$ mp, iar anexele C3, C4 si C5 totalizeaza suprafata construit desfasurata totala 71 mp. Anul PIF este 1940 conform declaratiei clientului si certificat de performanta energetica.
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire în anumite cazuri.
- Chiar dacă toate informațiile din acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competență managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse pe care le va indica în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Proprietarul respectiv un potențial cumpărător pot avea alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile estimate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.
- Valoarea propusă de lucrare este o predicție, o opinie și este subiectivă.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- La cererea clientului valoarea de piață cuprinde doar casa de locuit corp C1 si corp C2 fara teren aferent impreuna cu anexele C3, C4 si C5, iar evaluarea s-a efectuat considerandu-se accesul asigurat din drum public.

NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATILOR EVALUATORULUI SI ORICARE LIMITARI ALE ACESTORA

Evaluatorul a inspectat proprietatea atat la exterior cat si la interior, proprietarii au asigurat accesul pe proprietate si au furnizat informatii referitoare la proprietate. În cadrul inspecției s-au efectuat fotografii, s-a analizat amplasamentul, finisajele si vecinatatile proprietatii evaluate. Nu s-au realizat investigatii

privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate sau masuratori ale suprafetelor.

Limitari sau restrictie a inspectiei, investigatiei și/sau a analizei din cadrul misiunii de evaluare: Nu au fost.

Lipsa informatiilor relevante care sa restrictioneze investigatiile: Nu au fost.

NATURA SI SURSA DE INFORMAȚII PE CARE SA BAZAT EVALUAREA

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare.
- Informatii privind istoricul proprietatii furnizate de catre client si preluate din documentele proprietatii, etc.
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificarea conform documentatiilor tehnice, acestea fiind puse la dispozitie de catre client direct evaluatorului sau prin intermediul destinatarului raportului, respectiv.
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet, agentii imobiliare si publicatii periodice de specialitate s.a.

Documentele puse la dispozitie de catre client, care stau la baza opiniei exprimate in raport sunt:

- Extras de carte funciara 54695 Sighisoara, sub nr. cadastral CAD:341 Top:8946/1-C1;
- Certificat de performante energetica;
- Fotografii;
- Plan de amplasament;
- Declarațiile, informațiile furnizate de solicitant și vecini;
- Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediata la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, procentual și valoric, de Sorin Turcuș și Aurel Cristian, ed. Matrix Rom.
- Cataloagele de reevaluare a clădirilor și construcțiilor speciale, ediția 1964, elaborate de Comisia Centrală pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe 1964.
- ☞ "Volumului –COSTURI DE RECONSTRUCTIE- COSTURI DE INLOCUIRE"– editate de catre Editura IROVAL BUCURESTI.
- Indicativul P135-1999 Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa I "Construcții", elaborate de Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare în Construcții și Economia Construcțiilor INCERC București și aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului cu Ordinul nr. 85/N/1999
- Informații privind oferte din publicații de specialitate și agenții imobiliare (paginile web www.publi24.ro, www.olx.ro, www.speedimobiliare.ro, www.nomex.ro, www.multecase.ro, www.ofertedelaparticulari.ro, www.euroimobil.ro, www.imobiliare.net, www.flash-online.ro.

RISCU DE GARANTIE

Prezentul raport nu poate fi utilizat/folosit în vederea constituirii proprietatii ca si garantie bancară sau in cadrul unui proces sau judecata.

Nu este garantie bancara.

VALABILITATEA RAPORTULUI

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Valorile prezentate în raport ca valori de piață reprezintă opinia evaluatorului formată la data evaluării cu referire la definiția valorii de piață. Recomandarea evaluatorului este ca valorile estimate să fie revazute periodic.

RESTRICTII DE UTILIZARE DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT

Prezentul raport este întocmit în conformitate cu standardele de evaluare ANEVAR valabile la data întocmirii acestuia, fiind structurat în capitole care prezintă activul sau datoria evaluată, piața specifică acestuia, procesul de evaluare cu metodele adecvate de evaluare aplicate, concluziile rezultate în urma procesului de evaluare și în final anexele care prezintă argumentele, calculele și documentele pe care se bazează lucrarea și susțin procesul de evaluare.

DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE

Declar că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare, cu normele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele semnificative și ipotezele special semnificative cuprinse în prezentul raport.

Evaluatorul a estimat gradul de adecvare tuturor datelor de intrare semnificative necesare întocmirii prezentului raport raportate la scopul evaluării și proprietatea evaluată.

Devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor în prezenta lucrare: nu a fost cazul.

PREZENTAREA DATELOR

IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT

Conform celor vazute de evaluator la data inspectiei în data de 28 iunie 2026, ora 09.00, pe terenul extravilan amplasat în zona periferica (în extravilan) a municipiului Sighisoara, str. Aurel Vlaicu nr. 47, jud. Mures se află casa de locuit construcții rezidențiale corp C1 si corp C2 si anexele C3, C4 si C5.

Conform solicitării destinatarului acestui raport MORAR VASILE SEBASTIAN, prezenta evaluare va cuprinde valoarea caselor de locuit corp C1 si corp C2 cu dimensiunile mentionate in plan amplasament la stadiul actual. Terenul in suprafata de 1577 mp care se afla în proprietatea STATULUI ROMAN nu face obiectul evaluarii insa clientul a solicitat sa se precizeze în raport pret pe mp al acestuia. Astfel valoarea stipulata în raportul de evaluare contine doar valoarea caselor de locuit corp C1 si corp C2 la stadiul actual fara teren aferent si anexele C3, C4 si C5.

Principalele caracteristici constructive ale casei de locuit corp C1 si C2 se prezintă astfel:

Casa de locuit corp C1 are regim de înălțime S+P, iar casa corp C2 are regim de înălțime P.

Vechime estimata de circa 86 ani intrucat imobilele au fost edificate in perioada anului 1940.

Conform actelor avute la dispoziție (extras CF si plan de amplasament) imobilul are următoarele suprafețe aproximative:

Teren extravilan in suprafata de 1577 mp (nu face obiectul evaluarii).

Constructia corp C1 subsol+parter are suprafata construit desfasurata de 75 mp.

Constructia corp C2 parter are suprafata construit desfasurata de 27 mp.

Constructia anexa C3 parter are suprafata construit desfasurata de 28 mp.

Constructia anexa C4 parter are suprafata construit desfasurata de 42 mp.

Constructia anexa C5 parter are suprafata construit desfasurata de 1 mp.

Dimensiunile casei de locuit corp C1 si corp C2, precum si cele ale anexelor au fost preluate din plan de amplasament.

Anul PIF este 1940 conform declaratiei clientului si certificat de performanta energetica.

DESCRIEREA JURIDICA

- Conform extrasului de carte funciara CF: 54695 Sighisoara, sub nr. cadastral CAD: 341; Top: 8946/1-C1, nr. CF vechi: 10536, imobilul este descris astfel:

- Teren extravilan in suprafata de 1577 mp.

- Casa de locuit corp C1 si C2 totalizand o suprafata construit desfasurata utilizata in calcule 102 mp si anexele C3, C4 si C5 in suprafata construit desfasurata totala de 71 mp.

Imobilul este situat în mun. Sighisoara, str. Aurel Vlaicu nr. 47, jud. Mures.

Proprietarul terenului conform extrasului CF: 54695 Sighisoara, sub nr. cadastral Top: 8946/1-C1, nr. CF vechi: 10536 este: STATUL ROMAN cota actuala 1/1.

Conform extrasului de carte funciara din 29.06.2025, imobilul nu are inscise sarcini.

IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate: Nu este cazul.

DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASARE

Proprietatea imobiliara analizata este compusa din „CASA DE LOCUIT CORP C1 SI CORP C2 FARA TEREN AFERENT” situate în mun. Sighisoara, str. Aurel Vlaicu nr. 47, jud. Mures.

Conform celor vazute de evaluator la data inspectiei în data de 28 mai 2026, ora 09.00, pe terenul extravilan amplasat în zonă periferica a municipiului mun. Sighisoara, strada Aurel Vlaicu nr. 47, jud. Mures, se află construcții rezidentiale casa de locuit corp C1 si C2 in suprafata construit desfasurata 102 mp (fara teren aferent) cu anexele C3, C4 si C5 care fac obiectul evaluarii in suprafata construit desfasurata totala de 71 mp conform plan de amplasament.

La solicitarea expresa a destinatarului/solicitantului se evalueaza casa de locuit corp C1 si corp C2 cu dimensiunile mentionate in plan de amplasament la stadiul actual si anexele C3, C4 si C5. Terenul in suprafata de 1577 mp care se afla in proprietatea STATUL ROMAN nu face obiectul evaluarii insa clientul a solicitat sa se precizeze in raport pret pe mp al acestuia. Astfel valoarea stipulata in raportul de evaluare contine doar valoarea casei de locuit corp C1 si corp C2 la stadiul actual fara teren aferent si anexele C3, C4 si C5.

Plan de amplasament





Sighișoara este un municipiu în județul Mureș, Transilvania, România, format din localitățile componente Angofa, Aurel Vlaicu, Rora, Sighișoara (reședința), Șoromiclea, Venchi și Viilor, și din satul Hetiur. Municipiul are o populație de 28.102 locuitori (2011).

Sighișoara este situată în centrul țării, pe râul Târnava Mare, în sud-estul județului Mureș fiind un important nod rutier și de cale ferată. Aparține Regiunii de dezvoltare ADR Centru. Coordonatele geografice ale localității sunt: 24°46'40" longitudine estică și 46°12'40" latitudine nordică. Situându-se în partea centrală a țării distanțele până la principalele localități de interes economic, administrativ, cultural și turistic nu sunt prea mari: 297 km până la București, 120 km până la Brașov, 156 km – Cluj-Napoca, 54 km – Tîrgu Mureș, 40 km – Odorheiu Secuiesc.

Relieful Sighișoarei, parte din vechea platformă a Mării Panonice, existentă cu sute de milenii în urmă, este tăiat în terase de curgere fără astâmpăr a apelor Târnavelor și ale afluenților săi.

Micromorfologia îi conferă Sighișoarei rolul de poziție cheie pe Valea Târnavelor Mari, ea fiind un punct de intersecție al principalelor drumuri prin care mai ales înainte dezvoltării mijloacelor de transport, erai obligat să treci, fapt care explică importanța strategică a vechii cetăți, iar tranzitul comercial a contribuit la ridicarea sa economică.

În valea largă a Târnavelor Mari, pe un teren accidentat de forma unei căldări, se ridică Dealul Cetății de pe care coboară orașul, întinzându-se dinspre nord-vest spre sud-est. Dealul Cetății (425 m) încoronat de Cetatea Medievală este înconjurat de alte dealuri mai înalte, așezate ca un imens amfiteatru natural: spre nord, Dealul Gării (528 m); spre vest Hula Daneșului și Dealul Stejăriș (524 m); spre sud Lunca Poștei, care urcă spre Dealul din Mijloc (511 – 603 m), iar spre est, Dealul Brădet (524 m).

Dealul Gării, Platoul Breite (Stejăriș) și Hula Daneșului, sunt locurile preferate de odihnă și agrement ale orașului. În aceste zone se practică un turism de recreere, care reconstruiește o punte de legătură între om și natură, oferindu-i acestuia posibilitatea ca, într-un cadru nou, să se elibereze de presiunea vieții de zi cu zi.

Prin poziția sa geografică, Sighișoara se încadrează în tipul climatic al Podișului Transilvaniei, aparținând sectorului cu climă temperat – continental moderată, prezentând câteva particularități, în funcție de aspectul deluros al regiunii și de culoarul mai coborât al Târnavei Mari, care influențează asupra regimului termic și al precipitațiilor, conducând la inversiuni de temperatură, frecvența cețurilor și a curenților pe culoar. Temperatura medie anuală este de 8,2°C, valoare ce indică un potențial termic redus și care scoate în evidență climatul destul de răcoros. Precipitațiile medii anuale se înscriu între 650-700 mm/an. Lunile cele mai ploioase fiind mai-iunie (în medie 90-100 mm/mp), iar cele mai secetoase, noiembrie-decembrie (20-30 mm/mp). Ploile torențiale nu au un caracter prea accentuat.

Centrul istoric a fost inclus pe Lista monumentelor istorice din județul Mureș, având codul de clasificare MS-II-s-A-15806. De asemenea, centrul istoric este inclus în patrimoniul mondial UNESCO.

Școala din deal este menționată pentru prima dată în 1522 și este una din cele mai vechi școli din Transilvania. Așa-numitele Richttage ale vecinătăților sunt pentru prima dată atestate documentar în anul 1526. Primul ziar sighișorean, Sächsisches Volksblatt, apare în 1869, între 1872-1900 apare Schäßburger Anzeiger, din 1901 publicat sub numele Schäßburger Zeitung, iar din 1879 până în 1944 apare Großkokler Bote. Toate acestea erau în limba germană. Sighișoara a avut până la cel de-al doilea război mondial o orchestră simfonică. Între oaspeții acesteia s-a numărat compozitorul Johannes Brahms, care a vizitat Sighișoara cu ocazia unui turneu concertant. Unul din cele mai vechi monumente din oraș este Biserica Mănăstirii Dominicane, construită în a doua jumătate a secolului al XIII-lea în stilul gotic transilvănean.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Sighișoara se ridică la 28.102 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 32.304 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (69,86%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (16,52%), romi (5,23%) și germani (1,43%). Pentru 6,79% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.

INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT

Proprietatea este situată în zona periferică a municipiului Sighișoara, județul Mureș, în extravilan. Zona este cunoscută ca fiind una bine dezvoltată, aici fiind concentrate un număr mic de spații comerciale, administrative, preponderent cele rezidențiale (casa de locuit).

Accesul este direct din drum public asfaltat cu circulație în ambele sensuri.

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

Dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

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

Vecinătățile imediate sunt alte imobile cu regim de înălțime P - P+1E, preponderent case de locuit. Zona este mai favorabilă locuințelor rezidențiale decât serviciilor administrative sau comerciale.

În zonă există mijloace de transport în comun înspre principalele zone ale orașului. Cele mai apropiate locuri de parcare amenajate sunt chiar în fața imobilului.

Terenul extravilan amplasat în zona periferică a municipiului Sighisoara, județul Mures, pe teren se află două construcții rezidențiale corp C1 și corp C2 și anexe. Conform solicitării destinatarului acestui raport, prezenta evaluare va cuprinde casa de locuit corp C1 și corp C2 cu dimensiunile menționate în relevee la stadiul actual. Terenul în suprafața de 1577 mp care se afla în proprietatea STATULUI ROMAN nu face obiectul evaluării însă clientul a solicitat să se precizeze în raport pret pe mp al acestuia. Astfel valoarea stipulată în raportul de evaluare conține doar valoarea casei de locuit corp C1 și corp C2 la stadiul actual fără teren aferent.

Utilitățile aferente existente pe amplasament sunt: energie electrică, gaz, electricitate și canalizare.

.DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR

Conform celor văzute de evaluator la data inspecției în data de 28 mai 2026, ora 09.00, pe terenul extravilan amplasat în zona periferică a municipiului Sighisoara, județul Mures, se află casa de locuit construcții rezidențiale corp C1 și corp C2 împreună cu anexele C3, C4 și C5.

Principalele caracteristici constructive ale caselor de locuit corp C1 și corp C2 se prezintă astfel:

Casa de locuit corp C1 are regim de înălțime S+P, iar corp C2 are regim de înălțime P.

Anexele C3, C4 și C5 au regim de înălțime P.

Vechime estimată a construcțiilor este de circa 86 ani întrucât PIF conform certificat de performanță energetică este 1940.

Conform actelor avute la dispoziție (relevee) casele au următoarele suprafețe aproximative:

Construcția corp C1 subsol și parter are suprafața construit desfasurată de 75 mp.

Construcția corp C2 parter are suprafața construit desfasurată de 27 mp.

Anexa C3 parter are suprafața construit desfasurată de 28 mp.

Anexa C4 parter are suprafața construit desfasurată de 42 mp.

Anexa C5 parter are suprafața construit desfasurată de 1 mp.

Structura casei corp C1 și C2:

- fundații continue din beton, structură din cărămidă.
- închideri și compartimentări din cărămidă.
- planșeu din lemn.
- planșeu și șarpanta din lemn, cu învelitoare din țiglă

Finisajele exterioare:

- casa este tencuită, cu tencuieli decorative, casa nu este izolată termic.

Finisajele interioare:

Astfel conform celor văzute de evaluator la data inspecției, casa are următoarele finisaje:

- tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan.
- cu tâmplărie interioară din lemn.
- finisajele interioare sunt medii.
- pardoselile sunt din parchet, respectiv gresie.

Instalații funcționale:

- instalații electrice pentru iluminat în stare bună.
- Încălzire cu semineu (corp C1), respectiv calorifere racordate la centrala proprie pe gaz (corp C2).

Evaluatorul a considerat aceste finisaje ca fiind unele medii.

Am adoptat, în cadrul lucrării, dimensiunile reale ale imobilului prevăzute în documentele puse la dispoziție de solicitant : relevee și a celor văzute de evaluator la data inspecției.

Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate, nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat și nici a limitelor, vecinătăților, dimensiunilor proprietății, considerate existente în prezenta lucrare ca ipoteze de lucru.

DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE

Conform Hotarari consiliului local, din analiza zonei si a pietei locale, mentioneaz ca impozitul si taxele pentru acest tip de proprietate nu beneficiaza de nici un avantaj sau nu sunt grevate de un dezavantaj in ceea ce priveste taxele si impozitele locale, prin urmare valoarea de piata estimata nu este influentata de acest aspect.

ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTE SAU COTATII CURENTE

Nu am analizat istoricul dobândirii imobilului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

PREZENTAREA GENERALA A PIETEI

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Proprietatea evaluată este amplasată în zona periferică a municipiului Sighisoara, strada Aurel Vlaicu nr. 47, județul Mures. Potențialii cumpărători sau chiriași sunt în principal persoanele fizice care doresc să folosească imobilul ca și locuință rezidențială sau firmele care doresc să dezvolte activități comerciale deși aceasta nu este cea mai bună utilizare a sa.

Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Anul 2020 este apreciat în mod unanim de analiști ca fiind unul cu totul excepțional din punct de vedere economic, social și geopolitic. Într-un context unic generat de izbucnirea la începutul său a epidemiei și răspândirea ei pe scară planeteară în primele luni, economia mondială a funcționat și continuă să evolueze în condiții de incertitudine de o intensitate nemăintâlnită în epoca modernă.

În prima jumătate a anului 2020, autoritățile publice naționale și internaționale au avut ca obiectiv principal orientarea eforturilor spre limitarea efectelor noului virus, declarat în martie 2020 de către Organizația Mondială a Sănătății pandemic. Astfel, s-au luat măsuri de limitare a contactelor interumane, inclusiv în ceea ce privește restrângerea activității economice, fie la nivel zonal, fie sectorial, asumându-se reduceri ale veniturilor agregate la nivelul economiilor naționale pe perioade scurte, în vederea reducerii efectelor sanitare și sociale ale pandemiei.

Dacă rezolvarea rapidă a efectelor pandemiei era o ipoteză de lucru în primele luni ale anului, prelungirea și agravarea situației sanitare până la finalul său, a condus la o schimbare de percepție în plan economic și politic. Autoritățile publice au fost puse în fața unei noi realități, aceea a necesității unui efort economic, social și tehnologic de durată în lupta cu efectele pandemiei care s-a dovedit a avea consecințe mult mai puternice decât cele anticipate inițial.

Din punct de vedere economic și social, evoluția societății mondiale într-un context de incertitudine extrem de ridicată a condus, în foarte multe cazuri, la aplicarea de politici publice oscilante, cu încercări repetate de a asigura un echilibru pe termen scurt între nevoia de a limita efectele sanitare ale pandemiei prin măsuri de carantină și restrângere a activităților economice și cea de menținere a unui nivel suficient de ridicat al produsului intern brut pe locuitor, pentru evitarea unor dezechilibre macroeconomice majore. Astfel, cuvântul de ordine privind politicile publice legate de conducerea economiei mondiale pe termen scurt și mediu este acela al intervențiilor punctuale pentru limitarea unor dezastre sociale și sanitare majore prin restrângerea mișcării populației, alternativ cu măsuri de relaxare menite să susțină activitatea economică și să prevină crize economice și sociale majore.

La nivel global, o asemenea criză nu poate fi gestionată decât prin intervenția rapidă și masivă a autorităților publice prin mobilizarea de resurse financiare și direcționarea lor în domenii prioritare ale economiei, capabile să producă dezechilibre majore în lipsa intervenției publice. Este de altfel strategia adoptată în mod unanim de autoritățile publice din toate statele lumii care au apelat pe cale largă la împrumuturi de stat și politici publice de creștere a cheltuielilor și limitare a impozitării în vederea menținerii dezechilibrelor macroeconomice în limite tolerabile.

La unison, principalele economii naționale au anunțat niveluri record ale deficitelor bugetare, coroborate cu deteriorări semnificative ale indicatorilor macroeconomici de ansamblu, precum creșteri

semnificative ale ratei șomajului și scăderi istorice ale produsului intern brut, de anvergură chiar mai ridicată decât cele din perioada crizei financiare din 2008-2010.

Contextul actual rămâne caracterizat de un nivel foarte ridicat de incertitudine, chiar dacă ușor ameliorat de utilizarea vaccinului, mai ales că pentru moment există numeroase necunoscute legate de perioada necesară pentru limitarea prin intermediul vaccinurilor a efectelor pandemiei asupra populației și economiei mondiale. Gestionarea crizei economice generate de pandemie, care va depinde cu siguranță de măsurile întreprinse de autoritățile publice naționale și supranaționale, este de așteptat să se facă prin injectarea în economie a unor fonduri publice destinate proiectelor sociale și de infrastructură, în vederea relansării treptate a activității economice private. Uniunea Europeană, sub acest aspect, și-a făcut cunoscută poziția, menționând ca principale direcții de intervenție în economie proiectele orientate către neutralitatea energetică a continentului și reducerea la minim a amprente de dioxid de carbon, în paralel cu implementarea unor obiective de infrastructură de ordin social, sanitar și de susținere a inițiativei private.

Un element important în conturarea contextului macroeconomic al anului 2020, cu efect benefic asupra economiei, este faptul că apariția crizei sanitare generate de pandemie a avut loc într-un moment caracterizat de existența unor rezerve importante de lichidități în economie. Acest volum important de lichidități a permis menținerea consumului la un nivel important, cu un efect de susținere a nivelului produsului intern brut. Cu toate acestea, anumite modificări ale preferințelor consumatorilor s-au identificat pe parcursul acestui an, determinate pe de-o parte de restricțiile impuse în funcționarea anumitor sectoare, iar pe de altă parte de o reorientare a consumatorilor spre bunuri capabile de o mai bună preservare a valorii lor în timp. Același lucru este vizibil și într-o statistică publicată de Banca Națională a României care arată o reducere a creditelor de consum, ca nivel al soldului, dar mai ales ca volum al creditelor noi contractate, în timp ce totalul creditelor noi, ca și soldul total al creditelor imobiliare au cunoscut creșteri notabile. Faptul că România a înregistrat cea mai mare creștere economică din Uniunea Europeană în ultimul trimestru al anului 2020 reprezintă de asemenea un aspect pozitiv legat de funcționarea pieței imobiliare în prima parte a anului 2021. Nu trebuie uitat faptul că evoluția viitoare a economiei depinde de nivelul de lichidități existente în economie, un element care trebuie urmărit și susținut prin politici economice consecvente în anii viitori.

Din punctul de vedere al pieței imobiliare, contextul macroeconomic expus mai sus este unul care se anunță plin de provocări, dar și de oportunități pentru anumite sectoare particulare. Pentru o bună înțelegere a situației actuale, trebuie să menționăm că anul 2019 a fost unul dintr-un șir de câțiva ani foarte favorabili pieței imobiliare, cu un volum ridicat al tranzacțiilor și o activitate susținută de investiții. Într-un context mai larg, perioada 2015-2019 a fost una caracterizată la nivel mondial printr-o creștere economică susținută, cu acumulări semnificative de lichidități în economiile naționale și orientare spre investire, ceea ce a favorizat piața imobiliară. Apariția pandemiei în acest context macroeconomic caracterizat de existența a numeroase rezerve de investire la nivelul agenților privați a fost favorabilă pieței, cel puțin în ceea ce privește perspectiva acesteia pe termen scurt. Existența unui nivel ridicat de lichidități a contribuit la încheierea unui număr semnificativ de tranzacții pe parcursul anului 2020, în comparație cu așteptările, fapt demonstrat și de creșterea volumului creditelor imobiliare cu aproape 10% pe parcursul anului 2020.

Pe de altă parte, evoluția pe termen mediu și lung a pieței imobiliare este determinată în bună măsură de disponibilitatea capitalurilor, afectată în mod fundamental de amploarea crizei economice generate de pandemie și de măsurile de politică publică privind contracararea efectelor acesteia. Aceste evoluții pe

termen mediu și lung sunt deocamdată caracterizate de un nivel de incertitudine extrem de ridicat, motiv pentru care suntem de părere că perioada următorilor doi ani va fi una caracterizată de prudență pe piața imobiliară. În măsura în care nivelul de lichiditate din piața financiară nu va suferi șocuri majore, anticipăm că piața imobiliară nu va înregistra reduceri drastice de activitate, însă scăderi ale volumului de tranzacții, precum și reorientări ale obiectivelor de investiții imobiliare sunt anticipabile în acest context.

Piața imobiliară națională a anului 2020 a fost tributară situației economice complexe și politicilor administrative impuse de autoritățile publice cu scopul de a asigura accesul la finanțare al agenților privați și în acest fel funcționarea la un nivel acceptabil a sistemului de plăți. Pe de altă parte, este o realitate că aceste măsuri administrative vor trebui absorbite în timp și acest lucru se va realiza în mare parte pe seama agenților economici privați.

Astfel, anul 2020 a creat iluzia existenței pe piață a unui nivel ridicat de lichidități, ceea ce a contribuit la menținerea consumului privat, cât și volumului tranzacțiilor de pe piața imobiliară. O analiză a numărului de tranzacții raportate pe site-ul ANCPI pentru primele 10 luni ale anului 2020 arată că numărul total de tranzacții a crescut cu aproximativ 1% față de aceeași perioadă a anului 2019, lucru neașteptat având în vedere restricțiile impuse de pandemie în privința vizionărilor și încheierii de tranzacții imobiliare. Pe de altă parte, analiza trebuie nuanțată pe segmente de piață și tipuri de imobile. Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor se vor menține, cu o ușoară creștere pentru anumite tipuri de imobile. Numărul tranzacțiilor va rămâne redus.

Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă mai ales pentru vânzare, datorită cererii scăzute pentru închiriere, întrucât zona nu este favorabilă închirierii. Cererea pentru închiriere a scăzut în ultima perioadă, multe din persoanele care stateau deja în chirie în imobile similare au renegociat chiriile în jos. Oferta de proprietăți similare este compusă din proprietăți similare aflate în zonele similare a localității dar și din proprietăți de substituție localizate în zone similare ca și atractivitate din municipiul Sighisoara, județul Mures. Oferta de proprietăți este însă în continuare bogată la vânzare și mai scăzută la închiriere. În Anexe sunt prezentate câteva din ofertele existente pe piață.

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului.

În anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru vânzare și închiriere preturi cuprinse în intervalul 50.000 – 100.000 euro pentru case renovate.

Chirii.

Pentru locuințe rezidențiale case de locuit fara teren aferent, nu s-au identificat cotații de chirie.

Date despre tranzacții

Prețurile de ofertă / tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafața construcțiilor, calitatea acestora, dimensiune, teren aferent etc., un interval mai des întâlnit pe piață pentru acest tip de imobile fiind 300–400 EUR/mp pentru case de locuit și de 12-25 euro/mp pentru teren amplasat în zona similara a municipiului Sighisoara din jud. Mures.

EVALUAREA

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare este cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

O utilizare care nu este permisă legal sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce acea utilizare este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiză că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare.

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Aplicarea acestei definiții permite evaluatorilor să aprecieze efectele deteriorării și deprecierii asupra construcțiilor, care sunt cele mai adecvate amenajări și construcții, fezabilitatea proiectelor de reabilitare și renovare și multe alte situații de evaluare.

Pe piețele caracterizate de o volatilitate deosebită sau de dezechilibre severe între ofertă și cerere, cea mai bună utilizare a proprietății poate fi păstrarea acesteia pentru utilizarea viitoare. În alte situații, în care sunt identificate mai multe tipuri potențiale de cea mai bună utilizare, evaluatorul ar trebui să analizeze aceste utilizări alternative ca și nivelele de venituri și cheltuieli viitoare previzionate. În cazul în care documentația de urbanism se află în curs de modificare, cea mai bună utilizare imediată a proprietății poate fi o utilizare intermediară.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

În cazul nostru imobilul analizat poate avea următoarele utilizări:

- locuință rezidențială formată din corp C1 si corp C2 (CASE DE LOCUIT), întrucât:
- se află într-o zonă urbană, zonă preponderent rezidențială cu case de locuit.
- imobilul a fost construit inițial ca și locuință rezidențială, ulterior acesta a fost compartimentat, în prezent imobilul are cea mai bună utilizare casă de locuit.
- constructiv este destinată ca și casă de locuit.

În cazul nostru având în vedere:

- tipul proprietății imobiliare
- amplasarea proprietății imobiliare
- imobilul poate fi utilizat ca locuință rezidențială, nu poate fi identificată o alta utilizare alternativă care să respecte criteriile C.M.B.U.

Apreciem că cea mai bună utilizare este cea actuală, „CASA DE LOCUIT CORP C1 SI CORP C2 FARA TEREN AFERENT SI ANEXE”- locuință rezidențială.

În consecință această utilizare este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă financiar.

PROCEDURA DE EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Metodologia de evaluare aplicată include:

- * abordarea prin piata – metoda comparatiilor directe – s-a aplicat.
- * abordarea bazata pe cost – nu s-a aplicat.
- * abordarea pe baza de venit – nu s-a aplicat.

Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

- abordarea prin piață pentru teren- a fost aplicata
- abordarea prin piață casa si teren- a fost aplicata
- abordarea prin cost- nu a fost aplicata

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Evaluarea terenului.

Estimarea valorii de piata a terenului a fost efectuată ținând cont de suprafața de teren aferentă și de situarea acestuia, în concordanță cu informațiile privind prețurile de piață în zonele învecinate și/sau similare. Abordarea de evaluare aplicată fiind cea a comparațiilor de piață/abordarea prin piata.

Abordarea comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Abordarea comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere – ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Oferte de terenuri scoase la vânzare se găsesc în anexe.

Grila de piață este următoarea:

Proprietate subiect		Comp_1	Comp_2	Comp_3	Comp_4
mun. Sighisoara, str. Aurel Vlaicu nr. 47, jud. Mures		Albesti, jud. Mures	Sighisoara, str. Aurel Vlaicu, jud. Mures	Sighisoara, str. Lunca Postei, jud. Mures	Albesti, jud. Mures
1.577 mp	suprafata	2900	3400	8400	3254
	POT cca - %	POT cca - %	POT cca - %	POT cca - %	POT cca - %
		PUZ cca. -%	PUZ cca. -%	PUZ cca. -%	PUZ cca. -%
cca. 110.61		60	15	16	20
	data	curenta (oferta valabila in	curenta (oferta valabila in	curenta (oferta valabila in	curenta (oferta valabila in

		iunie 2026)	iunie 2026)	iunie 2026)	iunie 2026)
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		24,14	29,12	34,52	29,00
Corectie fiscalitate/TVA (unde e cazul)		0%	0%	0%	0%
Ajustare comision intermediere		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		24,14 €	29,12 €	34,52 €	29,00 €
		-20,0%	-20,0%	-25,0%	-20,0%
corectie Oferta~ Tranzactie		-€ 4,8	-€ 5,8	-€ 8,6	-€ 5,8
Prețul de Vânzare (tranzactie potentiala EUR/mp)		19,34 €	23,32 €	25,92 €	23,20 €
ELEMENTE DE COMPARATIE					
DREPT DE PROPRIETATE	liber	liber	liber	liber	liber
Ajustare EUR/mp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		19,34 €	23,32 €	25,92 €	23,20 €
RESTRICTII	detine PUZ	PUZ cca. -%	PUZ cca. -%	PUZ cca. -%	PUZ cca. -%
Ajustare EUR/mp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat (EUR/mp)		19,34 €	23,32 €	25,92 €	23,20 €
CONDITII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		19,34 €	23,32 €	25,92 €	23,20 €
CONDITII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		19,34 €	23,32 €	25,92 €	23,20 €
CONDITII DE PIAȚĂ	data eval	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Ajustare EUR/mp		0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (EUR/mp)		19,34 €	23,32 €	25,92 €	23,20 €
LOCALIZARE si ACCES	mun. Sighisoara, str. Aurel Vlaicu nr. 47, jud. Mures	Albesti, jud. Mures	Sighisoara, str. Aurel Vlaicu, jud. Mures	Sighisoara, str. Lunca Postei, jud. Mures	Albesti, jud. Mures
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-20,0%	0,0%
Ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	-5,2 €	0,0 €
CARACTERISTICI FIZICE					
Ajustare front		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare forma constructibila		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare dimensiune (%)		0,0%	0,0%	5,0%	0,0%
Ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	1,0 €	0,0 €
Ajustare topograf(%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
UTILITAȚI		similare	similare	similare	similare
Ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
ZONARE / URBANISM/PUZ-PUD-AC		0%	0%	0%	0%
Ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Optimizari_CMBU	mixta (extravilan)	mixta (intravilan)	mixta (intravilan)	mixta (intravilan)	mixta (intravilan)
Ajustare (%)		-25,0%	-25,0%	-25,0%	-25,0%
Ajustare EUR/mp		-4,8 €	-5,8 €	-6,5 €	-5,8 €
Preț ajustat (EUR/mp)	15 €	15,00 €	17,00 €	15,00 €	17,00 €
Ajustare totală brută (EUR)	(eur)	4,8 €	5,8 €	12,7 €	5,8 €
Ajustare totală brută (%)	(%)	25%	25%	49%	25%
Valoare piata (EUR)	23.700 €				

Ajustări aplicate:

- Pentru ajustările ofertă vs tranzacție s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare, astfel toate comparabilele au fost ajustate negativ;
 - Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
 - Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
 - Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
 - Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare și acces: au la bază diferențierea percepută de piață pentru localizarea subiectului, fiind cunoscut faptul ca terenurile intravilane cu localizare superioara tind sa aibe un pret pe metru patrat usor mai ridicat: ajustare estimata din piata aplicata comparabilei 3 datorita pozitionarii mai favorabile;
- Caracteristici fizice: nu au fost necesare ajustări;
 - front: nu au fost necesare ajustări;
 - formă: nu au fost necesare ajustări;
 - suprafață: ajustare pozitiva estimata din piata aplicata comparabilei 3 datorata faptului ca are suprafata mult mai mare decat subiectul;
 - topografie: nu au fost necesare ajustări;
 - Utilități: nu au fost necesare ajustari;
 - Zonarea + Cea mai bună utilizare: ajustari negative estimate din piata datorata faptului ca subiectul se afla in extravilan. Quantumul ajustarilor reprezinta bugetul necesar trecerii subiectului din extravilan in intravilan.

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei 1 deoarece terenului 1 i-au fost aduse cele mai puține ajustari (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

Astfel preluând informațiile din piață, caracteristicile terenului studiat, forma, dimensiunea și utilitățile existente, valoarea estimată a terenului este **15 euro/mp**.

$$V_{\text{piață teren pe mp}} = 15 \text{ euro/mp}$$

Evaluare case de locuit corp C1 si corp C2 fara teren aferent impreuna cu anexele C3, C4 si C5.

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, vândute recent sau ofertate pe piață. Premisa importantă a abordării este că valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu prețurile proprietăților comparabile. Analiza se concentrează asupra asemănărilor și diferențelor între proprietăți. Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei drepturile de proprietate evaluate, motivațiile cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, condițiile pieței la data evaluării, dimensiunea proprietății, localizarea, caracteristicile fizice și caracteristicile economice. Abordarea este credibilă atunci când există tranzacții recente suficiente.

În cazul de față, numărul tranzacțiilor cu acest tip de proprietate s-a redus simțitor din a doua parte a anului 2008, continuată în 2009 și apoi menținută și în 2010, a urmat apoi o ușoară creștere începând cu

sfârșitul anului 2014 până în prezent, oferta de proprietăți similare fiind însă în creștere. De asemenea, condițiile pieței în ultimii ani s-au schimbat foarte mult, având acum o piață a cumpărătorilor.

Evaluarea s-a făcut prin abordarea prin comparații, prin abordarea analizei comparative. Astfel, pentru unele elemente de comparație s-au făcut ajustare cantitative. Ulterior, analizele calitative s-au aplicat asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate au fost reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat a fost valoarea unitară.

Oferte de case se regăsesc în anexe.

Grila de calcul:

Anexele C3, C4 si C5:

COST ESTIMATIV GRAJD(SUPRAFATA CONSTRUIT DESFASURATA TOTALA 71 mp)

		Anexe C3, C4 și C5									
Proprietar:		STATUL ROMAN									
Denumire și adresă obiectiv:		mun. Sighisoara, str. Aurel Vlaicu nr. 47, jud. Mures									
Data evaluării:		03,06,2026		1 euro=		RON 5,25560					
Suprafața construită		Sc 71,00									
Suprafața desfășurată construită depozit		Scd 71,00		Sdc birouri (mp) =		0,00		TVA =		21%	
Suprafața desfășurată construită birouri											
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție man-operă	Indici actualiza-re 2025 - 2026	Cost total (euro)			
		A	B	C=AxB	D 1,000	E 1,000	F	F=CxDxE			
CI - Hala											
Structura											
1	STRGVBOV	71,00	82,05	5.825,3	1,000	1,000	2,0315	11.834,0			
Total								11.834,0			
Invelitoare cu tigla											
1	INVGVBOV	71,00	26,28	1.865,6	1,000	1,000	2,4200	4.514,9			
Total								4.514,9			
Finisaj											
1	FINGVBOV	42,00	26,1	1.097,2	1,000	1,000	3,2265	3.540,2			
Total								3.540,2			
Instalații electrice											
1	ELGVBOV	71,00	5,6	399,9	1,000	1,000	1,5304	612,0			
								612,0			
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								20.501,1			
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								288,7			
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								16.943,0			
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								238,6			
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzura fizică) (euro)							
1	Structura	11.834,0	70%	3.550,2							
2	Invelitoare cu tigla	4.514,9	70%	1.354,5							
3	Finisaj	3.540,2	70%	1.062,1							
4	Instalații electrice	612,0	70%	183,6							
Total cost cu tva (Euro)		20.501,1		6.150,3							
Total cost cu tva (Euro/mp)		288,7		86,6							
Total cost fără tva (Euro)		16.943,0		5.082,9							
Total cost fără tva (Euro/mp)		238,6		71,6							
Profitul antreprenorului imobiliar			0%	- €							
TOTAL COST				5.082,9							
		Procentual	Valoric	Val. depreciata							

	Depreciere func- tionala	0%	- €	5.083 €			
	Depreciere func- tionala + economica	0%	- €	5.083 €			
			5.000 €				
	Valoare de piata (rotund)		70.42 €	/mp			
	Suprafata teren			0			
	Valoare de piata teren/mp			0,00			
	Valoare de piata teren			0			
	Valoare de piata (rotund)			5.000 €			

Conform celor constatare la inspectie a fost estimata prin cost uzura anexelor, rezultand valoarea de piata a anexelor in starea actuala:

$$V_{\text{piață anexe C3, C4 si C5}} = 5.000 \text{ eur echivalent a } 26.200 \text{ lei}$$

Corp C1 si C2 fara teren aferent cu anexele C3, C4 si C5:

Elementul de COMPARAȚIE		Imobilul de evaluat	Comparabile			
			Co 1	Co 2	Co 3	Co 4
mun. Sighisoara, str. Aurel Vlaicu nr. 47, jud. Mures			Sighisoara, str. Caraiman, jud. Mures	Sighisoara, str. Libertatii 68, jud. Mures	Sighisoara, zona Alexan- dru cel Bun, jud. Mures	Sighisoara, str. Caraiman nr. 21, jud. Mures
Suprafata teren	1.577,00 mp		720	418	1334	881
Suprafata construit desfasurata	102,00 mp		160	88	100	120
Teren exces						
tip tranzactie oferta/tranzactie			oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
Preț de Oferta/Vânzare			€ 59.000	€ 40.000	€ 60.000	€ 68.000
Ajustatare TVA (daca e cazul)			0%	0%	0%	0%
Preț de Vânzare fara TVA de			€ 59.000	€ 40.000	€ 60.000	€ 68.000
Ajustatare "oferta" -->"tranzactie potentiala" consid- erata cash la data evaluarii			-5%	-5%	-5%	-5%
			-€ 2.950	-€ 2.000	-€ 3.000	-€ 3.000
Ajustare non-imobiliare			€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Preț Vânzare potenti- ala/tranzactionata			€ 56.050	€ 38.000	€ 57.000	€ 65.000
Drepturi de proprietate trans- mise	deplin		deplin	deplin	deplin	deplin
ajustatare pentru Drepturi de proprietate			€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat			€ 56.050	€ 38.000	€ 57.000	€ 65.000
Condiții de finanțare	cash		cash	cash	cash	cash
ajustatare pentru finanțare			€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat			€ 56.050	€ 38.000	€ 57.000	€ 65.000
Condiții de vânzare			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
alte decat "oferta-tranzactie"	normale		normale	normale	normale	normale
ajustatare pentru condiții de vânzare			€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat			€ 56.050	€ 38.000	€ 57.000	€ 65.000
Cheltuieli imediate	nu este cazul		0%	0%	0%	0%
ajustatare pentru cheltuieli imediate neluate in calcul			€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat			€ 56.050	€ 38.000	€ 57.000	€ 65.000
Condiții ale pieței (data vânzării)	prezent		similare	similare	similare	similare
ajustatare pentru condiții ale pieței (%)			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ajustatare pentru condiții ale pieței			€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat			€ 56.050	€ 38.000	€ 57.000	€ 65.000
Localizare	mun. Sighisoara,		Sighisoara, str.	Sighisoara, str.	Sighisoara,	Sighisoara,

	str. Aurel Vlaicu nr. 47, jud. Mures	Caraiman, jud. Mures	Libertatii 68, jud. Mures	zona Alexan- dru cel Bun, jud. Mures	str. Caraiman nr. 21, jud. Mures
		0,0%	0,0%	0,0%	-10,0%
acces					
		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ajustare TOTALA pentru localizare si acces(%)		0,0%	0,0%	0,0%	-10,0%
ajustare pentru localizare		€ 0	€ 0	€ 0	-€ 6.500
Preț ajustat		€ 56.050	€ 38.000	€ 57.000	€ 58.500
Caracteristici fizice		diferente teren	diferente teren	diferente teren	diferente teren
ajustare suprafata		23%	46%	6%	18%
Dimensiune Teren	1.577,00	720,00	418,00	1334,00	881,00
ajustare pentru teren	€ 15	€ 12.900	€ 17.400	€ 3.600	€ 10.400
Dimensiune Constructii de baza	102,00	160	88	100	120
		-17.000	4.000	1.000	-5.000
Ajustare rap dimensiuni		-30%	11%	2%	-9%
Ajustare suprafata	€ 300	-€ 17.000	€ 4.000	€ 1.000	-€ 5.000
Stare tehnica	cca. 1940	cca. 1980	cca. 1977	cca. 1980	cca. 1980
	conform CPE	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ajustare pentru Stare tehnica		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Arhitectură , Dotari și Finisaje	necesita renovare	necesita reno- vare	necesita reno- vare (schimbat doar acoperis)	necesita reno- vare (schimbat doar acoperis)	necesita reno- vare
ajustare pt arhitectură, dotări și finisaj		0,0%	-13,2%	-10,5%	0,0%
		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Ajustare amenajari		€ 0	-€ 5.000	-€ 5.000	€ 0
Corectie intimitate		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ajustare intimitate		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Utilizare		rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare utilizare		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Elemente nonimobiliare/Anexe	Anexe - 71 mp	Anexe - demo- labile	Anexe - nu	Anexe - nu	Anexe - da
ajustare Anexe		€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 0
Preț ajustat	€ 61.000	€ 57.000	€ 60.000	€ 61.000	€ 63.000
Ajustare totală brută (EUR)	(eur)	€ 17.000,00	€ 9.000,00	€ 7.000,00	€ 11.500,00
Ajustare totală brută (%)	(%)	30,3%	23,7%	10,0%	16,9%
		Sighisoara, str. Caraiman, jud. Mures	Sighisoara, str. Libertatii 68, jud. Mures	Sighisoara, zona Alexan- dru cel Bun, jud. Mures	Sighisoara, str. Caraiman nr. 21, jud. Mures
VALOARE PRIN PIATA CORP C1 SI C2 CU TEREN AFERENT SI ANEXE C3, C4 SI C5	€ 61.000				
TEREN IN PROPRIETATEA STATULUI ROMAN 1577 MP	€ 23.700				
VALOARE PRIN PIATA CORP C1 SI C2 FARA TEREN AFERENT SI ANEXE C3, C4 SI C5	€ 37.300			5,2556	

Ajustări aplicate:

- Pentru ajustările ofertă vs tranzacție s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare considerand ajustari negative estimate din piata.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli imediat următoare după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții ale pieței - timpul: nu au fost necesare ajustări;
- Localizare, acces, intimitate: ajustare negativa estimata din piata aplicata comparabilei 4;
- Caracteristici fizice – teren: s-au făcut ajustări pentru diferențele de suprafață de teren; ajustarea dimensiunii de teren a fost efectuată ținând cont de dimensiunea acestuia fără existența de teren în exces sau alte devieri speciale de la urbanism CUT/POT:
- Caracteristici fizice – suprafața construit desfasurata: s-au aplicat ajustări tuturor comparabilelor, în funcție de diferența de suprafața utila (ajustarea pentru dimensiunea construcțiilor a fost efectuată ținând cont de dimensiunea și structura acestora).
- Caracteristici fizice – stare tehnică: nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice – arhitectură, dotări, finisaje: ajustari estimate din piata aplicate comparabilelor pentru diferenta de finisaje sau renovari partiale;
- Cea mai bună utilizare: nu au fost necesare ajustări;
- Anexe: Comparabila 1 are anexe demolabile, comparabila 4 are anexe similare cu subiectul, iar comparabilele 2 și 3 nu au anexe: ajustări estimate din piata aplicate comparabilelor 2 și 3 pentru diferenta de anexe.

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a proprietății comparabile 1 deoarece proprietății 1 i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustare brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin piață, analiza pe perechi de date este:

$$V_{\text{piață corp construcții cu teren aferent}} = 61.000 \text{ eur echivalent a } 320.600 \text{ lei}$$

$$V_{\text{piață corp construcții fara teren aferent}} = 37.300 \text{ eur echivalent a } 196.000 \text{ lei}$$

astfel:

valoare construcție corp C1 (fara teren aferent): 23.800 eur echivalent a 125.100 lei

valoare construcție corp C2 (fara teren aferent): 8.500 eur echivalent a 44.700 lei

anexe C3, C4 și C5 (fara teren aferent): 5.000 eur echivalent a 26.200 lei

Terenul (nu este inclus în valoarea de piață): 15 eur/mp.

ABORDAREA PRIN COST

Abordarea constă în adăugarea la valoarea de piață a terenului amplasamentului a valorii construcțiilor de pe amplasament, afectate de toate deprecierile existente

Evaluarea construcțiilor

Costul de înlocuire brut (de nou)

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative,

arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metoda de segregare a costului, respectiv în baza **“Volumului –COSTURI DE RECONSTRUCȚIE- COSTURI DE ÎNLOCUIRE”**– editate de către Editura IROVAL BUCUREȘTI. Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

Pașii aplicării metodei sunt:

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor, suprafața desfășurată)
- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților
- Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale– raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Însușirea costurilor totale.

Deprecieri

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate.

În mod practic, în estimarea depreciierilor am aplicat o segregare a depreciierilor. Abordarea solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- deteriorarea fizică
- neadecvarea funcțională (recuperabilă și nerecuperabilă)
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă

Costul de înlocuire net

După parcurgerea pașilor arătați mai sus, prin deducerea depreciierilor din costul de înlocuire brut rezultă costul de înlocuire net al clădirilor și construcțiilor speciale.

Opinia evaluatorului a avut la bază rezultatul abordării prin piața relevantă pe piața specifică (Informațiile legate de oferte și tranzacții sunt suficiente pentru a apela la această unică abordare).

Am aplicat doar abordarea prin piața, bazată pe un număr suficient de comparabile asimilabile cu subiectul. Abordarea aplicată (adekvată scopului și tipului de proprietate) conferă suficientă încredere în vederea formării opiniei finale, fiind bazată pe informații de piața suficiente, verificate și credibile.

Având în vedere cele menționate anterior, abordarea prin cost nu a mai fost aplicată.

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZA ASUPRA VALORII

În urma aplicării abordărilor de evaluare prezentate s-au obținut următoarele rezultate:

$V_{\text{piață corp C1+corp C2 fara teren aferent cu C3, C4 si C5}} = 37.300 \text{ eur echivalent a } 196.000 \text{ lei}$

Aceste valori includ valoarea CASELOR DE LOCUIT CORP C1 si CORP C2 FARA TEREN AFERENT CU ANEXELE C3, C4 SI C5, la stadiul actual.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin piață.

Valoarea obținută prin abordarea prin piață este considerată cea mai adecvată, întrucât reflectă piața imobiliară la momentul dat. Având în vedere scopul evaluării, precum și ipotezele luate în calcul se consideră că este cea mai relevantă pentru proprietatea în cauză.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare compuse din "CASA DE LOCUIT CORP C1 SI CORP C2 FARA TEREN AFERENT CU ANEXELE C3, C4 si C5" este de:

37.300 EUR echivalent a 196.000 Lei

din care:

valoare construcție corp C1 (fara teren aferent): 23.800 eur echivalent a 125.100 lei

valoare construcție corp C2 (fara teren aferent): 8.500 eur echivalent a 44.700 lei

anexe C3, C4 si C5 (fara teren aferent): 5.000 eur echivalent a 26.200 lei

Terenul (nu este inclus in valoarea de piata): 15 eur/mp.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- Valoarea nu este influențată de T.V.A. la baza estimării valorii au stat oferte și tranzacții între persoane fizice, majoritare pe piața imobiliară specifică.
- Valoarea stiipulată în raportul de evaluare include doar valoarea construcțiilor CASA DE LOCUIT CORP C1 SI CORP C2 CU ANEXELE C3,C4 SI C5.
- Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 5,2556 lei.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii iunie 2026.
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.
- valoarea este o predicție.
- valoarea este subiectivă.
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipoteze speciale și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- Prezentul raport nu poate fi utilizat/folosit în vederea constituirii proprietatii ca si garantie bancară sau în cadrul unui proces sau judecata.

Inspecția imobilului amplasat în mun. Sighisoara, str. Aurel Vlaicu nr. 47, jud. Mures, a fost efectuată de către evaluatorul Scutaru Ion în data de 28 mai 2026, ora 09.00 atat la interior cat si exterior.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în conformitate cu legislația în vigoare.

Evaluatorul care semnează prezentul raport are încheiată asigurarea de răspundere civilă,

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Cu respect,

SCUTARU ION,

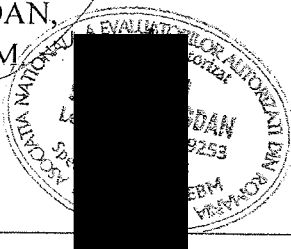
Evaluator autorizat EPI, EBM.

Membru titular ANEVAR.

COSTIN SEPTIMIU BOGDAN,

Evaluator autorizat EPI, EBM.

Membru titular ANEVAR.



ANEXE

1. DOCUMENTE
2. FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII;
3. OFERTE;

1. DOCUMENTE



Oficiul de cadastru și planimetrie - Județul Mureș
Extr. de Carte Funciară nr. 54695 Sighișoara

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54695 Sighișoara

AN: 1999C 14614
Zona: 29
Lot: 66
Supr: 2025



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi: 10536

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sighișoara

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 141 Top: 8946/1	1.577	

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 8946/1-C1	Jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Sighișoara, Str. AUREL VLAICU, Nr. 47	C1-CASA DE LOCUIT compusa din subsol cu 1 doua pivnite, parter cu camera si bucatarie, mansarda cu doua camere

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
912 / 09/02/2004 Dosar Cadastral nr. 0 (memoriu tehnic si plan de situatie vizat de O.J.C.G.C.Mures sub nr.5525/2002 si de Primăria municipiului Sighișoara):	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept expropriere potrivit Dec. 187/1945 (imobil transcris din cf. 1713- nr. 222/1967 cf.), dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 10536)	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1.1

C. Partea III. SARCINI

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

CERTIFICAT DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ

elaborat în conformitate cu Metodologia de Calcul al Performanței Energetice a Clădirilor, Nr.001

DATE PRIVIND IDENTIFICAREA CPE ȘI A AUDITORULUI ENERGETIC			
CPE numărul	valabil 10 ani până la 03.07.2035	Arh. Nils Alexandru Tiberiu	Auditor energetic
010409815454010	dacă nu apar alte modificări	Certificat eliberat conform UA 01499	gradul 1

DATE PRIVIND CLĂDIREA CERTIFICATĂ			NZEB ☐
Categoria clădirii: clădire de locuit individuală	Anul construcției/reconstrucției majore:	1940	
Adresa clădirii: 545400 Sighisoara, str. Aurel Vlaicu, nr. 47	Aria de referință n. pardoseală:	39.62 m ²	
CF nr. 54695 Sighisoara, Jud. Mureș	Aria construită/desfășurată:	48.66 / 97.72 m ²	
Coordonate GPS (lat x long): 46.18209 x 24.81225	Volumul interior de referință:	99 m ³	
Regim de înălțime: Subsol+Parter			

Scopul elaborării CPE:	Vânzare-cumpărare	Program de calcul utilizat:	—	versiunea	—
------------------------	-------------------	-----------------------------	---	-----------	---

PERFORMANȚA ENERGETICĂ *	CLĂDIRI REALA	CLĂDIRI DE REFERINȚĂ	NIVEL DE EMISII ECHIVALENTE CO ₂ *	
[kWh/m ² , an - energie primară totală]			[kg _{CO₂} /m ² , an]	
Performanță energetică ridicată			Nivel de poluare scăzut	
				
				
				
				
				
				
				
				
Performanță energetică scăzută			Nivel de poluare ridicat	
Consum specific anual total de energie [kWh/m ² , an] *	finisă 46**	577.9 ± 21.5	Indice de emisii echivalent CO ₂ [kgCO ₂ /m ² , an] *	276.2
	primară	747.2 ± 224.3		

Consum specific anual de energie din surse regenerabile [kWh/m ² , an] *	Solar termic	Solar electric	Pompe caldure	Biomasa	Alt tip SRE	Total SRE
	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Tip sistem instalat pe clădire reală	Clasă energetică / Consum specific anual de energie primară per utilitate [kWh/m ² , an] *							
	A+	A	B	C	D	E	F	G
Încălzire	≤ 40	41 ... ≤ 59	60 ... ≤ 138	139 ... ≤ 239	240 ... ≤ 340	341 ... ≤ 425	426 ... ≤ 610	≥ 611
Apă caldă consum	≤ 18	19 ... ≤ 26	27 ... ≤ 51	52 ... ≤ 60	61 ... ≤ 70	71 ... ≤ 87	88 ... ≤ 104	≥ 105
Răcire ***	—	—	—	—	—	—	—	—
Ventilație mecanică	—	—	—	—	—	—	—	—
Iluminat	≤ 6	7 ... ≤ 9	10 ... ≤ 18	19 ... ≤ 28	29 ... ≤ 34	35 ... ≤ 42	43 ... ≤ 53	≥ 54

* valori calculate

** numărul de ore dintr-un an în care temperatura interioară depășește temperatura de confort în regim liber, pe durata verii = 400.5 h (este 0 dacă se calculează consumul de răcire)

** UE-termic/electric

147296_03.07.2025_Arh_Nils_Alexandru_Tiberiu-UA_01499-004098_CPE

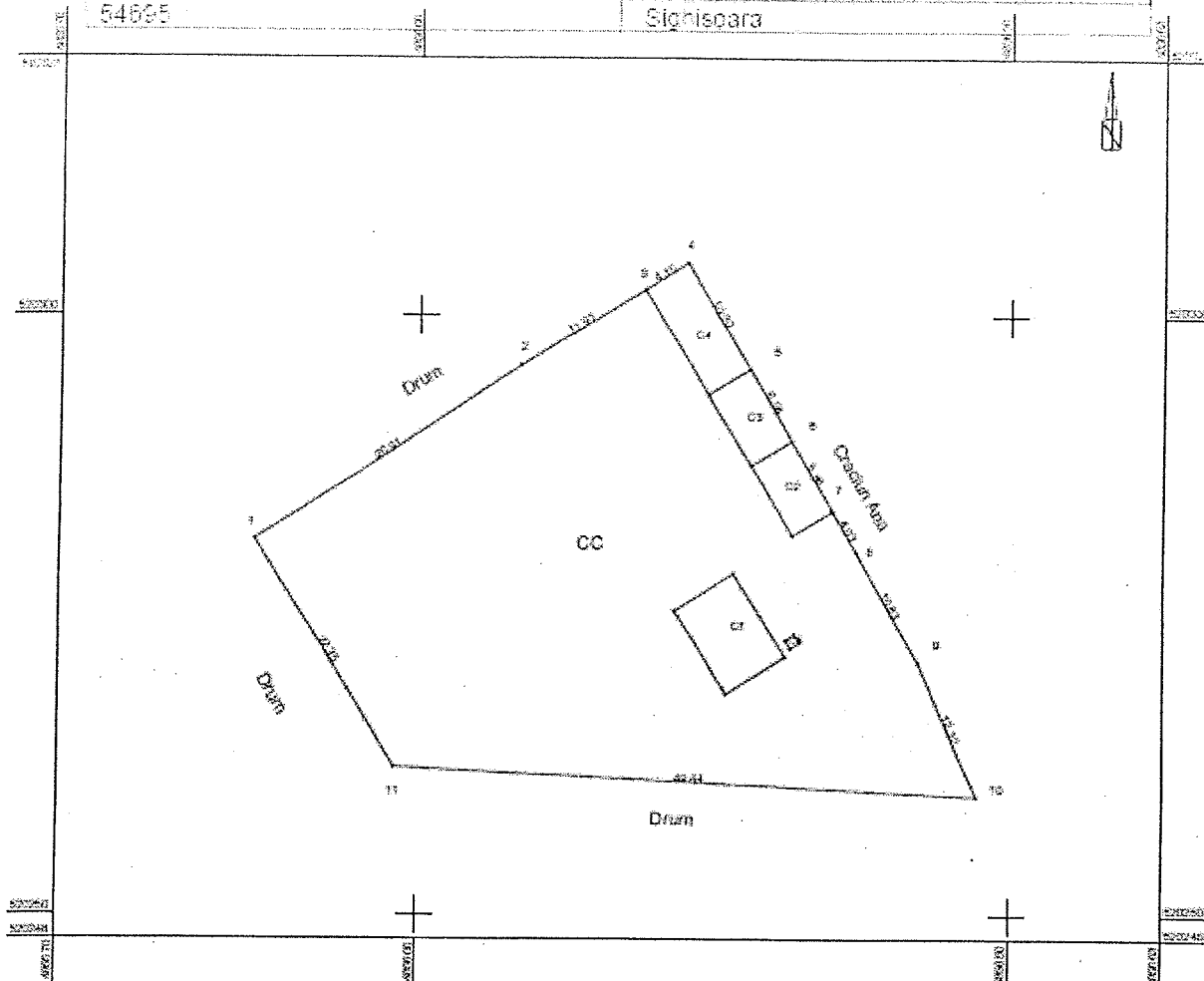
Semnătura și stampila auditorului

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
341	1577 mp	Mun. Sighisoara teren extravilan

Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativa Teritoriala (UAT)
54695	Sighisoara



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (m ²)	Mentiiuni
1	CC	1577	Imprejurat cu gard
Total		1577	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (m ²)	Mentiiuni
C1	OL	46	S. constructia destinsurata S= 75 mp. S+P an const.
C2	OL	27	S. constructia destinsurata S= 27 mp. P an const.
C3	CA	28	S. constructia destinsurata S= 28 mp. P an const.
C4	CA	42	S. constructia destinsurata S= 42 mp. P an const.
C5	CA	1	S. constructia destinsurata S= 1 mp. P an const.
Total		146	
		Suprafata totala masurata a imobilului	1577 mp
		Suprafata din acte	1577 mp
Executat: Datu Victor ser. Cat. B seria RO-MS nr. 0951 Cămin Cultural cu anexa corectare în baza de date integrată și semnarea și parafarea Data: 2026.04.30 10:37:57 +03'00'			
Inspector Conform introducerii în baza de date integrată și atribuire numărului cadastral Semnatura și parafă Data Stampila ROPI			

* În situația în care există numere cadastrale în vechi, în locul numărului vecinului se va trece numărul cadastral, iar în lipsa numărului cadastral numărul topografic sau numărul administrativ. Suprafețele se rotunjesc la metru pătrat

ANEXA NR. 12 la regulament

MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobil: Loc. Sighisoara teren extravilan jud. Mures

2. Tipul lucrării: Lucrare de demolare partiala C1 (mansarda) si evidentiare C2, C3, C4, C5

3. Scurtă prezentare a situației din teren:

Se propune Lucrare de demolare partiala C1 (mansarda) si evidentiare C2, C3, C4, C5 in C.F. Nr. 54695 Sighisoara nr. Cad. 341 teren curti constructii extravilan in suprafata de $S = 1577$ mp. Edificat cu C1 Casa de locuit S+P, C2 Casa de locuit P, C3 Anexa, C4 Anexa, C5 Anexa Proprietar Statul Roman in cota de 1/1 parte asupra terenului si constructiilor

4. Situația juridică a imobilului, conform fișei imobilului anexată

Imobilul a fost identificat în C.F. 54695 nr. Cad. 341

C.F. nr. 54695

Localitatea Sighisoara

nr. cad. 341- Teren curti constructii extravilan $S = 1577$ mp. edificat cu C1 Casa de locuit compusa din subsol cu doua pivnite, parter cu camera si bucatarie, , mansarda cu doua camere

Proprietar Statul Roman in cota de 1/1 parte asupra terenului si constructiei

5. Operațiuni topo-cadastrale efectuate:

Măsurătorile au fost efectuate cu un aparat GPS Shout G1 Plus . Lucrarea a fost efectuată în SISTEM DE PROIECȚIE STEREO 70.

Pentru întocmirea documentației topografice s-a folosit un pachet de programe pe P.C.

Suprafața imobilului determinată prin puncte s-a calculat analitic.

După calcularea coordonatelor fiecărui punct s-a folosit un program de selectare, având toate datele culese, calculate și verificate, s-au pregătit fișiere în vederea prelucrării și desenării cu Mapsys.

Data întocmirii.....

Semnătura și ștampila

Datui Victor

aut. Cat. B seria RO-MS-F nr. 0061

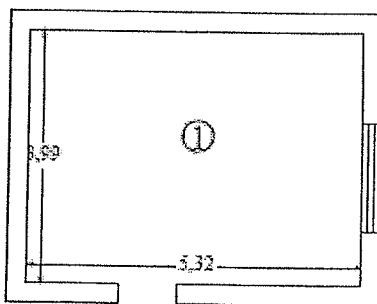
DATUI
VICTOR

Semnat digital de
DATUI VICTOR
Data: 2026.04.30
10:55:48 +03'00'

RELEVANT SUBJECTS:

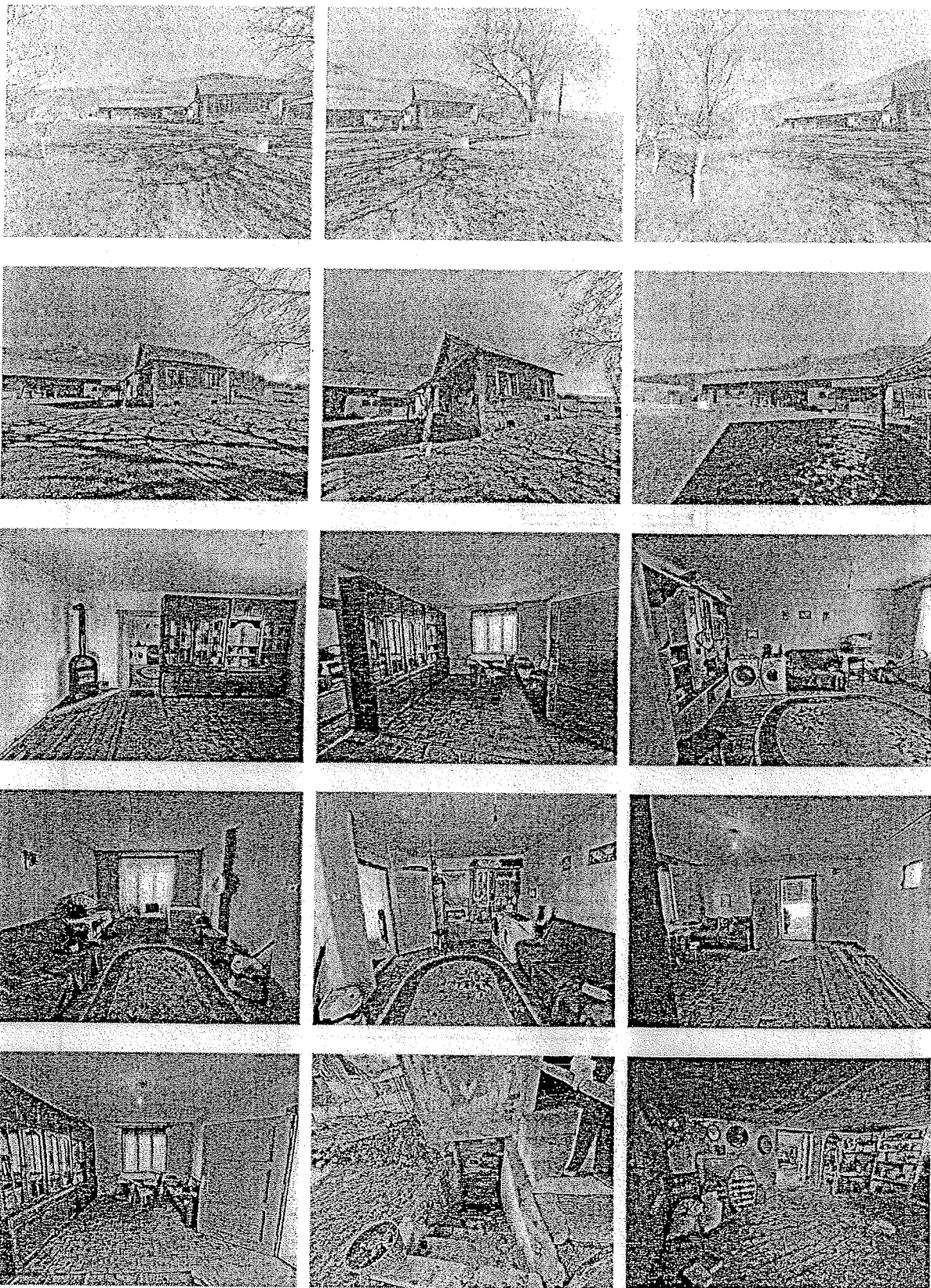
SCARA 1: 100

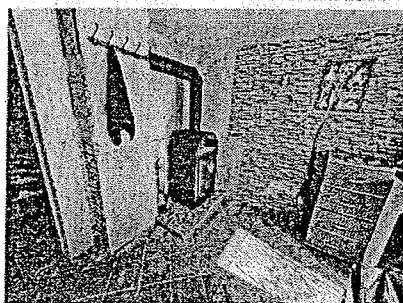
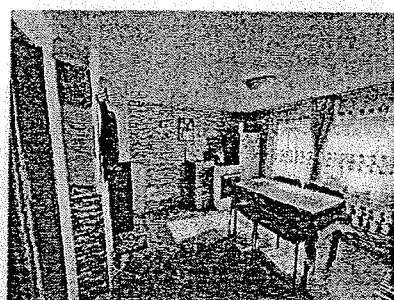
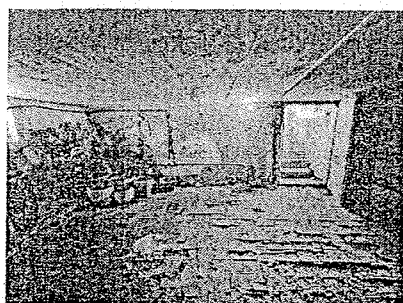
№ cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
	1577	Loc. Sighisoara str. Aurel Vlaicu nr. 47	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	Sighisoara
Cod unitate individuala (U)		Carte funciara nr.	54695

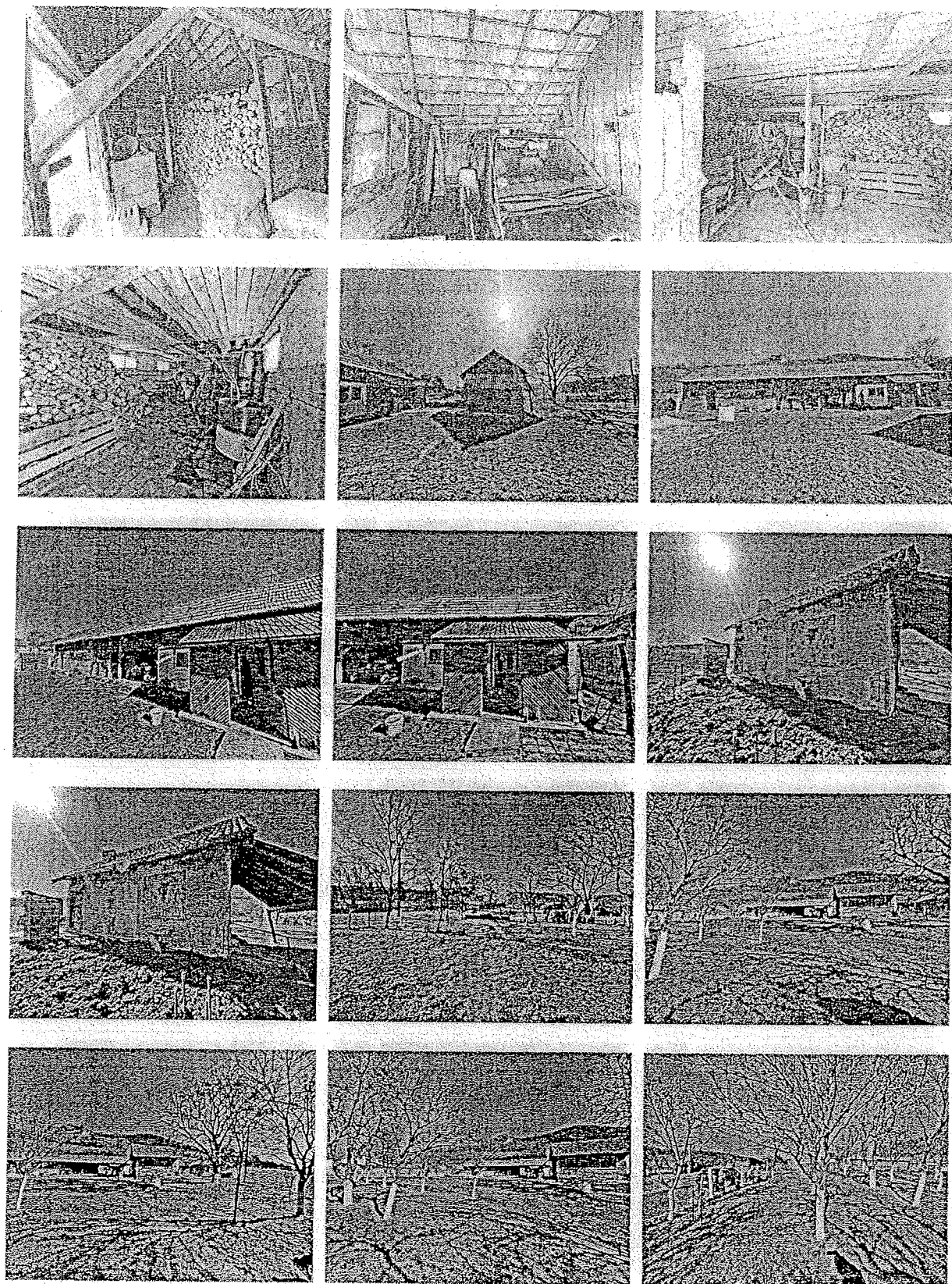
[illegible]

DATUI Semnat digital
VICTOR de DATUI VICTOR
Data: 2026.04.30
10:36:54 +03'00"

2. FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII;







3. OFERTE; OFERTE TERENURI

COMPARABILA 1

[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-IDCICM?_gl=1*15tibob*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCCQjwio_RBhDMARIsAJPveNNaxEsUq_e3Yy43ZyoRbcFtcje_sjdOq_MFyIMBAP4kVCjXFmN-clsaAmjtEALw_wcB&gbraid=0AAAAADRGGqBG-GZZCUq64jLemFgn0vSwf)

[IDCICM?_gl=1*15tibob*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCCQjwio_RBhDMARIsAJPveNNaxEsUq_e3Yy43ZyoRbcFtcje_sjdOq_MFyIMBAP4kVCjXFmN-clsaAmjtEALw_wcB&gbraid=0AAAAADRGGqBG-GZZCUq64jLemFgn0vSwf](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-IDCICM?_gl=1*15tibob*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCCQjwio_RBhDMARIsAJPveNNaxEsUq_e3Yy43ZyoRbcFtcje_sjdOq_MFyIMBAP4kVCjXFmN-clsaAmjtEALw_wcB&gbraid=0AAAAADRGGqBG-GZZCUq64jLemFgn0vSwf)



teren intravilan

70 000 €

Sighisoara, Mures

Suprafata utilă:

2900 m²

Tip teren:

altul ↕

Localizare:

rurala ↕

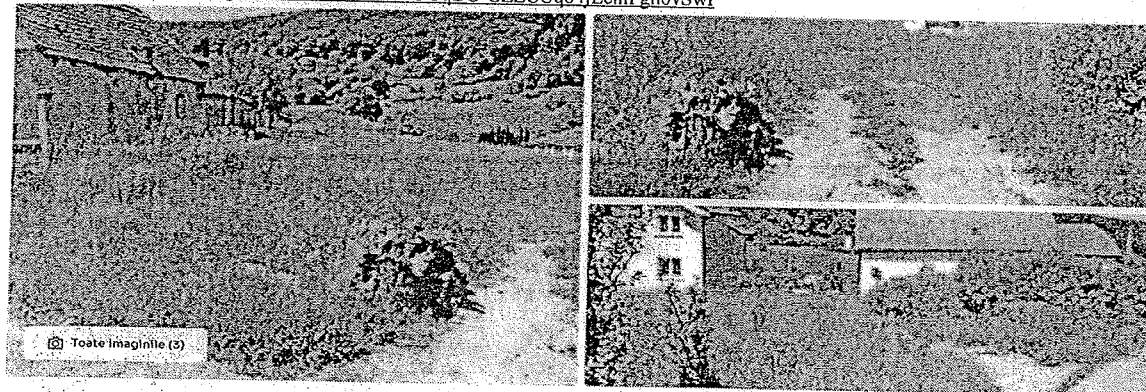
Descriere

se ofera teren spre vanzare in localitatea Albesti judet Mures cu o suprafata de 2900metri patrati telefon nr 00393203578965(Lusu)sau Contacteaza (cristi)

COMPARABILA 2

[https://www.storia.ro/ro/oferta/tren-aurel-vlaicu-sighisoara-](https://www.storia.ro/ro/oferta/tren-aurel-vlaicu-sighisoara-IDDFH9?_gl=1*i4s3ib*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCCQjwio_RBhDMARIsAJPveNNaxEsUq_e3Yy43ZyoRbcFtcjesjdOq_MFyIMBAP4kVCjXFmN-clsaAmjtEALw_wcB&gbraid=0AAAAADRGGqBG-GZZCUq64jLemFgn0vSwf)

[IDDFH9?_gl=1*i4s3ib*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCCQjwio_RBhDMARIsAJPveNNaxEsUq_e3Yy43ZyoRbcFtcjesjdOq_MFyIMBAP4kVCjXFmN-clsaAmjtEALw_wcB&gbraid=0AAAAADRGGqBG-GZZCUq64jLemFgn0vSwf](https://www.storia.ro/ro/oferta/tren-aurel-vlaicu-sighisoara-IDDFH9?_gl=1*i4s3ib*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCCQjwio_RBhDMARIsAJPveNNaxEsUq_e3Yy43ZyoRbcFtcjesjdOq_MFyIMBAP4kVCjXFmN-clsaAmjtEALw_wcB&gbraid=0AAAAADRGGqBG-GZZCUq64jLemFgn0vSwf)



Tren Aurel Vlaicu Sighisoara

99 000 € 29 €/m²

Sighisoara, Mures

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	3400 m²
Tip teren:	de construit +
Localizare:	urbana +

Descriere

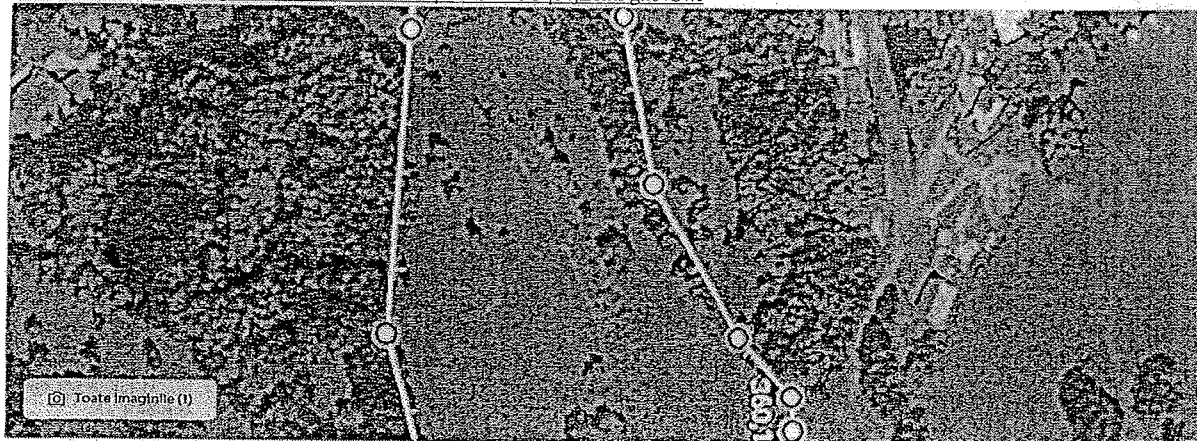
Vand teren situat pe strada Aurel Vlaicu, pe partea dreapta, este situat inainte de Manastire. 3400 mp/ 29 euro/mp, toate utilitatile sunt la drum

ID: 9462635

Raportează 

COMPARABILA 3

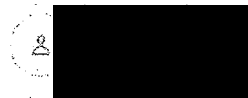
https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-suprafata-de-8400-mp-in-sighisoara-IDGmrk?_gl=1*z27s0d*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCOjwio_RBhDMARIsAJPveNNaxEsUq_e3Yy43ZyoRbcFtgcjesidOq_MFy1MBAP4kVCjXFmN-clsaAmjtEALw_wcB&gbraid=0AAAAADRGGqBG-GZZCUq64jLemFgn0vSwf



Vand teren intravilan, suprafata de 8400 mp, in Sighisoara

290 000 € 35 €/m²

 Sighisoara, Mures



Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	8400 m²
Tip teren:	intravilan +
Localizare:	rurala +

Descriere

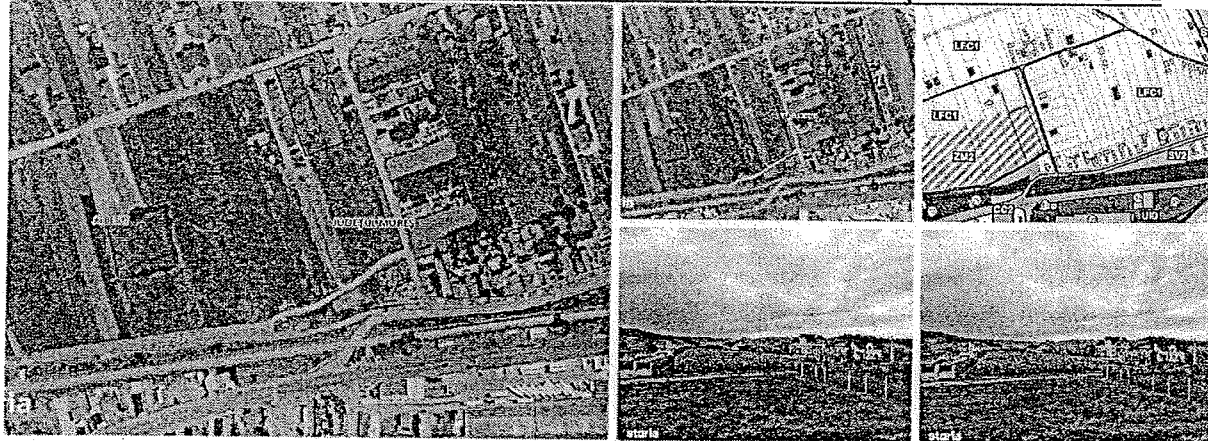
Teren intravilan situat pe strada Lunca Postei FN, suprafata de 8400 mp. Are expunere estica si este langa padure, cu vedere spre oras si cetate. Dispune de urmatoarele utilitati in apropiere: Electricitate la 10m pe latura sudica si la 100 m pe latura nordica, Apa la 100m, Gaz la aproximativ 100m pe latura nordica. Drum de pamant pentru acces.

ID: 10096038

Raportează 

COMPARABILA 4

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-n-sighisoara-albeti-jud-mure-IDBOWI>



Teren intravilan în Sighisoara – Albești, jud. Mureș

180 000 € 23 €/m²

 Sighisoara, Mures



Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 7818 m²

Tip teren: de construit

Localizare: urbana

Se oferă spre vânzare un teren intravilan în localitatea Albești, jud. Mureș.

Terenul are o suprafață totală de 7818 mp, din care:

- 3254 mp zonă rezidențială, preț: 29 euro/mp

- 4564 mp zonă industrială, preț: 19 euro/mp

OFERTE CASE

COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/cas-individuala-cu-teren-generos-IDG6mv?_gl=1*shdws4*_up*MQ.*_gs*MQ._&gclid=Cj0KCQjwof_QBhCgARIsADaMzOeCzHaFlwA7TEd6UZ-zpsgEnOzdYYLwRsVJVUEIjNjrf97yU5i4decaAiWuEALw_wcB&gbrad=0AAAAADRGGqC6O4aCpJm1umKxCpb0u9UYO



Casă individuală cu teren generos

59 000 € 369 €/m²

modulare

☒ Calculați rata lunară

Strada Caralman, Sighisoara, Mures

Case de vânzare

Nume

Suprafață utilă:	160 m²
Numărul de camere:	4
Tip clădire:	singur in curte

Detaliile clădirii

Număr etaje:	un nivel
Anul construcției:	1980

Descriere

Cauti o casa individuala, cu teren mult si cu cat mai multa verdeata? Ce spui sa fie o casa mare, cu etaj dar la un pret bun?

Va oferim ia vanzare, o casa situata pe strada Caraiman din Sighisoara, avand 160 mp utili, dar si anexe.

Casa este construita pe un teren de peste 720 mp si are urmatoarea componenta, atat la parter cat si la etaj a: 2 camere foarte mari, bucatarie generoasa, camara si baie.

Asa cum e construita, casa poate fi camin pentru o familie sau pentru doua familii, parterul si etajul avand intrari distincte.

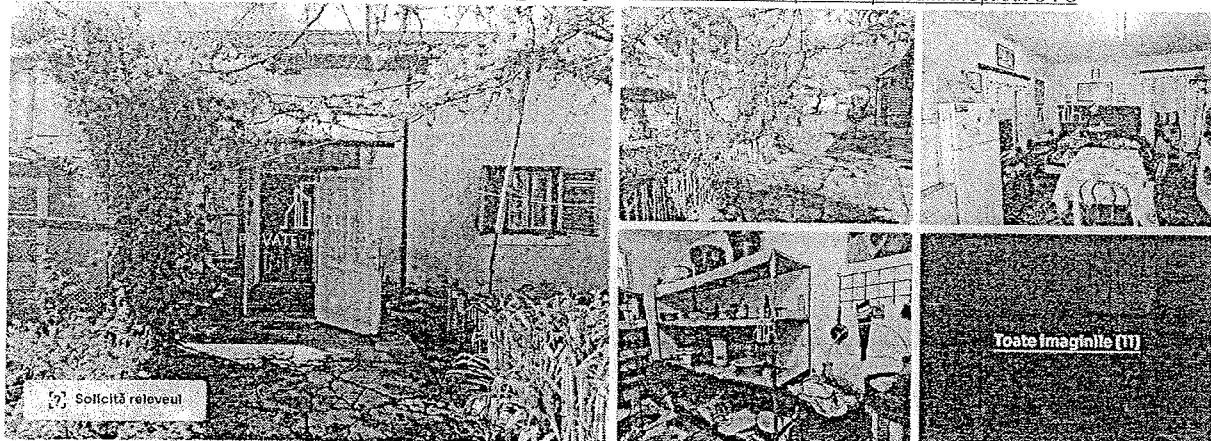
Casa are toate utilitatile iar accesul se face din strada Caraiman, fiind situata la doar 1 km de centrul orasului..

Incalzirea se face cu centrala pe gaz.

Pentru mai multe detalii vă stau cu drag la dispoziție, mă puteți contacta. Agentilor colaboratori le oferim comision.

COMPARABILA 2

https://www.storia.ro/oferta/casa-de-vanzare-strada-liberatii-nr-68-sighisoara-IDHhJS?_gl=1*shdws4*_up*MQ.*_gs*MQ._&gclid=Cj0KCOjwof_QBhCgARIsADaMzOeCzHafIwA7TEd6Uz-zpsgEnQzdYYLwRsVJVUEIjNjrf97yU5i4decaAiWuEALw_wcB&gbraid=0AAAAADRGGqC6O4aCpJm1umKxCpb0u9UYO



Casa de vanzare strada Libertatii, nr. 68, Sighisoara

40 000 € 571 €/m²

Imagini



Strada Libertatii, Sighisoara, Mures



Case de vânzare

Suprafață utilă: 70 m²

Numărul de camere: 3

Tip clădire: singur în curte

Stare: de renovat

Va oferim spre vanzare casa pe strada Libertatii , nr. 68, Sighisoara.

Pe curte sunt 2 proprietăți

Casa necesită renovări masive

Acoperișul este renovat complet

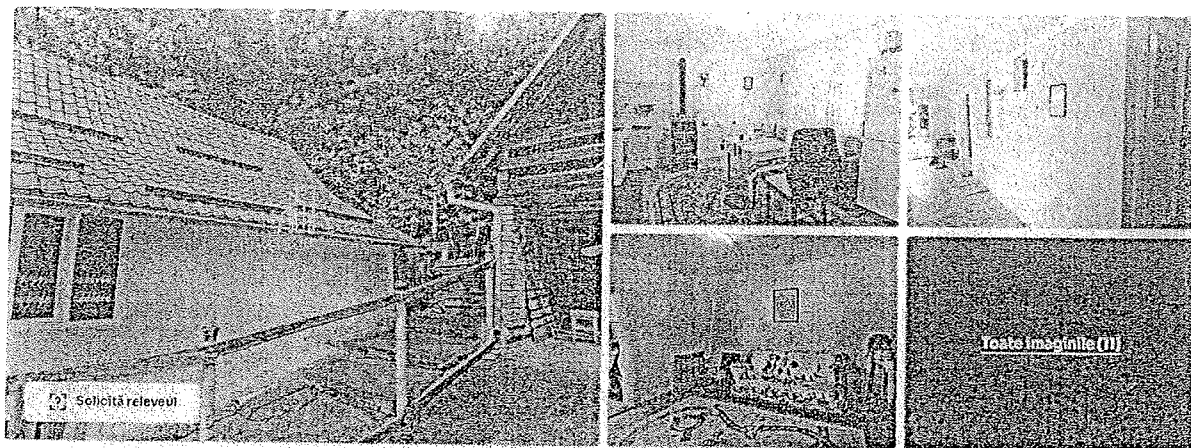
Terenul aparține statului. Sunt depuse actele pentru a-l transfera proprietarilor cu titlu gratuit

Casa dispune de toate utilitățile.

Cei interesați pot achiziționa proprietatea, la prețul de 40.000 Euro, negociabil.

COMPARABILA 3

https://www.storia.ro/oferta/casa-de-vanzare-zona-alexandru-cel-bun-sighisoara-IDEwmn?_gl=1*shdws4*_up*MQ.*_gs*MQ._&gclid=Cj0KCOjwof_QBhCgARIsADaMzOeCzHafIwA7TEd6Uz-zpsgEnQzdYYLwRsVJVUEIjNjrf97yU5i4decaAiWuEALw_wcB&gbraid=0AAAAADRGGqC6O4aCpJm1umKxCpb0u9UYO



Casa de vanzare, zona Alexandru cel Bun, Sighisoara

60 000 € 600 €/m²

Problemele

Suprafață utilă:

100 m²

Numărul de camere:

2

Tip clădire:

singur in curte

Va oferim spre vânzare, casa în zona Alexandru cel Bun, Sighisoara.

Proprietatea are o suprafata totala de 1334 Mp.

Casa este compusă din 2 camere, baie, bucatărie, hol și cămară

Casa necesită investiție.

Geamuri termopane la camere, iar ușile de la intrare și baie sunt termopan

Încălzire cu lemne, șemineu și teracotă

Instalație de gaz trasă, curent, apă și canalizare

Acoperiș nou din tablă

Curte mare, cu potențial.

COMPARABILA 4

https://www.storia.ro/ro/oferta/proprietate-formata-din-3-imobile-strada-caraiman-nr-21-sighisoara-IDHkHo?_gl=1*shdws4*_up*MQ.*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjwof_QBhCgARIsADaMzOeCzHaFlwA7TEd6Uz-zpsgEnQzdYYLwRsVJVUElJNjRf97yU5i4decaAiWuEALw_wcB&gbraid=0AAAAADRGgqC6O4aCpJmIumKxCpb0u9UYO



Proprietate formata din 3 imobile, strada Caraiman, nr. 21 Sighisoara

68 000 € 304 €/m²

Problemele

Casa de vânzare

Suprafață utilă:	224 m²
Numărul de camere:	5
Tip clădire:	singur in curte
Stare:	de renovat

Va oferim spre vanzare proprietate cu 3 imobile pe curte, un singur proprietar.

Proprietate cu potențial de business de vânzare

Imobilele necesită investiție. Potențial de pensiune sau alte business-uri

Proprietatea are toate utilitățile și contoare separate.

Una din case este formata din 2 camere, bucatarie, hol, veranda (90 Mp)

A doua casa este formata din 1 camera, bucatarie, camera si hol (49Mp)

A treia constructie are o suprafata de 85 Mp si este formata din:

Demisol: hol, pivnita, camera, bucatarie, camera

Parter: hol, veranda, 2 camere

Mansarda: camera si balcon

ALTE OFERTE

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-casa-sau-spatiu-comercial-ultracentral-sighisoara-IDCWNh?_gl=1*shdws4*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjwof_QBhCgARIsADaMzOeCzHaFlwA7TEd6UZ-zpsgEnQzdYYLwRsVJVUElJNjrf97yU5i4decaAiWuEALw_wcB&gbraid=0AAAAADRGgqC6O4aCpJmIumKxCpb0u9UYO



De vanzare casa sau spatiu comercial ultracentral Sighisoara

64 800 € 704 €/m²

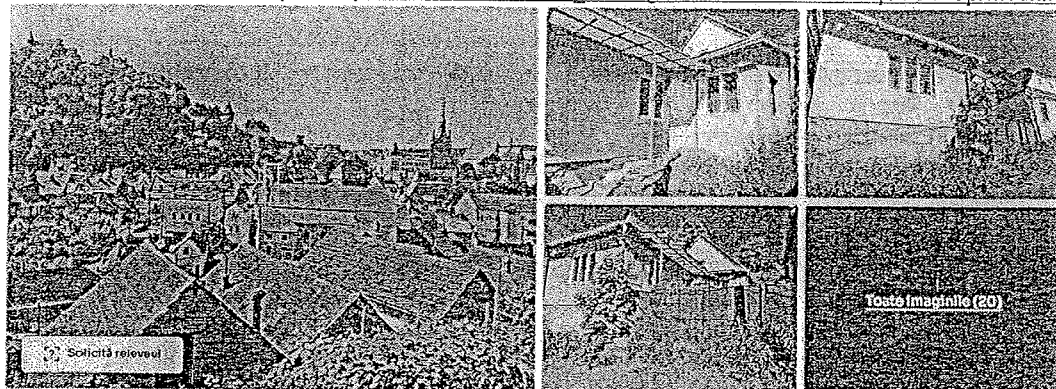
Sighisoara, Mures

Casa de vânzare

Suprafață utilă:	92 m²
Numărul de camere:	4
Tip clădire:	fără informații
Stare:	de renovat

Vand o fosta centrala termica ce deservea blocuri de locuinte. Situată pe Str. Tarnavei, lângă piața, imobilul se pretează la construcție casa cu etaj sau spațiu comercial. Terenul aferent construcției este de 139mp. An construcție: aprox 1960. Utilități: existente. Suprafața construită: 97.58mp. Aria desfasurata: 92.96mp. Clădirea necesită cosmetizări având astfel oportunitatea de a amenaja potrivit nevoilor de afaceri.

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-de-vanzare-str-george-cosbuc-nr-28-sighisoara-IDHoZ1?_gl=1*1ix6m59*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCOjwof_QBhCgARIsADaMzOeCzHaFlwA7TEd6UZ-zpsgEnQzdYYLwRsVJVUEIjNjr97yU5i4decaAiWuEALw_wcB&gbraid=0AAAAADRGGqC6O4aCpJmIumKxCpb0u9UYO



Casa de vanzare, str. George Cosbuc, nr. 28, Sighisoara

70 000 € 700 €/m²

Suprafață utilă:

100 m²

Numărul de camere:

3

Tip clădire:

singur în curte

Stare:

de renovat

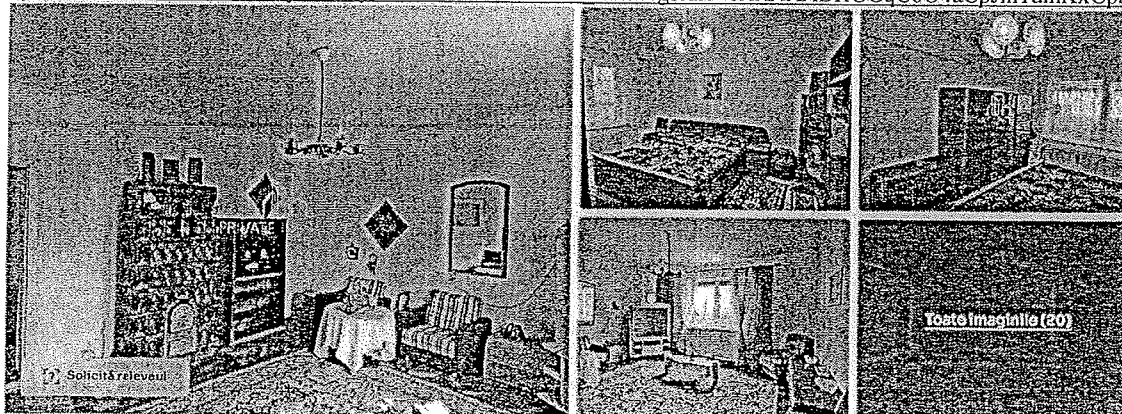
Va oferim în exclusivitate casa de vanzare pe strada George Cosbuc, nr. 28, Sighisoara.

Proprietatea are o suprafața totală de 902 Mp.

Casa necesită renovări.

Amplasată în zonă cu potențial turistic ridicat.

https://www.storia.ro/ro/oferta/cas-de-vnzare-zona-viilor-sighisoara-IDDKFs?_gl=1*1ix6m59*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCOjwof_QBhCgARIsADaMzOeCzHaFlwA7TEd6UZ-zpsgEnQzdYYLwRsVJVUEIjNjr97yU5i4decaAiWuEALw_wcB&gbraid=0AAAAADRGGqC6O4aCpJmIumKxCpb0u9UYO



Casă de vânzare zona Viilor, Sighisoara

73 000 € 584 €/m²

Subsol:

Case de vânzare

Suprafață utilă:	125 m ²
Numărul de camere:	2
Tip clădire:	singur în curte

Descriere

Va oferim spre vânzare casa

Casa este compusa din 2 camere, bucatărie + bucatărie de vară, baie, pod, pivniță.

Casa are grădină mare, livadă cu pomi și o parte de pădure.

Confortul termic este oferit de centrala termica, geamuri termopan și teracote pe lemne.

Casa dispune de:

- 3 panouri solar-termice pentru încălzit apa și al patrulea cu geamul spart la transport (trebuie schimbat).
- aproximativ 80 metrii tabla de aluminiu dublu lăcuită pentru scoc profilat, dublă culoare, față și dos, culoarea cupru și argintiu.
- diferite piese, tuburi, coturi PVC, filtru pentru piscină și accesorii
- 4 butelii de inox pentru instalație suplimentară de gaz
- Un generator practic nou, cu motor de pornire pe benzină 4500 W, cât și tablouri electrice și cablurile pentru conexiune trifazică.
- Alt generator vechi, fără motor, de 5000 W aflat în pivniță.

Diverse alte scule, mobila existentă în casă, frigider, mașină de spălat, cuptorul cu microunde cât și sculele de grădărit, mașină de tăiat iarbă cu disc și fir marca Stihl, drușba marca Einhel depozitate în cămară, cei 10 stâlpi de metal reglabili și picioarele ajustabile pentru schele, diferite materiale pentru cofraje și lucrări de reparație pentru casă.

Tot materialul din șură, lemne foc, cărămizi și alte materiale existente rămân în folosința noului proprietar.