



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

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

HOTĂRÂREA NR. 189

30 septembrie 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. 32.270/09.09.2026 și la Consiliul Local Sighișoara cu nr. 33.938/22.09.2026, de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 32.268/09.09.2026, 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 prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care reglementează modul de exercitare a dreptului de preempțiune al statului sau al autorităților locale, după caz;

Având în vedere solicitarea de cumpărare a unui imobil -- locuință, în baza Legii nr. 112/1995, formulată de chiriașă, titulara 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. 1.898/08.09.2026, al S.C. Apă Termic Transport S.A., înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 32.267/09.09.2026, 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. 29.173/11.08.2026, 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. Turnului, nr. 5, ap. 2, județ Mureș, înscris în Cartea Funciară nr. 52573-C1-U2 Sighișoara, având număr topografic 1897/II, către doamna Demeter Maria, imobil pe care îl deține și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 550/09.05.1999, așa cum a fost modificat și completat prin actele adiționale încheiate.

(2) Se aprobă prețul de vânzare al imobilului prevăzut la alineatul precedent, care este de 115.807 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. Pentru imobilul monument istoric, prevăzut la articolul precedent, anterior perfectării contractului de vânzare - cumpărare, se va urma și respecta procedura prevăzută de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care reglementează modul de exercitare a dreptului de preempțiune, procedură care primează și care este anterioară perfectării actului translativ de proprietate.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara și reprezentanții societății Apă Termic Transport S.A.

Art. 4. 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,

Kreuzer Enzebet

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. hotărâre;
1 ex. dos. ședință;
1 ex. Instituția Prefectului - Județul Mureș;
1 ex. Primar;
1 ex. Viceprimar;
1 ex. Secretar General;
1 ex. Direcția Arhitect Șef;
1 ex. Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat -- Direcția Arhitect Șef;
1 ex. Compartimentul Buget, Contabilitate, Salarizare -- Direcția Economică;
1 ex. Serviciul Impozite, Taxe și Executare Creanțe -- Direcția Economică;
1 ex. Compartimentul Juridic -- Serviciul Administrație Publică Locală;
1 ex. Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru analizarea solicitărilor de cumpărare a imobilelor -- locuințe în baza Legii nr. 112/1995;
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. 189/30.09.2026		
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	30/09/2026	
Comunicarea către primar	08/10/2026	
Comunicarea către prefectul județului	08/10/2026	
Aducerea la cunoștință publică	13/10/2026	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	.../.../...	
Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	13/10/2026	

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 189/
30.09.2026

ing. IULIANA REMES
Membru Titular ANEVAR leg.15722/2026

RAPORT DE EVALUARE

CASA DE LOCUIT
situat în imobilul din jud.
Mureș, mun. Sighișoara,
str.Turnului, nr.5



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

- Iunie 2026 -

Scrisoarea de transmitere

Către ,

PRIMARIA SIGHISOAR
ATT SA SIGHISOARA
d-na DEMETER MARIA

Va înaintez prin prezenta Raportul de Evaluare întocmit la solicitarea dumneavoastră pentru :

IMOBILUL situat în mun. Sighisoara, str.Turului, nr.5, jud. Mures, care aparține Statului Roman.

Scopul evaluării îl constituie stabilirea valorii construcției aferente proprietății imobiliare, în vederea vânzării acesteia către chiriaș în baza Legii nr.112/1995 cu modificările și completările ulterioare, actualizate. Proprietate imobiliară este evidențiată în CF 52573 Sighisoara. Dreptul de proprietate este înscris în favoarea Statului Roman.

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

În urma aplicării metodei de evaluare, opinia evaluatorului este ca a proprietății imobiliare analizate, la cursul valutar BNR de 5.2380 lei/1 euro valabil pentru data de referință a evaluării (15 iunie 2026) este :

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE PIATA	
		LEI	EURO
1	CASA DE LOCUIT	115.807	22.109

• Valoarea NU conține TVA .

Valoarea estimată pentru construcții , este o valoare determinată conform legislației în vigoare.

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

Cu stimă,

Evaluator autorizat – ing. Iuliana Remes,

Membu titular ANEVAR - EI, EPI,

Legitimatie nr. 15722/2026



Cuprinsul

Scrisoarea de transmitere

1. INTRODUCERE

1.1. Declaratie de conformitate. Certificarea

1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii)

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

2.2. Identificarea clientului

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

2.6. Tipul de valoare si definirea acesteia

2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii

2.8. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale

2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informatii

2.10. Identificarea evaluatorului si competenta

2.11. Clauza de nepublicare

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea situatiei juridice

3.2. Date despre piata imobiliara

3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

3.4. Fisa tehnica de calcul

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. Cea Mai Buna Utilizare -- CMBU

5. Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

6. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Declarație de conformitate.Certificarea

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele :

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

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

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

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

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

Standardele de evaluare nu au fost aplicate în prezenta lucrare.

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

- **EI –Evaluarea de Întreprinderi, de fond de comerț și alte active necorporale ;**
- **EPI –Evaluarea Proprietății Imobiliare ;**
- a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența și specializarea necesară întocmirii acestui raport.

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

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

Cu stimă,

Evaluator autorizat – ing. Iuliana Remes

Membru titular ANEVAR - EI, EPI

Legitimatie nr. 15722/2026



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

1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii)

OBIECTUL EVALUARII	CASA DE LOCUIT , STR.TURNULUI, NR. 5
LOCALIZARE	mun. Sighisoara , jud. Mures
PROPRIETAR BENEFICIAR	MUNICIPIUL SIGHISOARA DEMETER MARIA
Drept de proprietate	Dobandit prin lege
SCOPUL EVALUARII	Estimarea Pretul de vanzare casa de locuit

Data inspectiei: 10.06.2026 Data evaluarii: **16.06.2026** Curs valutar **5.2380** lei/1 euro

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, **opinia evaluatorului** referitoare la pretul de vanzare catre chirias a proprietatii imobiliare analizate -- casa de locuit, tinand seama de prevederile prezentului Raport, este urmatoarea:

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE PIATA	
		LEI	EURO
1	CASA DE LOCUIT	115.807	22.109

* Valoarea NU conțineTVA.

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

Prezentul reprezinta un Raport de Evaluare explicativ in forma scrisa, intocmit in 2 (doua) exemplare – unul pentru Evaluator si unul pentru Destinatar.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu recomandarile **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2025**.

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

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

Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza :

Scrisoarea de transmitere ;

1 -- Introducere ;

2- Termenii de referinta ai evaluarii;

3 - Prezentarea datelor;

4- Analiza datelor si concluziile;

5 - Anexe.

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

2.2. Identificarea clientului

Clientul (beneficiarul) raportului de evaluare este:
MUNICIPIUL SIGHISOARA- în calitate de proprietar
ATT S.A - în calitate de administrator
d-na MARIA DEMETER - în calitate de chirias.

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati

Utilizatorul raportului (destinatarul) este PRIMARIA SIGHISOARA - calitate de proprietar ATT SA SIGHISOARA în calitate de administrator .

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata – este situata în intravilanul jud. Mures, mun. Sighisoara, str.Turnului, nr.5.

Inspectia proprietatii nu a fost realizata personal de evaluator în prezenta .

2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata – casa de locuit , situat în jud. Mures, mun. Sighisoara, str.Turnului, nr.5.

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din:

- Extras CF nr. 52573
- Nr.cad.-nr.top.1897,1903.

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

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

2.6. Tipul de valoare si definitia acesteia

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

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

- valoarea de piata ;
- tipuri ale valorii diferite de valoare de piata.

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

2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii

Data la care se exprima opinia asupra valorii (data evaluarii) este 16.06.2026.

Cursul de schimb BNR la data evaluarii este 1 EURO =5.2380 LEI

2.8. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);

- * **Intrarea în posesia unei copii a acestui Raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;**
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau 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 condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- * **Evaluarea prezentă reprezintă o deviere de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, fiind realizată conform legislației locuinței, aflate în vigoare la data evaluării: Decret 256/1984, Decret 93/1997, Decret-Lege 61/1990, Legea 85/1992 și Legea 112/1995 cu normelor de aplicare ale acestora.**

2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informații

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

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii din exteriorul și din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului- nu este cazul.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

- * **Decret 256/1984, Decret 93/1997, Decret-Lege 61/1990, Legea 85/1992 și Legea 112/1995 cu normelor de aplicare ale acestora.**
- **Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2025 , Ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR .**

2.10. Identificarea evaluatorului și competența

Prezentul raport de evaluare este întocmit de ing. Iuliana Remes prin ing. evaluator autorizat în specializările EI – Evaluarea de Întreprinderi, de fond de comerț și alte active necorporale, EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare, membru titular ANEVAR, având legitimația cu numărul 15722, cu domiciliul în [REDACTAT]

Evaluatorul este **evaluator independent**, a parcurs cursurile profesionale de pregătire continuă, are asigurare de risc profesional, nu are niciun fel de interes față de drepturile de proprietate evaluate și are competența pentru a oferi o evaluare obiectivă și imparțială, în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție și de piața în care se afla situate bunurile imobile evaluate. Nu există niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind îndeplinită pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietar și pe baza datelor și informațiilor culese de pe piața de către evaluator.

2.11. Clauza de nepublicare

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea situatiei juridice

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

- Extras CF nr. 52573
- Nr.cad., nr.top.1897,1903

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

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

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

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

Activul supus evaluarii este **casa de locuit** situata in jud. Mures, mun.Sighisoara, str.Turnului, nr.5 ,asa cum sunt specificate in Fișa suprafeței locative închiriate, anexă parte integrantă din Contractul de Închiriere nr.550 din 1999, cu prelungire prin Actul Additional nr.502 -din anul 2023.

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

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

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

Situându-se în partea centrală a țării distanțele până la principalele localități de interes economic, administrativ, cultural și turistic nu sunt prea mari: 297 km până la București, 120 km până la Brașov, 156 km – Cluj-Napoca, 54 km – Târgu Mureș, 40 km – Odorheiu Secuiesc. În componenta acestui teritoriu administrativ se regasesc localitățile: Sighisoara, Hetiur, Angofa, Aurel Vlaicu, Rora, Soromiclea, Venchi, ultimul recensamant din anul 2023 arata o populatie de 23.927 de locuitori.Veniturile populatiei sunt puternic dependente de situatia economica a judetului si de turism.

Descriere zonei

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

Principalele informatii semnificative, care definesc zona sunt urmatoarele:

Transportul în comun: asigurat rutier.

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

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

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

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

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

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

Descrierea amplasamentului

Terenul este in panta, are forma dreptunghiulara, are orientare sudica, și acces de pe E60. Terenul nu este in scris in extrasul CF .

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

Zona in care se afla proprietatea este o zona in stagnare.

3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Descrierea constructiei

Utilizare actuala: **cladire rezidentiala**

Regim de inaltime P.

- • Anul PIF: 1734 –conform listei cu Monumente Istorice, avand in sa elemente de structura care dateaza din sec.VII

• Caracteristici constructive

- fundatii: nu.
- inchideri și compartimentari: pereti portanti din zidarie din piatra.
- șarpanta lemn invelitoare sindrila, plansee pe grinzi de lemn.
- tamplarie interioara și exterioara din lemn
- Finisaje interioare : tencuiele cu zugraveli simple, pardoseli scandura
- camera, hol, debara
- suprafata utila (conform releveului atasat) 82,05 mp ;
- usi interioare lemn ,pardoseli scandura.

Instalatii:

- incalzire se face cu convector;
- instalatiile electrice .

3.4 Fisa tehnica de calcul

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

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

Anexa 1

FISA TEHNICA SI DE CALCUL

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

Apartament nr.II/b, situat in cladirea de locuit, str.1 Decembrie 1918, nr.54, mun.Sighisoara, judetul Mures.

I. Caracteristicile locuintei

- Structura de rezistenta a locuinte si descrierea elementelor de constructii si instalatii:
- fundatie de piatra - stare satisfacatoare
- zidarie de caramida- stare satisfacatoare
- sarpana de lemn -stare satisfacatoare
- invelitoare din sindrila - stare satisfacatoare
- plansee de lemn -stare satisfacatoare
- timplaria exterioara lemn -stare satisfacatoare
- tamplarie interioara lemn- stare satisfacatoare
- tencuieli exterioare driscuite- stare satisfacatoare
- glet de - nu este cazul
- stucaturi - nu este cazul
- vopsitorii vopsele pe baza de ulei -stare satisfacatoare
- calcio vechio - nu este cazul
- lambriuri - nu este cazul
- ornamente si decoratiuni - nu este cazul
- pardoseli calde dusumele -stare satisfacatoare
- pardoseli reci - nu
- instalatii sanitare - nu
- instalatii electrice- da
- instalatii de incalzire sobe cu gaz -stare satisfacatoare
- Fata de elementele de mai sus, starea locuintei este **satisfacatoare cu grad de finisaj inferior.**

1. Numarul de niveluri ale cladirii - P.

2. Numarul de locuinte din cadrul cladirii - 1

Nivelul la care este situata locuinta pentru care se care se vinde -parter

3. Numarul de camere ale locuintei - 2 camera.

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

5. Vechimea cladirii in ani:- 292 ani.

6. Tipul locuintei (anexa nr. 4 tabelul nr. I) poz. 1 - Cu pereti de zidarie de caramida, piatra sau inlocuitori, plansee din lemn sau beton armat, sarpana din lemn, avind instalatii sanitare, electrice si incalzire combustibil solid.

Relevee anexate - fisa suprafetei locative, anexa la Contractul de inchiriere nr.550, din 1999 cu prelungire prin actul editiional nr 502/2023.

(plan de situatie, plan de nivel curent)

II. Suprafetele locuintei si ale anexelor

1. Suprafata utila a locuintei

(suprafetele utile au fost preluate din planu anexat), copusa din

- camera 43,05 mp
- camera 23,70 mp

- bucatarie 13,30 mp
- camera 2,00 mp

Total Su= 82,05 mp

Se va scadea suprafata sobelor 82,05 mp $-(0,5 \text{ mp} \times 3) = 80,55 \text{ mp}$

Su = 80,55 mp

2. Suprafata utila a camerei de serviciu situata la subsol, demisol sau mansarda m2 - nu este cazul
3. Suprafata utila a pivnitei si a boxelor de la subsol in folosinta exclusiva a locuintei- nu este cazul
4. Suprafata utila a terasei rezultate in retragerea din gabarit m2 -nu este cazul
5. Suprafata utila a garajului m2 - nu este cazul
6. Constructii-anexe - nu este cazul

III. Evaluarea locuintei

1. Valoarea de inlocuire a locuintei
(cost/m2 corespunzator tipului constructiei, regimului de inaltime si gradului de finisaj - inferior

$80,55 \text{ mp} \times 2.060 \text{ lei/m}^2 = 165.933 \text{ lei}$

2. Valoarea de inlocuire
 - pivnite, boxe- nu este cazul
 - terasa rezultata din retragere in gabarit

TOTAL CAP. I - LOCUINTE SI DEPENDINTE: 165.933 lei.

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

A. Se adauga:

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

B. Se scad:

- invelitoare de carton bitumat, sindrila, stuf sau paie-nu
 $80,55 \text{ mp} \times 35,00 \text{ lei/mp} = 2.819 \text{ lei}$
- lipsa unor instalatii:
 - cada de baie 3.740 lei/buc. -da
 - lavoar 1.445 lei/buc. - da
 - chiuveta bucatarie 1.445 lei/buc.- da
 - vas WC 1.445 lei/buc.- da
- lipsa menajierilor exterioare
92 lei/m2 - nu
- lipsa fundatiilor
 $80,55 \text{ mp} \times 92 \text{ lei/m}^2 = 7.411 \text{ lei}$
- pardoseli de pamant- nu

Total $2.819 \text{ lei} + (1445 \text{ lei} \times 3) + 3.740 \text{ lei} + 3.715 \text{ lei} + 7.411 \text{ lei} = 22.019 \text{ lei}$

TOTAL CAP. II - LOCUINTE SI DEPENDINTE:

$165.933 \text{ lei} - 22.019 \text{ lei} = 143.914 \text{ lei}$

3. Corectia de nivel -nu este cazul

4. Aplicarea coeficientului de uzura în timp
 $143.914 \text{ lei} \times 0,4 = 57.566 \text{ lei},$

TOTAL CAP. III - LOCUINTE SI DEPENDINTE: 57.566 lei

CAP.IV VALOAREA LUCRARILOR DE ARTA SI ORNAMENTE

Evaluate de specialisti - nu este cazul

CAP.V: EVALUAREA ANEXELOR LOCUINTEI

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

TOTAL EVALUARE CAP. VI:

Total general locuinte si anexe 57.566 lei

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

$57.566 \text{ lei} \times 10\% = 5,7566 \text{ lei}$
 $57.566 \text{ lei} + 5,7566 \text{ lei} = 57.572 \text{ lei}$

TOTAL EVALUARE CAP. VII: 57.572 lei respectiv 5,7572 ron

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

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

Coeficientul de actualizare - iunie 2026:

Coeficientul de crestere a câștigurilor salariale medii nete pe economie în luna martie 2026 față de luna ianuarie 1990, a fost 20115,18

$5,7572 \text{ ron} \times 20115,18 = 115.807 \text{ RON}$

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai buna utilizare CMBU

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

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

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

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

sau poate deveni liber prin demolarea oricaror constructii.

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

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

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

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

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

5. RECONCILIAREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORII

Proprietatea evaluate: Imobil , situat in Sighisoara, str. Turnului, nr.5 jud. Mures, aflata in proprietatea STATULUI ROMAN , chiriasa fiind d-na MARIA DEMETER conform actelor de proprietate prezentate de catre client/proprietar si anexate in copie la prezentul raport. Evaluarea s-a facut in scopul estimarii valorii de vanzare apartamentului mentionate in ipoteza vanzarii.

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

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE PIATA	
		LEI	EURO
1	CASA DE LOCUIT	115.807	22.109

* Valoarea NU contineTVA.



6. ANEXE

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

ANEXA nr. 1: Acte de proprietate

ROMANIA
Județul Mureș
CONSILIUL LOCAL AL MUN. SIGHIȘTARA
SERVICIUL PUBLIC COMUNAL LOCAL
DE IDENTIFICARE PERSONALĂ
Str. 10 Iunie 1947 nr. 15, tel. 0264/711140
e-mail: sughishtaraspv@comuna-sighishta.ro
CAUZA: IDENTIFICARE PERSONALĂ

Nr. 2257 / 20.07.2021

ADEVERINȚĂ
privind adresa de domiciliu înregistrată în
Registru național de evidență a persoanelor

În conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 33/2002 privind reglementarea eliberării
certificatelor și adeverințelor de către autoritățile publice centrale și locale, cu modificările și completările
ulterioare:

Se adeverește prin prezenta că domnul LEHETER MARIANA
posedă și editează identitate electronică, seria [REDACTED] nr. [REDACTED]

Se confirmă prezenta adeverință, la care, în vederea valorificării unor drepturi sau apărării intereselor
individuale:

Sei Serviciu S.P.C.L.E.P.
Dr. Bicsan Cristina-Maria

Prezentul document conține date cu caracter personal protejate de legislația în vigoare (Legea nr. 678/2001)

05-1995

pentru suprafețele cu destinația de locuință

Întru S.C.A.T.T.S.A. în calitate de administrator al fondului local, de stat cu sediul
 în Sighişoara cu N. Truilescu nr. 3 Judeţul Mureş reprezentat prin
Dr. Ing. Tălbănuţ Dr. Ing. Tălbănuţ di (d-na)
RENETER MARIA legitimat prin buletin de identitate seria [redacted]
 [redacted] eliberat la data de [redacted] de Polia [redacted]

1. Obiectul închirierii

Art.1. Primul, in calitate de administrator al fondului locativ de stat, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de locatar, la cu chirie locuinta din Sigheava nr. 5 str. Turnului

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

H.Chirja aferență locuinței închiriate.

Art.5. Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de 364.100 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul anexată și care face parte integrantă din contract.

Art. 6. Chiria se va reactualiza anual in luna ianuarie in functie de rata inflatiei comunicata de catre Comisia Nationala pentru Statistica.

CONFORM CU
ORIGINALUL

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

Art. 8. Neplata la termen a chiriei atrage după sine o penalizare de 0.3% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă.

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

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

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

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

Art. 12 a) Proprietarul se obligă:

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

Art. 13 b) Chiriașul se obligă:

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

CONFORM
ORIGINAL

să predea, la mutarea din locuință, proprietarului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire înlocuit la preluarea locuinței;

să nu subînchirieze locuința fără acordul scris al proprietarului. Încălcarea acestei obligații atrage după sine rezilierea contractului;

să și plătească cheltuielile legate de consumul de curent, gaz, apă, canal, salubritate, taxe locale, energie termică, apă caldă menajeră, cheltuielile pentru curățenia părților comune, cheltuieli de administrare.

IV. Durata contractului

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

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

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

V. Rezilierea contractului

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

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

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

CONFORM CU
ORIGINALUL

VI. Litigii

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

VII. Alte clauze

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

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

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

CURIAS

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

MANAGER GENERAL, DIRECTOR ECONOMIC
Ing. F. [redacted] (UPTU)

VIZA

CONFORM CU
ORIGINALUL

Anexă la Contractul de închiriere nr. 550 / 09.05.1999

FISA
suprafetei locative inchiriate

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

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii 7)	Date privind locuința închiriată	
		Suprafața (m2)	În folosință exclusivă comună
1.	Documitor	43,00	43,00
2.	Sufragerie	23,70	23,70
3.	Bucătărie	13,30	13,30
4.	Camara alimente	2,00	2,00
	Total suprafață utilă	82,00	
Suprafața curți și grădini			

— R

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

Date privind membrii de familie care locuiesc și gospodăresc împreună cu locatarul						
Nr. crt.	Numele și prenumele S)	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu locatarul 9)	Anul nașterii	Locul muncă	de Adresă unității	Retribuția sau venitul
1.	DEMETER MARIA					
2.	DEMETER ANDREAS-MARTIN					
3.	HADE DANIEL-YACOB					

28.04.2025

Locotor,
SC APA TERMIC TRANSPORT S.A.
Sector Administrare Locuinte
Intocmit: Barbu Szidonia

Localit.
DEMETER MARIA

S.C. APATERMIC TRANSPORT S.A.
Nr.oid.rog.com/an: J25/229/1998
CIF: RO1225860
C.S.S.N.: 461.190.001el
Sediu: Alcolli, Str. ... Barailor nr.11
Judetul MURES

- 1) Sumbol, etaj, mansarda, alte niveluri.
- 2) Cămin, subie cu gaze, ale pușcării de înaltare.
- 3) În locuința în clădire, în curte, în strada.
- 4) Idem.
- 5) Da sau nu.
- 6) Da sau nu.
- 7) Cameră, loc, odă, cameră, bucătărie, vestibul, cămară, WC, debara, scutur, coridor.
- 8) Se comunică cu membrii familiei.
- 9) Sol, scut, cușcă, breșon, în pălărie, vâșcă, cerce, căciulă, a a, spătură, înșurțat.



S.C. 'APĂ TERMĂ TRANSPORT' S.A.
Adresa: Str. Căminarilor nr. 11, 520023
Tel: 0256-772352 Fax: 0256-772467
Căminarilor nr. 11, 520023
N. de înregistrare: 151/2002/11.00

Nr. 550 din 09.05.2022

Act adițional

la contractul de închiriere nr. 550 din data 09.05.1998

la spațiul cu destinația de locuință situat în
Sighirșoara, str. Turului nr. 5

Între S.C. 'Apă Termă Transport' S.A., cu sediul în Absegh, str. Căminarilor nr. 11, județul Mureș, înregistrată prin Hotărârea nr. 805/02.1998 a Consiliului Local Sighirșoara, înregistrată la O.R.C. Târgu Mureș sub nr. J2522900/03.1998, având C.I.F. RO 1225889 și Căminarilor nr. 11, 520023, denumită în BCR Sighirșoara, telefon 0256-772352 și fax 0256-772467, reprezentată prin director general - Murteen Dorina și director economic - Fănuș Aurelian, pe de o parte și

DEMETER MARIA cu domiciliul în S [redacted]

pe de altă parte,

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

având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Municipality Sighirșoara nr. 11/18.05.2018

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

se încheie prezenta:

Act adițional

Art. 1 Art. 4 din contractul de închiriere se completează cu următorul conținut:
"Termenul de închiriere se prelungeste până la data de 01/06/2028"

Art. 2 Reștile ambelor din contractul de închiriere se vor raporta la prevederile art. 1777 - 1.836 din Noul Cod Civil

Prezentul act adițional face parte integrantă din Contractul de închiriere nr. 550 din data 09.05.1998

S.C. 'Apă Termă Transport' S.A.

Director general
Murteen Dorina

Director Economic,
ec. Fănuș Aurelian

Birou Administrare Locuințe

Vizat
Căminarilor

CN135



Societatea APĂ TERMIC TRANSPORT S.A.

547025 Albești, Str. Calea Barajilor Nr.11, Jud.Mureș

Telefon 0265 - 772352 / 0265-774993

Fax 0265 - 772487

Nr. 1082 din 29.05.2026

Către:

D-na Demeter Maria - Sighisoara

Subscrisa Societatea "Apă Termic Transport" S.A., cu sediul în Albești, str. Calea Barajilor, nr. 11, Județul Mureș, înființată prin Hotărârea nr. 9/26.02.1998 a Consiliului Local Sighisoara, înscrisă în O.R.C. Târgu Mureș sub nr. J1998000229262, având C.I.F. RO 1225869 și Cont IBAN RO69 RNCB 0191 0156 3771 0001, deschis la BCR Sighisoara, telefon 0265- 774993 și fax 0265- 772487, reprezentată prin director general - Muntean Doralina,

Având în vedere solicitarea dumneavoastră cu nr. 1202/23.06.2025 prin care vă exprimați intenția de a cumpăra locuința din Sighisoara, str. Turnului nr. 5, ap. 2, conform Legii nr. 112/1995, vă comunicăm faptul că "Comisia tehnică mixtă de specialitate pentru analizarea solicitărilor de cumpărare a locuințelor în baza legii nr. 112/1995" din cadrul Municipiului Sighisoara a constatat că documentele care au fost depuse la dosar sunt conforme cu documentele solicitate prin Regulamentul privind vânzarea imobilelor cu destinație de locuințe trecute în proprietatea statului în condițiile Legii nr. 112/1995 drept pentru care a decis că sunt îndeplinite condițiile de eligibilitate iar situația juridică a imobilului solicitat îndeplinește condițiile prevăzute de lege.

În vederea continuării procedurii de vânzare solicităm să depuneți la dosarul de cumpărare la sectorul administrare locuințe din cadrul subscrisei societăți, următoarele documente:

- Certificatul energetic întocmit de către o persoană autorizată;
- Raportul de evaluare pentru stabilirea prețului de vânzare întocmit de către un evaluator ANEVAR.

Conform Regulamentului privind vânzarea imobilele în baza Legii nr. 112/1995 cumpărătorul va face demersurile necesare contactării unui evaluator și a unei persoane autorizate în vederea emiterii certificatului energetic iar plata va fi suportată de cumpărător.

Cu deosebită considerație,

Director general
Muntean Doralina

Sector administrare locuințe și condominii
Stanciu Adrian

Cod Unic de înregistrare/Cod VIES: RO 1225869

Cont IBAN: RO69RNCB0191015637710001

Nr. O.R.C. J1998000229262 C.S.S.V. 461.180.161

web: <http://www.atsa.sighisoara.ro> e-mail: atsa@sighisoara.ro



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52573 Sighișoara

Nr. cerere 13527
Zona 17
Luna 06
Anul 2025



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN rural/urban

Nr. CF vechi: 3327

Adresa: jud. Mureș, UAT Sighișoara, Loc. Sighișoara, Str. TURNULUI, Nr. 5

Nr. Crt.	Nr. cadastrel Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Ten. 1887/1803	130	Construcția C1 înscrisă în CF 52573-C1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
761 / 25/11/1965 Decizie nr. 254/1965 emisă de Statul Popular al rai. Sighișoara (și nr. înch. 762, 762/15.11.1965, act: Deciziile nr. 251/1965, 252/1965, emise de Statul Popular al rai. Sighișoara). Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept conf. art. 60 din B1 Legea nr. 115/1938, asupra cotei de 78/130 parti teren aferent ap. nr. 11, dobândit prin Lege, cota actuală 3/5	A1
1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (provenite din conversia CF 3327)	
938 / 25/06/1976 Act De Partaj Voluntar nr. 811/1976 emis de Notariatul de Stat Local Sighișoara. Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept trecere în B2 proprietate conform Legii nr. 58/1974 asupra cotei de 52/130 parti teren aferent Ap. nr. 1, dobândit prin Lege, cota actuală 2/5	A1
1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (provenite din conversia CF 3327)	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 52573 Comuna/Oraș/Municipiu: Sighișoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
Top. 1897, 1903	130	

* Suprafața este determinată în planul de protecție teren 70.

DETALII LIBERARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intenș. vârstă	Suprafață (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Cuții construcții	DA	130			1897, 1903	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	Top. 1897, 1903	construcții de locuințe		Cu acte în CF propriu	

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciară proprie

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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 25 RON, Chitanța internă nr. 2025001884/17-06-2025 în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

18-06-2025

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

Georgeana-Ileana CRĂCIUN

(parafă și semnătura)

Referent,



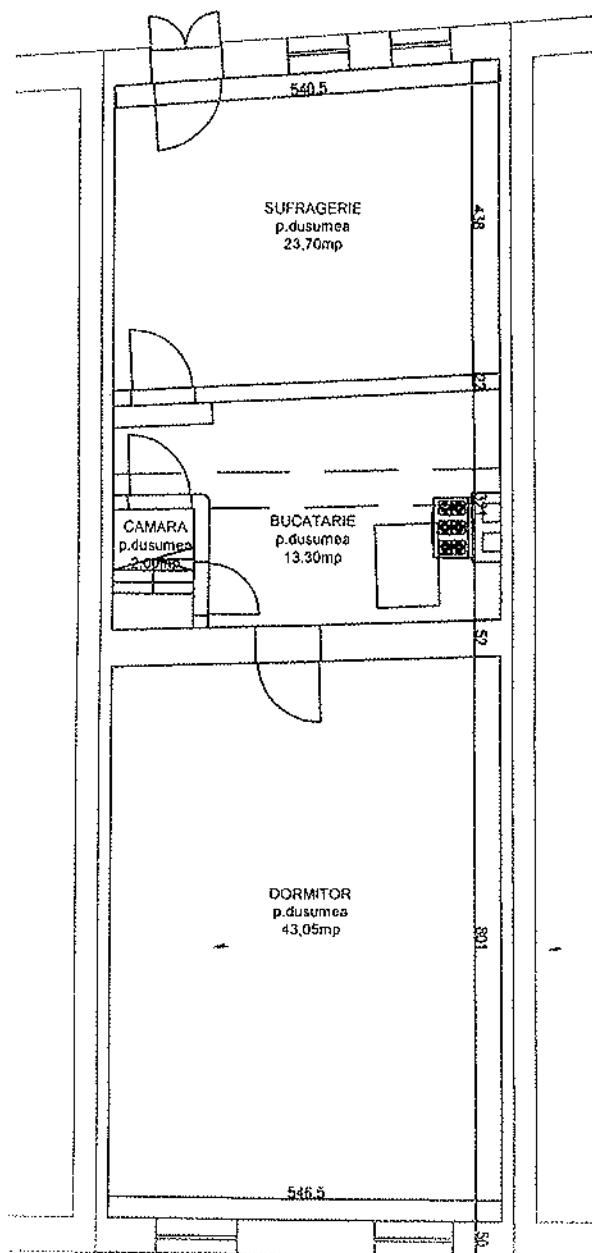
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

Document care conține date cu caracter personal, preluate în procedura Registrului (Legea nr. 678/2016 și Legea 196/2018)

Pagina 2 din 2

Extragere pentru informare în scopul adresat epay.ancpl.ro

Formular nr. 1/1



Verificator Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza Nr./Data	
S.C. NITS S.R.L. J26-312-1999; CUI 11766934 540074 Tg.Mures, str.Vulcan nr.9 tel 0744791303 e-mail nitsalexandru@gmail.com				Beneficiar: STATUL ROMAN (SC APA TERMIC TRANSPORT SA) COMUNA ALBESTII, STR. BARATILOR NR. 11, JUDETUL MURES	Pr.nr: ___/2026
Titlu proiect: INSTRAINARE IMOBIL municipiul Sighisoara, str. Turnului nr. 5, judetul Mures				Faza: D.I.	
Sel proiect			Sc. 1:50	Titlu planșă: RELEVU	
Proiectat					
Desenat	arh. Nits A.		Iunie 2026	Pl.nr: A/2	

ANEXA nr. 3: Fotografii



ANEXA nr. 4

DECRET nr. 256 din 14 iulie 1984

Tabelul nr. 1

PREȚURI PE METRU PĂTRAT DE SUPRAFAȚA UTILĂ

pentru evaluarea locuințelor proprietate de stat, altele

decît cele executate din fondurile statului

Nr. ord.	Tipul constructiv în funcție de structura de rezistență sau materialele folosite	Regimul de înălțime	Gradul de finisare	
			Superior leu/mp	inferior leu/mp
1.	Cu pereți de zidărie de cărămidă, piatră sau înlocuitori, planșee din lemn sau beton armat, șarpantă din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	F	2.878	2.860
2.	Cu pereți din zidărie de cărămidă piatră sau înlocuitori, planșee din lemn sau beton armat, șarpantă din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu combustibil solid	F+ (1-4)E	2.627	2.610
3.	Cu pereți din bârne, planșee și șarpante din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	F sau F-1 E	1.970	1.820
4.	Cu pereți din palanșă, planșee și șarpantă din lemn, avînd instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	F sau F-1 E	1.840	1.625
5.	Cu pereți din charpier, vîlătușă sau pînănt bătut, planșee și șarpantă din lemn, avînd instalații sanitare și electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid	F	1.691	1.611
6.	Cu structura din beton armat, price sistem de învelitoare, avînd instalații sanitare și electrice și încălzire centrală	F- (5-11)E	2.810	2.625

NOTA:

- Pentru camere de serviciu situate în subacțura 870 leu/mp.
- Buzunare, keșturi, boxe, în folosința exclusivă a locuitorilor. 625 leu/mp.
- Garaje 1800 leu/mp.
- Terase realizate din retragere în garaj 551 leu/mp.

Tabelul nr.2

TERMENI DE CORECȚIE

pentru existența sau lipsa unor instalații sau elemente de construcții sau în caz ca locuințele sînt situate la demisol sau mansarda

	Se adaugă	Se scade
- încălzirea centrală (exclusiv tipul 6) fără construcția și echipamentul centralei termice	88 lei/mp.	-
- Pentru construcția și echipamentul centralei termice	88 lei/mp.	-
- Chiloare	88 lei/mp.	-
- Încălzire cu sobe cu gaze	88 lei/mp.	-
- Încalțări de carton asfaltat, sită, șindrilă, stuf sau paie	-	38 lei/mp.
- Lipsa obiectelor și a instalațiilor aferente pentru:		
- cada de baie	-	3740 lei/loc.
- lavoar	-	1445 lei/loc.
- W.C.	-	1445 lei/loc.
- chiuveta de bucătărie	-	1445 lei/loc.
- lipsa tenoaietelor exterioare	-	92 lei/mp.
- Lipsa fundațiilor	-	92 lei/mp.
- Pardoseli de pământ	-	88 lei/mp.

NOTA:

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

Tabelul nr. 7

NORME

pentru evaluarea anexelor locuințelor

Nr. crt.	Denumirea tipului de anexe ale locuințelor	Materialul de construcție utilizat sau sistemul constructiv	Grupa	Preț unit. - lei -
1	Împrejmuirii* (inclusiv porțile)	Cu stâlpi din orice material și rigle, șipci sau scinduri de lemn	4	118 lei/m
		Cu stâlpi din orice material și sîrmă ghimpată:		58 lei/m
		- stâlpi din beton, zidărie sau metal	2	
		- stâlpi din lemn	4	
		Cu stâlpi din zidărie, beton sau metal și cu panouri din:	3	
		- oțel profilat sau fier forjat		510 lei/m
		- plasă de sîrmă		228 lei/m
		Din zidărie	3	398 lei/m
		Din beton armat monolit sau prefabricate	1	160 lei/m
2	Magazi	Cu pereți din cărămidă, șarpentă din lemn, învelitoare din tablă:	1	
		- pînă la 25mp		580 lei/mp
		- peste 25mp		750 lei/mp
		Cu pereți din lemn sau schelet din lemn cu umplutură din cărămidă:	3	
		- pînă la 25mp		1060 lei/mp
		- peste 25mp		895 lei/mp
		Cu pereți din chirpici sau vălăruș:	3	
		- pînă la 25mp		500 lei/mp
		- peste 25mp		625 lei/mp
3	Șoproane	Din lemn sau alte materiale, indiferent de folosință	3	310 lei/mp
4	Pășule	Cu pereți din șipci	4	690 lei/mp
		Cu pereți din nulele	5	490 lei/mp

Notă *) Odată cu locuințele se vînd și împrejmuirile aferente clădirii din care fac parte aceste locuințe. Cota-parte din împrejmuire care se vinde este proporțională cu suprafața utilă a apartamentului pus în vânzare.