

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 80

**privind vânzarea imobilului din Cisnădie, str. Târgului nr.5,
identificat în CF 103128-C2-U2 (CF vechi:12686) Cisnădie, cu nr.top 1500/VI-C2-U1,
către titulara contractului de închiriere, d-na Lascu Elena**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 18 consilieri, la data de 31 martie 2022;

Analizând Referatul de aprobare nr. 4780/15.03.2022 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 4782/15.03.2022 privind vânzarea apartamentului din Cisnădie, str. Târgului nr.5, identificat în CF 103128-C2-U2 (CF vechi:12686) Cisnădie, cu nr.top 1500/VI-C2-U1, către titulara contractului de închiriere, d-na Lascu Elena, întocmit de Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 740/28.03.2022, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 723/29.03.2022 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 578/30.03.2022;

Ținând cont de faptul că imobilul identificat în CF 103128-C2-U2 (CF vechi:12686) Cisnădie, cu nr.top 1500/VI-C2-U1, nu face obiectul legilor de retrocedare sau al vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată, locuința fiind construită din fondurile statului și putând fi vândută în condițiile art.9 din Legea nr.112/1995;

Având în vedere Sentința Civilă nr. 1760/2021, pronunțată în Ședința publică de la 22 aprilie 2021;

În conformitate cu art. 9 din Legea nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare și art.6 din H.G.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;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (1) și alin. (6) lit. „b”, art. 139 alin. (2), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 243 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă vânzarea apartamentului, situat la parter corpul C2 în imobilul din Cisnădie, str.Târgului nr.5, identificat în CF 103128-C2-U2 (CF vechi:12686) Cisnădie, cu nr.top 1500/VI-C2-U1, compus din: cameră de 12,52 mp., bucătărie de 16,79 mp. și anexe 1 magazie de 5,15 mp., wc de 2,5 mp. Apartamentul mai are o cotă de 94,88 mp., respectiv 8,876%. Total suprafața utilă de 29,31 mp., către titulara contractului de închiriere, d-na Lascu Elena.

Prețul de vânzare al apartamentului este de **30.649** lei, la care se adaugă c-val evaluării de 400 lei, ce se va achita în momentul vânzării apartamentului.

Art.2 Ducerea la îndeplinire a prevederilor art.1 se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin Compartimentul Administrare Locuințe și Spații cu Altă Destinație.

Art.3 În termen de 60 de zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va efectua pe cheltuială proprie, notarea dreptului de proprietate în evidențele de publicitate imobiliară, prezentând noua situație primăriei.

Art.4 Comunicarea și publicitatea prezentei hotărâri se vor asigura de către Direcția Administrație Publică Locală.

Adoptată la Cisnădie, în data de 31 martie 2022, cu 18 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ZAHARIE HOZAT**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

Difuzare: 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu
1 ex. Primar
1 ex. Secretar General
1 ex. Dosar ședință
1 ex. Evidență hotărâri
1 ex. Compartiment impozite și taxe —
1 ex. C.A.L.S.
1 ex. Lascu Elena, Cisnădie, str. Târgului nr.5 —
1 ex. Afișaj —

Red./Dact. I.P./I.P..

20 629/17.12.2021

RAPORT DE EVALUARE



Obiectul evaluării: proprietate imobiliara – apartament la casa, situat in Cisnădie, str. Targului, nr. 5, in scris in CF 103128-C2-U2 Căsnădie, corp C2, jud. Sibiu (chirias Lascu Elena)

Solicitantul evaluării : Primaria orasului Căsnădie

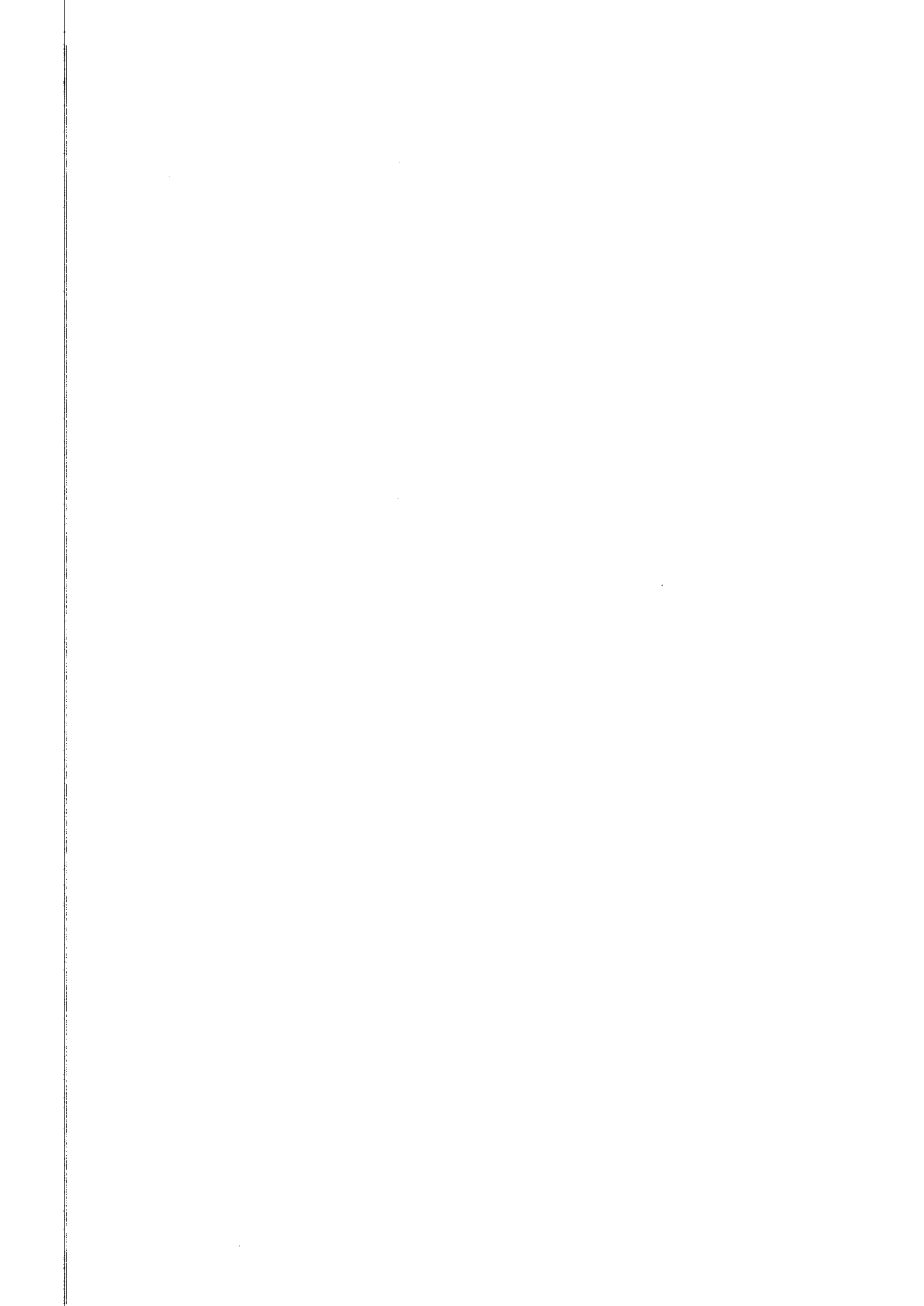
Beneficiarul evaluării : Primaria orasului Căsnădie

Data evaluării : 15.12.2021

Lucrare elaborată de:

Ioan Voina - Expert evaluator- membru titular ANEVAR, EPI
Nr. legitimație 17186/2021
P.F.A. - C.I.F. 25997297
Tel:0720055138 ;
E-mail: ioan_voina2006@yahoo.com





Nr. inreg. 613/15.12.2021

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare - apartament la casa situat în orasul Cisnădie, str. Targului, nr. 5, corp C2, jud. Sibiu, înscris în CF 103128-C2-U2 Cisnădie, în administrarea Consiliului Local al Orasului Cisnădie, chirie Lascu Elena, va comunica următoarele:

- ▶ apartamentul evaluat se compune din 1 camera, 1 bucatarie și anexe (1 magazie lemn, 1 WC lemn); apartamentul evaluat se află într-o construcție tip P amplasat în zona mediana a localității (zona B), suprafețele luate în calcul au fost preluate din „Comunicat-Hotărârea Civilă nr. 1760/2021 a Judecatoriei Sibiu”;
- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru stabilirea valorii de înlocuire a apartamentului conform Legii 112/1995,
- ▶ data de referință a evaluării este 15.12.2021
- ▶ inspectia proprietății a fost realizată de către evaluator Ioan Voina, în data de 15.12.2021 în prezența chirieșului;
- ▶ evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ a fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus.

Potrivit „Normelor Metodologice de aplicare a Legii 112/1995” s-a estimat valoarea proprietății imobiliare evaluate în scopul menționat, după cum urmează:

VALOAREA ESTIMATA	30.649 LEI
--------------------------	-------------------

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății.

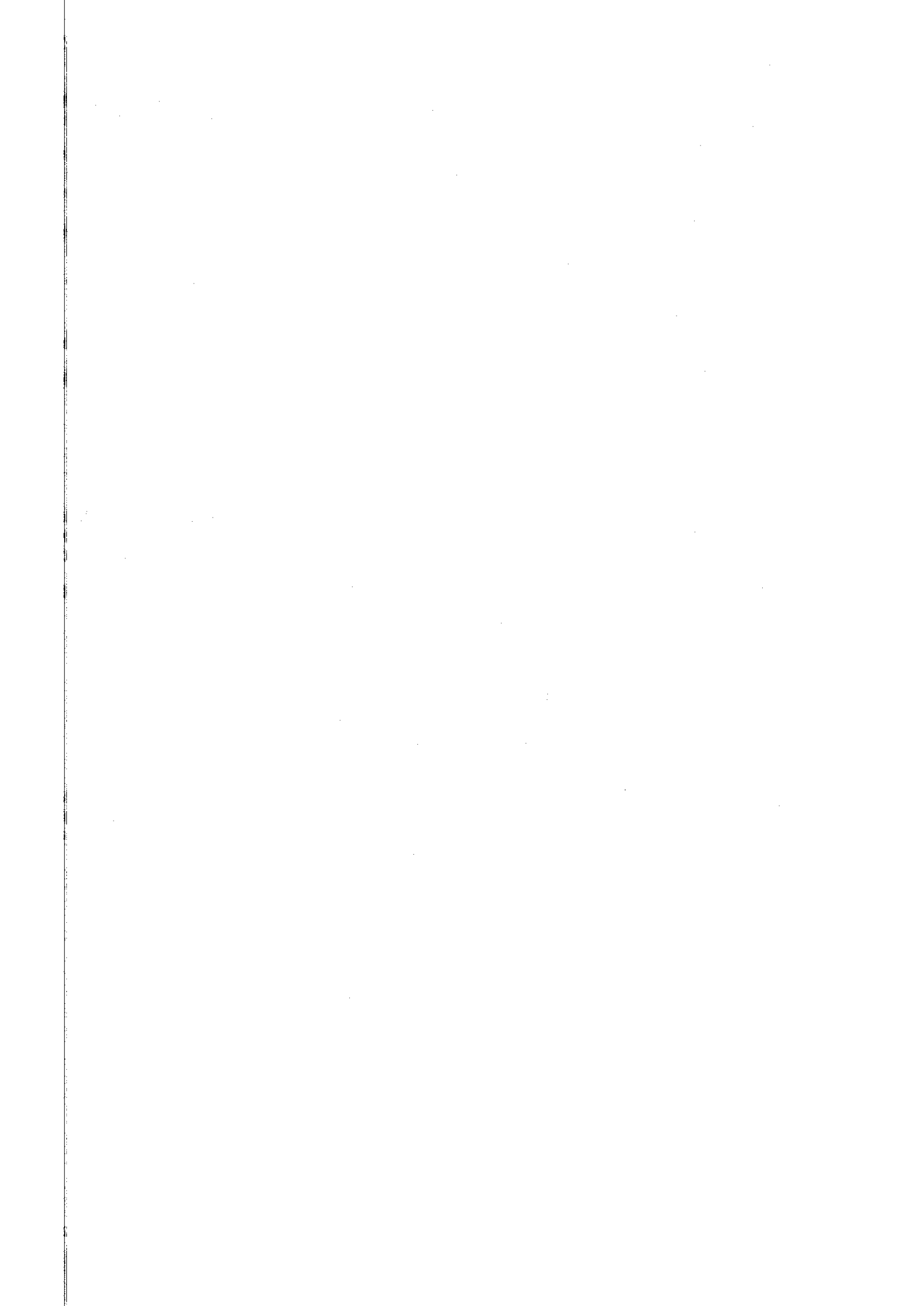
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la estimarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raportul de evaluare;
- Valoarea estimată **nu este o valoare de piață**;
- Valoarea nu include TVA;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind prețul de vânzare a apartamentului conform Legii 112/1995;
- Valoarea este subiectivă și este o predicție .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) având la baza prevederile Legii 112/1995, a Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 cuprinse în HG nr. 20 /1996, a Decretului 256/1984, Decretului- lege nr. 61/1990, Decret nr.93/1977 și a Legii 85/1992.

Cu stima
Ioan VOINA
Evaluator autorizat ANEVAR, E.P.I





CUPRINS**SCRISOARE INAINTARE****I.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

- I.1 Identificarea și competența evaluatorului
- I.2 Identificarea clientului și a destinatarului raportului
- I.3 Scopul evaluării
- I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- I.5 Tipul valorii estimate
- I.6 Data evaluării
- I.7 Moneda raportului
- I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
 - I.10.1 Ipoteze
 - I.10.2 Ipoteze speciale
- I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- I.12 Declararea conformității evaluării cu SEV
- I.13 Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
- II.2 Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
- II.3 Informații despre amplasament
- II.4 Descrierea construcțiilor / Descrierea apartamentului
- II.5 Date privind impozitele și taxele
- II.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

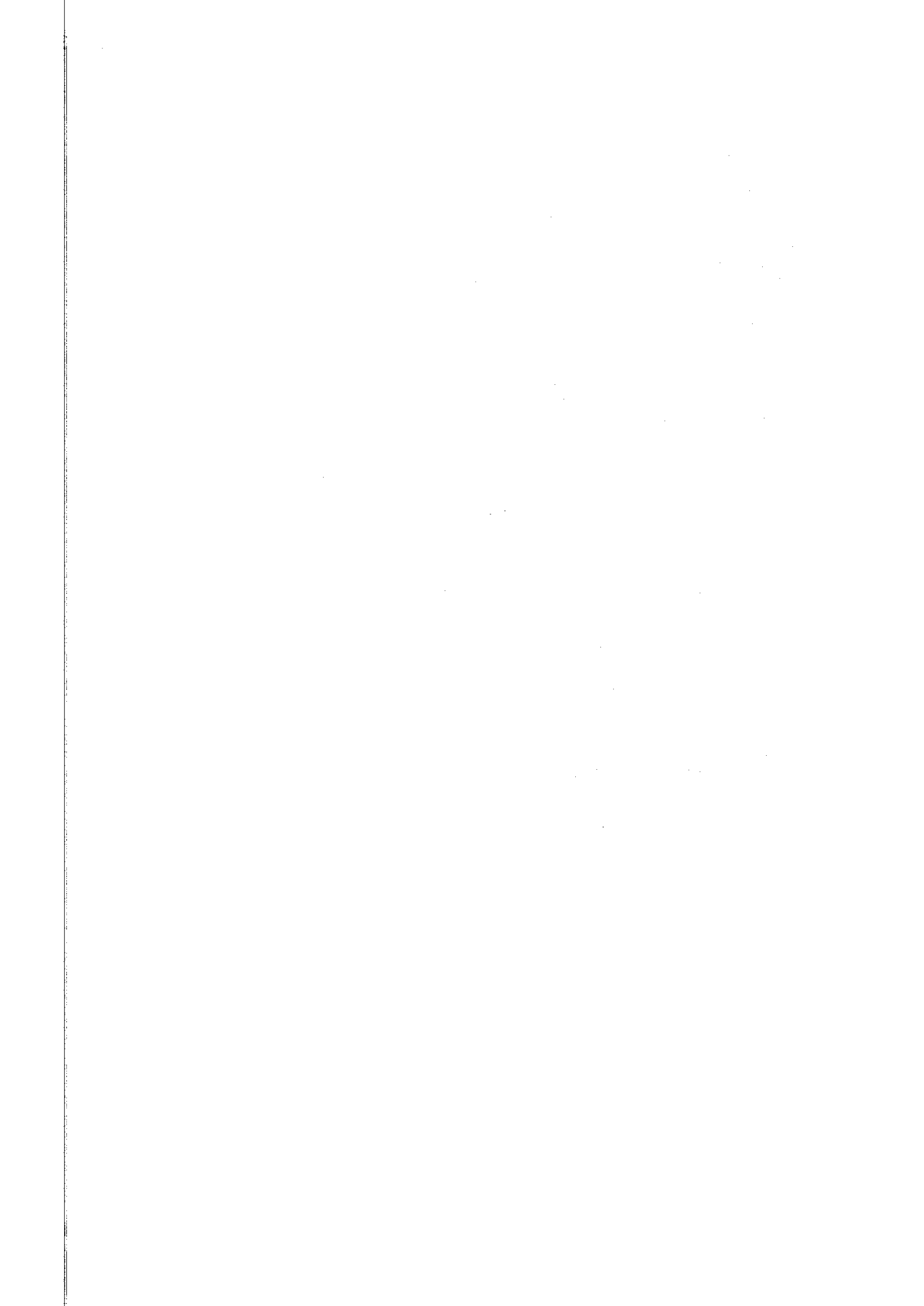
III. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

- III.1 Procedura de evaluare (etapele parcurse)
- III.2 Evaluarea apartamentului
- III.3 Calculul valorii de înlocuire a apartamentului
- III.4 Valoarea estimată propusă , opinia și concluzia evaluatorului

IV. ANEXE

- ANEXA nr. 1: Documente administrative și cadastrale
- ANEXA nr. 2: Fișa tehnică a locuinței
- ANEXA nr. 3: Fișa de calcul a pretului locuinței
- ANEXA nr. 4: Localizarea imobilului pe hartă
- ANEXA nr. 5: Fotografii





I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**I.1 Identificarea și competența evaluatorului****Evaluatorul: VOINA IOAN**

Date de contact ale evaluatorului:

Orașul: Sibiu

Str. Rahova, nr. 1, ap. 3

Telefon: 0720055138

E-mail: ioan_voina2006@yahoo.com

Evaluarea se realizează de către evaluatorul autorizat ANEVAR – VOINA IOAN , nr. legitimație 17186/2021

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerințele etice și profesionale continute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, aferent îndeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor- ANEVAR 2020 având la baza prevederile Legii 112/1995, a Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, cuprinse în HG nr. 20 /1996, a Decretului 256/1984, Decretului-lege nr. 61/1990, Decret nr.93/1977 și a Legii 85/1992.

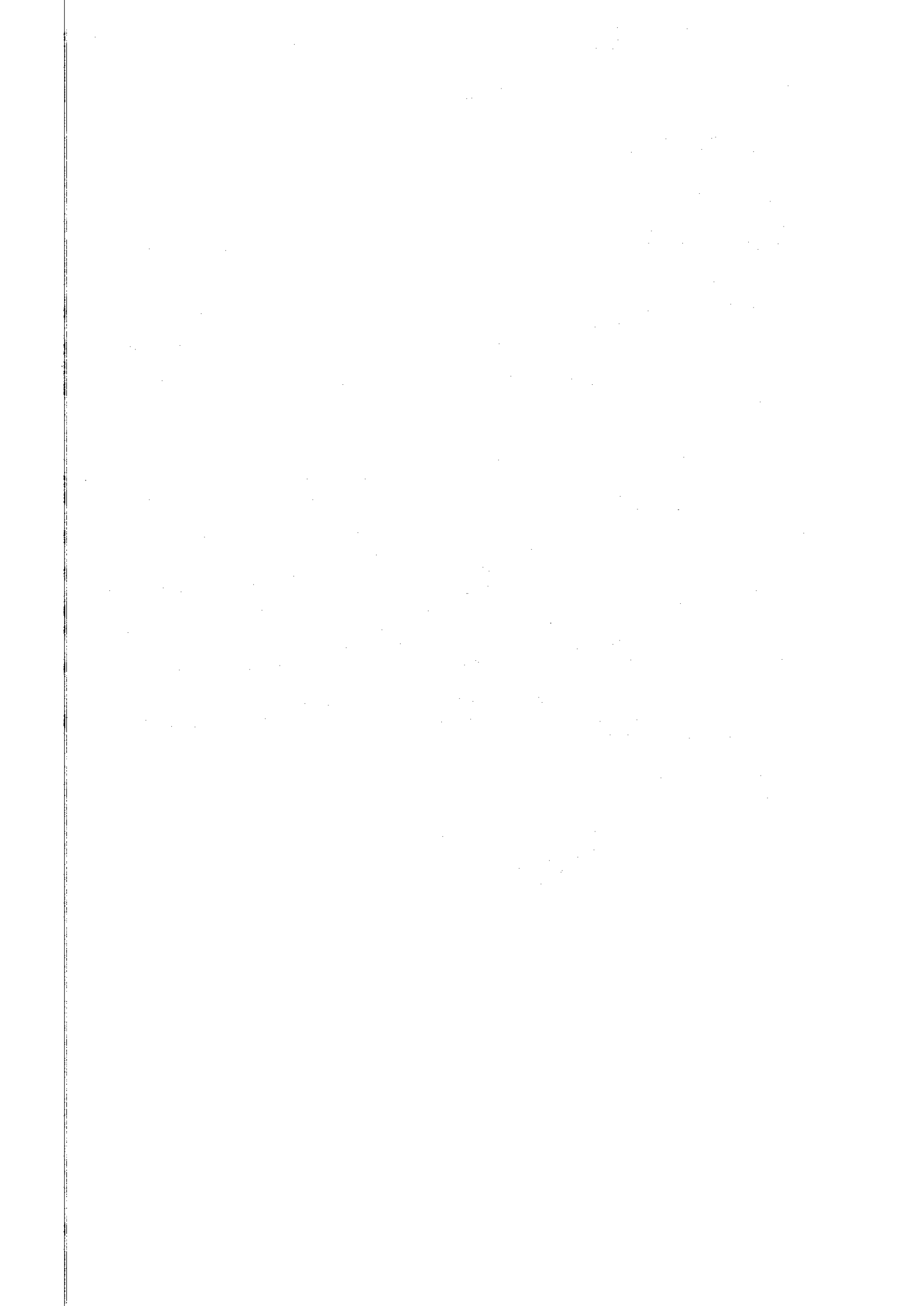
CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent:
 - inginer, evaluator autorizat, membru titular și acreditat al ANEVAR, sunt evaluator din 2009, specializarea bunuri imobile.

EXPERT EVALUATOR ,
VOINA IOAN





I.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează – **Primăriei Orasului Cisnădie, în calitate de solicitant și în calitate de beneficiar sau utilizator desemnat.**

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de solicitantul și beneficiarul lucrării.

I.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de înlocuire a locuinței specificate mai sus, așa cum este prevăzut în Legea 112/1995, a Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, cuprinse în HG nr. 20 /1996, a Decretului 256/1984, Decretului-lege nr. 61/1990, Decret nr.93/1977 și a Legii 85/1992 .

I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară – apartament compus din 1 camera, 1 bucatărie și anexe (1 magazie din lemn și 1 WC din lemn), situat în Cisnădie, str. Targului, nr. 5, corp C2, jud. Sibiu, identificat în **CF 103128-C2-U2 Cisnădie**, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

I.5 Tipul valorii estimate

VALOAREA ESTIMATĂ NU REPREZINTĂ O VALOARE DE PIATĂ a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR. Valoarea estimată reprezintă **valoarea de înlocuire**, aceasta valoare s-a determinat conform Legii nr. 112/1995, a metodologiei de aplicare a acestei legi, a Decretului Lege 61/1990 și a Legii 85/1992.

Valoarea estimată în prezentul raport are la bază informații privind deprecierea construcției, vechimea acesteia, evoluția acesteia în timp, statutul juridic, caracteristicile tehnico-constructive ale clădirii **la momentul evaluării**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate. Evaluarea a fost realizată în luna **decembrie 2021**.

I.6 Data evaluării și data inspecției

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării este 15.12.2021**.
Data inspecției: 15.12.2021.

I.7 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.

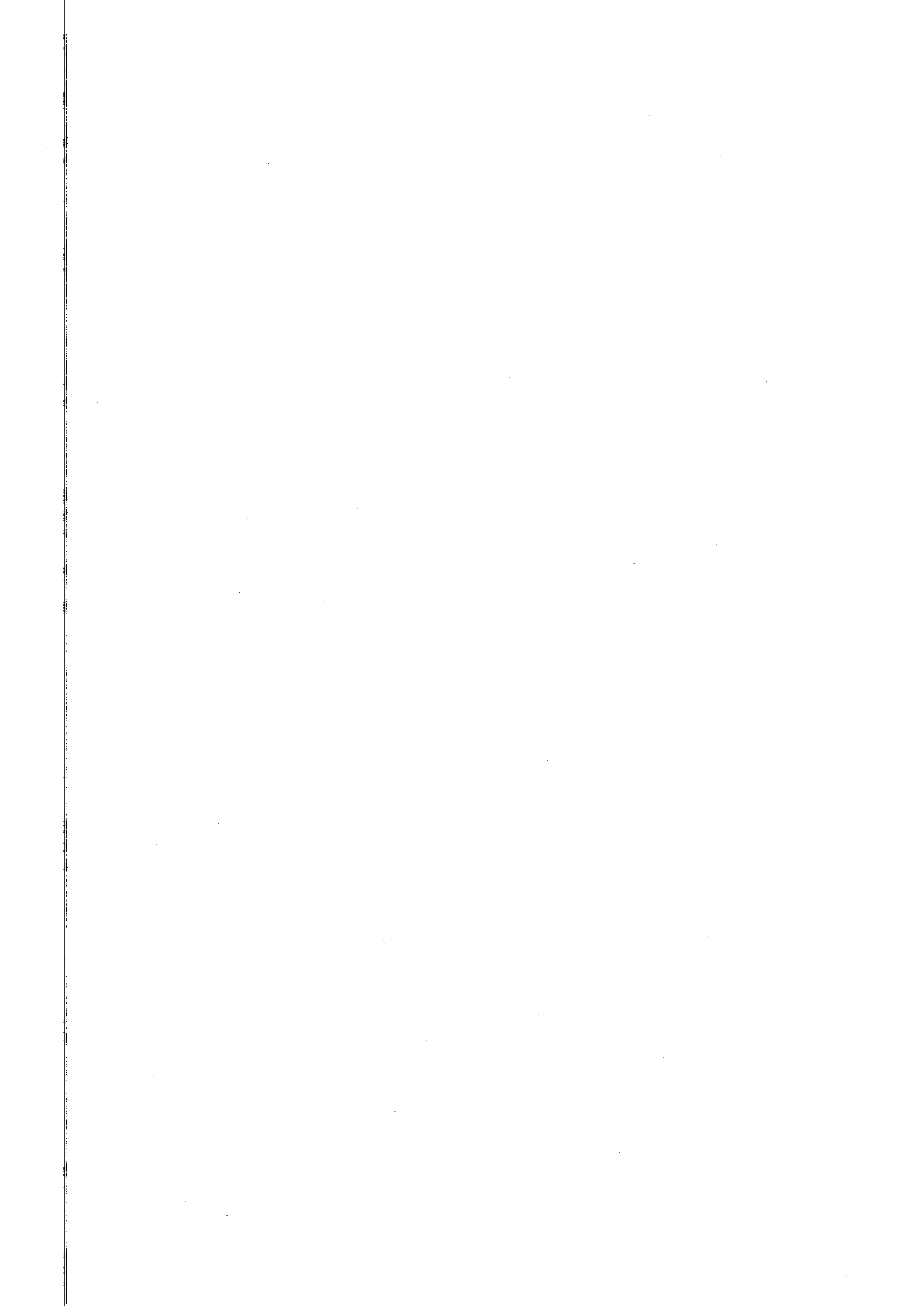
I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluatorului îi sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate ale bunului imobil evaluat, extras de carte funciara, documentația cadastrală, releveu, contract de închiriere, certificat de atestare fiscală, puse la dispoziție de către client, documente ce vor fi menționate la cap. II.1 și anexate raportului.

I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative:

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- b) Standarde de evaluare a bunurilor - Ediția 2020
 - o Definiții SEV;
 - o Standarde generale: SEV 100 – Cadru General; SEV 101 – Termenii de referință la evaluare; SEV 102 – Documentare și informare; SEV 103 – Raportare; SEV – 104 Tipuri ale valorii;
 - o Standarde pentru active : SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- c) Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 - Verificarea evaluării;
- d) Legislația în domeniu:
 - Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
 - Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele măsuri în evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în 19.04.2013.



- Legea nr.112/1995;
- HG nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor Metodologice privind aplicarea Legii nr.112 /1995;
- Metodologia pentru evaluarea clădirilor cu destinație de locuință – Decretul nr. 256/1984 modificat prin Decret lege nr. 61/1990 , Legea nr. 85/1992, Decret nr.93/1977;
- Buletinul Statistic Lunar al INS nr.9/2021.

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a bunurilor - ANEVAR;
- Documentele puse la dispoziție de către solicitantul raportului de evaluare, respectiv documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului și documente din care să reiasă suprafața utilă a apartamentului.

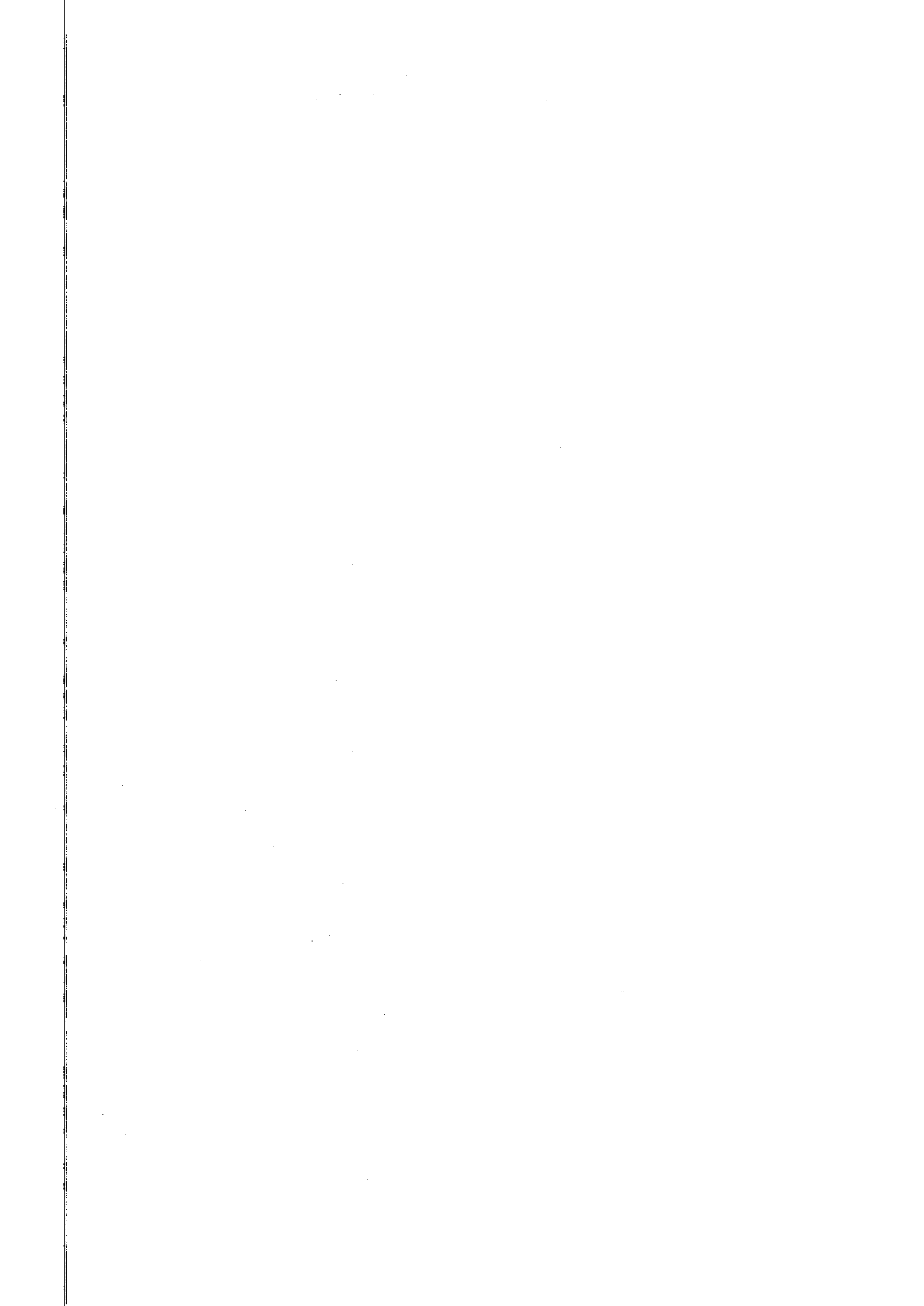
Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

I.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Evaluatorul nu își asumă sub nici o formă responsabilitatea pentru chestiunile legale, și nici nu își exprimă opinia cu privire la actul de proprietate, care se presupune că este apt spre a intra pe piață și neafectat de nici un fel de restricții sau condiții de uzufruct.
- Prezentul raport 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 clientului, autorului evaluării și evaluatorul verificator. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara solicitantului și beneficiarului 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 acestui raport.
- Proprietatea este evaluată ca și când ar fi neafectată de nici un fel de constrângeri sau limitări, cu excepția cazului în care nu se specifică în vreun alt fel. Evaluarea imobilului s-a făcut conform L112/1995 și a Decretului lege 61/1990 conform solicitării beneficiarului;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii , părților ascunse, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții și nici pentru orice fel de lucrări de inginerie care ar putea fi solicitate pentru a le descoperi;
- Evaluatorul nu a făcut nici o investigație și nici nu a inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică satisfăcătoare. Nu se poate să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor; prezentul raport de evaluare nu este o expertiză tehnică.
- Se presupune că proprietatea respectă se conformează tuturor codurilor, legilor, avizelor și reglementărilor aplicabile locale și particulare și că ansamblul autorizațiilor, permiselor, certificatelor, licențelor, s.a.m.d. pot fi reînnoite fără restricții și/sau transferate cumpărătorului;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Nu a fost realizat nici un fel de plan cadastral asupra proprietății de către evaluator și acesta nu își asumă nici o responsabilitate cu privire la astfel de probleme. Schițele, fotografiile, hărțile și celelalte elemente de identificare sunt cuprinse în strategia de asistare a cîitorului în vederea vizualizării proprietății. Se presupune faptul că utilizarea terenului și a locației se înscrie în limitele cadastrale ale proprietății descrise și că nu există nici un fel de servituți de trecere sau restricții de utilizare, cu excepția celor menționate în documentele anexe la raport;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment; s-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;



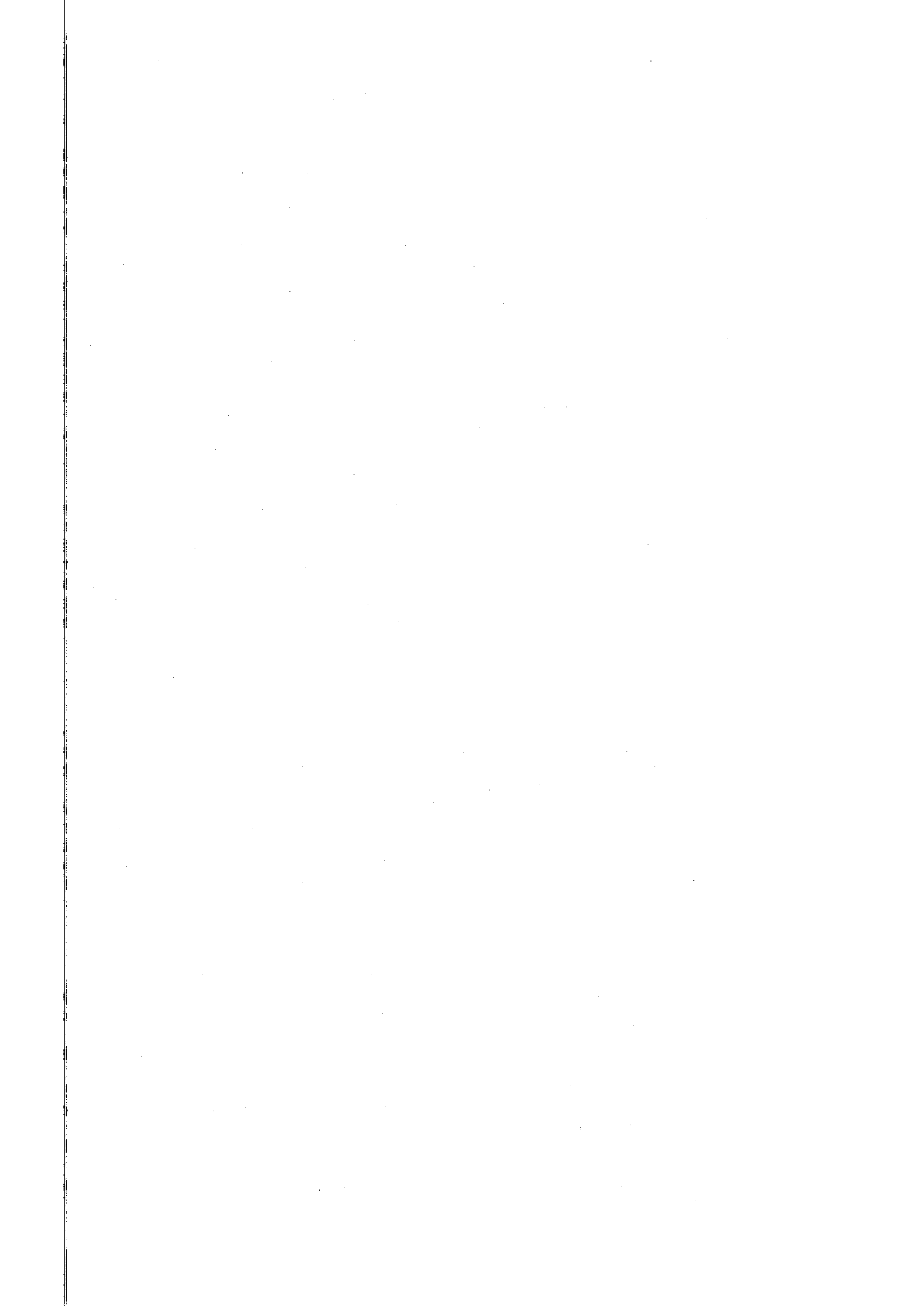
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea pentru nici un fel de evenimente, condiții sau circumstanțe ce pot afecta valoarea proprietății, dar care au loc ulterior datei de finalizare a prezentului raport sau datei Inspecției de pe teren, oricare dintre ele are loc prima;
- Calitatea managementului de la fața locului al unei proprietăți are un efect direct asupra fiabilității economice și a valorii proprietății. Prognozele financiare prezentate în cadrul prezentei evaluări au luat în calcul atât un management competent și un proprietar responsabil. Orice abatere de la aceste date poate avea un impact considerabil asupra rezultatelor de operare ale prognozei și valorii estimative.
- Cifrele estimative prezentate în cadrul prezentei se bazează pe evaluarea condițiilor economice generale ale zonei, și nu iau în calcul și nici nu prevăd efectele potențiale ale unei ameliorări sau depreciări bruște ale condițiilor economice sau locale. În condițiile în care salariile și celelalte cheltuieli de operare pot crește pe parcursul vieții economice a proprietății, ne putem aștepta ca prețul acesteia să poată fi diferit de cel estimat. Toate informațiile obținute din partea părților se presupune că sunt corecte și adevărate. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru erorile ca rezultat al dezinformării.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru solicitant și beneficiar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat. Persoana care primește o copie a raportului de evaluare nu devine utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat. Persoana care primește o copie a prezentului raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără să aibă atribuțiile legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare nu poate fi considerată utilizator desemnat și nu este îndreptățită la nici un fel de pretenție față de evaluator.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, 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, inclusiv alții decât clientul/beneficiar 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.
- Prezentul raport de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanța fiind o expertiză extrajudiciară.

I.10.2 Ipoteze speciale

- În situația în care la data evaluării nu a fost dat publicității coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii brute din ultima luna a trimestrului expirat anterior evaluării locuinței față de cel existent în ianuarie 1990 conform datelor furnizate de Comisia Națională pentru Statistică, la solicitarea beneficiarului se va folosi ultimul coeficient dat publicității.
- Apartamentului i-au fost aduse unele îmbunătățiri de către chirias - ferestre PVC, ușă de acces PVC, parchet laminat în camera, zugrăveli lavabile și izolație termică la interior, amenajarea unei băi dintr-o parte a magaziei anexă - conform declarației chiriasului pe timpul inspecției, fără aprobări legale explicite din partea proprietarului și fără să poată dovedi cu acte că lucrările au fost realizate de către firme de specialitate. În această situație evaluatorul a luat în considerare nivelul finisajelor și starea apartamentului la data efectuării inspecției.

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în



care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către solicitant și beneficiarul raportului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat solicitantului/beneficiarului precizați la pct. I.2 și scopului precizat la pct. I.3. Raportul este confidențial, strict pentru solicitant și beneficiar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12 Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de Evaluare a Bunurilor – Ed. 2020, astfel:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 400 - Verificarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- Glosar SEV 2020
- Abordarea metodologică a unor definiții și termeni în interpretarea ANEVAR
- Codul Deontologic

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format electronic către solicitant într-un singur exemplar.

Raportul cuprinde o scrisoare de înaintare, termenii de referință ai evaluării agreeți, o prezentare a activului evaluat, procedura de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, localizarea pe hartă a proprietății și imagini ale proprietății.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra apartamentului compus din 1 cameră 1 bucatărie, și anexe (1 magazie din lemn, 1 WC din lemn) situat în orașul Cisnădie, str. Targului, nr.5,corp C2 înscris în **CF 103128-C2-U2 Cisnădie, nr. top:1500/VI-C2-U1** ; apartamentul evaluat se află într-o construcție tip P, amplasat în zona mediană a localității (zona B) , suprafețele luate în calcul au fost preluate din „Comunicat – Hotărârea Civilă nr. 1760/2021 a Judecătoriei Sibiu” - document pus la dispoziție de către solicitantul evaluării.

Proprietar: Consiliul Local Cisnădie

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

- Comunicat – Hotărârea Civilă nr. 1760/2021 a Judecătoriei Sibiu
- Planul situației actuale sc 1:500
- Extras Cf de informare nr. cerere 7415/2020
- Relevu imobil sc 1:200
- Contract de închiriere nr. 11667/2019
- Extras din BNS nr. 9/2021 privind coeficientul de actualizare

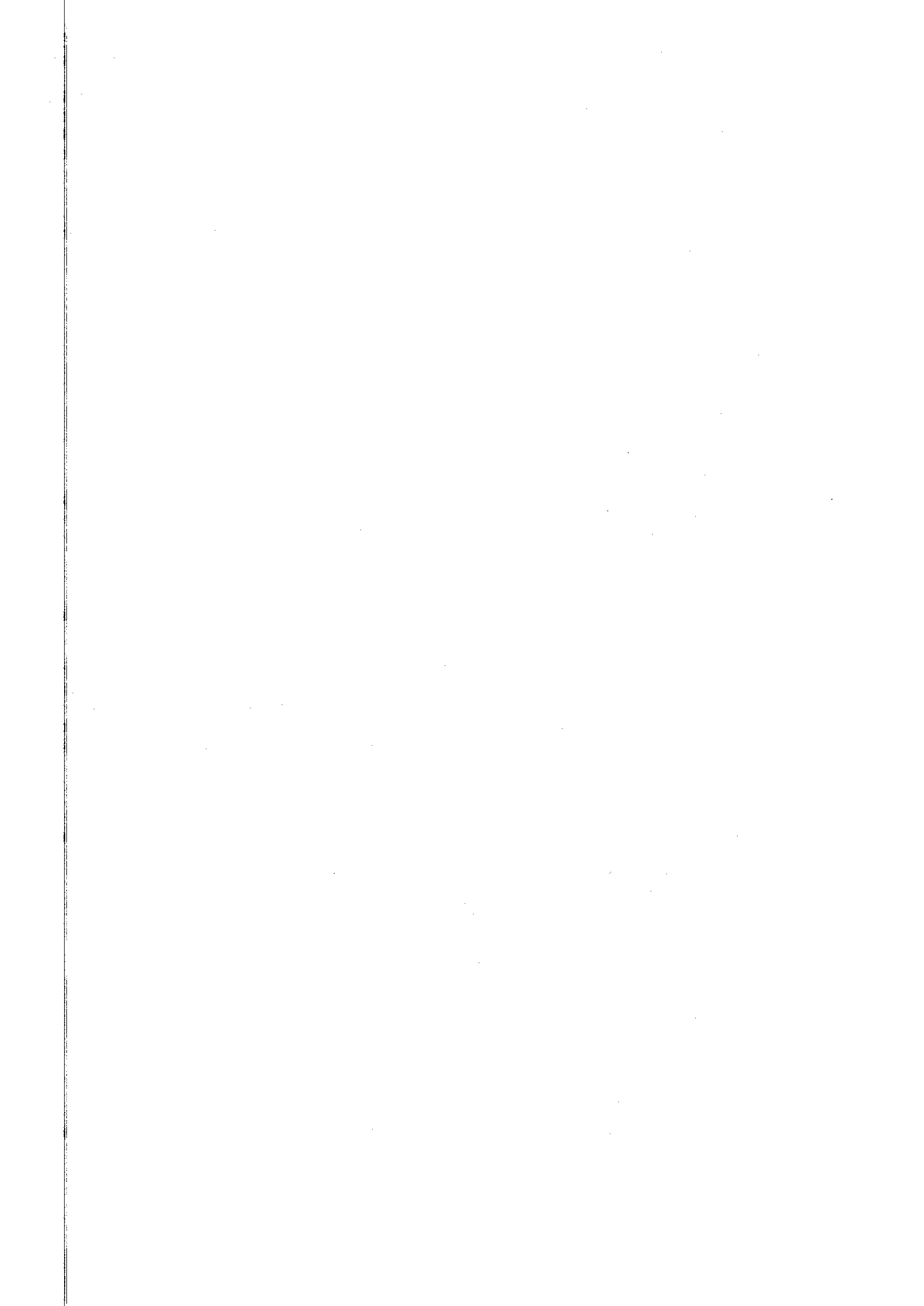
II.2 Date despre vecinătăți, zona, oraș

Artere importante de circulație în apropiere:

- *Auto: str. Cindrelu, sos. Selimbarului*
- *Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 bandă de circulație pe sens.*

Caracterul edilitar al zonei

- *Zona mediană*
- *Zona rezidențială – zona de case unifamiliale și case cu mai multe apartamente și zona comercială și industrială*
- *În zonă se află*
 - *Unități comerciale în apropiere: mici magazine la parterul caselor, market Profi*



- Unități de învățământ: scoala generala/liceu
- Unități medicale: spitalul orasenesc
- Institutii de cult: biserici
- Sedii de bănci – da
- Parcuri: nu
- Piete: da

Concluzie:

Proprietatea evaluata se afla situata in zona mediana a orasului Cisnădie, str. Targului , aproape de Primaria orasului Cisnădie . Zona este reprezentata de locuinte rezidentiale – case unifamiliale si case cu mai multe apartamente si de spatii comerciale situate la parterul caselor. Amplasare favorabilă cu acces bun la mijloacele de transport in comun. Dotări și rețele edilitare complete.

Poluare cu noxe auto: redusa; trafic mediu

Poluare fonică: redusa (rezultat din observații si informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informatii despre amplasament (zona , cartier)

Accesul se realizeaza direct din str. Targului.

Tip drum acces: strada asfaltata.

Utilități:

- Rețea urbană de energie electrică - da
- Rețea urbană de gaze - da
- Rețea urbană de apă - da
- Rețea urbană de canalizare - da
- Rețea urbană de incalzire – nu
- Fosa septica - nu
- Rezervor gaz - nu
- Put forat apa - nu
- Generator energie electrica - nu
- Centrala termica proprie – nu
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet – da

II.4 Descrierea constructiilor / Descrierea apartamentului:

II.4.1. Constructia (imobilul din care face parte apartamentul)

Clădirea tip P are un sistem constructiv caracterizat prin:

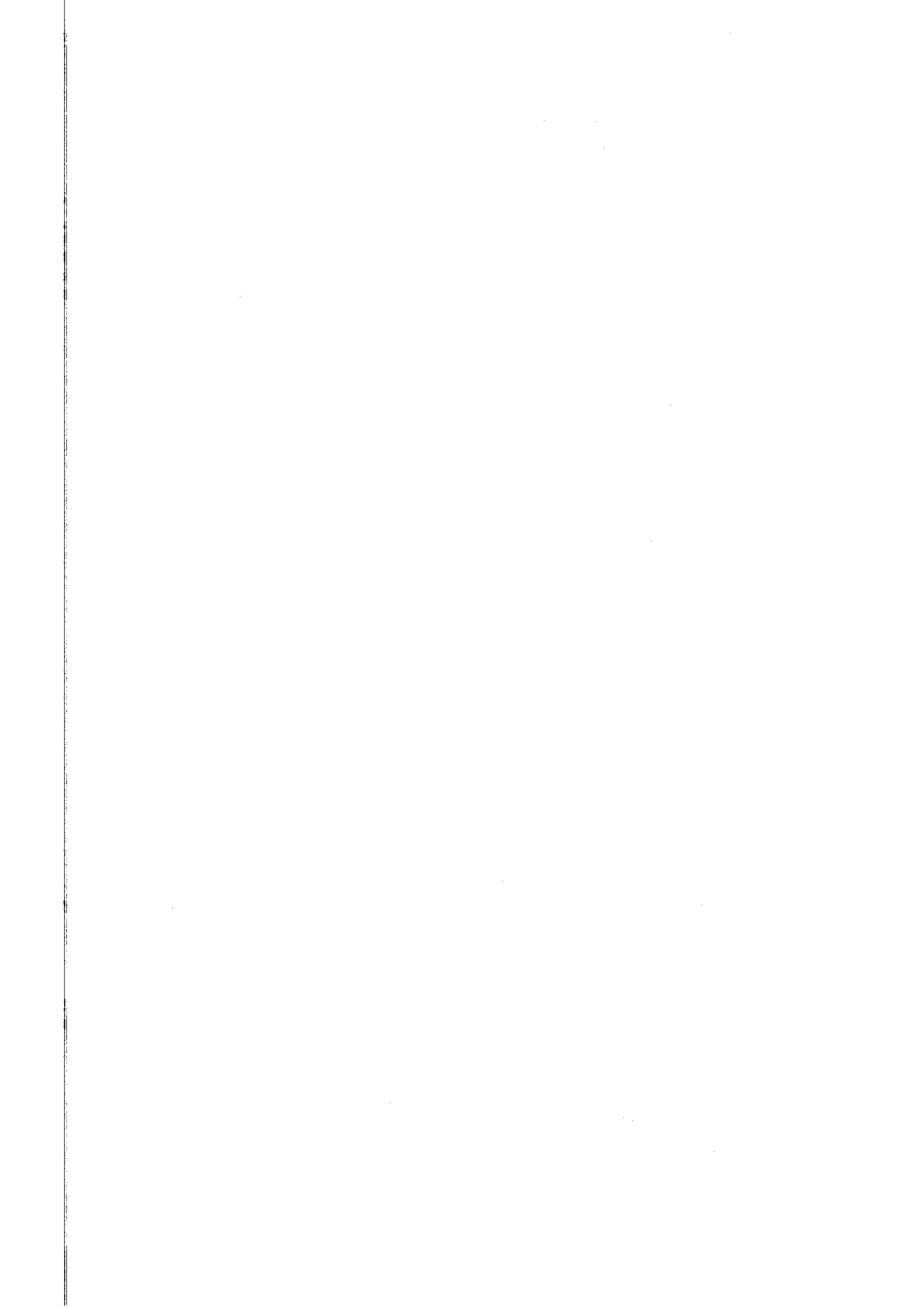
- fundatii din piatra/caramida;
- pereți portanți din caramida;
- acoperiș tip șarpantă din lemn;
- învelitoare din tigla;
- finisaje exterioare: tencuieli si driscuieli, zugraveli simple;
- utilitati - cladirea este racordata la toate utilitatile (curent electric, apa, canalizare, gaz) din rețelele centralizate ale orasului;
- cladirea este amplasata in zona mediana;
- vechimea constructiei – PIF cca 1918 ;
- starea tehnica generala a cladirii este apreciata ca fiind buna.

II.4.2. Apartamentul nr. cad: 103128-C2-U2 - apartament se afla situat la parter, camera Su=12.52 mp, bucatarie Su=16.79 mp si anexe 1 magazie S=5.15 mp, WC S=2.5 mp. Apartamentul mai are si cota teren de 8.876%. Su apartament este de 29.31 si Stotala (inclusiv anexele) este de 36.96 mp.

Situatia actuala a apartamentului: rezidential, ocupat de chirias.

Date tehnice:

- structură : pereti portanti din zidarie de caramida, compartimentare din zidarie de caramida ;
- pereti: tencuieli, zugraveli lavabile, placari cu faianta in spatii umede, izolare termica la interior;
- pardoseli: dusumea din scandura in bucatarie si parchet laminat in camera ;
- tamplarie exterioara: din PVC, usa acces PVC;
- tamplarie interioara: din lemn;
- incalzirea: soba cu combustibil gazos;



- dotare cu obiecte sanitare: chiuveta in bucatarie, lavoar si vas WC in baia amenajata;
- utilități în dotare: instalație electrică, instalație apă-canal, instalație gaz;
- gradul de finisare al apartamentului este apreciat ca fiind inferior.

Anexe:

A. **Magazie din lemn**, S=5.15 mp.

B. **WC din lemn** S=2.50 mp. In calcule s-a considerat similar sopron din lemn.

II.5 Date privind impozitele si taxele -- nu se cunosc date.

II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente: nu s-a pus la dispozitie alte documente care sa ateste vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente.

III. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

III.1 PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPELE PARCURSE)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de inlocuire** determinata conform Legii 112/1995. **Aceasta valoare nu este o valoare de piata**

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza informațiilor solicitate clientului;
- inspectia imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

III.2 EVALUAREA APARTAMENTULUI

Valoarea de inlocuire a locuintei reprezinta cost/m² corespunzator tipului constructiei – conform Legii 112/1995, a Decretului 61/1990 si a Legii 85/1992.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi , la preturile curente de la data evaluarii , o constructie similara care ofera o utilitate echivalenta cu cea a constructiei evaluate , utilizand materiale si tehnici moderne , normative, proiecte si planuri actuale .

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției efectuate în teren.

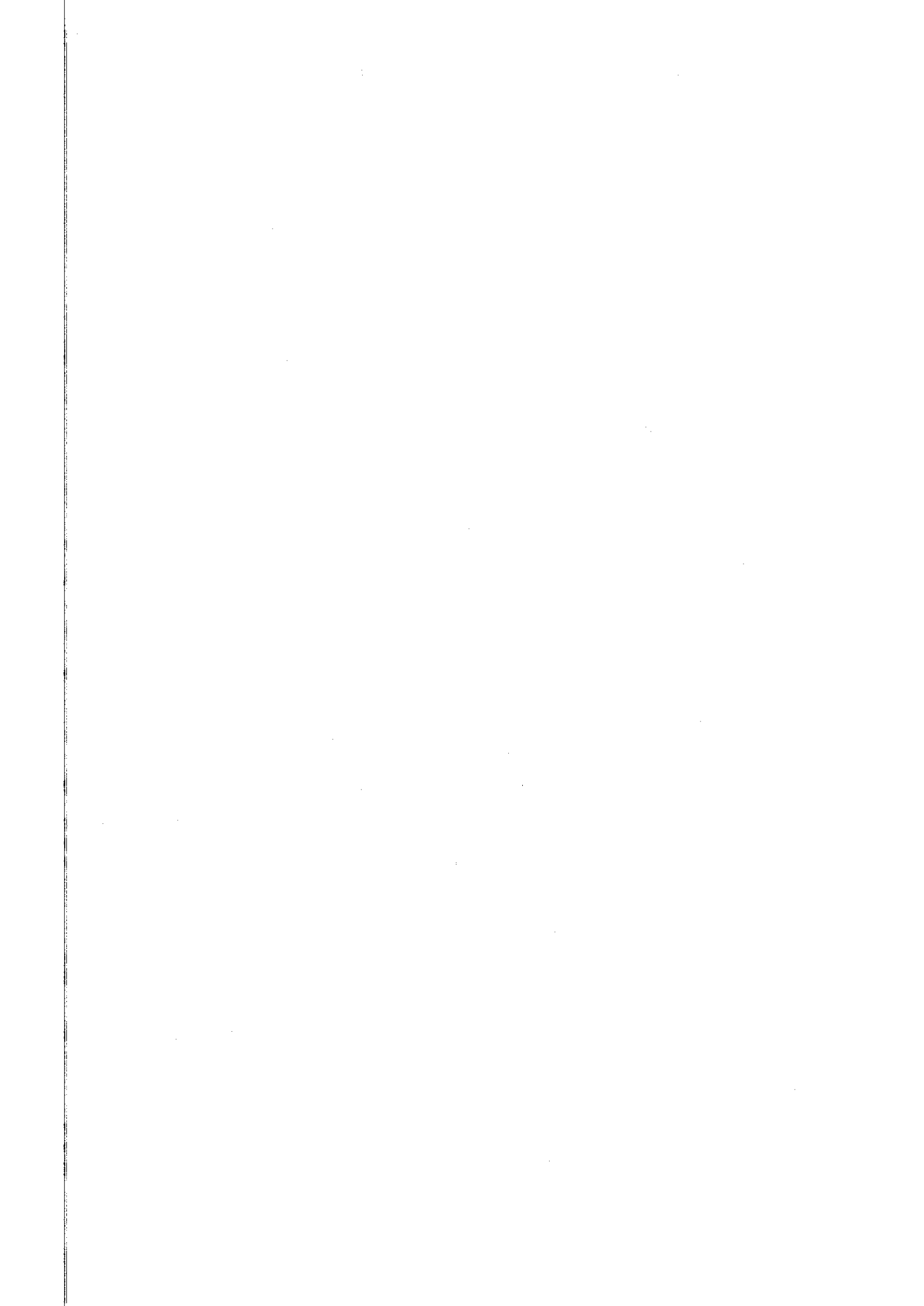
Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de inlocuire ce poate apare din cauze fizice , funcționale sau externe . În situația construcției ce face obiectul prezentei evaluări , a fost determinată doar una din tipurile de depreciere care pot afecta valoarea, respectiv **uzura fizică**, celelalte tipuri de depreciere neafectând semnificativ construcția analizată.

III.3 CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE A APARTAMENTULUI

Prețul actual de vânzare a fost determinat conform legislației în vigoare privind vânzarea de locuințe proprietate de stat , **alte decât cele executate din fondurile statului** , respectiv Legea nr. 112/1995 , în baza prevederilor Decretului 93/1977, D256/1984, Decretului –lege nr. 61/1990, al Legii nr. 85/1992.

Pentru evaluarea locuințelor de acest tip se folosesc **prețurile pe mp suprafață utilă** și normele prevăzute în Decretul 93/1977, așa cum a fost modificat prin art.III pct.1 și 2 , respectiv , în tabelul nr.1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984, iar pentru anexele gospodărești se folosesc normele din tabelul 3 din anexa nr. 4 la același decret.

Pentru lipsa sau existența unor instalații sau elemente constructive, sau pentru cazurile în care locuințele sau părți din locuințe sunt situate la demisol sau mansardă , se aplică termenii de corecție prevăzuți în tabelul nr. 2 din anexa nr.4 la decretul 256/1984 sau, după caz , în tabelul 1 și 2 din anexele nr.1 la 2/Decretul-lege nr.61/1990 cu completările prevăzute la art.16 din legea 85/1992 republicată.



Pretul apartamentului si ale anexelor gospodaresti, determinate in conditiile prevazute la articolele precedente, se mentine sau se diferentiaza cu $\pm 10\%$, in functie de amplasarea locuintelor in cadrul localitatilor, pe baza criteriilor prevazute la pct. 13 din anexa nr. 2 la Decretul-lege nr. 61/1990.

Pentru stabilirea prețului de vânzare , nivelul prețurilor de la 1 ianuarie 1990, determinat potrivit prezentelor norme metodologice, se înmulțește cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima lună a trimestrului anterior plății despăgubirii sau cumpărării locuinței față de cele realizate în luna ianuarie 1990.

III.4. VALOARE ESTIMATĂ PROPUȘĂ, OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

Având în vedere ipotezele prezentate în raport, situația și caracteristicile proprietății, relevanța metodei aplicate, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate precum și scopul raportului , în opinia evaluatorului , la data de 15.12.2021 (momentul evaluării) , valoarea de înlocuire a locuinței, conform Legii nr. 112/1995, pentru imobilul situat în orașul Cisnădie , str. Targului, nr. 5, corp 2, județul Sibiu (chirias Lascu Elena) , este:

Valoarea estimata = 30.649 LEI

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport , de litera și spiritul Legii nr. 112/1995, de normele de aplicare ale acesteia;
- valoarea propusă include dotările aferente apartamentului **și nu include valoarea terenului** ;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- această valoare nu cuprinde TVA;
- aceasta evaluare este o opinie și o predicție asupra unei valori.

Criteriile de analiza a rezultatului: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare .

Precizia:

Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor si de calculele efectuate .

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor* evidentiate de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

Raportul a fost realizat în conformitate și pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR, respectând Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995.

**EVALUATOR,
VOINA IOAN**

IV ANEXE:

ANEXA nr. 1: Acte de proprietate , Documentația cadastrală

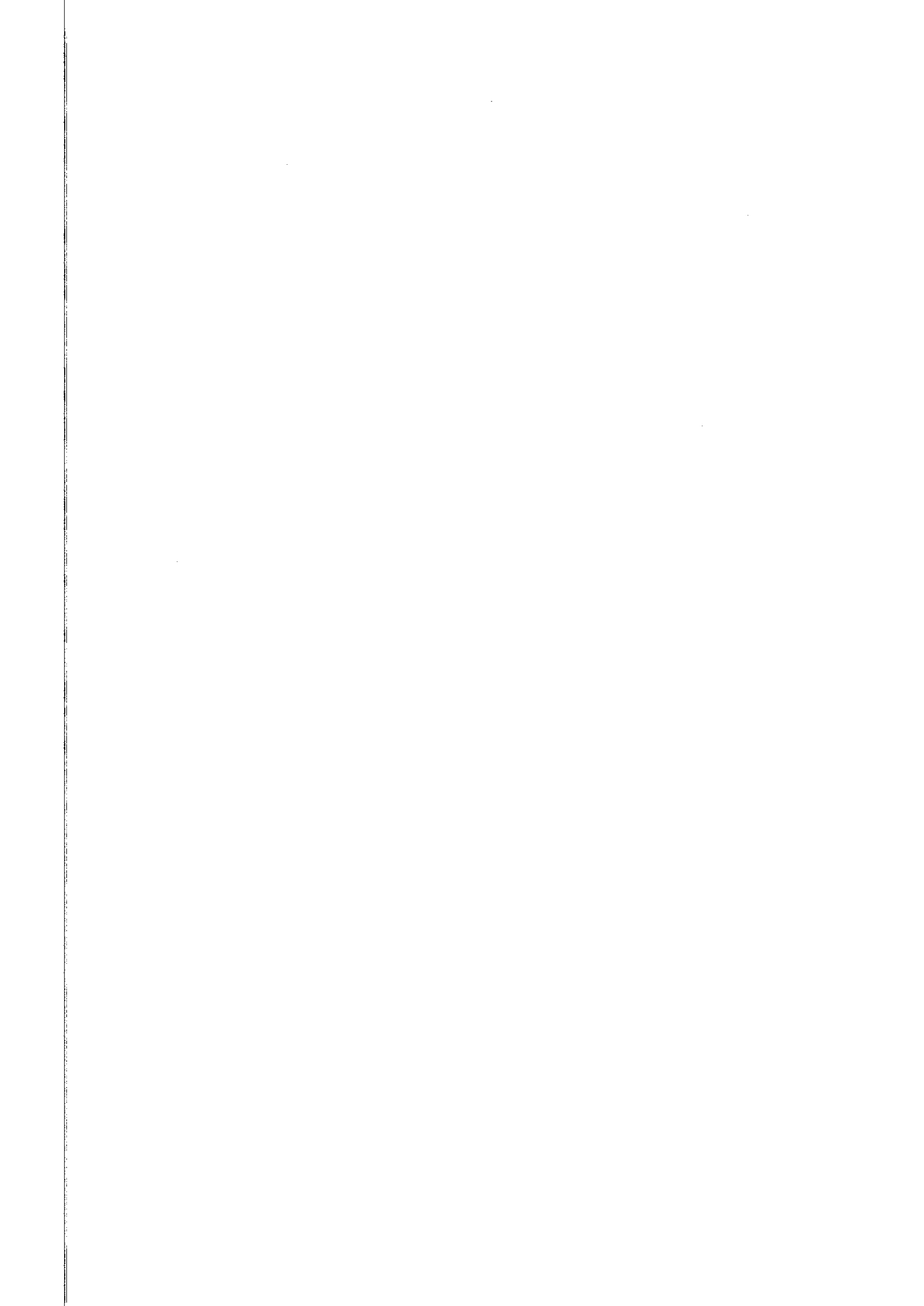
ANEXA nr. 2: Fisa tehnica a locuintei

ANEXA nr. 3: Fisa de calcul a pretului locuintei

ANEXA nr. 4: Localizarea imobilului pe harta

ANEXA nr. 5: Fotografii





Cod ECLI ECLI:RO:JDSIB:2021:001.001760
 Dosar nr. 1952/306/2020

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA SIBIU
SECTIA CIVILA
SENTINȚA CIVILĂ Nr. 1760/2021
Ședința publică de la 22 Aprilie 2021
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE Iulia Andreea Decă
Grefier Cornelia Dumitru

Pe rol pronunțarea asupra cauzei Civile privind pe reclamant LASCU ELENA și pe pârât ORAȘUL CISNĂDIE PRIN PRIMAR, având ca obiect obligație de a face.

Cauza a fost dezbătută în fond la data de 08.04.2021, când părțile prezente au pus concluzii care s-au consemnat în încheierea din aceeași zi, încheiere ce face parte integrantă din prezenta sentință.

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Judecătoriei Sibiu sub nr. 1952/306/2020, la data de 24.02.2020, reclamanta LASCU ELENA în contradictoriu cu ORAȘUL CISNĂDIE reprezentat de Primar au solicitat ca după citarea părților și administrarea probelor, prin sentința ce se va pronunța, să fie obligată pârâta ca în temeiul dispozițiilor art 9 din legea 112/1995 să procedeze la încheierea contractului de vânzare cumpărare având ca obiect imobilul înscris în c.f. 103128-C2-U2 Cisnădie (c.f. vechi 12686), nr top. 1500-VI-C2-U1, compus din cameră în suprafață de 12,52 mp, bucătărie de 16,79 mp WC de 2,5 mp și magazie de 5,15 mp, situat la parterul corpului 2 de clădire (C2) cu părțile comune indivize aferente imobilului situat în Cisnădie, str. Târgului, nr. 5, la preț stabilit prin legea specială. Cu cheltuieli de judecată.

În fapt, reclamanta a arătat că locuiește în imobil, încă din anul 1977 așa cum o atestă adeverința nr.28.003 din 27.01.2020. Contractul de închiriere a fost prelungit cu acordul expres al ambelor părți, conform cutumei locale la momentul încheierii noului contract de locațiune a predat vechiul contract.

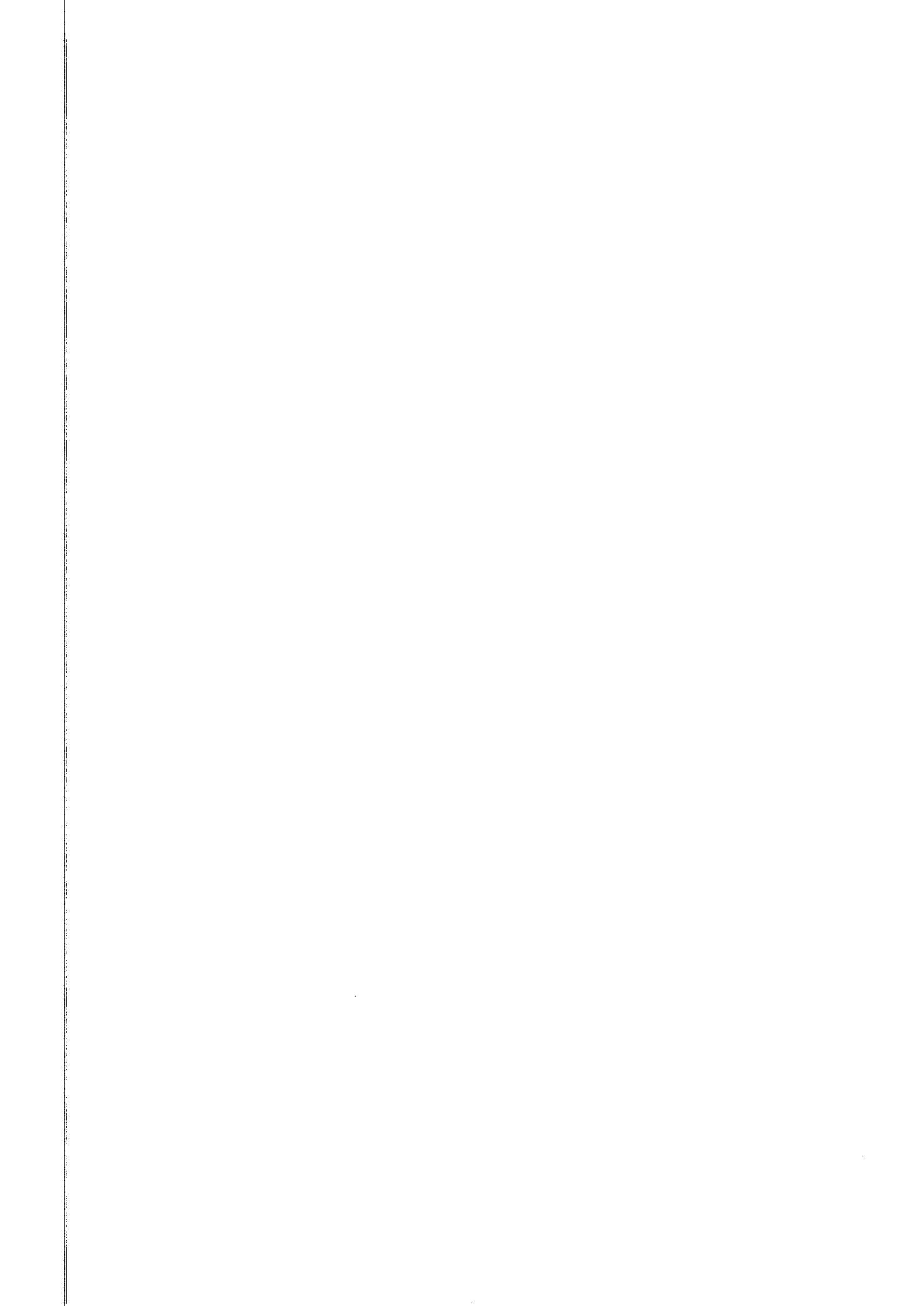
Din păcate, arhivele primăriei precum și ale instituției specializate nu le mai păstrează așa încât nu pot dovedi cu copia contractului de închiriere existența acestuia la momentul apariției L.112/1995, dar poate face dovada certă a folosinței faptice a imobilului.

Existența certă a contractului de închiriere se poate determina prin conelarea argumentelor invocate mai jos.

În anul 2010 prin hotărârea nr. 202 a Consiliului local Cisnădie s-a aprobat vânzarea către chiriași a locuințelor deținute în baza contractelor de închiriere. Parte din cobocatarii imobilului au cumpărat locuințele închiriate în aceleași condiții cu reclamanta, însă aceasta, neavând posibilități financiare să cumpere locuința a amânat cumpărarea ei. În prezent Primăria Cisnădie nu mai poate vinde aceste imobile în contextul în care una din hotărârile Consiliului local prin care se autoriza vânzarea unor locuințe din proximitatea imobilului în care locuiește a fost atacată și desființată de Instituția Prefectului județului Sibiu.

Textele de lege care întăresc ideea că nu puteau locui și ocupa un spațiu proprietatea statului fără a avea contract de închiriere valid este Legea nr 5/1971 cu privire la retele de identitate ale cetățenilor români precum și la procedura schimbării domiciliului și a reședinței a fost în vigoare de la 18.03.1971 până la 29.09.1996 acoperind perioada care îi interesează, respectiv momentul apariția L.112/1995.

Conform art.3 din lege: „Cu actul de identitate se face dovada identității, a cetățeniei române și a domiciliului titularului.”



Conform art. 7 din lege: "Actul de identitate se întocmește și se eliberează de organul miliției în circumscripția căruia domiciliază sau își are reședința persoana care face cererea. Actul de identitate se întocmește pe baza actelor cu care, potrivit legii, se face dovada în fața organelor miliției, a numelui de familie și prenumelui, stării civile, cetățeniei române, domiciliului, precum și, în cazul persoanelor supuse obligațiilor militare, a situației militare."

Conform art. 18 din lege: Persoana care își schimbă domiciliul este obligată ca în termen de 5 zile de la data obținerii dovezii din care rezultă că are locuință asigurată să se prezinte la organul miliției în circumscripția căruia își stabilește noul domiciliu, pentru înscrierea mențiunii în actul de identitate și în fișa de evidență a populației.

Dovada că persoana care își schimbă domiciliul are locuință asigurată se face cu actul de proprietate, cu contractul de închiriere sau de subînchiriere."

Toate cerințele impuse de textul legii speciale pentru cumpărarea imobilului sunt îndeplinite în persoana reclamantei.

În drept, disp. art. 9 din L.112/1995 precum și art. 453 c.pr.civilă.

În probațiune, reclamanta a solicitat administrarea probei cu înscriri, probatoriu relațional în sensul efectuării unei adrese către Primăria Orașului Cisnădie pentru ca aceasta să ofere relații despre următoarele împrejurări: dacă imobilul în litigiu a făcut obiectul legilor reparatorii, dacă există evidențe din care să rezulte titularii contractelor de închiriere a imobilului în litigiu la momentul apariției L.112/1995, Calculul valorii de vânzare a spațiului în litigiu în condițiile L.112/1995, proba testimonială.

Cererea a fost legal timbrată cu taxă de timbru de 432,50 lei.

Părătul legal citat nu a formulat întâmpinare.

Instanța a încuviințat proba cu înscriri pentru reclamant.

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

În fapt, reclamanta a deținut imobilul înscris în c.f. 103128-C2-U2 Cisnădie (c.f. vechi 12686), nr. top. 1500 VI-C2-U1, compus din cameră în suprafață de 12,52 mp, bucatărie de 16,79 mp WC de 2,5 mp și magazie de 5,15 mp, situat la parterul corpului 2 de clădire (C.2) cu părțile comune indivize aferente imobilului situat în Cisnădie, str. Târgului, nr. 5 cu titlu de închiriere încă din anul 1977, fiind încheiate începând din anul 1977 și până în prezent mai multe contracte de închiriere, prelungite succesiv, după cum rezultă din contractul de închiriere nr. 11667/18.12.2019 încheiat între reclamantă, de-o parte și Orașul Cisnădie, de cealaltă parte (f. 11-12). De asemenea, din adresa nr. 50321/15.12.2020 emisă de Primăria Orașului Cisnădie reiese că imobilul nu a făcut obiectul legilor reparatorii (f. 32). Totodată din adresa nr. 28003/27.01.2020 emisă de Primăria Orașului Cisnădie reiese că reclamanta a avut domiciliul în imobilul închiriat din 21.11.1977 și până în prezent (f.7). În plus, martora Baronescu Metaxania a arătat că locuiește în imobil începând cu 1978, iar la momentul când s-a mutat în imobil reclamanta locuia deja acolo.

În drept, potrivit art. 9 din Legea nr. 112/1995: Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului. (...)

Conform art. 6 din H.G. nr. 20/1996 și art. 4 ind. 1 din H.G. nr. 11/1997, "dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc potrivit art. 9 din lege îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii".

Pînă urmăre, din interpretarea dispozițiilor legale invocate, având în vedere și prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995, pentru a putea dobândi în proprietate locuința folosită de chiriaș, acesta trebuie să îndeplinească două condiții: aceea de a fi chiriaș și de a avea un contract de închiriere valabil; de a ocupa locuința respectivă, la data intrării în vigoare a legii (respectiv 29.01.1996), iar aceste condiții sunt îndeplinite în persoana reclamantei: a avut calitatea de chiriaș începând cu anul 1977 și până în prezent și a avut încheiat un contract de închiriere valabil, astfel au ocupat locuința respectivă, la data intrării în vigoare a legii, în luna ianuarie 1996.

Totodată, nu s-a susținut și nu s-a făcut dovada faptului că reclamanta a dobândit sau înstrăinat o altă locuință în perioada de după 1990. Dovada contrară acestei stări de fapt nu a fost adusă, iar sarcina probei cade în persoana celui care invocă un fapt pozitiv contrar celui negativ susținut.

Proprietarul imobilului înscris în cartea funciară este Statul Român. Legea 213/1995, care reglementează proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, distinge, pe de o parte, între proprietatea publică și privată și, pe de altă parte, între proprietatea publică și privată a statului român și cea a unității administrativ teritoriale. Domeniul privat al statului sau unității administrativ teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea acestora și care nu fac parte din domeniul public și asupra acestor bunuri statul sau unitatea administrativ teritorială au un drept de proprietate privată (art. 4). În speță, din perspectiva acestei legi, imobilul dobândit de statul român, nefiind de interes național, face parte din domeniul privat al unității administrativ teritoriale, respectiv din domeniul privat al Orașului Cisnădie. Pe de altă parte, în esență, pârâțul Orașul Cisnădie, în calitate de titular al dreptului de proprietate, pentru Statul Român, nu s-a opus acțiunii în condițiile în care sunt îndeplinite prevederile art. 9 Legea nr. 112/1995 rep. De asemenea, se reține că imobilul în discuție nu a fost exceptat de la vânzare, conform art. 10 din Legea 112/1995.

În consecință, pentru toate argumentele mai sus expuse instanța găsește întemeiată cererea, o va admite și va obliga pârâțul la vânzarea către reclamanta a apartamentului mai sus identificat, în baza art. 9 din Legea nr. 112/1995. Totodată reclamanta va fi obligată la plata unui preț calculat în condițiile legii.

În baza art. 453 C.pr.civ., instanța ia act că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Admite cererea formulată de reclamanta LASCU TIENA, CNP 1520922321095, domiciliată în Cisnădie, str. Târgului, nr. 5, jud. Sibiu cu domiciliul procesual ales la avocat Baciu Dorel, în Sibiu, B-dul Victoriei, nr. 27, în contradicție cu ORAȘUL CISNĂDIE reprezentat de Primar cu sediul în Cisnădie Piața Revoluției, nr. 1, jud. Sibiu.

Obligă pârâța ca în temeiul dispozițiilor art. 9 din legea 112/1995 să procedeze la încheierea contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect imobilul înscris în c.f. 103128-C2-U2 Cisnădie (c.f. vechi 12686), nr. top. 1500 VI-C2-U1, compus din cameră în suprafață de 12,52 mp, bucatărie de 16,79 mp WC de 2,5 mp și magazie de 5,15 mp, situat la parterul corpului 2 de clădire (C.2) cu părțile comune indivize aferente imobilului situat în Cisnădie, str. Târgului, nr. 5, la prețul stabilit prin legea specială.

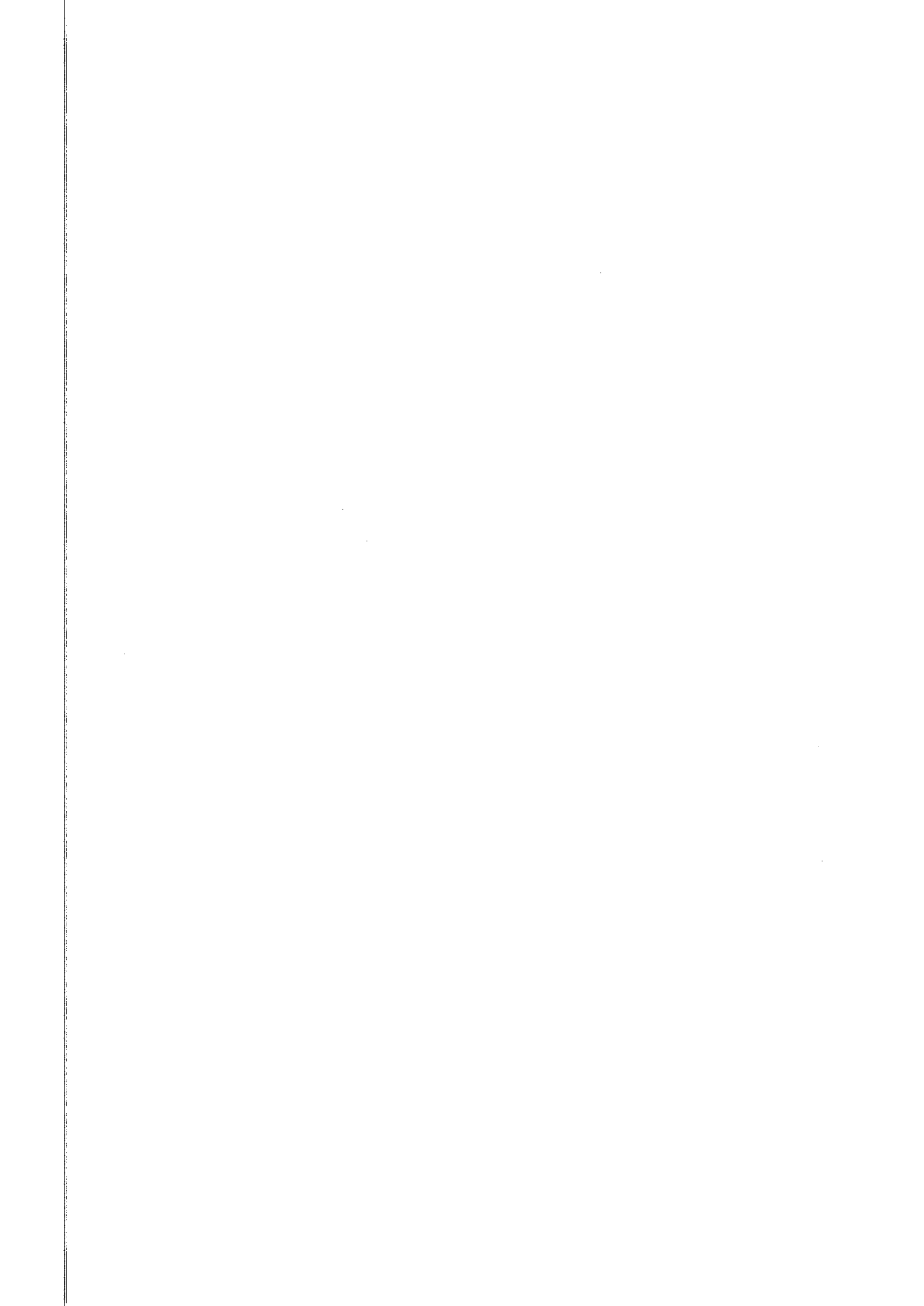
În act de faptul că nu s-au solicitat cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în termen de 30 zile de la comunicare ce se va depune, sub sancțiunea nulității, la Judecătoria Sibiu.

Pronunțată în ședință publică, azi, 22.04.2021.

Președinte,
Iulia Andreea Decă
Delegat la Tribunalul Sibiu începând cu data de 1 mai 2021
Semnează conf. art.426 al.4 N.C.P.C
Judecător Mitrofan Codruța,
Președinte Judecătoria Sibiu .

Grefier,
Cornelia Dumitru



Cod ECLI
Dosar nr. 1952/306/2020

ROMANIA
JUDECĂTORIA SIBIU
SECȚIA CIVILĂ

ÎNCHEIERE

Ședința publică de la 08.04.2021
Instanța constituită din:
PREȘEDINTE Iulia Andreea Decă
Grefier Comelia Dumitru

Pe rol se află judecarea cauzei civile privind pe reclamanta IASCU ELENA și pe pârâta ORAȘUL CISNĂDIE PRIN PRIMAR, având ca obiect obligație de a face.

La apelul nominal făcut în ședința publică, pentru reclamantă se prezintă av. Baciu Dorel pârâta fiind lipsă.

Lipsește martora Iliș Elena.

Procedura este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care:

Reprezentantul reclamantei, arată instanței că lipsește martora care este fiica reclamantei.

Solicită înlocuirea martorei care este în grad prohibit cu martora Baronescu Metaxia care este prezenta și solicită audierea la acest termen.

Instanța dispune înlocuirea martorei Iliș Elena constând că este în grad prohibit de lege cu martora Baronescu Metaxia.

Instanța procedează la audierea martorului prezent, declarația fiind consemnată în scris și atașată la dosar.

Reprezentantul reclamantei arată că nu are alte cereri.

Nefiind alte cereri, instanța acordă cuvântul pe fond.

Având cuvântul pe fond, reprezentantul reclamantei solicită admiterea acțiunii așa cum a fost formulată. Cu cheltuieli de judecată.

INSTANȚA

În vederea deliberării va amâna pronunțarea la data de 22.04.2021.

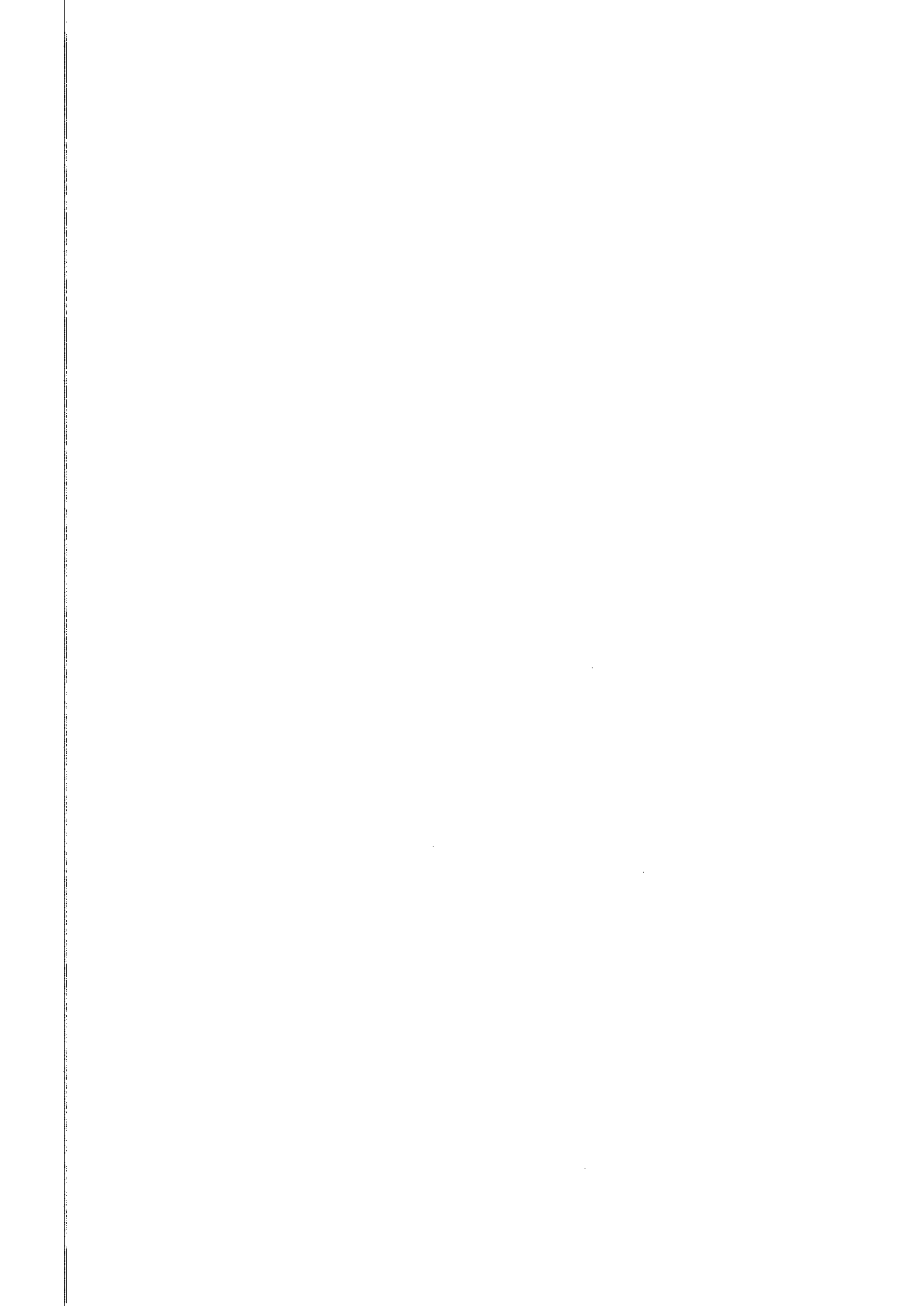
PENTRU ACESTU MOTIV,
DISPUNE

Amână pronunțarea în cauză la data de 22.04.2021.

Pronunțată în ședința publică, azi, 08.04.2020.

Președinte,
Iulia Andreea Decă

Grefier,
Comelia Dumitru





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

Nr. cerere 7415
Ziua 28
Luna 01
Anul 2020

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103128-C2-U2 Cisnădie



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF veche: 12686

Adresa: Loc. Cisnădie, Ap. 6, Jud. Sibiu, corpul C.2

Părți comune: Parti comune indivize pentru ap 6 și 7 situate in corpul C 2 sunt: fundatiile, zidurile despartitoare, podul, acoperisul corpului C 2

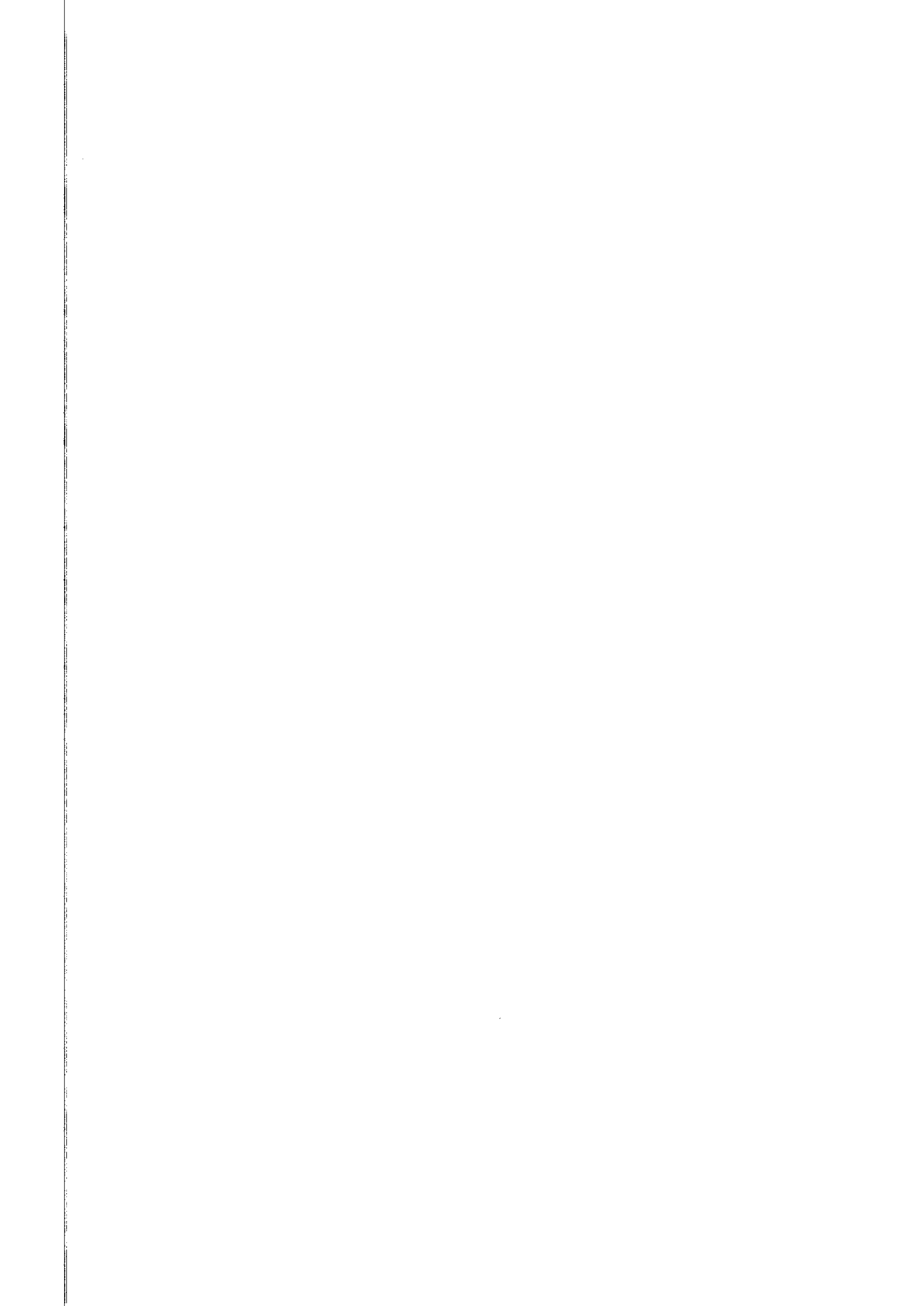
Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1500/VI-C2-U1	-	-	1/2	94880/106 9000	apartament compus din . la parter camera, bucatarie, wc, magazie - cota reprezinta 94,880 mp, respectiv 8,876%

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
57664 / 29/10/2010	
Hotarare nr. 117/2010, din 01/01/2010 emis de Consiliul Local Cisnădie (documentatia cadastrala receptionata cu nr. 24/2010, adresa nr. 10554, 10553/2010 emise de Institutia Prefectului - Judetului Sibiu);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, conform inch. 15184/2010 cf. dobandit prin Uzucapiune, cota actuala 1/1 1) ORAS CISNADIE	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 103128-C2-U2 Comuna/Oras/Municipiu

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Cisnădie, Ap. 6, Jud. Sibiu, corpul C.2

Părți comune: Parti comune indivize pentru ap 6 si 7 situate in corpul C 2 sunt: fundatiile, zidurile despartitoare, podul, acoperisul corpului C 2

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1500/VI-C2-U1	-	-	1/2	94880/1069000	apartament compus din i. parter camera, bucatarie, wc, magazie - cota reprezinta 94,880 mp, respectiv 8,876%

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

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

S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanta interna nr.435689/28-01-2020 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

30-01-2020

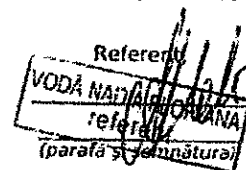
Data eliberării,

30. IAN. 2020

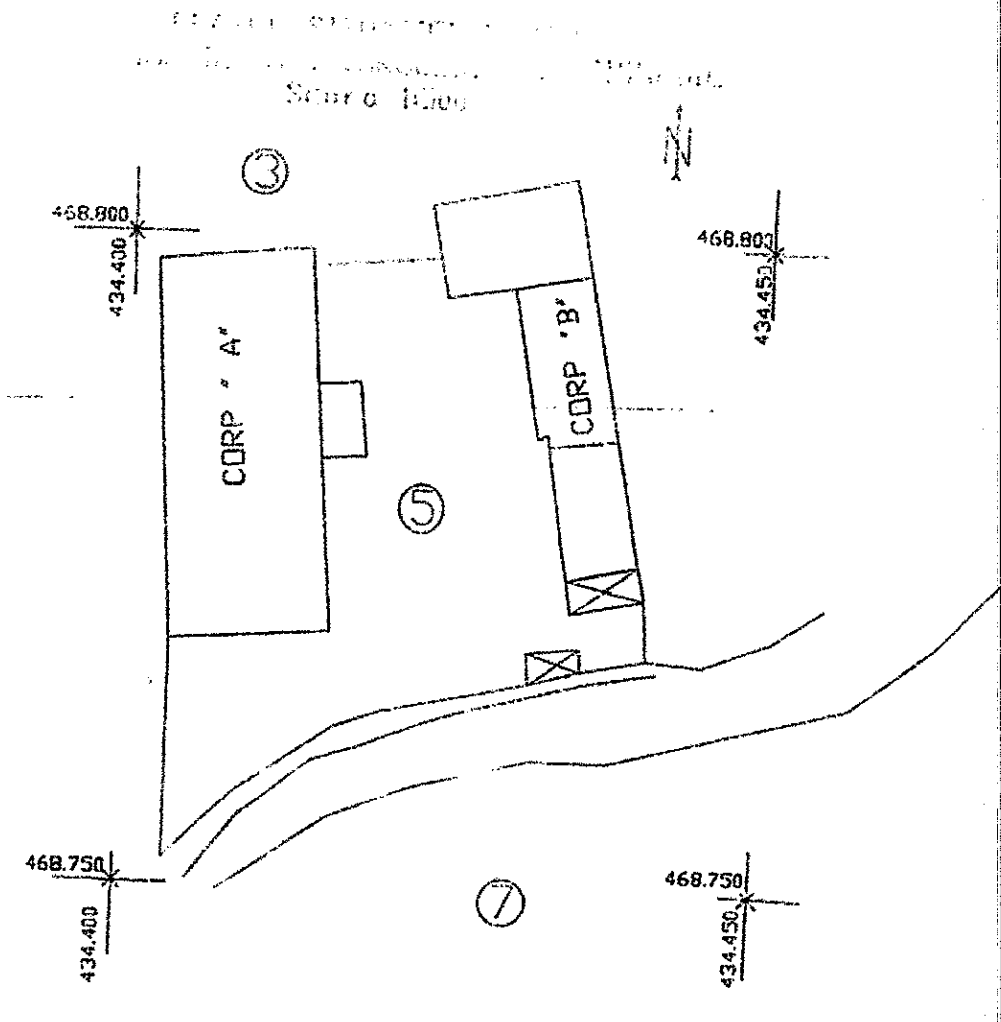
Asistent Registrator,

LUMINIȚA PRALEA

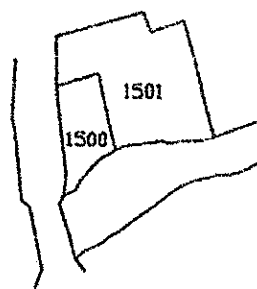
(parafă și semnătura)



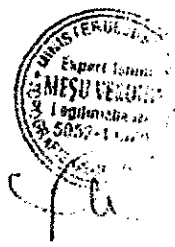


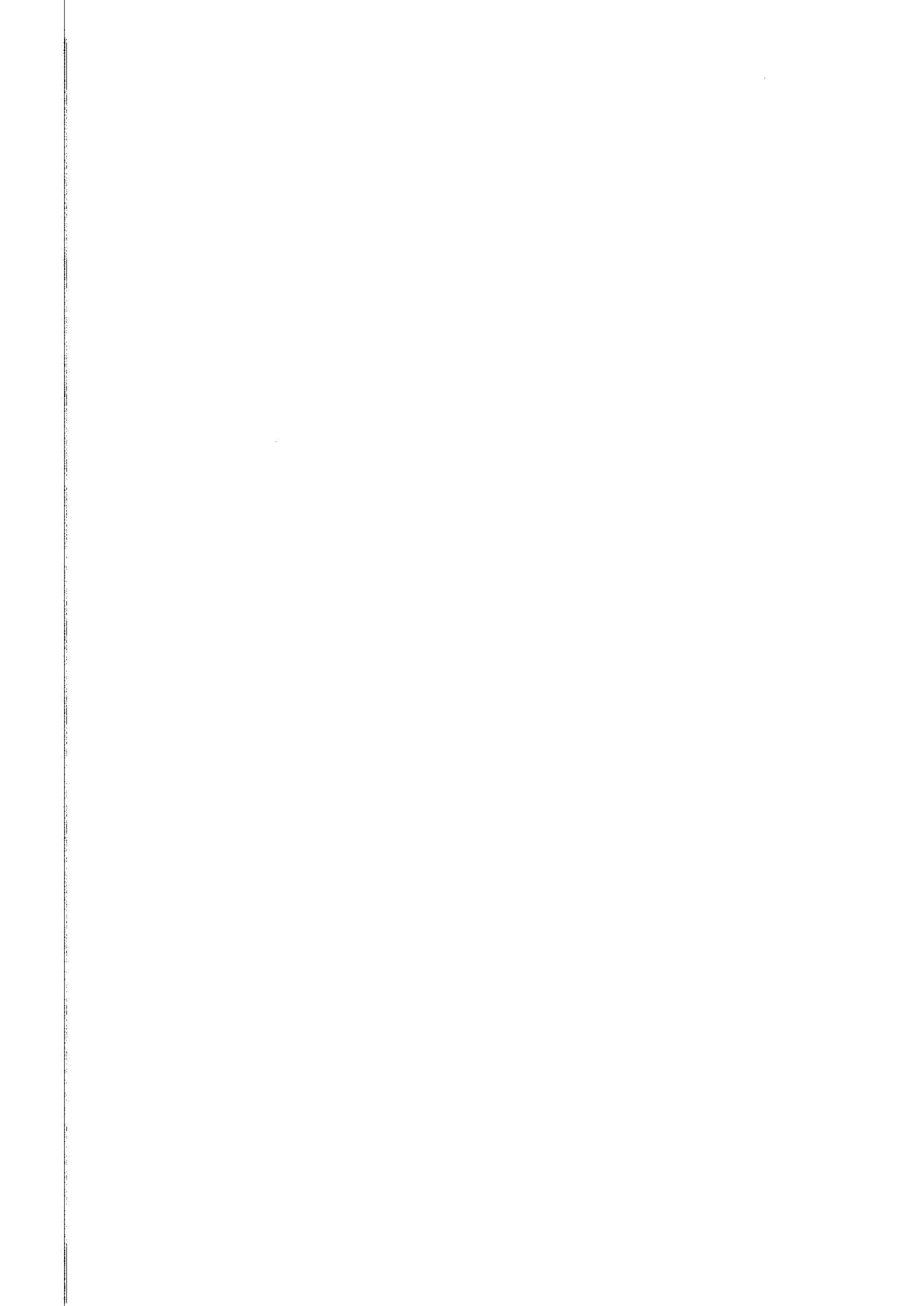


SCHITA C.F.

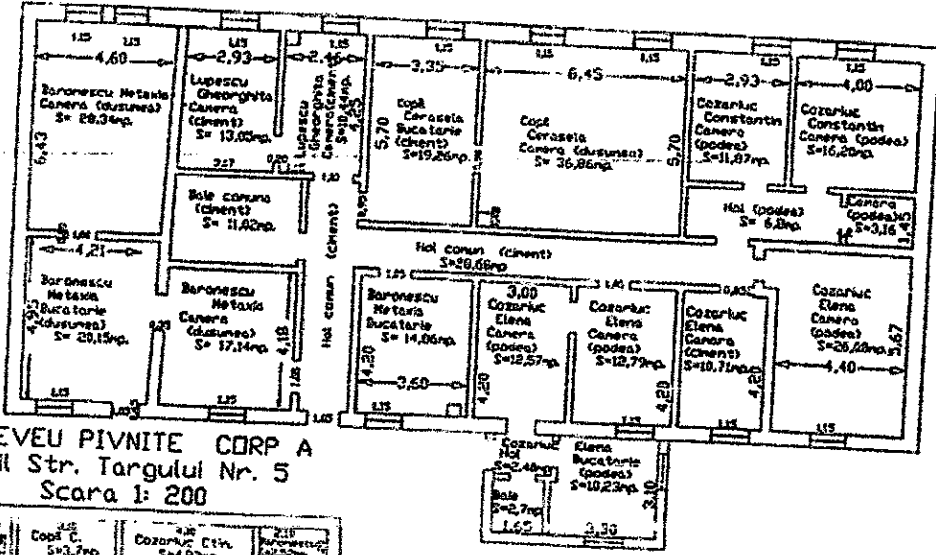


C.F. 2930 CISNADIE
 A+1 1500 gradina 277mp.
 1501 gradina 292mp

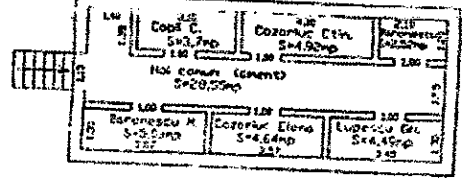




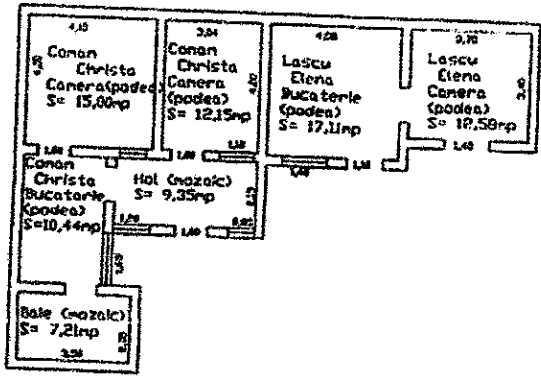
RELEVU IMOBIL Str. Targului Nr. 5
Corp Cladire "A"
Scara 1:200



RELEVU PIVNITE CORP A
imobil Str. Targului Nr. 5
Scara 1: 200



RELEVU IMOBIL Str. Targului Nr. 5
Corp Cladire "B"
Scara 1:200



TABEL CU SUPRAFETILE INCHIRIATE DE LOCATARI
IMOBILUL DIN CISNADIE Str. TARGULUI NR.5 Corp cladire "A"

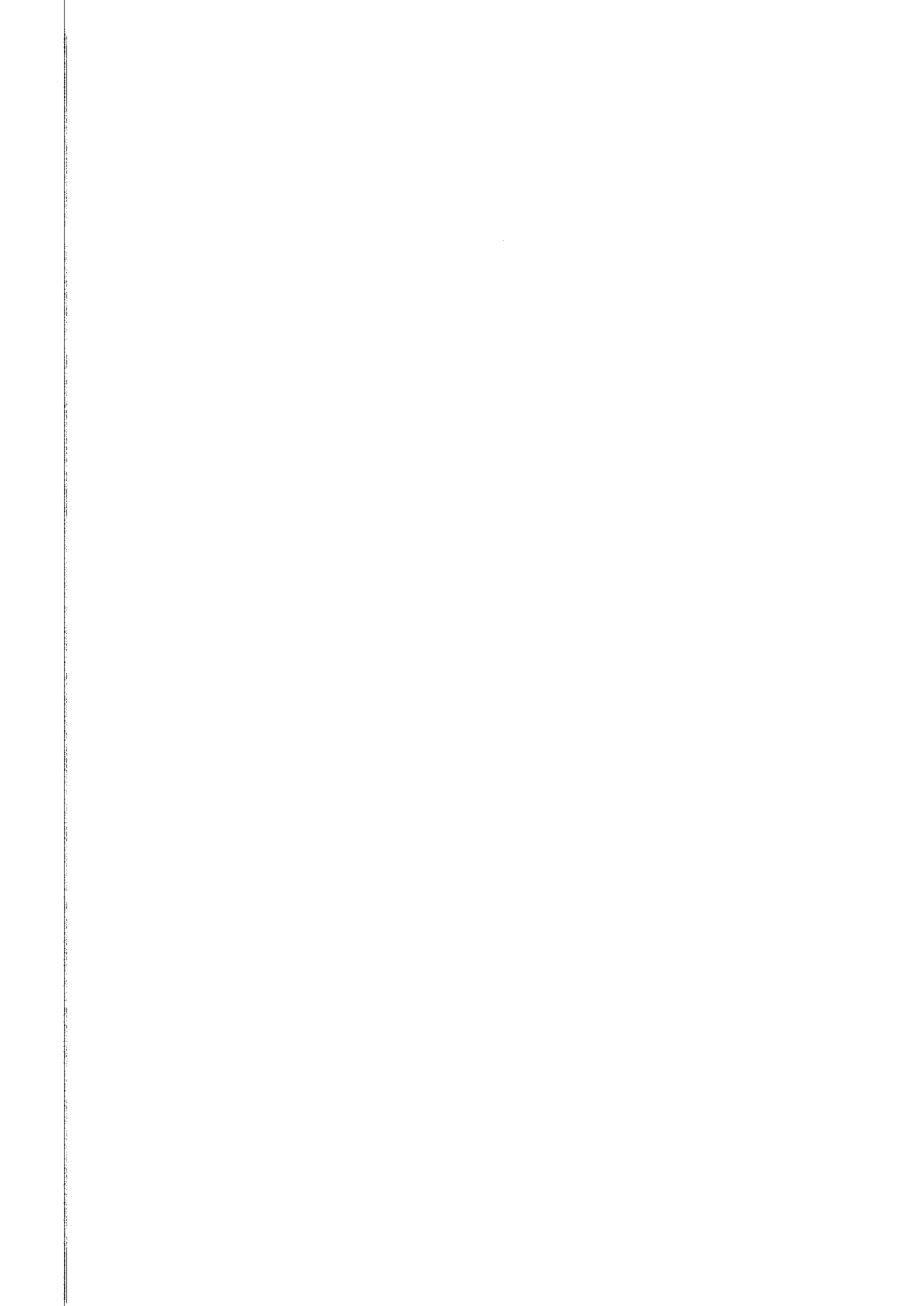
CHIRIAS	NR CAMERA	DENUMIRE INCAPERE	SUP.(MP)
baronescu Metaxia	1	Camera	28.34
Baronescu Metaxia	2	Bucatarie	20.15
Baronescu Metaxia	3	Camera	17.14
Baronescu Metaxia	4	Bucatarie	14.06
Total suprafata utila Baronescu Metaxia			80.49
Baronescu Metaxia	5	Boxa pivnita	5.03
Baronescu Metaxia	6	Boxa pivnita	2.52
Lupescu Gheorghita	7	Camera	13.05
Lupescu Gheorghita	8	Camera	10.44
Total suprafata utila Lupescu Gheorghita			23.49
Lupescu Gheorghita	9	Boxa pivnita	4.39
Copil Cerasela	10	Bucatarie	19.26
Copil Cerasela	11	Camera	36.86
Total suprafata utila Copil Cerasela			56.12
Copil Cerasela	12	Boxa pivnita	3.70
Cozanuc Elena	13	Camera	12.57
Cozanuc Elena	14	Camera	12.79
Cozanuc Elena	15	Camera	10.71
Cozanuc Elena	16	Camera	26.08
Cozanuc Elena	17	Bucatarie	10.23
Cozanuc Elena	18	Baie	2.74
Cozanuc Elena	19	Hol	2.40
Total suprafata utila Cozanuc Elena			77.05
Cozanuc Elena	20	Boxa pivnita	3.17
Cozanuc Constantin	21	Hol	6.88
Cozanuc Constantin	22	Camera	11.87
Cozanuc Constantin	23	Camera	16.20
Cozanuc Constantin	24	Camera	3.76
Total suprafata utila Cozanuc Constantin			38.71
Comun	25	Boxa pivnita	4.92
Comun	26	Baie	11.02
Comun	27	Hol	28.66
Total suprafata utila comuna			39.70
Comun	28	Hol pivnita	28.65
Total suprafata utila corp "A"			314.95

SUPRAFETILE IMOBILULUI DIN CISNADIE
Str. TARGULUI NR 5 Corp cladire "A" si "B"

Total suprafata utila corp "A"	314.95
Total suprafata utila corp "B"	83.63
Total suprafata utila Str. Targului nr. 5	398.78
Total suprafata construita Str. Targului nr. 5	490.33

TABEL CU SUPRAFETILE INCHIRIATE DE LOCATARI
IMOBILULUI DIN CISNADIE Str. TARGULUI NR 5 Corp cladire "B"

CHIRIAS	NR CAMERA	DENUMIRE INCAPERE	SUP (MP)
Lasca Elena	29	Camera	12.56
Lasca Elena	30	Bucatarie	17.11
Total suprafata utila Lasca Elena			29.68
Coman Christa	31	Hol	9.35
Coman Christa	32	Camera	12.15
Coman Christa	33	Camera	15.00
Coman Christa	34	Bucatarie	10.44
Coman Christa	35	Baie	7.21
Total suprafata utila Coman Christa			54.15
Total suprafata corp "B"			83.83



JUDEȚUL SIBIU
 PRIMĂRIA ORASULUI CISNĂDIE
 Nr.11667 din 18.12.2019

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
 pentru suprafețele cu destinație de locuință

1.Orasul Cisnădie, P-ta Revoluției nr.1, reprezentat prin primar Gheorghe Huja în calitate de proprietar

și

2.Lascu Elena, cu domiciliul în localitatea Cisnădie, str. _____ județul Sibiu, legitimat/legitimată cu buletinul/carta de identitate seria SB nr _____ CNP _____ în calitate de chirias, a intervenit prezentul contract de închiriere.

I.Obiectul inchirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chirie locuința din localitatea Cisnădie, str. _____ . Spațiul este compus din: camera de 12,58 mp., bucatărie de 17,11 mp.

Componenta locuinței închiriate

Nr. Crt.	Denumirea incaperii	Suprafata m.p.	In folosinta		Observatii
			Exclusiv	Comuna	
1	Camera	12,58	da		
2	Bucatarie	17,11	da		

Componenta familiei ce locuieste impreuna cu titularul

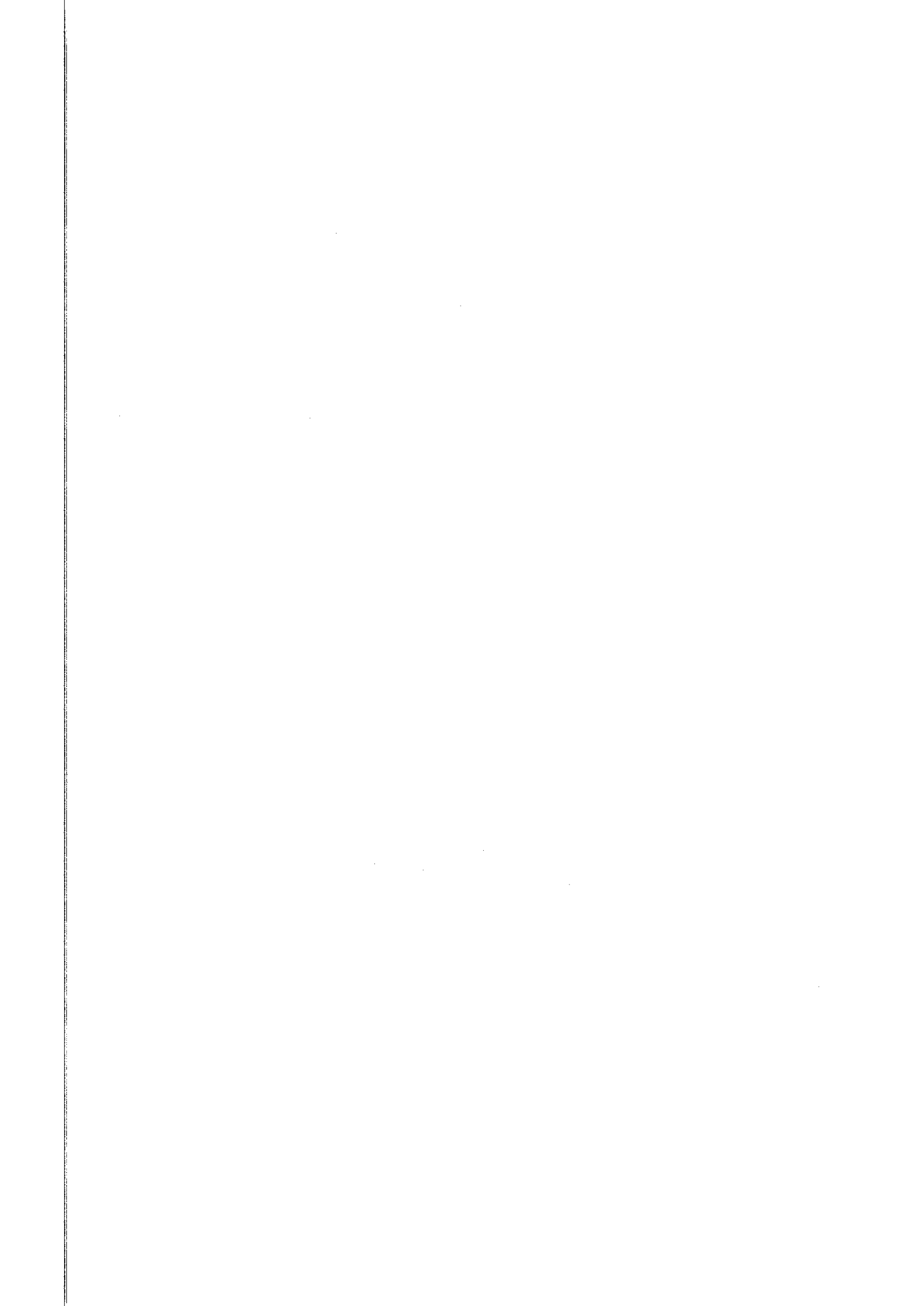
Nr. Crt.	Numele si prenumele	Grad rudenie cu titularul	Anul nasterii	Societatea la care lucreaza	Venit net lunar
1.	Lascu Elena	titular		Pensie	790 lei
2.	Lascu Monica-Irina	fiica			
3.	Iliesi Elena	fiica			
4.	Iliesi Marius	ginere			
5.	Iliesi Flavius-Ilie	nepot			
6.	Iliesi Antonia-Georgiana	nepoata			

Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de 01.01.2020 până la data de 31.12.2025.

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

II. Chiria aferenta locuinței ce face obiectul contractului

Chiria lunara este de 47 lei, calculata în conformitate cu prevederile legale. Conform Codului fiscal, art.256, ali.3, se stabileste taxa pe teren ce va fi calculata de Serviciul buget, taxe si impozite.Chiria se datoreaza începând cu data de 01.01.2020 și se achita în contul



proprietarului la caseria Primariei, pâna la data de 30 ale fiecărei luni. Chiria se va indexa anual cu rata inflatiei de catre Serviciul buget, taxe si impozite, fara a mai fi anuntat în scris. Orice modificare a cuantumului chirie, i decăt cea enuntata mai sus, se va comunica în scris chiriasului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plata. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,15% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere.

III. Obligatiile partilor privind folosirea si întretinerea spatiilor care fac obiectul contractului

a) Proprietarul se obliga:

- sa predea chiriasului locuinta în stare normala de folosinta;
- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea în stare de siguranta în exploatare si functionalitate a cladirii, pe toata durata închirierii locuintei;

b) Chiriasul se obliga:

- cheltuielile datorate furnizorilor de servicii, ce includ și asociatiile de proprietari, vor fii achitate de către chiriaș.
- sa efectueze lucrarile de întretinere, de reparatii sau de înlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- sa repare sau sa înlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt în interiorul sau în exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;
- sa asigure curatenia si igienizarea în interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna, pe toata durata contractului de închiriere;
- sa comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsa în venitul net al familiei sale, sub sanctiunea rezilierii contractului de închiriere;
- sa predea proprietarului, la mutarea din locuinta, locuinta în stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuintei.

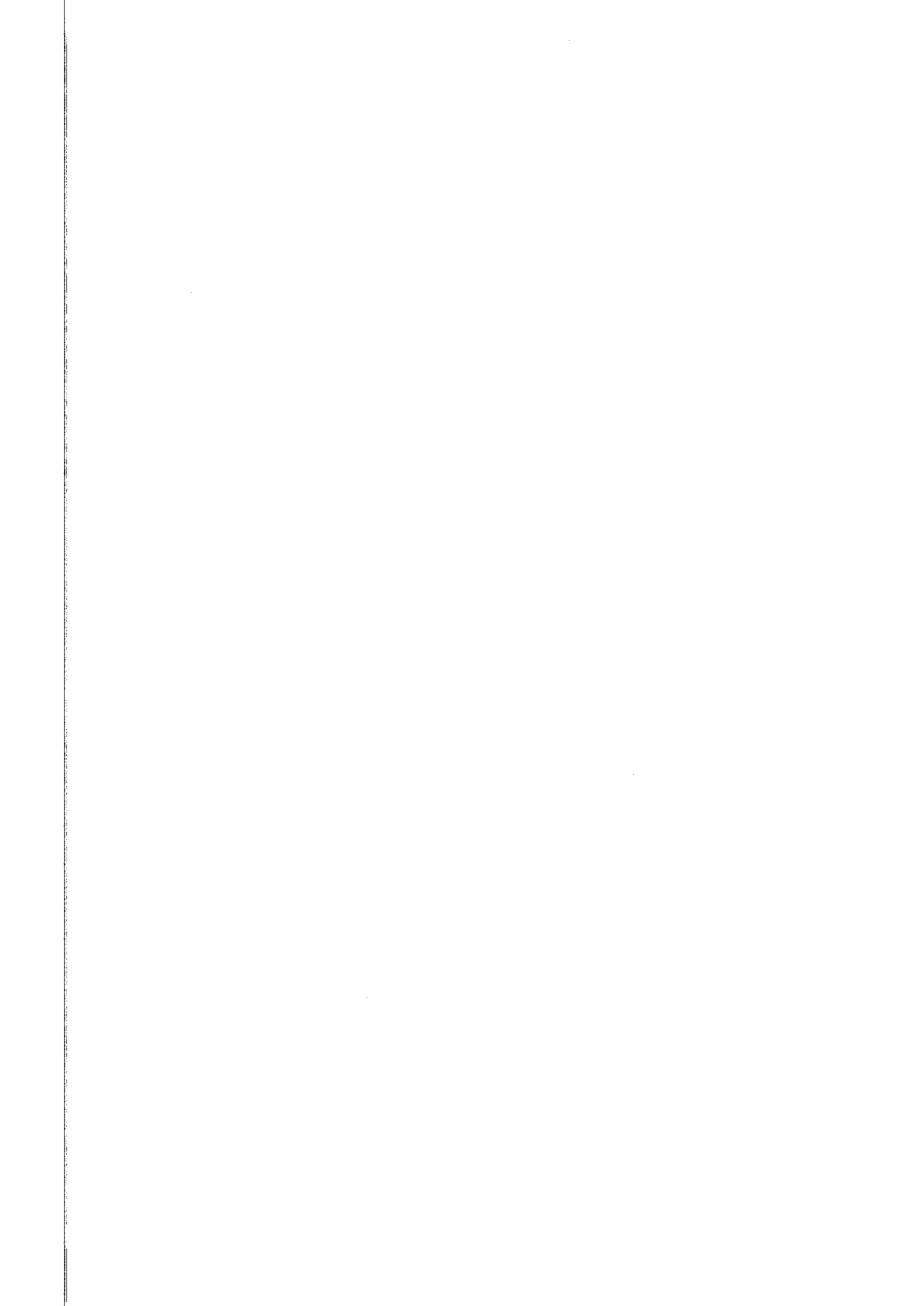
IV. Nulitatea si rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie în sarcina proprietarului;
- prevad responsabilitatea colectiva a chiriasilor în caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor si dotarilor aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- impun chiriasilor sa faca asigurari de daune;
- exonereaza proprietarul de obligatiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizeaza proprietarul sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

- a) la cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile într-un termen minim de 30 de zile;
- b) la cererea proprietarului, atunci când:
 - chiriasul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
 - chiriasul a pricinuit însemnate stricacuni locuintei, cladirii în care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor sau daca înstraineaza fara drept parti ale acestora;
 - chiriasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau împiedica folosirea normala a locuintei;



- chirasul nu a respectat clauzele contractuale.

Evacuarea chirasului se face numai pe baza unei hotarâri judecatoresti irevocabile, acesta fiind obligat sa plateasca chiria prevazuta în contract, pâna la data executiei efective a hotarârii de evacuare.

Contractul înceteaza în termen de 30 de zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului sau de la data înregistrarii decesului, daca persoanele îndreptatite prin lege nu au solicitat locuinta.

V. Alte clauze convenite între parti:

Prezentul contract s-a încheiat astazi, 18.12.2019, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, si un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

VI. Anexa

Hotararea Consiliului Local Cisnădie nr.249 din 28 noiembrie 2019.

Proprietar,

Primar,

Gheorghe Hujă

Secretar,

Ciprian-Constantin Rusu

Director executiv ,

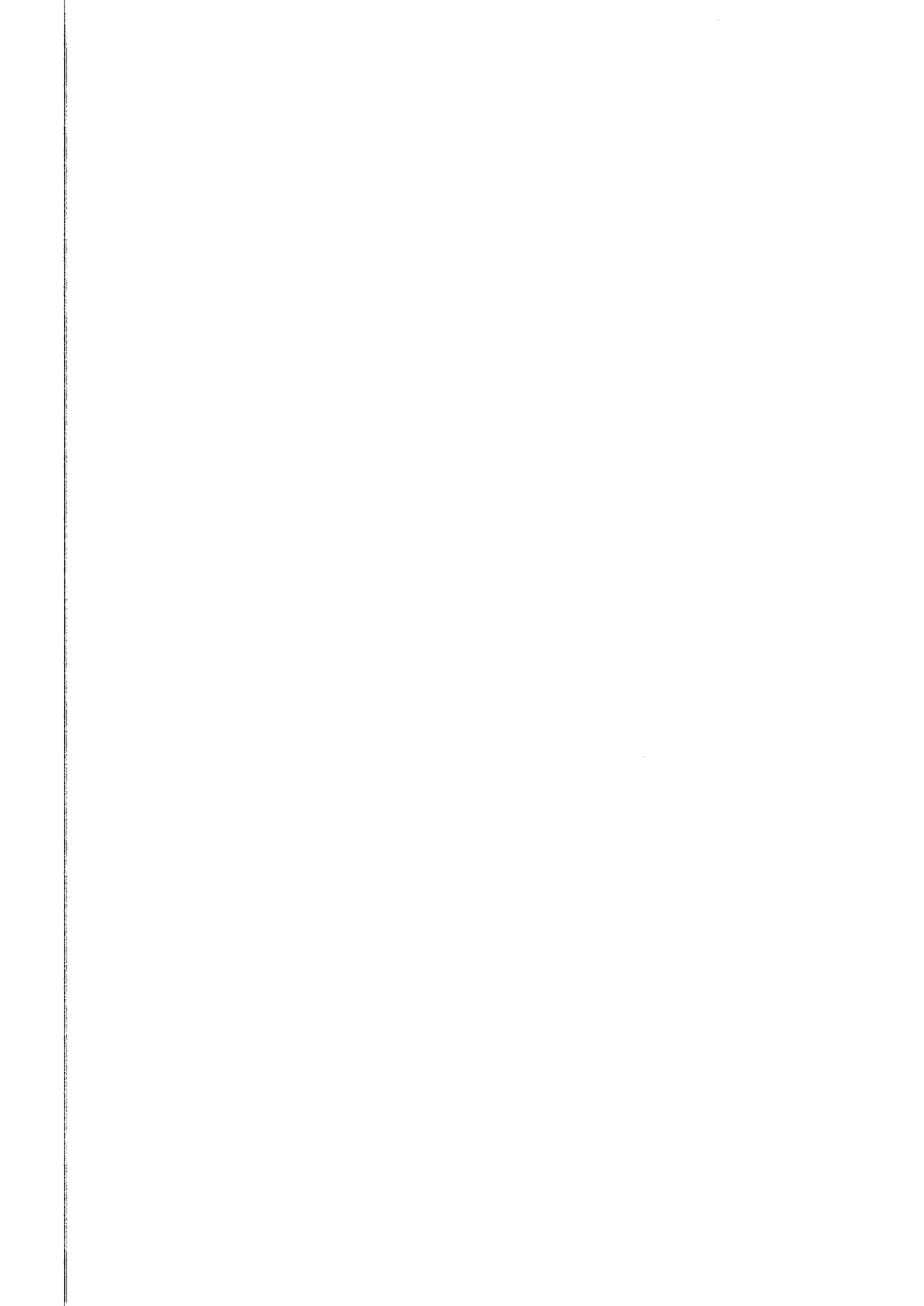
Cornel-Iulian Barbu

Intocmit,

Daniela Moldoveanu

Chirias,

Lascu, Elena



63. COEFICIENTUL DE CREȘTERE A CÂȘTIGURILOR SALARIALE MEDII NETE PE ECONOMIE *¹
GROWTH COEFFICIENT OF NET AVERAGE EARNINGS PER ECONOMY *¹

	Septembrie 2021 față de	
	September 2021 as against	
	ianuarie 1990	februarie 1992
	January 1990	February 1992
Coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii nete pe economie	11913.96	2765.59
Growth coefficient of net average earnings per economy		

* Se publică trimestrial, în conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinație de locuințe, trecute în proprietatea statului.
 It is issued quarterly according to the provisions of Law No 112/1995 on the regulation of legal situation for certain buildings mean for dwellings owned by state



ANEXA Nr. 2 : Fisa tehnica a locuintei

Anexa nr. 2

Fisa tehnica a locuintei

Adresa: Cisnădie, str. Targului, nr. 5, corp C2, nr. cad:103128-C2-U2, jud. Sibiu

Nr. crt.	Elemente de constructie si instalatii	Date constructive	Starea tehnica
Cladirea			
1	Fundatie	piatra /caramida	buna
2	Zidarie	caramida	buna
3	Sarpanta	lemn	satisfacatoare
4	Invelitoare	tigla	satisfacatoare
5	Plansee	grinzi din lemn	buna
6	Tamplarie exterioara	PVC	buna
8	Tencuieli exterioare	tencuieli si zugraveli simple	buna
9	Glet	nu	
10	Stucaturi	nu	
11	Vopsitori	nu	
12	Lambriuri	nu	
13	Ornamente/decoratiuni	nu	
14	Bransamente	curent, apa, canalizare, gaz	buna
16	Numar de niveluri	1	
17	Numar de locuinte in cadrul cladirii	2	
18	Vechimea (PIF)	cca 1918	
19	Tipul locuintei (D 258/1986, anexa 4, tabel 1)	cu pereti din zidarie de caramida, piatra, plansee din lemn, sarpanta din lemn sau beton armat instalatii sanitare, electrice, incalzire pe combustibil solid	
20	Amplasarea cladirii in cadrul localitatii	zona B	
21	Estimarea starii tehnice a cladirii		buna
Apartamentul			
22	Nivelul la care este apartamentul	parter	
23	Numar de camere	1 camera, 1 bucatarie	
24	Peretii	tencuieli, zugraveli lavabila /placari cu faianta in spatii umede	buna
25	Pardoseli	dușumele de scandura, linoleum in bucatarie, parchet laminat in camera	satisfacatoare/buna
26	Tamplarie exterioara	PVC	buna
27	Tamplarie interioara	din lemn	buna
28	Instalatii electrice	da	satisfacatoare
29	Instalatii sanitare	chiuveta la bucatarie, vas WC, lavoar	buna
30	Sistemul de incalzire	soba metalica cu combustibil gazos	buna
31	Estimarea gradului de finisare		inferior
Dependinte			
32	Pivnita	nu	
Anexe			
33	Magazie	da - din lemn	satisfacatoare
34	WC	da - din lemn	satisfacatoare





ANEXA Nr. 3 : Fișa de calcul a locuinței

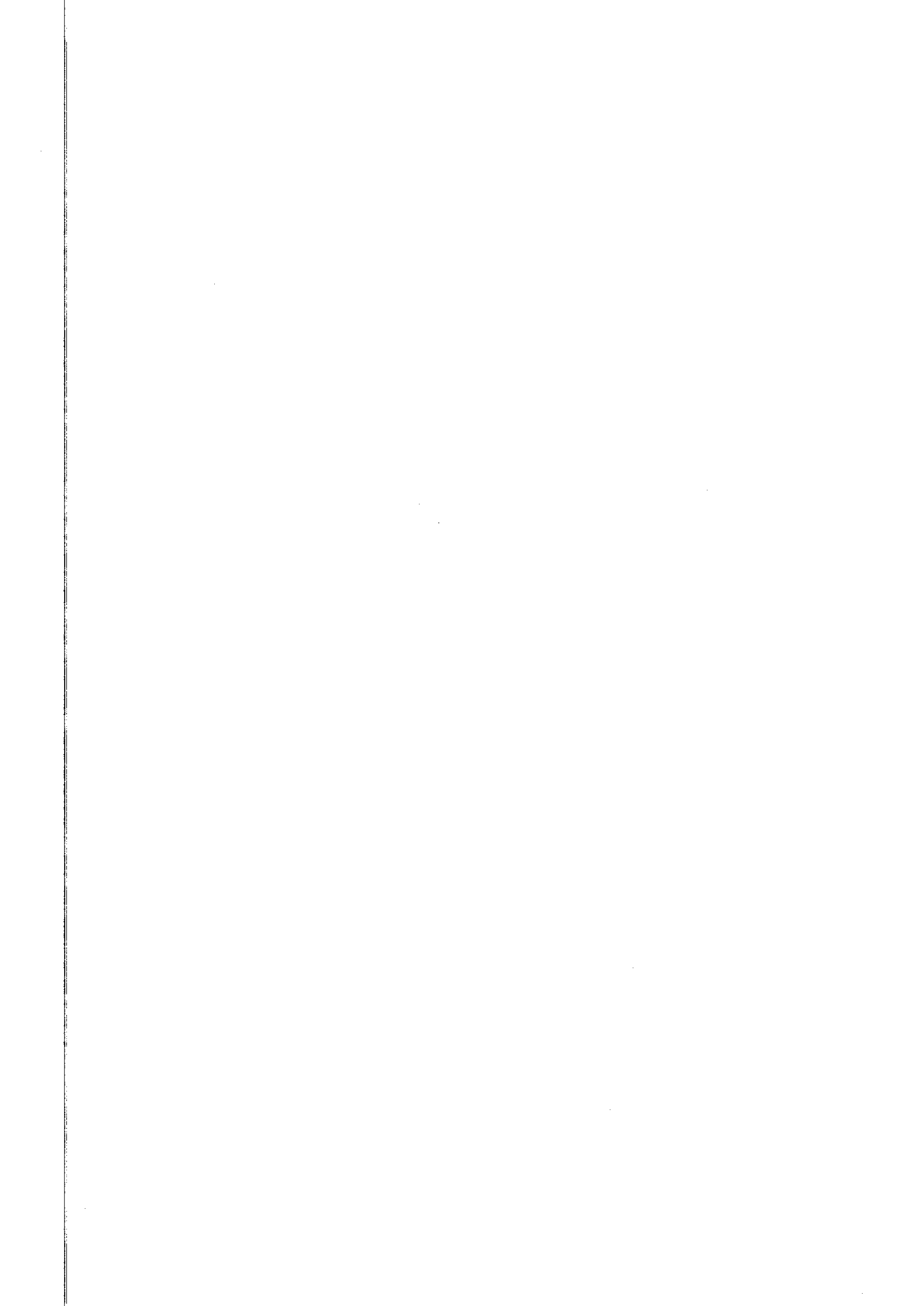
Anexa nr. 3

Fișa de calcul a locuinței

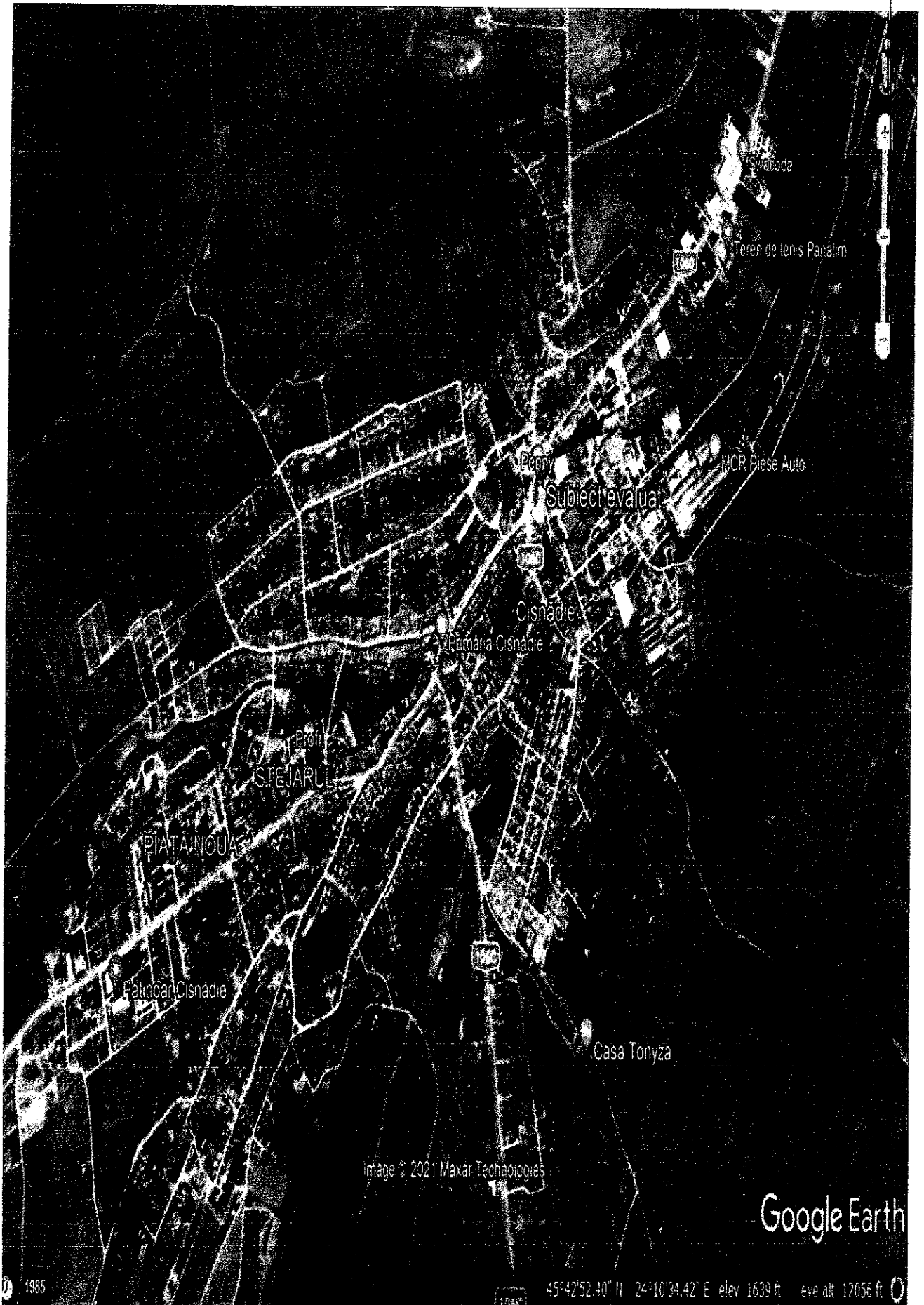
Apartament în administrarea Primăriei Orașului Cisnădie

DATELE DE BAZA PRIVIND CALCULUL APARTAMENTULUI				
Adresa, date de identificare	str. Targului, nr. 5, corp C2, nr. cad:103128-C2-U2			
Anul punerii în funcțiune (vechime construcție)	cca 1918			
Amplasarea clădirii în cadrul localității	zona B (mediana)			
Estimarea stării tehnice a clădirii din care face parte apartamentul	buna			
Estimarea nivelului de finisare al apartamentului	inferior			
BILANȚ DE SUPRAFAȚĂ (mp)				
Apartament				
Camera			12.52	
Bucătărie			16.79	
Total suprafața utilă apartament			29.31	
Dependințe				
Total dependințe			0.00	
Anexe				
Magazie - din lemn			5.15	
WC folosință exclusivă - similar sopron din lemn			2.50	
Total anexe			7.65	
CALCULE DE EVALUARE				
DATELE DE BAZĂ PRIVIND CALCULUL DE EVALUARE		Preț unitar	U.M./coeficienti	Preț total
Evaluare locuința și dependințe				
Valoarea de înlocuire locuința (D256/1984 anexa 4, tabel 1)		2060	29.31	60379
Corecție pentru pînă (D256/1984 anexa 4, tabel 1)		625	0.00	0
Total locuința și dependințe				60379
Se adaugă (D256/1984 anexa 4, tabel 2)				
Corecție încălzire sobe cu gaze		58	29.31	1700
Corecție împrejmuirii - gard plasa sama (cota 8.876%) (D256/1984, anexa 4, T3)		225	3.28	738
Corecție împrejmuirii - poarta lemn (cota 8.876%) (D256/1984, anexa 4, T3)		115	3.28	377
Corecție împrejmuirii - gard caramida (cota 8.876%) (D256/1984, anexa 4, T3)		395	3.28	1296
Total locuința și dependințe				64489
Se scade (D256/1984 anexa 4, tabel 2)				
Corecția pentru lipsa cazii de baie		3740	1.00	60749
Corecție pentru lipsa lavoar		0	1.00	60749
Corecție pentru lipsa vas WC		0	1.00	60749
Corecție pentru lipsa chiuveta bucatărie		0	1.00	60749
Total locuința și dependințe				60749
Coeficient uzură în timp (D93/1977, anexa 2, tabel 3)			0.45	27337
Evaluarea anexelor				
Valoarea de înlocuire magazie lemn (D256/1984 anexa 4, tabel 3- similar magazie lemn pana in 25 mp)		1060	5.15	5459
Valoarea de înlocuire WC lemn (D256/1984 anexa 4, tabel 3- similar sopron lemn)		310	2.50	775
Total anexe				6234
Coeficient uzura in timp anexe (D93/1977, anexa 2, tabel 8)			0.20	1247
Total locuința și anexe				28584
Corecție zonă (D61/1990 anexa 2, pct 13)			0.90	25726
Total general locuința, dependințe și anexe				25726
Coeficient de actualizare (Buletin Statistic Lunar nr.9/2021)		25726	11913.96	30649
PREȚ LOCUINȚĂ FĂRĂ TVA				30649
15.12.2021	Ioan VOINA			

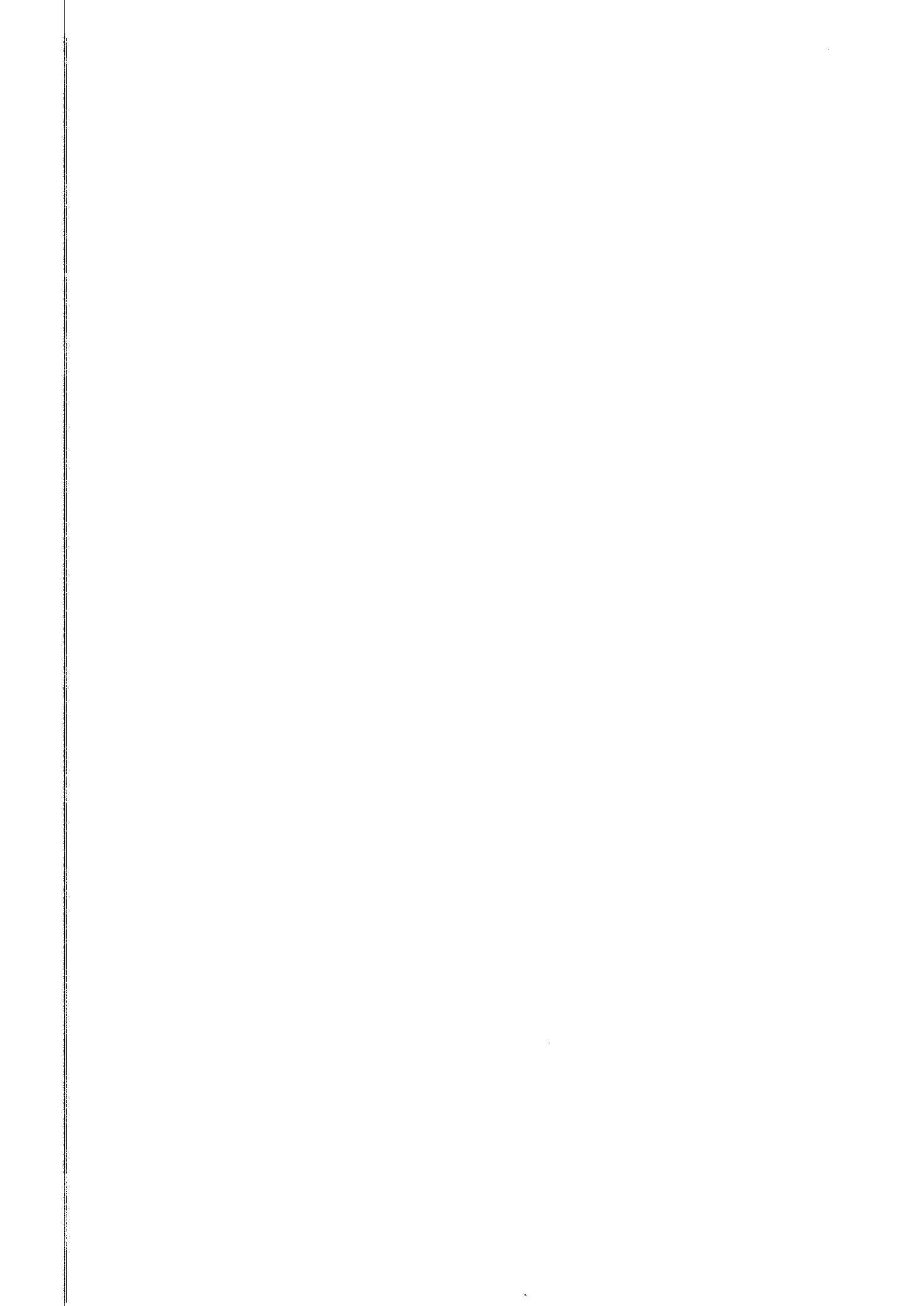




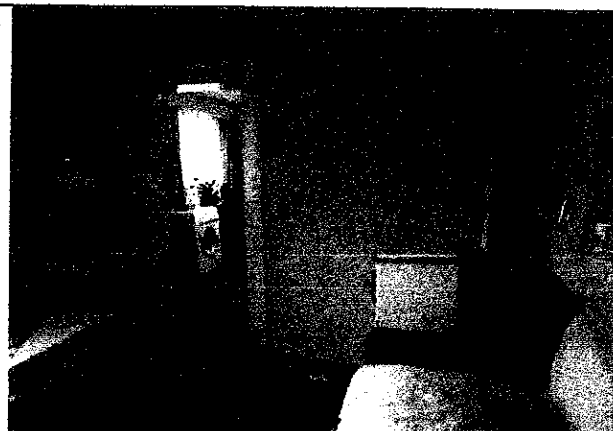
ANEXA Nr. 4: Localizarea imobilului pe harta



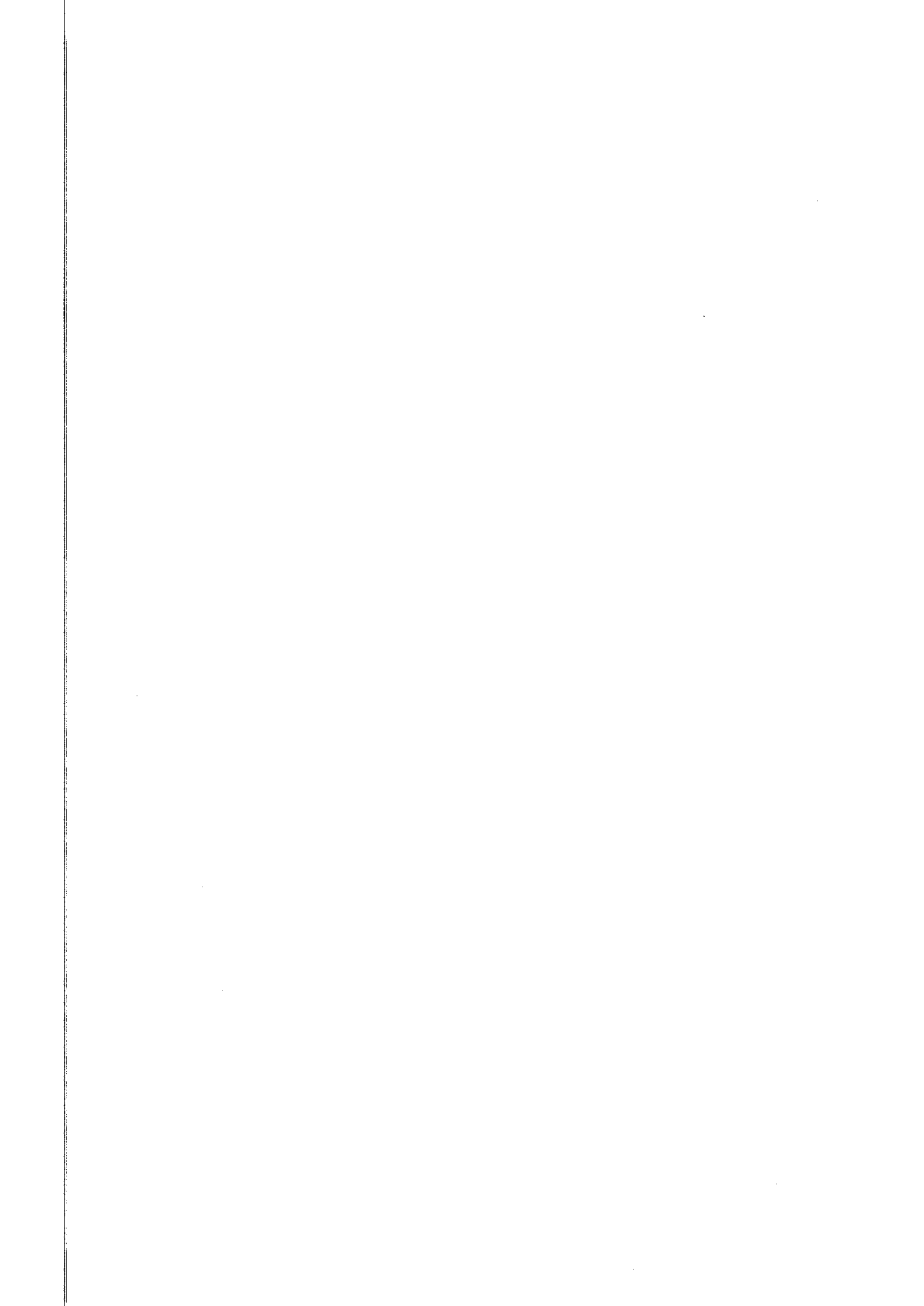
[Handwritten signature]



Anexa nr. 5 – Fotografii



(Handwritten signature)



Pretul apartamentului si ale anexelor gospodaresti, determinate in conditiile prevazute la articolele precedente, se mentine sau se diferentiaza cu $\pm 10\%$, in functie de amplasarea locuintelor in cadrul localitatilor, pe baza criteriilor prevazute la pct. 13 din anexa nr. 2 la Decretul-lege nr. 61/1990.

Pentru stabilirea prețului de vânzare, nivelul prețurilor de la 1 Ianuarie 1990, determinat potrivit prezentelor norme metodologice, se înmulțește cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima lună a trimestrului anterior plății despăgubirii sau cumpărării locuinței față de cele realizate în luna Ianuarie 1990.

III.4. VALOARE ESTIMATĂ PROPUȘĂ, OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

Având în vedere ipotezele prezentate în raport, situația și caracteristicile proprietății, relevanța metodei aplicate, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate precum și scopul raportului, în opinia evaluatorului, la data de 15.12.2021 (momentul evaluării), valoarea de înlocuire a locuinței, conform Legii nr. 112/1995, pentru imobilul situat în orașul Cisnădie, str. Targului, nr. 5, corp 2, județul Sibiu (chirias Lascu Elena), este:

Valoarea estimata = 30.649 LEI

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, de litera și spiritul Legii nr. 112/1995, de normele de aplicare ale acesteia;
- valoarea propusă include dotările aferente apartamentului **și nu include valoarea terenului**;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- această valoare nu cuprinde TVA;
- aceasta evaluare este o opinie și o predicție asupra unei valori.

Criteriile de analiza de rezultatului: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat concluzia finală, dară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este metoda, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regula, se referă direct la tipul proprietății imobiliare.

Precizia:

Precizia unei valori este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și de calculele efectuate.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea informațiilor* evidențiate de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

Raportul a fost realizat în conformitate și pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR, respectând Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995.

**EVALUATOR,
VOINA IOAN**

IV ANEXE:

- ANEXA nr. 1: Acte de proprietate, Documentația cadastrală
 ANEXA nr. 2: Fișa tehnică a locuinței
 ANEXA nr. 3: Fișa de calcul a prețului locuinței
 ANEXA nr. 4: Localizarea imobilului pe hartă
 ANEXA nr. 5: Fotografii



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

