

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ALBA**  
**MUNICIPIUL SEBEȘ**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂREA NR.253/2025**

**privind aprobarea vânzării directe către chiriaș a unui imobil (locuință)  
din domeniul privat al Municipiului Sebeș**

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 28.08.2025, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe către chiriaș a unui imobil (locuință) din domeniul privat al Municipiului Sebeș;

Văzând:

- Cererea d-nei. Popa Mihaela, înregistrată sub nr. 9104/06.02.2025 prin care solicită cumpărarea locuinței situată în Municipiul Sebeș, str. M. Kogălniceanu, bl. 88, ap. 3;
- Contractul de închiriere nr. 113/01.08.2005 - titular Popa Mihaela, Actul adițional nr. 1/01.10.2007 și Actul adițional nr. 12/ 69675/98/05.08.2024;
- Fișă obiect de patrimoniu cu nr. inventar 11281 și valoarea de 72.518,00 lei;
- CF nr. 73664-C1-U4 Sebeș, nr. top 7500/2/1/1/4/III,7501/2/2/1/1/4/III;
- Studiul de oportunitate;
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator AXACONSULT SRL;
- Referatul de aprobare nr.59824/20.08.2025 al inițiatorului proiectului de hotărâre - Primarului Municipiului Sebeș;
- Raportul de specialitate nr.59831/20.08.2025, întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari, raportul de specialitate nr.60164/22.08.2025 al Serviciului Venituri și raportul de specialitate nr.60162/22.08.2025 al Serviciului Contabilitate și Monitorizare din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.683/2025 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină și avizul nr.666/2025 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

În temeiul prevederilor:

- art. 1 alin. 1, art. 7, art. 10 și art. 16 din Legea nr. 85/1992, republicată, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 10<sup>1</sup> din Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 557 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
- art. 108 lit. e), art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b), art. 363 alin. (6) și art. 364 alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza Art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se însușește studiul de oportunitate constituit în Anexa 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se însușește raportul de evaluare întocmit de AXACONSULT SRL, constituit în Anexa 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3 (1)** Se aprobă vânzarea către d-na. Popa Mihaela a imobilului înscris în CF nr. 73664-C1-U4 Sebeș, cu nr. top 7500/2/1/1/4/III,7501/2/2/1/1/4/III, în calitate de chiriaș, având contractul de închiriere nr. 113/01.08.2005, imobil situat în Municipiul Sebeș, str. M. Kogălniceanu, bl. 88, ap. 3, jud. Alba, fiind compus din 3 camere, 1 bucătărie, 3 holuri, 1 baie, cu suprafața utilă de 43,85 mp, având cota de 5,83% părți din bunurile indivize comune (soclul, fundația, subsolul, firidele de distribuție, terasa blocului, vas de aerisire, coloana de apă, caldă, rece și menajeră, scurgerea pluvială, casa scărilor, scările, uscătoria, canalul tehnic instalația electrică, instalația de încălzire, pereții despărțitori dintre apartamente, placa despărțitoare dintre etaje) și 14,42/248 părți teren atribuit înscris în CF 73664 -cotă de teren în proprietatea Statului Român.

(2) Prețul de vânzare al imobilului este de **111.500,00 lei**. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

**Art.4 (1)** Prețul de vânzare ale imobilului descris la art. 3 a prezentei, este valabil până la data de 17.11.2025, termen până la care trebuie perfectat contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

(2) Plata valorii de vânzare se va face cu achitarea integrală a prețului, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului.

(3) Prețul de vânzare al imobilului se face venit la bugetul local.

(4) Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare vor fi suportate de cumpărător.

**Art.5** La data perfectării contractului de vânzare - cumpărare, cumpărătorul va prezenta următoarele documente:

- Certificat fiscal eliberat de autoritatea locală din care să rezulte că nu are datorii față de bugetul local;

- Declarație notarială pe proprie răspundere din care să rezulte ca titularul și membrii majori ai familiei sale nu dețin și nu au înstrăinat o locuință proprietate personală sau din fondul locativ de stat, după data de 1 ianuarie 1990 pe raza administrativă a UAT Sebeș.

**Art.6** Se împuternicește Primarul Municipiului Sebeș, ori un împuternicit al acestuia - consilier juridic din cadrul Compartimentului Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională să facă toate demersurile necesare pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

**Art.7** La data semnării contractului de vânzare-cumpărare, încetează de drept contractul de închiriere nr. 113/01.08.2005, cu termen de valabilitate până la data de 19.08.2029.

**Art.8** De ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari, Compartimentul Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională și Serviciul Venituri.

**Art.9** Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta hotărâre va fi afișată, se va publica pe site-ul primăriei și în monitorul oficial al Municipiului Sebeș și se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Arhitectului șef;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare și Monitor Oficial Local;
- Compartimentului Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari;
- Compartimentului Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională;
- Compartimentului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare;
- Serviciului Venituri;
- dnei. Popa Mihaela, Municipiul Sebeș, str. M. Kogălniceanu, bl. 88, ap. 3.

**Sebeș la 28.08.2025**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

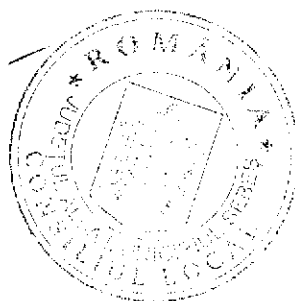
**Consilier local, SPĂTARIU NADIA-MARIA**

**CONTRASEMNEAZĂ**

**SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș**

**VLAD CRISTINA ELENA**

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Total consilieri locali | 19 |
| Prezenți                | 19 |
| Pentru                  | 19 |
| Împotrivă               | -  |
| Abțineri                | -  |
| Neparticipare la vot    | -  |



2 ex. MO/CG/CV conține 3 pagini și anexe

pagina 3 din 3

Prezentul document conține date cu caracter personal ce intră sub incidența Regulamentului nr. 679/2016 (UE), sub sancțiunile prevăzute de acest regulament.

## MUNICIPIUL SEBEȘ

ROMÂNIA, 515 800 SEBEȘ, județul ALBA

Piața Primăriei, nr. 1

Tel.: +4 / 0258 731004, 731006 / Fax: +4 / 0258 734187

E-mail: [secretariat@primariasebes.ro](mailto:secretariat@primariasebes.ro)



Anexa 1 la HCL nr. 253/2025

Nr. 59474/19.08.2025

Se aprobă,  
PRIMAR  
Dorin Nistor

### STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind aprobarea vânzării directe către chiriaș a imobilului (locuință)  
din domeniul privat al Municipiului Sebeș situată în Municipiul Sebeș,  
str. M. Kogălniceanu, bl. 88, ap. 3, jud. Alba

#### 1. Date generale privind imobilul

- Adresă: Municipiul Sebeș, str. M. Kogălniceanu, bl. 88, ap. 3, jud. Alba;
- Categoria de folosință: locuință;
- Suprafață utilă: 43,85 mp;
- CF nr. 73664-C1-U4 Sebeș, nr. topografic: 7500/2/1/1/4/III, 7501/2/2/1/1/4/III;
- Situația juridică: domeniu privat al Municipiului Sebeș;
- Titular contract închiriere: Popa Mihaela (contract nr. 113/01.08.2005 și acte adiționale).

#### 2. Situația actuală

- Imobilul se află în prezent în folosința chiriașului menționat;
- Chiria lunară de 175,90 lei, respectiv 2.110,80 lei/an asigură un venit redus la bugetul local (valoare nesemnificativă raportată la potențialul imobilului);
- Administrarea și întreținerea locuinței generează costuri suplimentare pentru UAT.

#### 3. Baza legală a vânzării

- Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului;
- Legea nr. 114/1996 (Legea locuinței);
- Codul Civil – art. 557 alin. (2) privind modurile de dobândire a proprietății;
- O.U.G. nr. 57/2019 (Codul administrativ) – art. 108, art. 129 alin. (2) lit. c), art. 363, art. 364 privind administrarea domeniului privat al UAT-urilor;
- Codul fiscal – art. 292 alin. (2) lit. f) privind scutirea de TVA pentru locuințele care nu sunt construcții noi.

#### 4. Raport de evaluare

- Valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare întocmit de AXACONSULT SRL este de 110.350 lei.

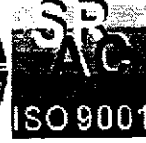
## MUNICIPIUL SEBEȘ

ROMÂNIA, 515 800 SEBEȘ, județul ALBA

Piața Primăriei, nr. 1

Tel.: +4 / 0258 731004, 731006 / Fax: +4 / 0258 734187

E-mail: [secretariat@primariasebes.ro](mailto:secretariat@primariasebes.ro)



- Costul expertizei în evaluare este de 1.071 lei
- Prețul de vânzare propus este de 111.500,00 lei se încasează integral la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

### 5. Analiza oportunității

- Avantaje pentru UAT:
  - încasarea unei sume certe la bugetul local, superioară veniturilor obținute din chirie;
  - reducerea cheltuielilor de administrare a fondului locativ având în vedere că locuința are o vechime considerabilă, fiind construită cu mai mult de 65 de ani în urmă. Există un risc ridicat de apariție a unor lucrări de reparații majore care ar presupune cheltuieli importante din bugetul local;
  - eficientizarea utilizării patrimoniului municipiului.
- Avantaje pentru chiriaș:
  - posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate asupra locuinței ocupate legal;
  - stabilitate locativă și creșterea valorii patrimoniale a familiei.
- Impact bugetar:
  - venit unic și imediat la bugetul local în valoare de 111.500,00 lei;
  - lipsa TVA (operațiune scutită), conform Codului fiscal;
  - reducerea cheltuielilor viitoare de întreținere a locuinței.

### 6. Concluzii

Vânzarea locuinței din domeniul privat al Municipiului Sebeș către chiriașul actual este oportună din punct de vedere:

- juridic;
- economic -venit imediat și sigur la bugetul local;
- social -asigurarea dreptului de preempțiune al chiriașului și stabilitate locativă);

Prin urmare, propunem inițierea unui proiect de hotărâre de consiliu local pentru aprobarea vânzării în condițiile stabilite de lege.

| Prenume, Nume           | Funcția publică | Semnătură | Nr. ex. |
|-------------------------|-----------------|-----------|---------|
| Aprobat: Delia Gligor   | Șef Serviciu    |           |         |
| Întocmit: Mirela Oltean | Inspector       |           |         |

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚA  
CONSILIER LOCAL SPĂTARIU NADIA-MARIA

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ  
VLAD CRISTINA ELENA

# **RAPORT DE EVALUARE**

## **APARTAMENT CU 3 CAMERE**

**Adresa:** Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, bl. 88, parter, ap. 3, jud. Alba

**Proprietar:** Municipiul Sebeș – Domeniul Privat

**Client:** Municipiul Sebeș

**Destinatar:** Consiliul Local al Municipiul Sebeș

*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, al clientului și destinatarului*

## SINTEZA EVALUĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie imobilul **Apartament cu 3 camere**, având nr. de inventar 11291, situat în Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, bl. 88, parter, ap. 3, jud. Alba, înscris în extrasul C.F. nr. 73664-C1-U4 Sebeș, nr. top. 7500/2/1/1/4/III, 7501/2/2/1/1/4/III – apartamentul nr. 3 compus din: 3 camere, 1 bucătărie, 3 holuri, 1 baie, cu suprafața utilă de 43,85 mp, cote părți comune 5,83/100 și cote teren 14,42/248 Statul Român, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

**Scopul** prezentului raport de vânzare de către proprietar.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordări în evaluare
- SEV 104 – Informații și date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 – Documentare și raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a imobilului **menționat anterior** este de:

**$V_{\text{piață}} = 191.000 \text{ lei (unasutânouăzecișunamilei)}$**

echivalent circa 37.600 euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025

Valoarea investițiilor realizare de către chiriaș este de:

**$V_{\text{investiții}} = 80.660 \text{ lei}$**

rezultând valoarea de piață exclusiv investiții de:

**$V_{\text{piață fără investiții}} = 110.340 \text{ lei} - 110.350.$**

echivalent circa 21.723 euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea 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).

ALBA IULIA  
15.07.2025

Evaluator:



## CUPRINS

### SINTEZA EVALUĂRII

### CUPRINS

### CERTIFICARE

#### 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Identificarea activelor supuse evaluării.
- 1.2 Identificarea evaluatorului
- 1.3 Identificarea clientului
- 1.4 Identificarea altor utilizatori desemnați
- 1.5 Moneda evaluării
- 1.6 Scopul evaluării
- 1.7 Tipul valorii. Definiție
- 1.8 Data evaluării
- 1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora
- 1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul
- 1.11 Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.12 Tipul raportului de evaluare
- 1.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.14 Declararea conformității evaluării cu SEV
- 1.15 Responsabilitatea față de terți

#### 2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

- 2.1 Descrierea amplasamentului
- 2.2 Descrierea proprietății

#### 3. ANALIZA PIETEI

#### 4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

#### 5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

- 5.1 Evaluarea proprietății
  - 5.1.1 Abordarea prin piață
  - 5.1.2 Abordarea prin venit
  - 5.1.3 Determinarea valorii investițiilor

#### 6. CONCLUZII ASUPRA VALORII

- 6.1. Rezultatele evaluării
- 6.2. Opinia evaluatorului

- Anexe:**
- Anexa nr. 1 – Abordarea prin comparații directe
  - Anexa nr. 2 – Abordarea prin venit
  - Anexa nr. 3 – Date de piață
  - Anexa nr. 4 – Centralizator investiții realizate de către chiriaș
  - Anexa nr. 5 – Fișă evaluare investiții realizate de către chiriaș
  - Anexa nr. 6 – Fotografii actuale ale apartamentului
  - Anexa nr. 7 – Fotografii ale apartamentului efectuate anterior lucrărilor de renovare efectuate de către chiriaș (puse la dispoziție de către chiriaș)
  - Anexa nr. 8 – Amplasarea în zonă a imobilului evaluat
  - Anexa nr. 9 – Documente de proprietate



## CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părținitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici persoane afiliate sau implicate cu acesta nu au alt interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacții.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

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

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR



# 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

## 1.1 Identificarea activelor supuse evaluării

**Obiectul evaluării** îl constituie imobilul **Apartament cu 3 camere**, având nr. de inventar 11291, situat în Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, bl. 88, parter, ap. 3, jud. Alba, înscris în extrasul C.F. nr. 73664-C1-U4 Sebeș, nr. top. 7500/2/1/1/4/III, 7501/2/2/1/1/4/III – apartamentul nr. 3 compus din: 3 camere, 1 bucătărie, 3 holuri, 1 baie, cu suprafața utilă de 43,85 mp, cote părți comune 5,83/100 și cote teren 14,42/248 Statul Român, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Imobilul evaluat este un apartament cu 3 camere situat la parter în bloc de tip P+4E, având suprafața utilă de 43,85 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 14,42/248, fiind în proprietatea Statului Român.

Drepturile de proprietate asupra activului evaluat sunt atestate de extrasul C.F. nr. 73664-C1-U4 Sebeș, nr. top. 7500/2/1/1/4/III, 7501/2/2/1/1/4/III – apartamentul nr. 3 compus din: 3 camere, 1 bucătărie, 3 holuri, 1 baie, cu suprafața utilă de 43,85 mp, având cota de 5,83% părți din bunurile indivize comune și 14,42/248 părți teren atribuit înscris în CF 73664 - cotă de teren în proprietatea Statului Român, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 37/2025 din 26.02.2025 emis de Municipiul Sebeș, act administrativ nr. 14315/2025 din 27.02.2025 emis de Municipiul Sebeș, înch. nr. 6041/12.03.2025.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de reprezentanții clientului (extras CF și fișa mijlocului fix) fără a se face investigații sau verificări suplimentare. El este considerat integral și nerestricțiv.

## 1.2 Identificarea evaluatorului

**S.C. AXACONSULT S.R.L.** cu sediul social în Alba Iulia, str. Nicolae Titulescu, nr. 4, bl. A3, sc. A, et. 3, ap. 11, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J01/167/2002, Cod Unic de Identificare RO14599040, membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0235/2025, Tel./fax: 0258/806135, e-mail: [contact@axaconsult.ro](mailto:contact@axaconsult.ro).

S.C. AXACONSULT S.R.L. Alba Iulia este o societate cu răspundere limitată, cu capital românesc având ca obiect principal de activitate „consultanță pentru afaceri și management” și realizând lucrări în următoarele domenii:

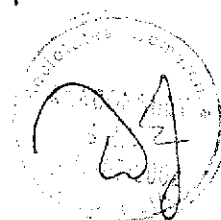
- evaluarea de societăți comerciale – evaluarea întregii afaceri;
- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);
- evaluarea de proprietăți imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanție (ipoteци și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile.

Membrii echipei de evaluare propusă de S.C. AXACONSULT S.R.L. au experiență și pregătire profesională, fiind autorizați în activitatea de evaluare de către *Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)* încă din anul 2000, societatea fiind membru corporativ ANEVAR din anul 2005.

Colectivul de elaborare a raportului:

- ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10919;
- ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10953.

Personalul societății au urmat stagii de formare și perfecționare în domeniul evaluării de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile și dispun de diplome și atestate în acest sens.



### 1.3 Identificarea clientului

Clientul evaluării este Municipiul Sebeș cu sediul în Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba, Cod Unic de Identificare 4331201.

### 1.4 Identificarea altor utilizatori desemnați

Utilizatorul desemnat al prezentului raport este Consiliul Local al Municipiului Sebeș.

### 1.5 Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR și LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 5,0795 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

### 1.6 Scopul evaluării

**Scopul** prezentului raport de evaluare este vânzarea de către proprietar, în cadrul lucrării de evaluare fiind estimată valoarea de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor.

### 1.7 Tipul valorii. Definiție

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** cu particularitățile prezentate în continuare a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, SEV 102 – Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

### 1.8 Data evaluării

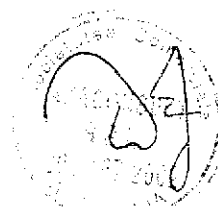
La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de către reprezentanții clientului până la data de 15.07.2025, dată la care sunt disponibile datele și informațiile utilizate și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Inspecția proprietății a fost realizată în 27.06.2025, în prezența d-nei Oltean Mirela, reprezentanta clientului.

Evaluarea a fost realizată în perioada iunie-iulie 2025. Data evaluării este 15.07.2025.

### 1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului și a zonei de amplasare a acestuia;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.



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

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață.

Evaluatorul a identificat și inspectat proprietatea vizual în prezența d-nei Oltean Mirela, reprezentanta clientului. Cu această ocazie s-au făcut fotografii au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate documentele existente.

Evaluatorul a identificat proprietatea pe baza extrasului CF. Locația indicată și limitele proprietății precizate de acestea se consideră a fi corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator, acest lucru neîntrând în atribuțiile sale.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspectia proprietății și a zonei de amplasare a acesteia, inclusiv a căilor de acces
- cercetarea pieței specifice, inclusiv identificarea proprietăților comparabile
- interviuri cu reprezentanții clientului, discuții telefonice cu vânzători ai unor proprietăți comparabile cu proprietatea supusă evaluării

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificată asupra valorii.

### 1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele și schițele puse la dispoziție de către reprezentanții clientului, respectiv:
  - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului: extras CF și fișa mijlocului fix
- Alte informații, respectiv:
  - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
  - Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025;
  - Cursul de referință al monedei naționale;
  - Publicații privind piața imobiliară;
  - Informații existente pe site-urile de profil;
  - Baza de date a evaluatorului.

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

### 1.11 Ipoteze și ipoteze speciale

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții clientului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este integral 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;
- Suprafața apartamentului a fost preluată din extrasul CF anexat;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;



- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții clientului, nu există niciun 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;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și 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 metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- 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 proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

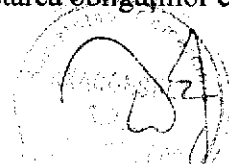
### 1.12 Tipul raportului de evaluare

Raportul de evaluare este de tipul unui document scris, detaliat și narativ, întocmit în conformitate Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025 și cuprinde o descriere a termenilor de referință și a tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la standarde.

### 1.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul este confidențial pentru client și utilizatorii desemnați și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru orice alt scop, în nicio circumstanță.

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



### 1.14 Declararea conformității evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordări în evaluare
- SEV 104 – Informații și date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 – Documentare și raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

### 1.15 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentanții clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați anterior. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

## 2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

### 2.1 Descrierea amplasamentului

Imobilul evaluat este situat în municipiul Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, bl. 88, parter, ap. 3, jud. Alba, în zona mediană a municipiului, zonă preponderent rezidențială, cu blocuri de apartamente, dar și spații comerciale la parter de bloc.

Imobilul are acces din aleile pietonale ale str. Mihail Kogălniceanu.

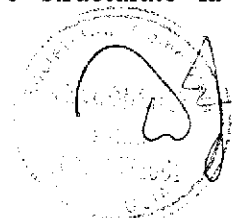
Zona de amplasare este dotată cu utilități (rețele publice de energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale).

### 2.2 Descrierea proprietății

Imobilul evaluat este un apartament cu 3 camere situat la parter în bloc de tip P+4E, având suprafața utilă de 43,85 mp conform extrasului CF anexat.

Principalele date privind finisarea și soluțiile constructive ale construcției sunt următoarele:

- fundații din beton izolate sub stâlpi și continue sub ziduri;
- suprastructură cu cadre din beton armat, zidărie din cărămidă;
- planșeu din beton armat;
- acoperiș de tip terasă beton cu hidroizolație;
- ferestre din PVC cu geam termopan, ușă intrare metalică (montate de către chiriaș);
- tâmplărie interioară din MDF înnobilat (montată de chiriaș);
- termosistem polistiren expandat, exclusiv tencuieli decorative structurate la exterior (executat de către chiriaș);



- tencuieli interioare drișcuite și gletuite (parțial renovate de chiriaș), zugrăveli lavabile (executate de către chiriaș);
- placare parțială cu faianță a pereților la hol, baie și bucatărie (realizată de către chiriaș);
- pardoseli din parchet laminat în camere și gresie în hol, bucatărie și baie (realizate de către chiriaș);
- instalații electrice de iluminat, prize monofazate (renovate de către chiriaș);
- instalații apă-canal (renovate de către chiriaș), corpuri sanitare montate la bucatărie și baie (montate de către chiriaș);
- instalații de încălzire cu corpuri din tablă de oțel, centrală termică proprie (realizate integral de către chiriaș);
- Starea tehnică a apartamentului este bună, acesta fiind renovat de către chiriaș, anterior renovării fiind în stare tehnică nesatisfăcătoare (a se vedea Anexa 7).

Prezentarea mai detaliată a imobilului cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării.

### 3. ANALIZA PIEȚEI

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

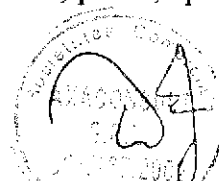
- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- ✓ în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- ✓ spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale;
- ✓ cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;
- ✓ cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare - cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

#### **Piața imobiliară specifică proprietății evaluate**

Imobilul evaluat este situat în Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, bl. 88, parter, ap. 3, jud. Alba, în zona mediană a orașului.



Piața imobiliară specifică este aceea a proprietăților rezidențiale – apartamente cu 3 camere în blocuri vechi, amplasate în zonele mediane ale localității.

### ***Analiza ofertei***

*Oferta* reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de vânzare a unor proprietăți similare – apartamente cu 3 camere în blocuri de locuințe vechi – este la un nivel destul de ridicat ca și valori, prețurile vehiculate fiind cuprinse în plaja 700-1.000 euro, în funcție de suprafață, amplasare, grad de finisare etc. Au fost identificate oferte de vânzare, variate ca și dimensiuni, caracteristici tehnice, soluții constructive, grad de finisare etc.

### ***Închirieri***

În ceea ce privește chiriile practicate pe piața imobiliară a apartamentelor cu 3 camere vechi din Sebeș, din informațiile pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție, reiese o chirie de 190-350 euro/lună, prețul variind în funcție de amplasare, dimensiunile imobilului, gradul de finisare, starea tehnică etc.

### ***Analiza cererii***

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în funcție de schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de creșterea interesului investițional și a nivelului creditării.

Cererea solvabilă este una medie atât ca și *nivel* (număr de cereri) cât și ca și *putere de cumpărare*.

La data evaluării cererea de apartamente în imobile vechi este la un nivel mediu, fiind practic imposibile previziunile asupra cererii pe termen mediu și lung.

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mai redusă decât cererea potențială sunt costurile destul de ridicate ale finanțării și riscul ridicat perceput de investitori imobiliari pentru orice fel de proiecte investiționale ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanțiale.

### ***Echilibrul pieței. Previziuni***

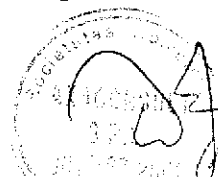
În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de spații rezidențiale de acest tip, în prezent, oferta este mai mare decât cererea, piața putând fi considerată o piață a cumpărătorilor.

Punctul de echilibru este foarte rar atins sau chiar niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând diferit la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Există posibilitatea menținerii și chiar a creșterii prețurilor la vânzare/cumpărare precum și posibilitatea creșterii chiriilor.

Datorită ofertei și mai ales a cererii destul de reduse pe piața specifică, nu se pot face aprecieri acceptabil obiective referitoare la echilibrul pieței.

## **4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI**

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.



**Cea mai buna utilizare** - este definită ca utilizarea unui *activ* care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a *activului* sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui *activ* atunci când stabilește *prețul* pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

**Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:**

- permisă din punct de vedere legal
- posibilă fizic
- fezabilă din punct de vedere financiar
- să genereze cea mai mare valoare a activului

Practic, ținând cont de dotările și construcțiile existente, cea mai bună alternativă de utilizare este păstrarea destinației actuale, de spațiu rezidențial.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă - se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

## 5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

**Abordarea prin cost** prezintă evaluarea construcției aflată pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare a construcției în funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat, și deprecierile cumulate corespunzătoare momentului evaluării.

**Abordarea prin piață** se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacțiilor efective cu proprietăți care sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație.

**Abordarea prin venit** este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. La aplicarea acestei abordări se va apela la ipoteza că proprietarul (investitorul) își propune obținerea de venituri din exploatarea imobilului prin închiriere.

Pentru estimarea valorii de piață s-a optat pentru metoda comparației directe de piață și metoda capitalizării veniturilor.

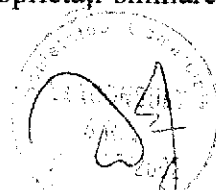
### 5.1 Evaluarea proprietății

#### 5.1.1 Abordarea prin piață

În cadrul acestei abordări a fost folosită **metoda comparațiilor directe de piață**. Aceasta este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Această metodă a fost aplicată ținând seama de tipul proprietății imobiliare evaluate și de gradul ridicat de adecvare a aplicării metodei în acest caz.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza comparativă - termen general care identifică procesul care folosește analiza pe perechi de date și analiza comparațiilor relative.

Estimarea valorii s-a făcut prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea „de evaluat”.



Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care exista informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celei de evaluat.

Imobilele comparabile sunt:

Proprietatea 1 – Apartament cu 3 camere situat în cartierul M. Kogălniceanu, la etajul 2 în bloc cu 4 etaje, cu suprafață utilă de 40 mp, finisaje medii, izolat, cu termopane, stare tehnică bună, încălzire cu centrală termică proprie, anul construirii 1980, ofertă de vânzare în iulie 2025 la 40.000 euro, inclusiv mobilierul parțial și electrocasnice, estimate de agentul imobiliar la 1.500 euro.

Proprietatea 2 – Apartament cu 2 camere situat în cartierul M. Kogălniceanu, la etajul 1 în bloc cu 4 etaje, cu suprafață utilă de 43 mp, finisaje medii, izolat, cu termopane, stare bună, încălzire cu centrală termică proprie, boxă la subsol cu suprafața de 6 mp, anul construirii 1980, ofertă de vânzare în iulie 2025 la 44.075 euro, inclusiv mobilierul și electrocasnicele, estimate de agentul imobiliar la 1.500 euro.

Proprietatea 3 – Apartament cu 3 camere situat în cartierul M. Kogălniceanu, la etajul 1 în bloc cu 4 etaje, cu suprafață utilă de 71 mp, finisaje medii, cu termopane, stare satisfăcătoare, încălzire cu centrală termică proprie, perioada estimată a construirii 1975-1980, ofertă de vânzare în iunie 2025 la 62.000 euro.

Datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în Anexa nr. 1.

În urma aplicării ajustărilor s-a observat că proprietatea 2 prezintă cel mai mare grad de similaritate, având cel mai redus grad al ajustărilor. Astfel, valoarea rezultată în urma aplicării acestei metode este de circa 37.600 euro, echivalent:

$$V_{CD} = 191.000 \text{ lei}$$

### 5.1.2 Abordarea prin venit

În cadrul acestei abordări a fost folosită **metoda multiplicatorului chiriei brute**. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății imobiliare, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea chiriei lunare (în cazul nostru câștigul realizabil din închiriere)
- stabilirea multiplicatorului chiriei brute.

În vederea stabilirii chiriei lunare de piață și a multiplicatorului chiriei brute, se identifică și analizează informații din piața specifică, referitoare la prețurile de ofertă/vânzare și la chiriile solicitate de către proprietari pentru apartamente similare proprietății subiect.

Metoda multiplicatorului chiriei brute convertește venitul lunar obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății prin închiriere.

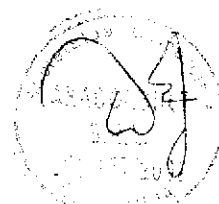
Relația de calcul este  $V_p = VBL \times M$ , unde:

VBL = venitul brut lunar realizat din închirierea proprietății

M = multiplicatorul chiriei brute

Valoarea de piață estimată pe baza multiplicatorului brut al chiriei a fost determinată în anexa nr. 2 și este de 37.600 euro, echivalent circa:

$$V_{MCB} = 191.000 \text{ lei}$$



### 5.1.3 Determinarea valorii investițiilor

Conform informațiilor furnizate de către reprezentanții clientului și chiriașei, chiriașa a realizat o serie de investiții la apartamentul evaluat, investiții care au crescut valoarea de piață a apartamentului (a se vedea fotografiile din Anexa 7).

Valoarea investițiilor (refacere tencuieli și zugrăveli, gresie, parchet laminat, faianță, uși interioare, refacere instalații electrice, refacere instalații sanitare și montat obiecte sanitare, refacere instalație de încălzire) a fost determinată prin metoda costului de înlocuire net așa cum este acesta definit în Standardele de evaluare a bunurilor.

S-a determinat costul de înlocuire net al elementelor constructive realizate integral sau parțial de către chiriaș corespunzător lunii iulie 2025.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea costului de înlocuire;
2. Estimarea deprecierei cumulate;
3. Determinarea costului de înlocuire net al fiecărui articol de construcție prin scăderea deprecierei cumulate din costul de înlocuire brut.

#### **Determinarea costului de înlocuire**

**Cost de înlocuire** - este, de obicei, costul unui *activ* echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a *activului* supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

Această valoare s-a stabilit pe baza informațiilor puse la dispoziție de către beneficiar și a inspecției făcute pe teren.

Pentru determinarea valorii articolelor ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind fiecare obiectiv care urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- se încadrează clădirea într-una din categoriile prezentate în catalogul de evaluare *Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011;
- se elaborează faza de evaluare și se determină costurile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și ajustărilor datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului;
- se calculează valoarea tehnică unitară și totală (valori în lei) la nivelul de prețuri de catalog din 2011 se actualizează la valoarea de înlocuire cu ajutorul Indicilor de actualizare, costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole. construcții speciale, 1 octombrie 2024 – 30 septembrie 2025 – IROVAL București 2024.

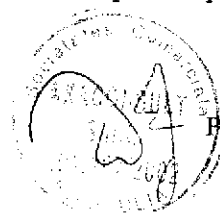
În aplicarea acestei metode se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale construcției și exprimate în unități de măsură adecvate. Prin această metodă evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Costurile se bazează pe costurile normate pentru diferite componente ale construcției, costuri obținute din oferte curente de pe piața actuală a construcțiilor.

Tabelul de calcul pentru valoarea clădirii prin metoda costului de înlocuire net este prezentat în anexe – „*Centralizator valori – abordarea prin costuri*”, respectiv fișa tehnică de evaluare a clădirii.

#### **Estimarea deprecierei cumulate**

**Deprecierea** – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apare din cauze **fizice, funcționale și externe sau economice**.



Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o construcție și cu care operează această metodă sunt:

- **deprecierea fizică** - orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale;
- **deprecierea funcțională** - orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a activului subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite;
- **depreciere externă sau economică** - orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ; acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

În situația imobilului care face obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea sa, respectiv deprecierea fizică sau gradul de realizare de către chiriaș.

S-a stabilit costul de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire cu pierderea de valoare cauzată de deprecierea fizică sau gradul de realizare de către chiriaș, depreciere stabilită pe baza vârstei efective, a duratei de viață estimate, pe baza informațiilor și fotografiilor primite de la chiriaș și reprezentanții proprietarului și pe baza observațiilor făcute în teren de către evaluator

Gradul de depreciere fizică pentru clădire s-a stabilit pe elemente componente.

Costul de înlocuire net al elementelor constructive realizate/renovate de către chiriaș a fost determinat prin aplicarea asupra costului de înlocuire a depreciierilor estimate.

#### **Estimarea costului de înlocuire net**

Costul de înlocuire net pentru investițiile realizate s-a obținut prin aplicarea deprecierei reale constatate la costul de înlocuire brut și este de:

$$V_{\text{investiții}} = 80.660 \text{ Lei}$$

valoare evidențiată pe componente și în tabelul „*Centralizator investiții – abordarea prin costuri*”.

În anexe se găsește fișa tehnică a construcției, în care sunt prezentate categoriile de lucrări, costul de înlocuire, deprecierea și valoarea rezultată prin metoda costului de înlocuire net conform stării fizice actuale a construcției.

## **6. CONCLUZII ASUPRA VALORII**

### **6.1 Rezultatele evaluării**

Imobilul **Apartament cu 3 camere**, având nr. de inventar 11291, situat în Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, bl. 88, parter, ap. 3, jud. Alba, înscris în extrasul C.F. nr. 73664-C1-U4 Sebeș, nr. top. 7500/2/1/1/4/III, 7501/2/2/1/1/4/III – apartamentul nr. 3 compus din: 3 camere, 1 bucătărie, 3 holuri, 1 baie, cu suprafața utilă de 43,85 mp, cote părți comune 5,83/100 și cote teren 14,42/248 Statul Român, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, a fost evaluat după cum urmează:

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda comparației directe de piață = **191.000 lei**

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda multiplicatorului brut al chiriei = **191.000 lei**



## 6.2 Opinia evaluatorului

Având în vedere poziția imobilului, datele de pe piață și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a imobilului este dată de metoda comparațiilor directe de piață și anume:

**191.000 lei, echivalent circa 37.600 euro**  
la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025

Valoarea investițiilor realizare de către chiriaș este de:

**$V_{\text{investiții}} = 80.660 \text{ lei}$**

rezultând valoarea de piață exclusiv investiții de:

**$V_{\text{piață fără investiții}} = 110.340 \text{ lei}$**

echivalent circa 21.723 euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea 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 raport;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- în propunerea valorii s-a ținut cont de oferta de obiective asemănătoare și de posibilitatea utilizării lor;
- activul deținut este situat în zona mediană a orașului, în cartierul Mihail Kogălniceanu;
- starea tehnică a imobilului este bună;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.



# ANEXE

## VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

| CRITERII                                                                  | SUBIECT                             | COMPARABILA 1                       | COMPARABILA 2                       | COMPARABILA 3                         |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| PRET (EUR)                                                                |                                     | 38.500                              | 42.575                              | 62.000                                |
| criterii                                                                  |                                     |                                     |                                     |                                       |
| 1. SUPRAFATA, mp                                                          | 43,85                               | 40                                  | 43                                  | 71                                    |
| Valoarea ajustată                                                         |                                     | 42.206                              | 43.417                              | 38.292                                |
| 2. Nr. CAMERE                                                             | 3 camere                            | 3 camere                            | 2 camere                            | 3 camere                              |
| Variatie (ajustare)                                                       |                                     | 0%                                  | 0%                                  | 0%                                    |
| Valoarea ajustată                                                         |                                     | 42.206                              | 43.417                              | 38.292                                |
| 3. DATA VANZARII                                                          |                                     | oferta                              | oferta                              | oferta                                |
| Variatie (ajustare)                                                       |                                     | -5%                                 | -5%                                 | -5%                                   |
| Valoarea ajustată                                                         |                                     | 40.095                              | 41.246                              | 36.377                                |
| 4. ZONA                                                                   | str.M. Kogălniceanu                 | str.M. Kogălniceanu                 | str.M. Kogălniceanu                 | str.M. Kogălniceanu                   |
| Variatie (ajustare)                                                       |                                     | 0%                                  | 0%                                  | 0%                                    |
| Valoarea ajustată                                                         |                                     | 40.095                              | 41.246                              | 36.377                                |
| 5. ETAJ                                                                   | P/P+4                               | 2/P+4                               | 1/P+4                               | 1/P+4                                 |
| Variatie (ajustare)                                                       |                                     | -5%                                 | -6%                                 | -6%                                   |
| Valoarea ajustată                                                         |                                     | 38.091                              | 38.771                              | 34.194                                |
| 6. VECHIME BLOC (ani)                                                     | 45-50                               | 45                                  | 45                                  | 45-50                                 |
| Variatie (ajustare)                                                       |                                     | 0%                                  | 0%                                  | 0%                                    |
| Valoarea ajustată                                                         |                                     | 38.091                              | 38.771                              | 34.194                                |
| 7. FINISAJE                                                               | medii, termopan, izolat, stare bună | medii, termopan, izolat, stare bună | medii, termopan, izolat, stare bună | medii, termopan, stare satisfăcătoare |
| Variatie (ajustare)                                                       |                                     | 0                                   | 0                                   | 3.693                                 |
| Valoarea ajustată                                                         |                                     | 38.091                              | 38.771                              | 37.887                                |
| 8. CENTRALA TERMICA                                                       | da                                  | da                                  | da                                  | da                                    |
| Variatie (ajustare)                                                       |                                     | 0                                   | 0                                   | 0                                     |
| Valoarea ajustată                                                         |                                     | 38.091                              | 38.771                              | 37.887                                |
| 9. ANEXE                                                                  | nu                                  | nu                                  | boxă subsol - 6 mp                  | nu                                    |
| Variatie (ajustare)                                                       |                                     | 0                                   | -1.200                              | 0                                     |
| Valoarea ajustată                                                         |                                     | 38.091                              | 37.571                              | 37.887                                |
| TOTAL AJUSTĂRI (nete)                                                     |                                     | -409                                | -5.004                              | -24.113                               |
| % ajustări nete                                                           |                                     | -1,06%                              | -11,75%                             | -38,89%                               |
| TOTAL AJUSTĂRI (brute)                                                    |                                     | 7.821                               | 6.687                               | 31.498                                |
| % ajustări brute                                                          |                                     | 20,31%                              | 15,71%                              | 50,80%                                |
| Valoarea adoptata: COMPARABILA 2 valoarea cu cele mai mici ajustări brute |                                     |                                     |                                     |                                       |
| V adoptat (rotunjit) - EUR                                                |                                     |                                     | 37.600                              |                                       |
| Curs Valutar                                                              |                                     |                                     | 5,0795                              |                                       |
| V adoptat (rotunjit) - lei                                                |                                     |                                     | 191.000                             |                                       |

Notă: Valorile de pomire în grilă pentru comparabilele 1 și 2 au fost diminuate cu 1.500 euro, reprezentând valoarea mobilierului (parțial) și electrocasnic (estimate de agenții imobiliari)



## ANEXA nr. 2

**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA  
MULTIPLICATORULUI BRUT AL CHIRIEI**

| <b>ELEMENTE DE CALCUL</b>                | <b>Subiect</b>  | <b>Comparabila 1</b> | <b>Comparabila 2</b> | <b>Comparabila 3</b> |
|------------------------------------------|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>0</b>                                 | <b>1</b>        | <b>2</b>             | <b>3</b>             | <b>4</b>             |
| Numar de camere (similar)                | 3               | 3                    | 2                    | 3                    |
| Preturi de vanzare expuse pe piata (EUR) |                 | 36.575               | 40.446               | 58.900               |
| Chirii brute lunare (EUR)                |                 | 200                  | 220                  | 320                  |
| MCB (Multipliatorul chiriei brute)       |                 | 183                  | 184                  | 184                  |
| Media MCB                                |                 |                      | 184                  |                      |
| Chirie                                   |                 |                      | 205                  |                      |
| <b>Curs Valutar</b>                      | <b>LEI/EURO</b> |                      | <b>5,0795</b>        |                      |
| <b>VALOAREA PROPRIETATII</b>             | <b>EURO</b>     |                      | <b>37.600</b>        |                      |
|                                          | <b>LEI</b>      |                      | <b>191.000</b>       |                      |



### Comparabila 1

**Apartament cu 3 camere de vânzare în Sebeș**

**40 000 €** 1000 Cmq

**Sebeș Imobiliare S.R.L.**

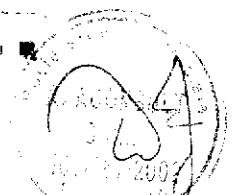
**Brenda Mihail Kogălniceanu, Sebeș, Alba**

---

**Apartament de vânzare**

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Scrieți o descriere     | 40 m <sup>2</sup>      |
| Numărul de camere       | 3                      |
| Codifica                |                        |
| Etaj                    | 2                      |
| Construcție             |                        |
| Stare                   |                        |
| Tip proprietate         | Locuință autonomă      |
| Forma de posesie        |                        |
| Anul de construcție     |                        |
| Tip vânzare             | Agentie                |
| Informații suplimentare | Localitate vizualizată |

**Căutare și materiale**

[illegible]





### Comparabila 3

2589 ulei x

Aplicație x

Vând apart. x

3 camere x

Apartment x

Apartment x

3 camere x

https://www.olx.ro/online/vand-apartament-3-camere-in-kogalniceanu-sebes-alba-1450.html

Trimită mesaj

071 659 5008

Mă mure ar un pic de acesto ventilor >

LOCALITATE

Sebes  
Hida

Sebes  
Hida

Sebes  
Hida

Vezi locația pe hartă

Sebes, Județul Alba

Vând apart. cu 3 camere,M.Kogălniceanu, Sebeș-Alba

62 000 € Preț negociabil

Vrei finanțare? <

Calculează rata

PROMOVENĂ

ACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Compartimentare

Servise de curățenie

Suprafață utilă: 71 m<sup>2</sup>

Etaj: 1

DESCRIERE

Vand apartament cu 3 camere, bucatărie mare, baie și balcon înbușăți în gresuri termopan, parchet, ceramă și ferestre de PVC. Este situat în Sebeș, str. M.Kogălniceanu, nr.100, et.1 Orientare spre soare, zonă liniștită. Preț: 62000 euro negociabil  
Tel. 071\*\*\*\*108

VEVOR

VEVOR

## Alte comparabile

Apartment de vânzare în Sebeș etajul 3

**44 100 €** 1050 €/m<sup>2</sup>

Casa.ro

Strada Mihail Kogălniceanu, Sebeș, Alba

**Andrei N.**  
112 113 114

0770 563 377

View profile

Details

+40 0770 563 377

Call me in chat

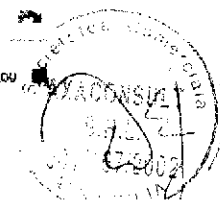
Trimite mesajul

**Apartment de vânzare**

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| Suprafață utilă:         | 42 m <sup>2</sup>        |
| Numărul de camere:       | 4                        |
| balcony:                 |                          |
| Etaj:                    | 3                        |
| Chirac:                  |                          |
| Stare:                   |                          |
| Tip construcție:         | scăldată, utilitate      |
| Forma de posesie etaj:   |                          |
| Alte detalii:            |                          |
| Tip vânzare:             | apartament               |
| Informații suplimentare: | bucătărie supraîncălzită |

**Cădere și materiale**

Asigurați-vă că ați citit toate detaliile suplimentare despre acest apartament pe care îl aveți în vânzare. Așteptăm cu nerăbdare răspunsul.







## Apartment M. Kogalniceanu, Sebeș

Apartment M. Kogalniceanu, Sebeș

Salvează

Contact

Imaginile  
Media

- frigorifer
- clădire
- interier
- balcon
- cablu tv
- balcon

## Descriere

De vânzare este o apartament în apartament în Sebeș Alba - A. Apartament în Sebeș Alba - A. Apartament în Sebeș Alba - A.

Apartment M. Kogalniceanu, Sebeș Alba - A. Apartament în Sebeș Alba - A. Apartament în Sebeș Alba - A.

Locuitorii care au trăit aici au fost foarte mulți. Apartament în Sebeș Alba - A. Apartament în Sebeș Alba - A. Apartament în Sebeș Alba - A.

De la apartament:

3 camere, living, bucătărie + 2 dormitoare

Bucătărie separată

Balcon de lemn

Bucătărie

Living separat

Există un balcon în apartament care este de lemn și are o vedere frumoasă.

Nu este în stare de vânzare pentru că este în stare de vânzare și are o vedere frumoasă.

Apartment M. Kogalniceanu, Sebeș Alba - A. Apartament în Sebeș Alba - A. Apartament în Sebeș Alba - A.

Pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare, nu ezitați să ne contactați! [Contactează](#)

Pret: 50.000 Euro (negociabil)

Mai puțin



## Comparabile chirii

2,591 unire x | Rezultate live x | Sebes Alba x | Inchiriez apartament Sebes\_Alba x | 2 camere, etajul 2, strada Căntarului x | 280 € x | Volkswagen Tiguan x | Thunderstorm warning x

https://www.okluzo.ro/oferta/inchiriaz-apartament-sebes-alba-15915.html



Trimitte mesaj

074 565 4616

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Sebes Alba

VEZI LOCALITATEA PE HARTĂ

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

280 €

Preț negociabil

View financing? @

Calculază rata

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Perioada foto: 1 Etaj: 4

DESCRIERE

Inchiriaz apartament Sebes\_Alba, str. M. Kogălniceanu, zona industrială, 200 EUR. Negociabil, calmă, domnișoare, familie, cu un job stabil.

16/258726481

24°C Sunny

ROU

https://www.okluzo.ro/oferta/inchiriaz-apartament-cu-2-camere-etajul-2-strada-cantarului-258726481.html



Trimitte mesaj

074 251 7273

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Sebes Alba

VEZI LOCALITATEA PE HARTĂ

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

280 €

Preț negociabil

View financing? @

Calculază rata

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Perioada foto: 1 Comenziere foto: 2 Documente: 3 Subiectul este: 4 An: 1977 - 1990

Etaj: 2

DESCRIERE

Inchiriaz apartament cu 2 camere decomandat în mobilat.

Apartamentul este situat la etajul 2 în Sebes. Căci o familie serioasă care are contract de muncă. Prețurile de 250 de euro - o garanție. Pentru mai multe detalii sunați la numărul de telefon 071\*\*\*\*73.

16/258726481

24°C Sunny

ROU

Volkswagen Tiguan.

MACHINESEER

Thunderstorm warning

ROU

Subiectul este: 4

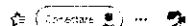
ANUNȚAT

2007/07/2008

258726481



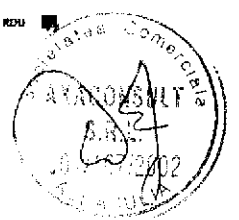




Arriba para arriba 



但, 増田 隆夫



**LOCUINTA M. KOGALNICEANU, BL. 88, AP. 3****Nr. inventar: 11281****Centralizator valori lucrări efectuate de chiriaș - abordarea prin costuri**

| <b>Nr. crt.</b> | <b>Denumire</b>                         | <b>Suprafață utilă (mp)</b> | <b>Suprafață construită (mp)</b> | <b>Cost de înlocuire brut (lei)</b> | <b>Depreciere reală</b> | <b>Cost de înlocuire net (lei)</b> |
|-----------------|-----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| 1               | LOCUINTA M. KOGALNICEANU, BL. 88, AP. 3 | 43,85                       | 61,39                            | 192.340                             | 58%                     | 80.660                             |
|                 | <b>TOTAL</b>                            |                             |                                  | <b>192.340</b>                      |                         | <b>80.660</b>                      |



Denumire obiectiv: LOCUINTA M. KOGALNICEANU, BL. 88, AP. 3  
 Proprietar: Municipiul Sebeș - Domeniul Privat  
 Adresa: Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, bl. 88, parter, ap. 3, jud. Alba  
 Data evaluării: 15.07.2025  
 Suprafața utilă: Su (mp) = 43,85  
 Suprafața construită: Sc (mp) = 61,39

| Nr. Crt.                                  | Denumire / Simbol | Suprafață Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (lei/mp) | Total cost (lei) | Coef. corecție dist. de transport | Coef. corecție manoperă | Coef. de actualizare | Cost total (lei) |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
|                                           |                   | A                       | B                     | C=AxB            | D                                 | E                       | F                    | G=CxDxExF        |
|                                           |                   |                         |                       |                  | 0,997                             | 0,965                   |                      |                  |
| <b>Infrastructură</b>                     |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      |                  |
| 1                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| 2                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| 3                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| Total                                     |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      | 0,0              |
| <b>Suprastructură</b>                     |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      |                  |
| 1                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 2,8138               | 0,0              |
| 2                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| 3                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| Total                                     |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      | 0,0              |
| <b>Învelitori</b>                         |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      |                  |
| 1                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| 2                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| 3                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| Total                                     |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      | 0,0              |
| <b>Inchideri</b>                          |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      |                  |
| 1                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| 2                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| 3                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| Total                                     |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      | 0,0              |
| <b>Finisaj fațadă</b>                     |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      |                  |
| 1                                         | FTERMO10          | 34,00                   | 251,6                 | 8.554,4          | 0,997                             | 0,965                   | 3,0409               | 25.027,3         |
| 2                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| 3                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| Total                                     |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      | 25.027,3         |
| <b>Finisaj interior</b>                   |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      |                  |
| 1                                         | FOBFS4E           | 61,39                   | 918,1                 | 56.362,2         | 0,997                             | 0,965                   | 2,7953               | 151.578,8        |
| 2                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| 3                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| Total                                     |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      | 151.578,8        |
| <b>Instalații electrice funcționale</b>   |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      |                  |
| 1                                         | ELINGR4E          | 61,39                   | 82,4                  | 5.058,5          | 0,997                             | 0,965                   | 3,9102               | 19.030,3         |
| 2                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| 3                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| Total                                     |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      | 19.030,3         |
| <b>Instalație sanitară</b>                |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      |                  |
| 1                                         | DUSLAWC4E         | 1,00                    | 2.561,8               | 2.561,8          | 0,997                             | 0,965                   | 2,8751               | 7.086,3          |
| 2                                         | CHINOX4E          | 1,00                    | 1.705,5               | 1.705,5          | 0,997                             | 0,965                   | 2,7987               | 4.592,3          |
| 3                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| Total                                     |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      | 11.678,6         |
| <b>Instalații de încălzire</b>            |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      |                  |
| 1                                         | INCELF4E          | 61,39                   | 172,5                 | 10.589,8         | 0,997                             | 0,965                   | 2,1171               | 21.570,0         |
| 2                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| 3                                         |                   |                         |                       | 0,0              | 0,997                             | 0,965                   | 1,0000               | 0,0              |
| Total                                     |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      | 21.570,0         |
| <b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)</b>      |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      | <b>228.885,1</b> |
| <b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)</b>   |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      | <b>3.728,4</b>   |
| <b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)</b>    |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      | <b>192.340,4</b> |
| <b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)</b> |                   |                         |                       |                  |                                   |                         |                      | <b>3.133,1</b>   |



## Tabel centralizator pentru analiza depreciierii fizice a clădirii

Anexa 5

Sdc (mp) =

61,39

| Nr. Crt.                     | Denumire substructură   | Cost de înlocuire brut CIB (lei) | Depreciere (%) | Cost de înlocuire net (1) (lei) |
|------------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------|---------------------------------|
| 1                            | Structură de rezistență | 0,0                              | 0%             | 0,0                             |
| 2                            | Învelitori și terase    | 0,0                              | 0%             | 0,0                             |
| 3                            | Finisaj fațadă          | 25.027,3                         | 35%            | 16.267,8                        |
| 4                            | Finisaj                 | 151.578,8                        | 75%            | 37.894,7                        |
| 5                            | Instalații electrice    | 19.030,3                         | 20%            | 15.224,3                        |
| 6                            | Instalații sanitare     | 11.678,6                         | 20%            | 9.342,9                         |
| 7                            | Instalații de încălzire | 21.570,0                         | 20%            | 17.256,0                        |
| Total cost cu tva (Lei)      |                         | 228.885,1                        |                | 95.985,6                        |
| Total cost cu tva (Lei/mp)   |                         | 3.728,4                          |                | 1.563,5                         |
| Total cost fără tva (Lei)    |                         | 192.340,4                        |                | 80.660,2                        |
| Total cost fără tva (Lei/mp) |                         | 3.133,1                          |                | 1.313,9                         |

|                                          |  |          |
|------------------------------------------|--|----------|
| Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei) |  | 80.660,2 |
| Depreciere funcțională                   |  |          |
| Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei) |  | 80.660,2 |
| Depreciere din cauze externe             |  |          |
| Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei) |  | 80.660,2 |

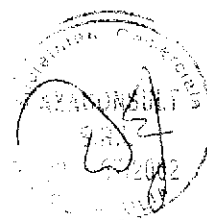
Note:

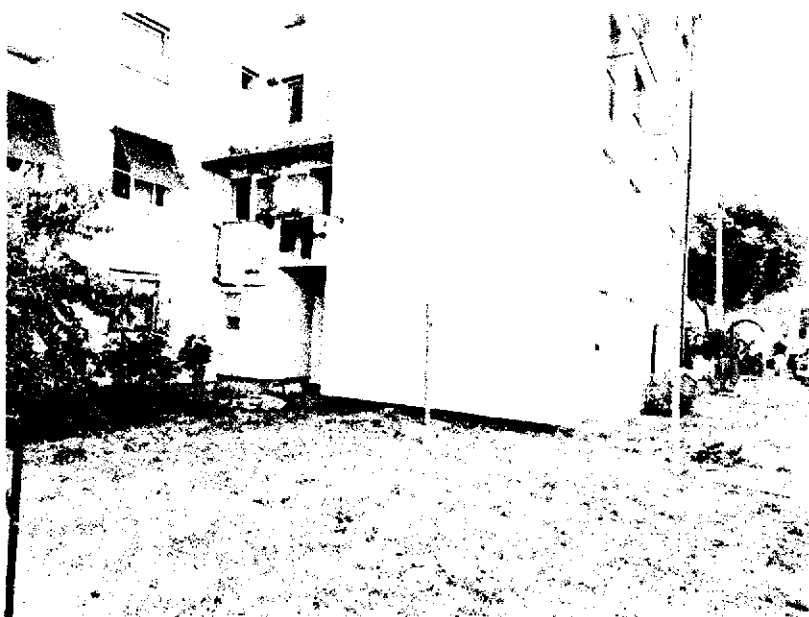
(1) Coeficient corecție distanță de transport  $0,997 = 1,000/1,003$  (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)(2) Coeficient corecție manoperă  $0,965 = 1,000/1,036$  (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)

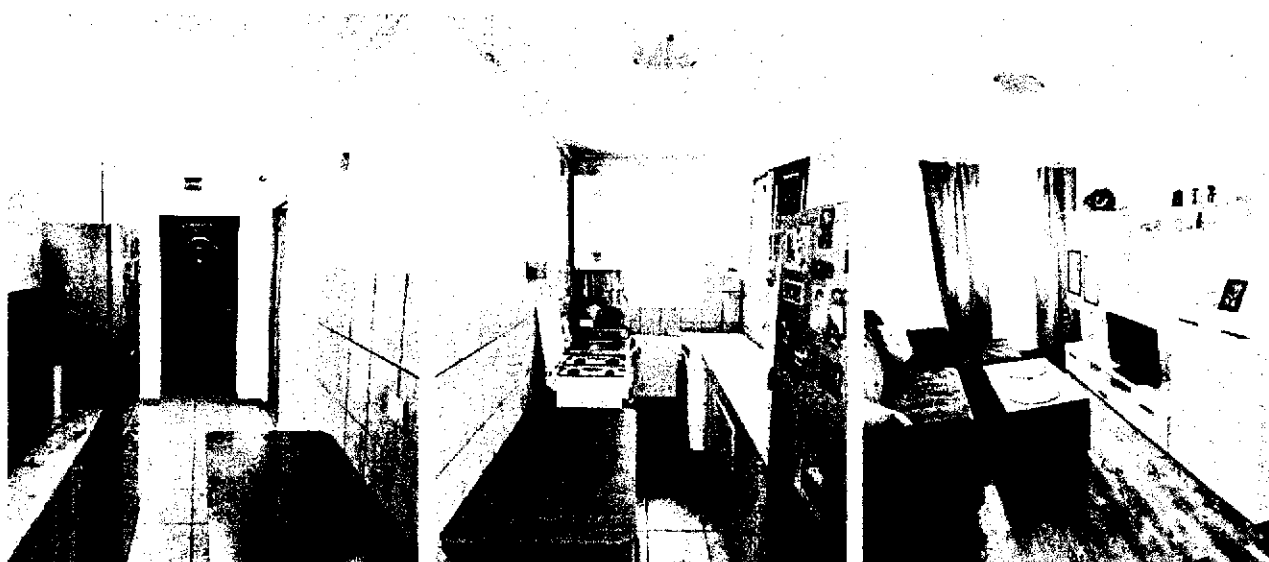
(3) Indici de actualizare - Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale. Clădiri industriale, comerciale și agricole.

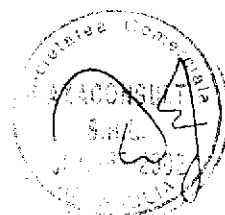
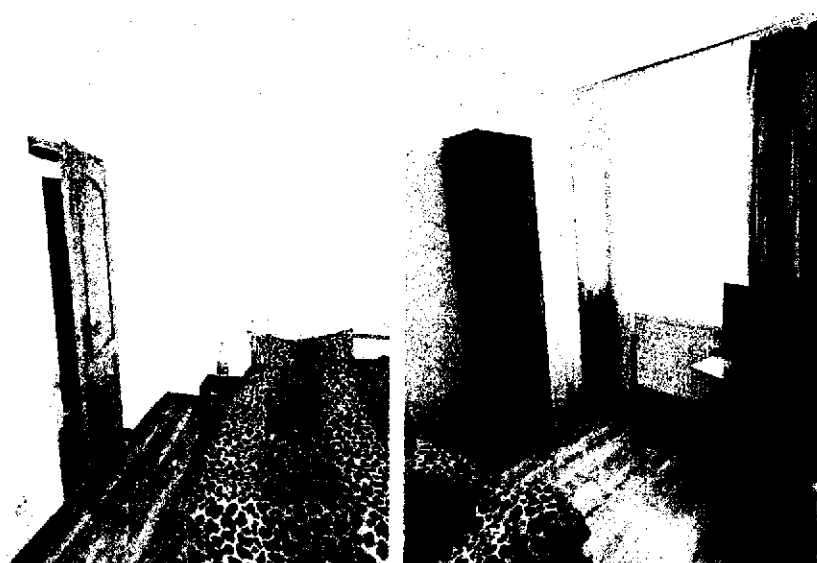
Construcții speciale - Corneliu Șchiopu - IROVAL București 2024

(4) Prețurile unitare sunt exprimate în lei și conțin TVA.

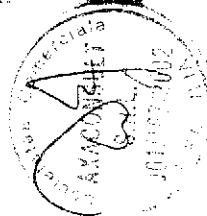
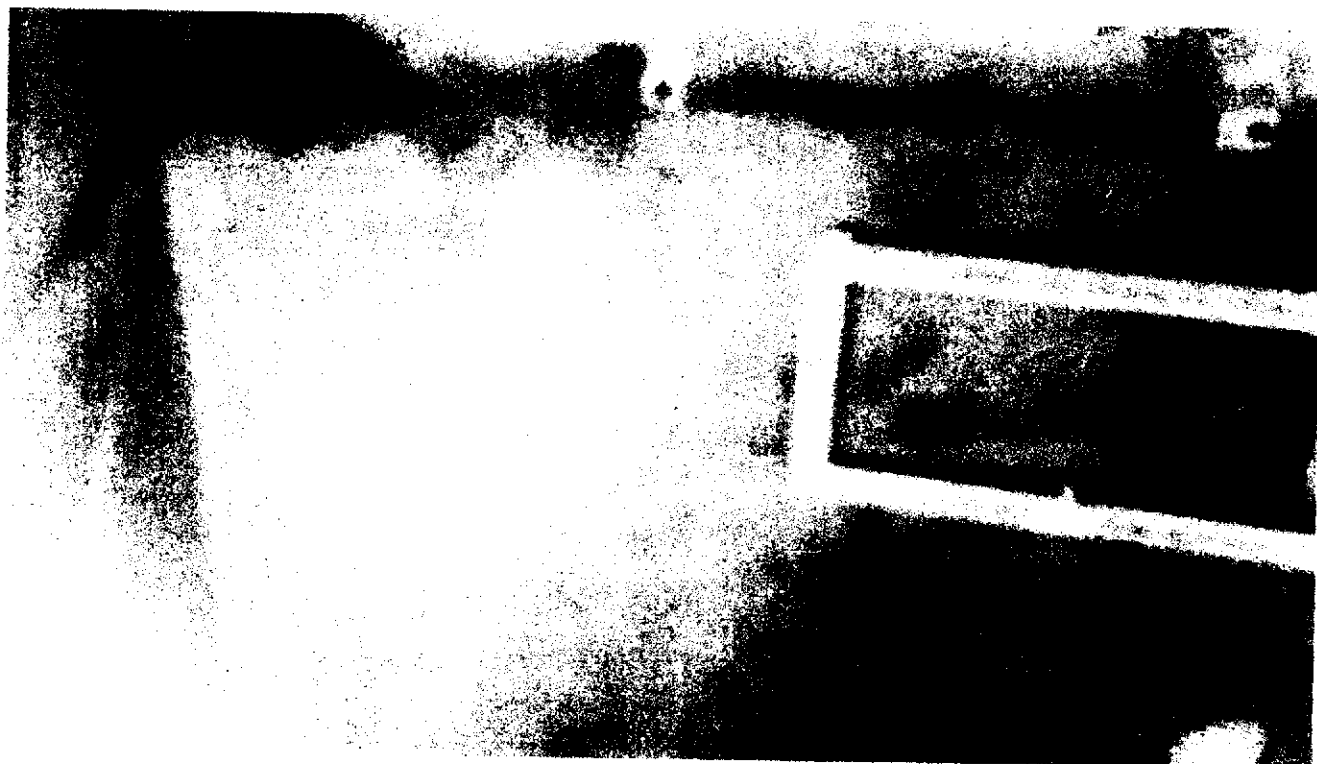
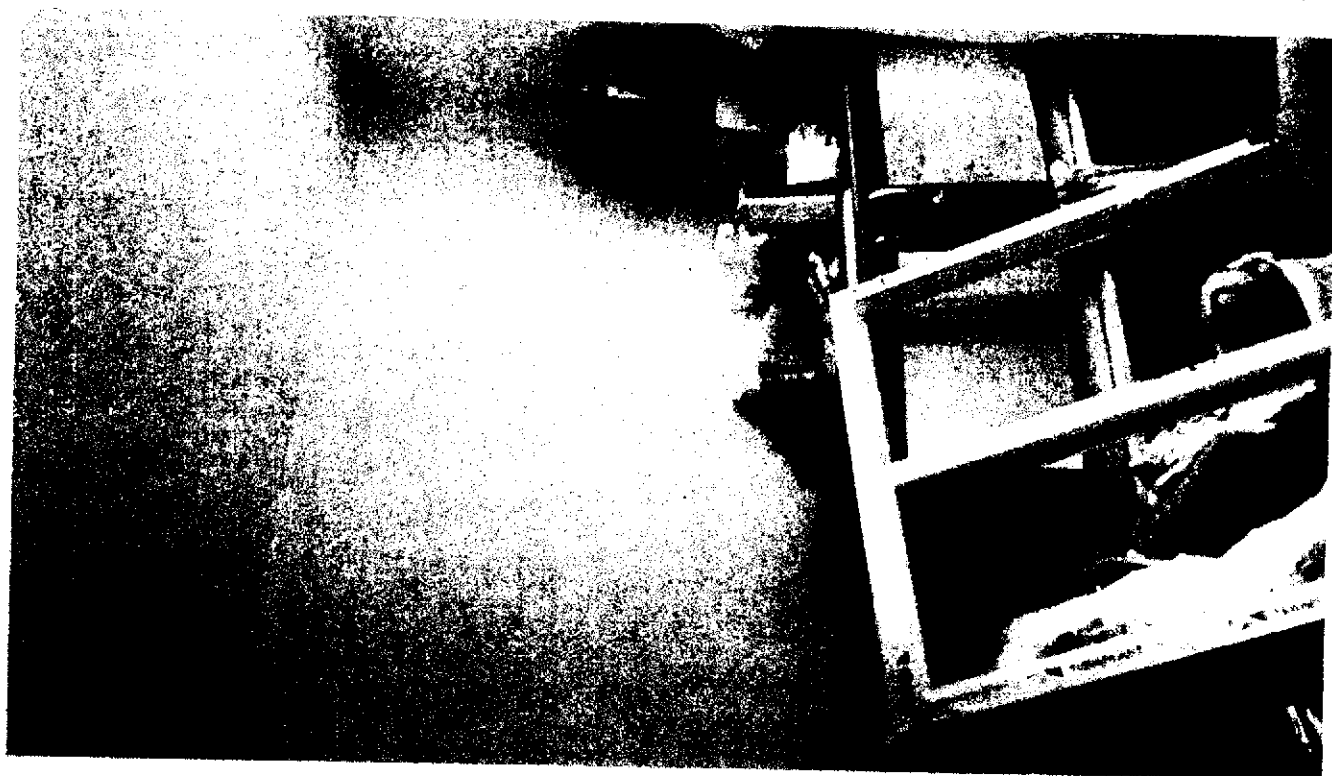


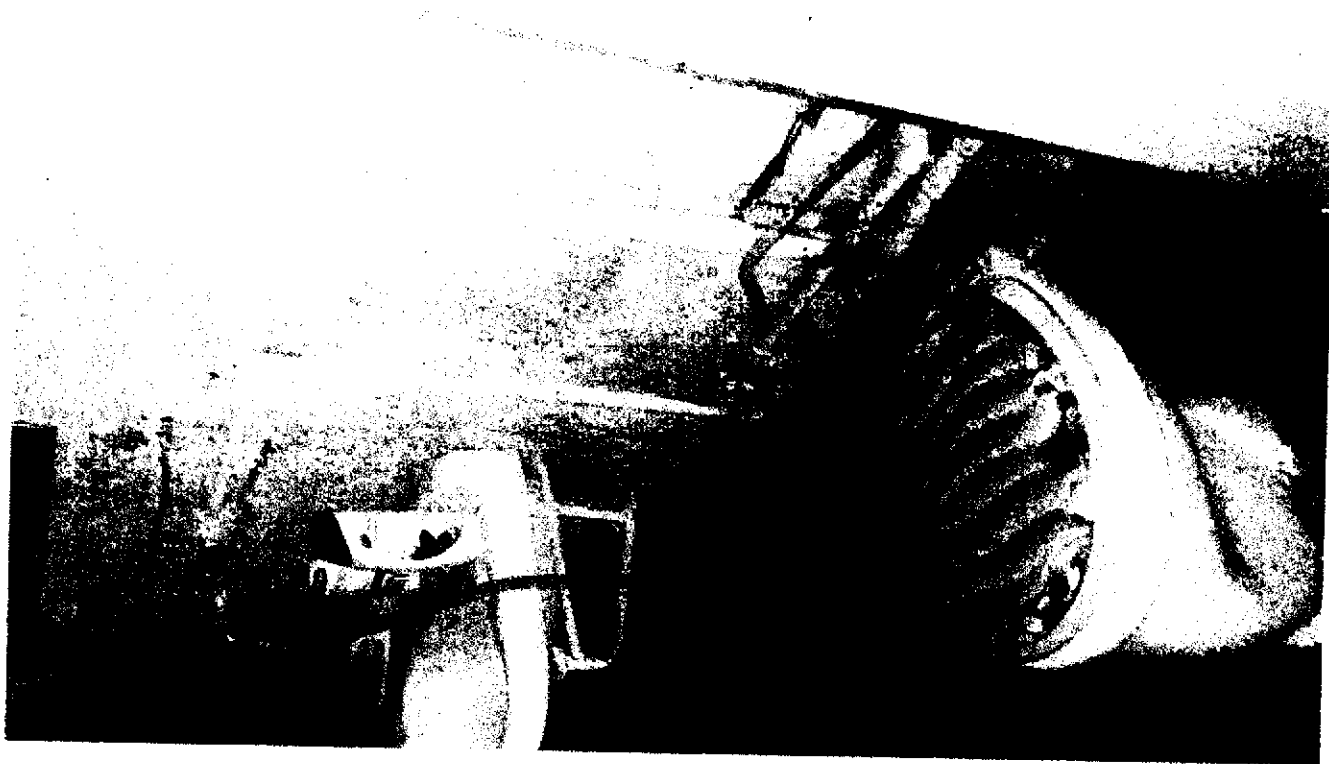


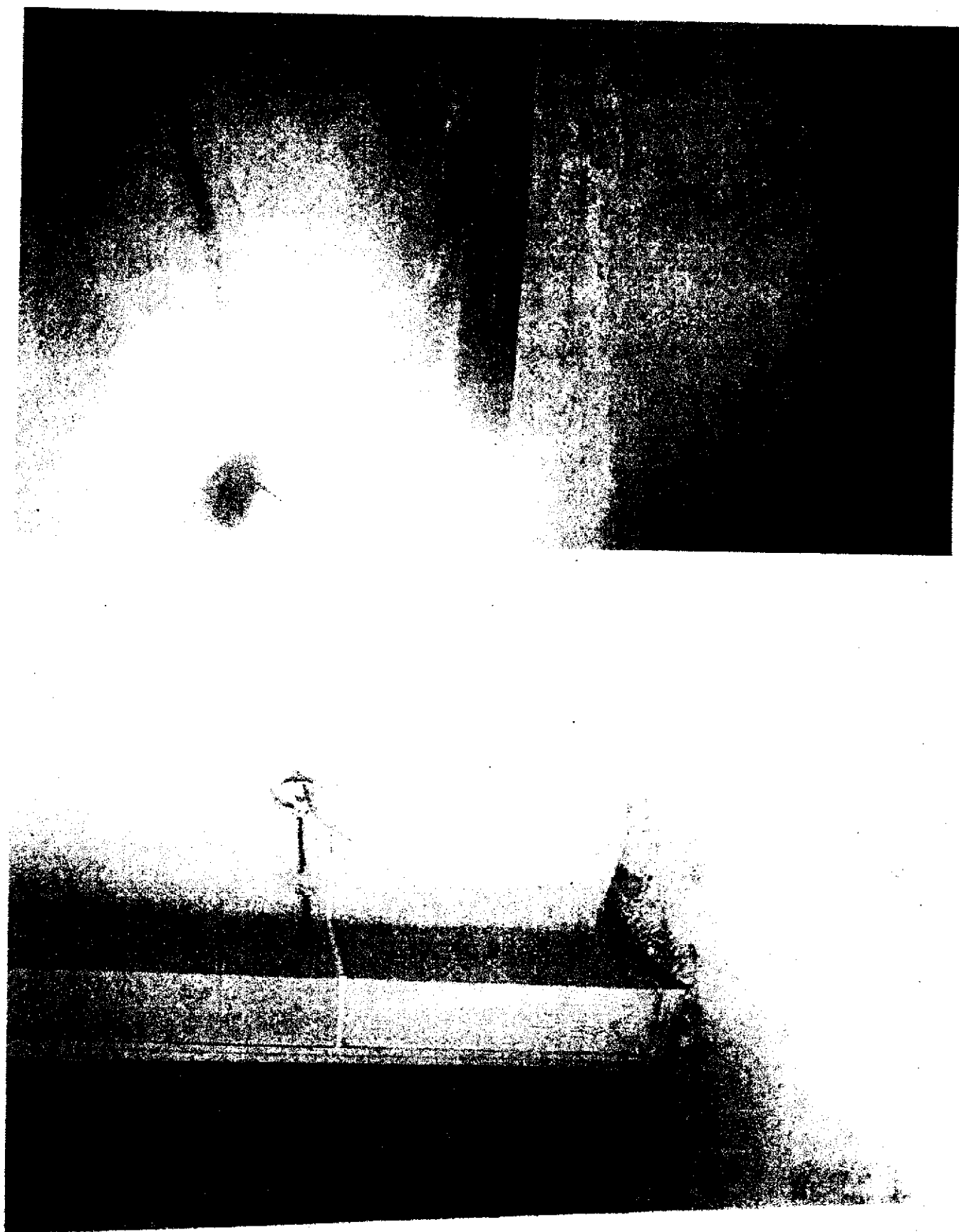


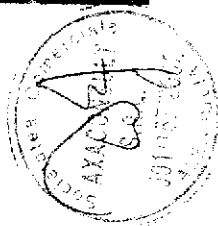


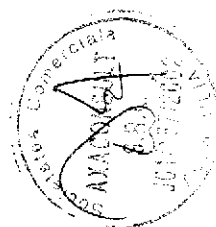
ANEXA 7

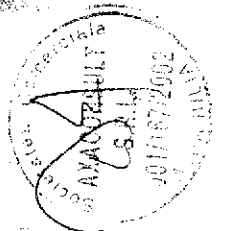
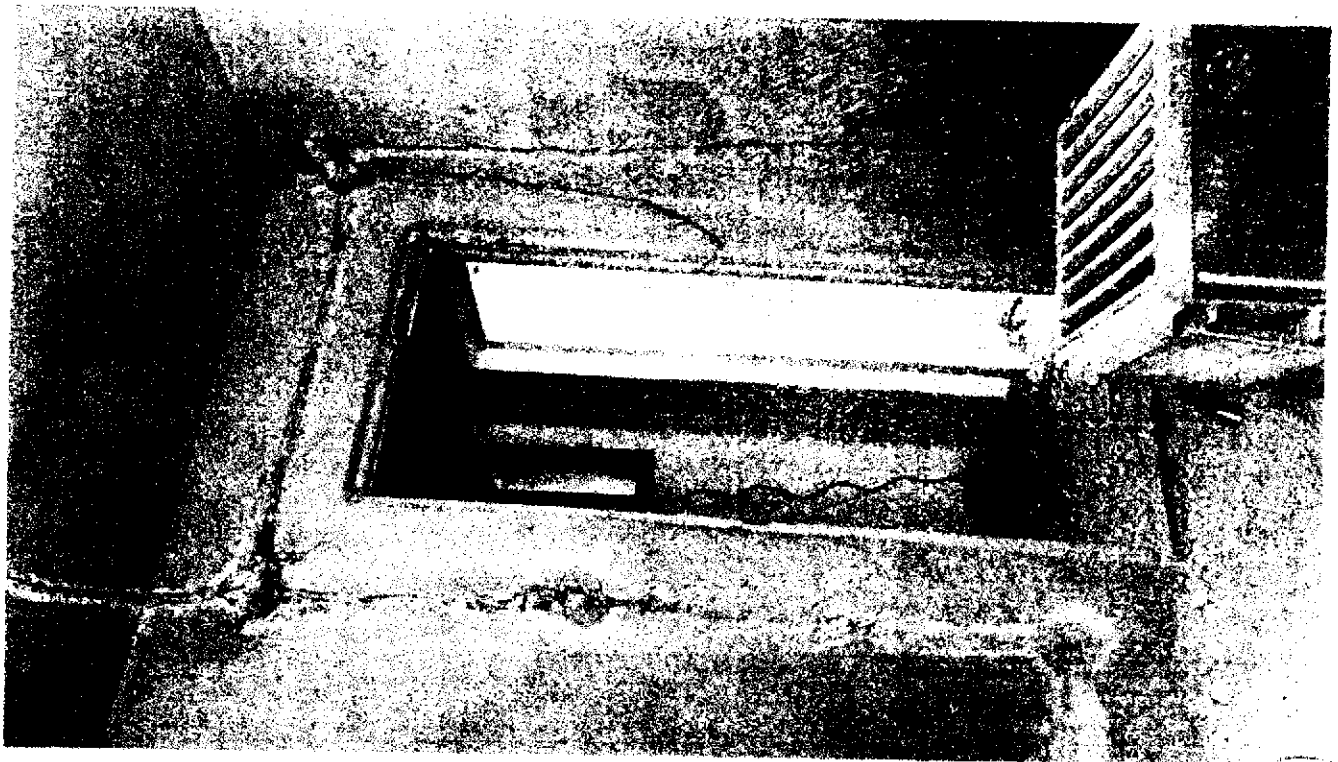


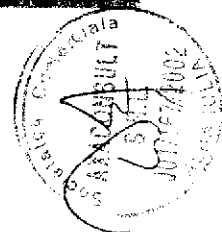


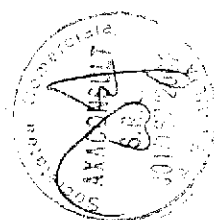
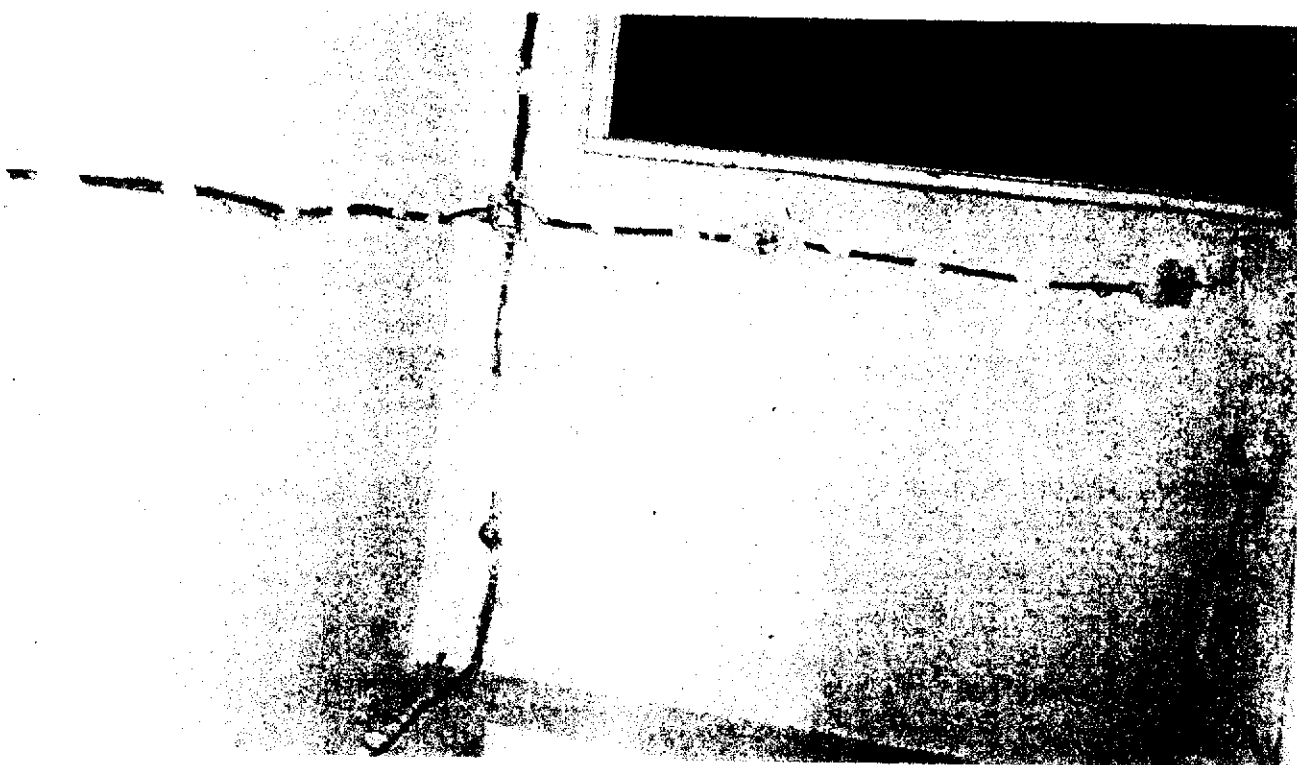


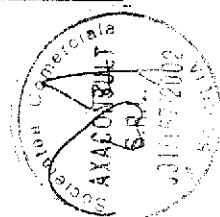
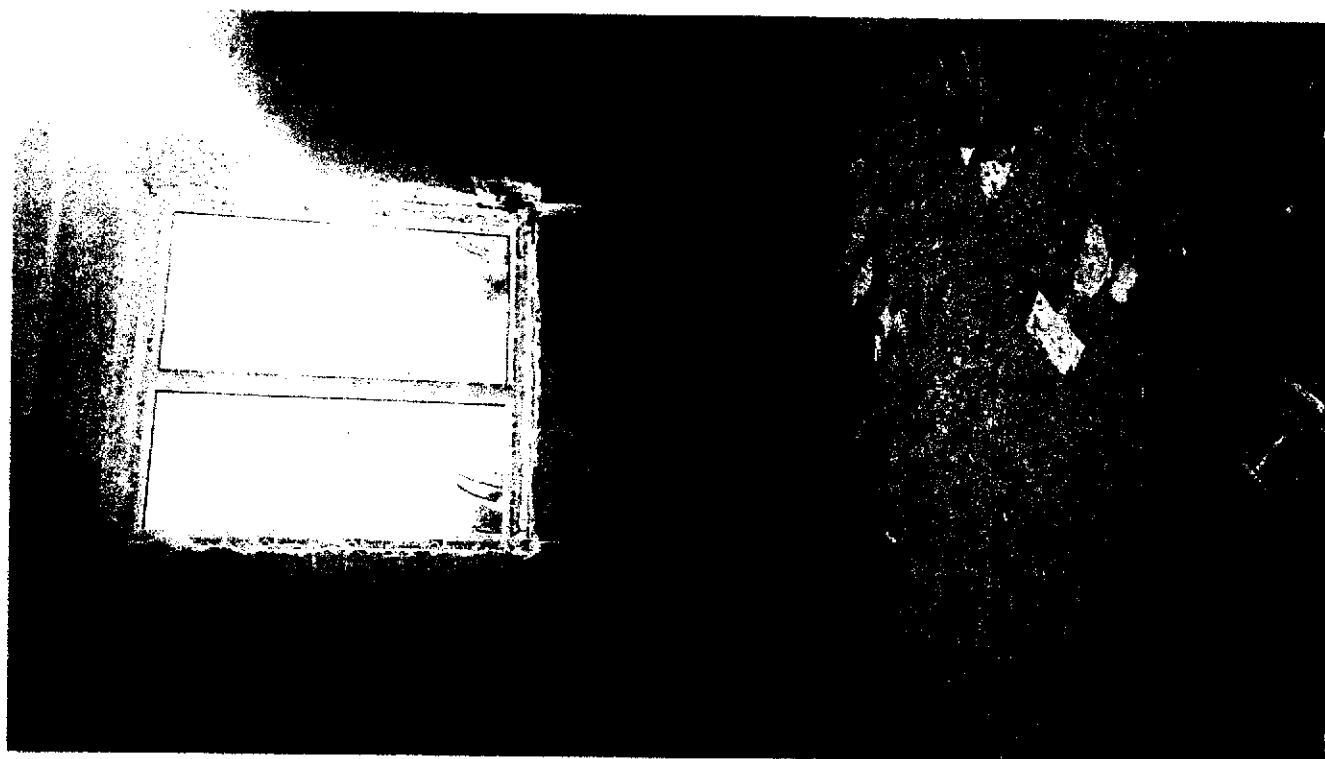






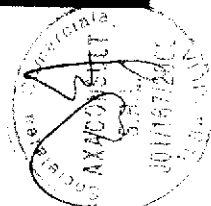
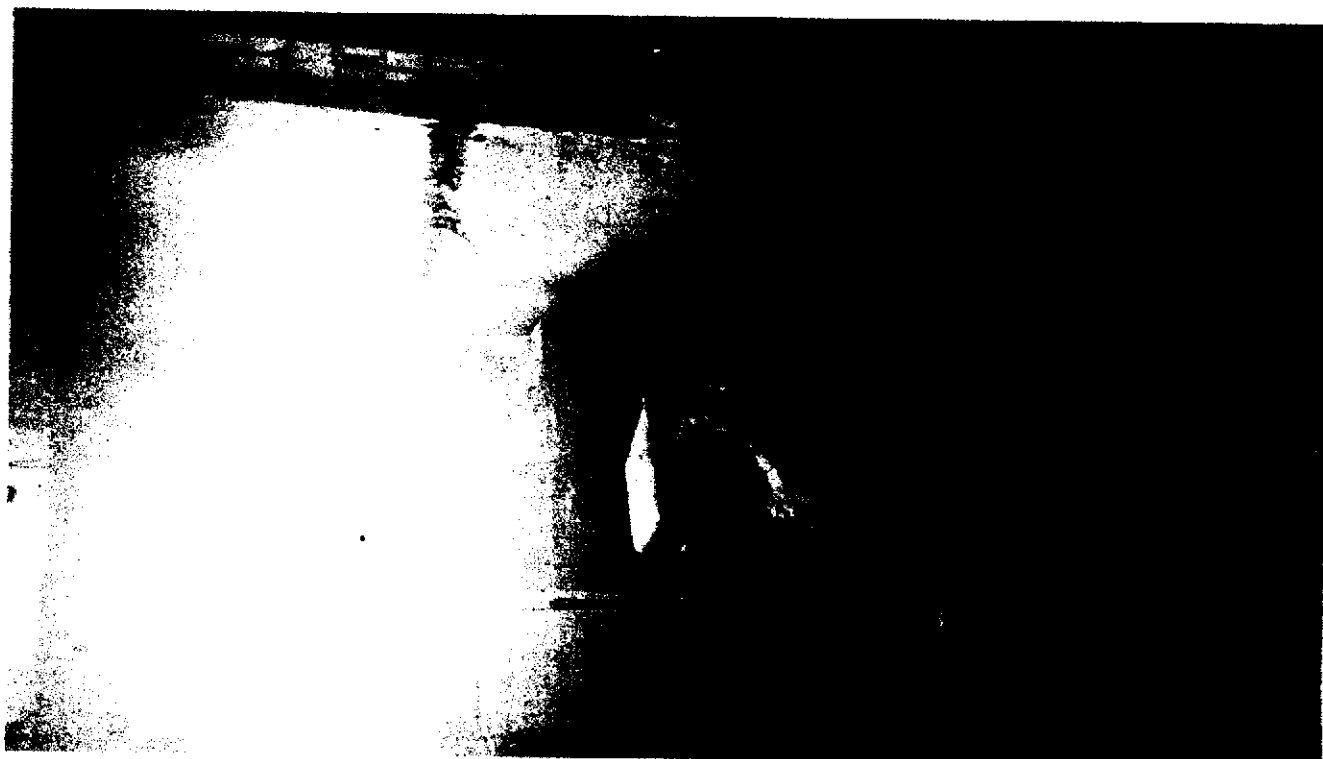
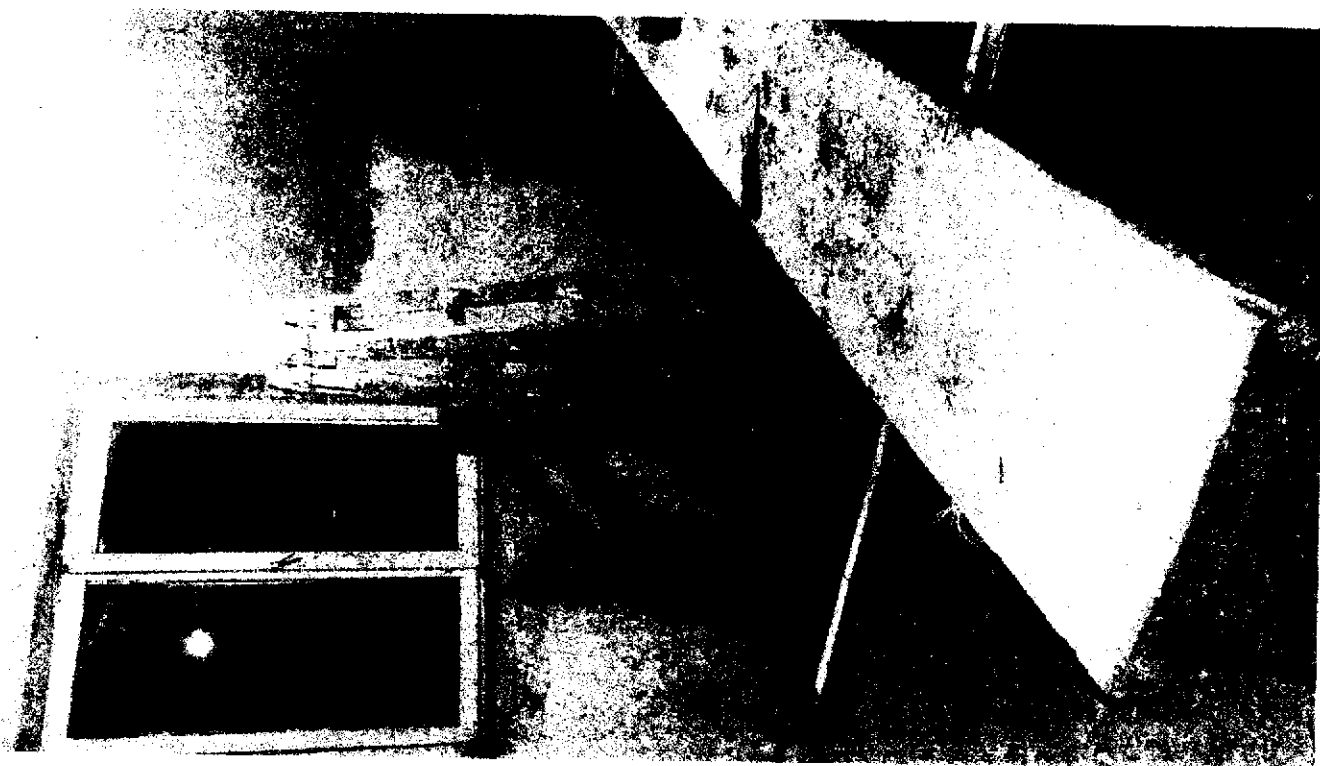




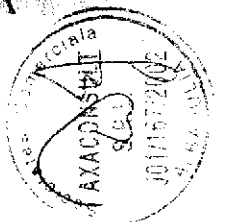
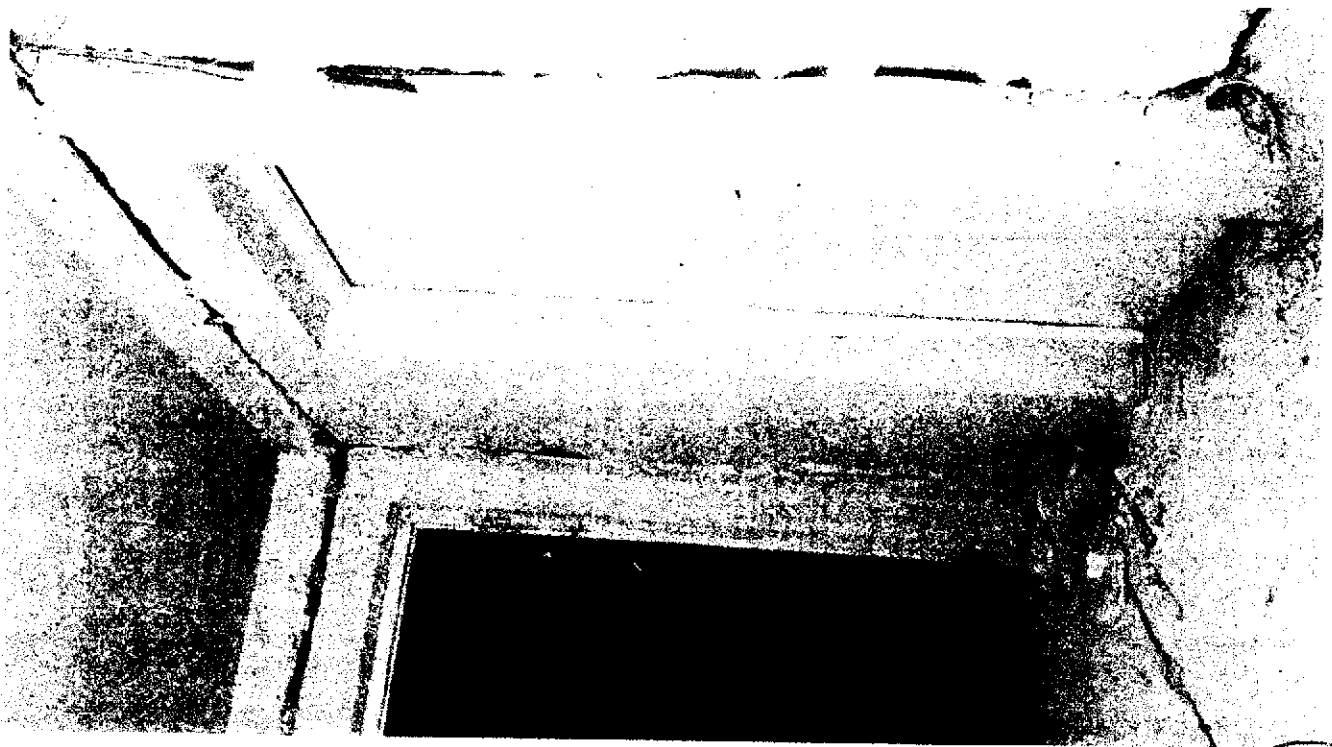
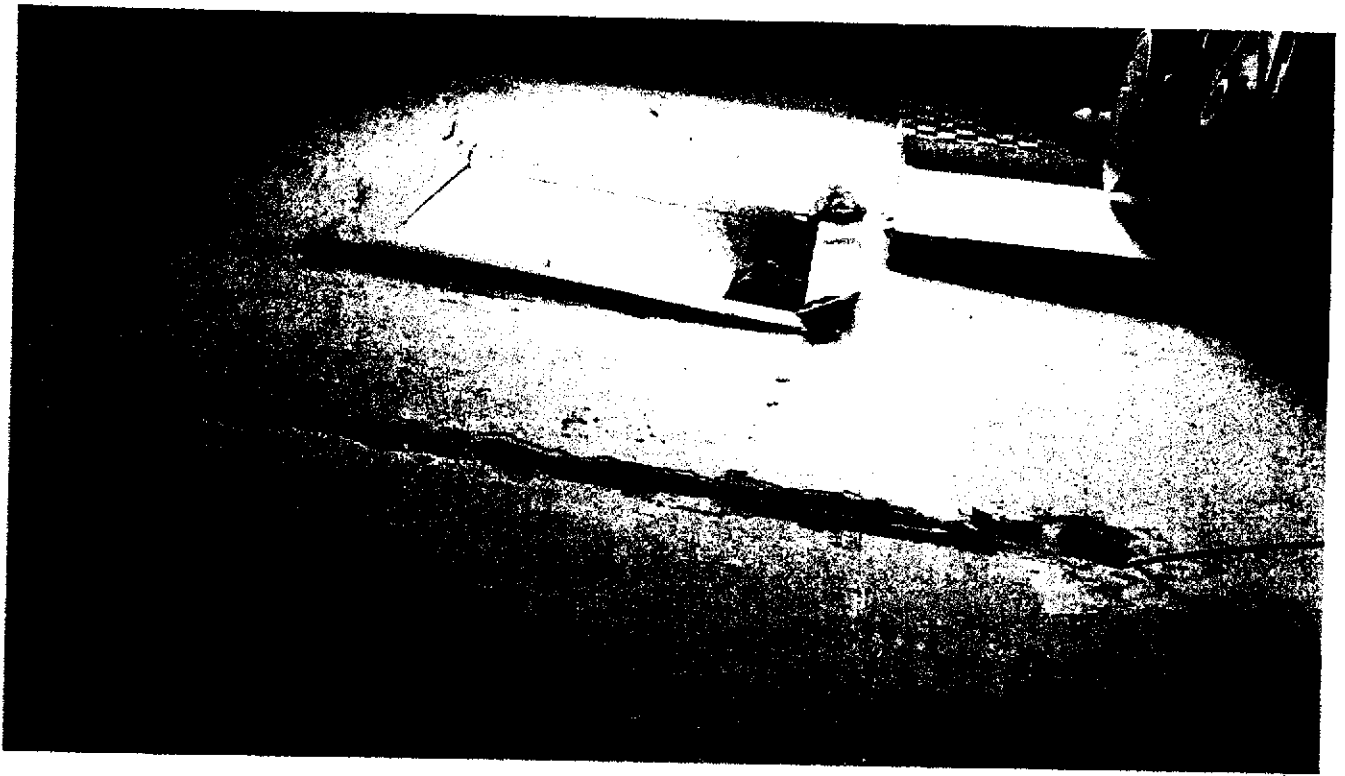


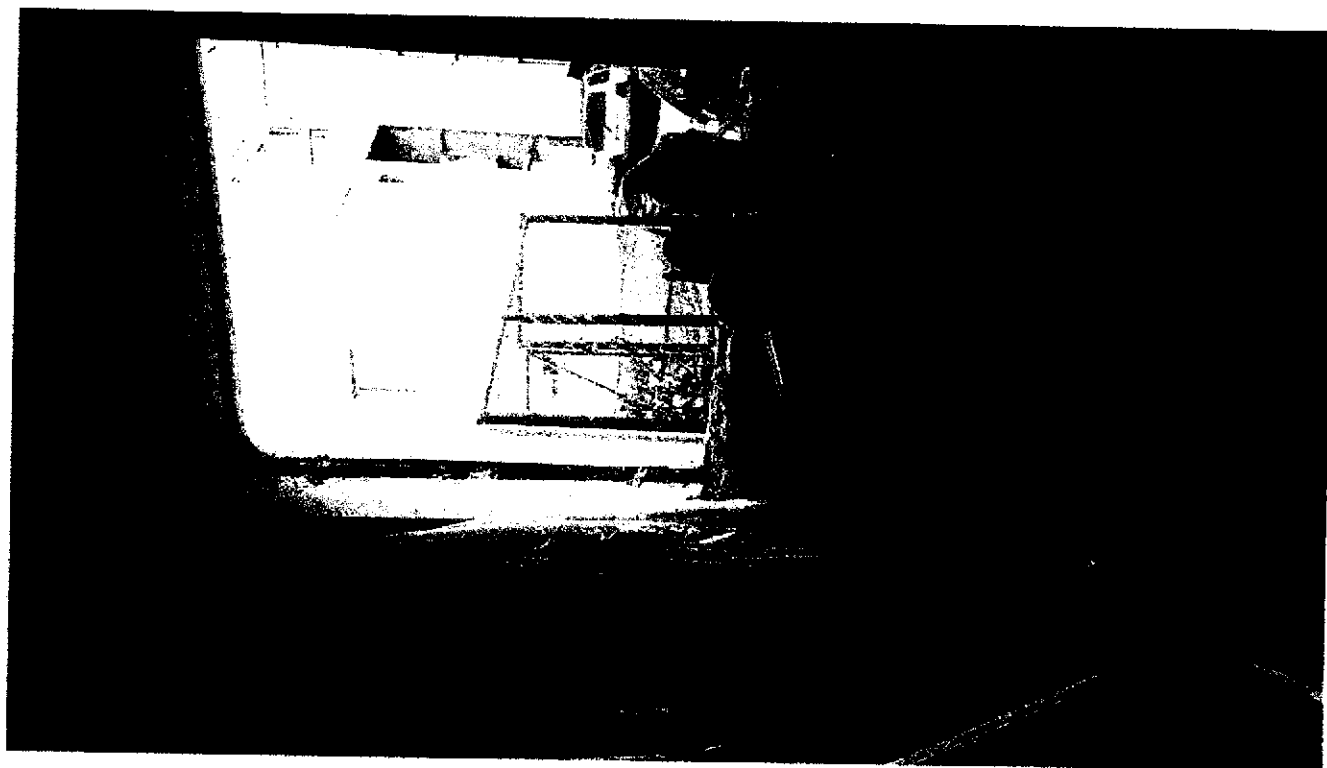


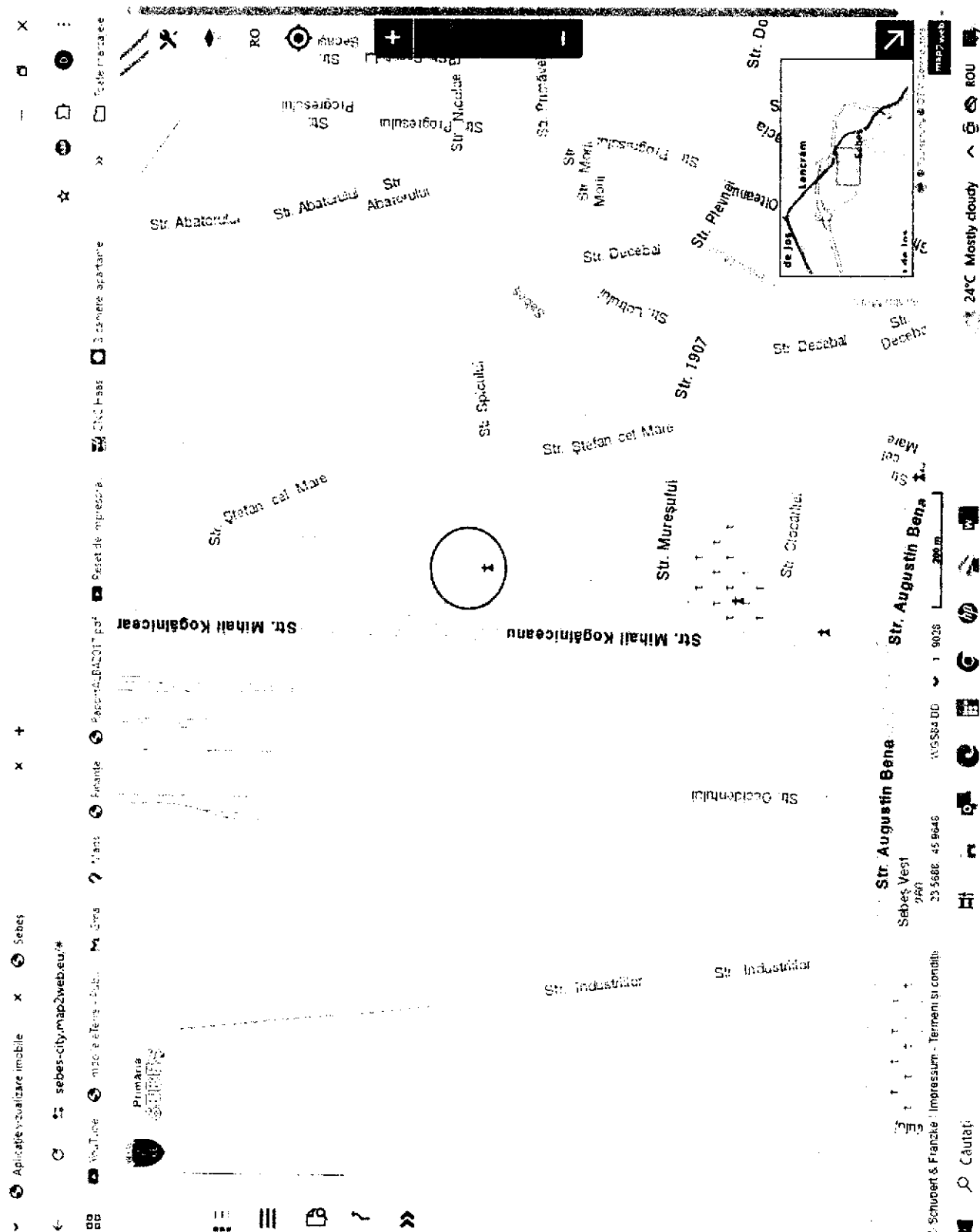
AXACORUA  
S.R.L.  
01/15/2002  
MEXICO

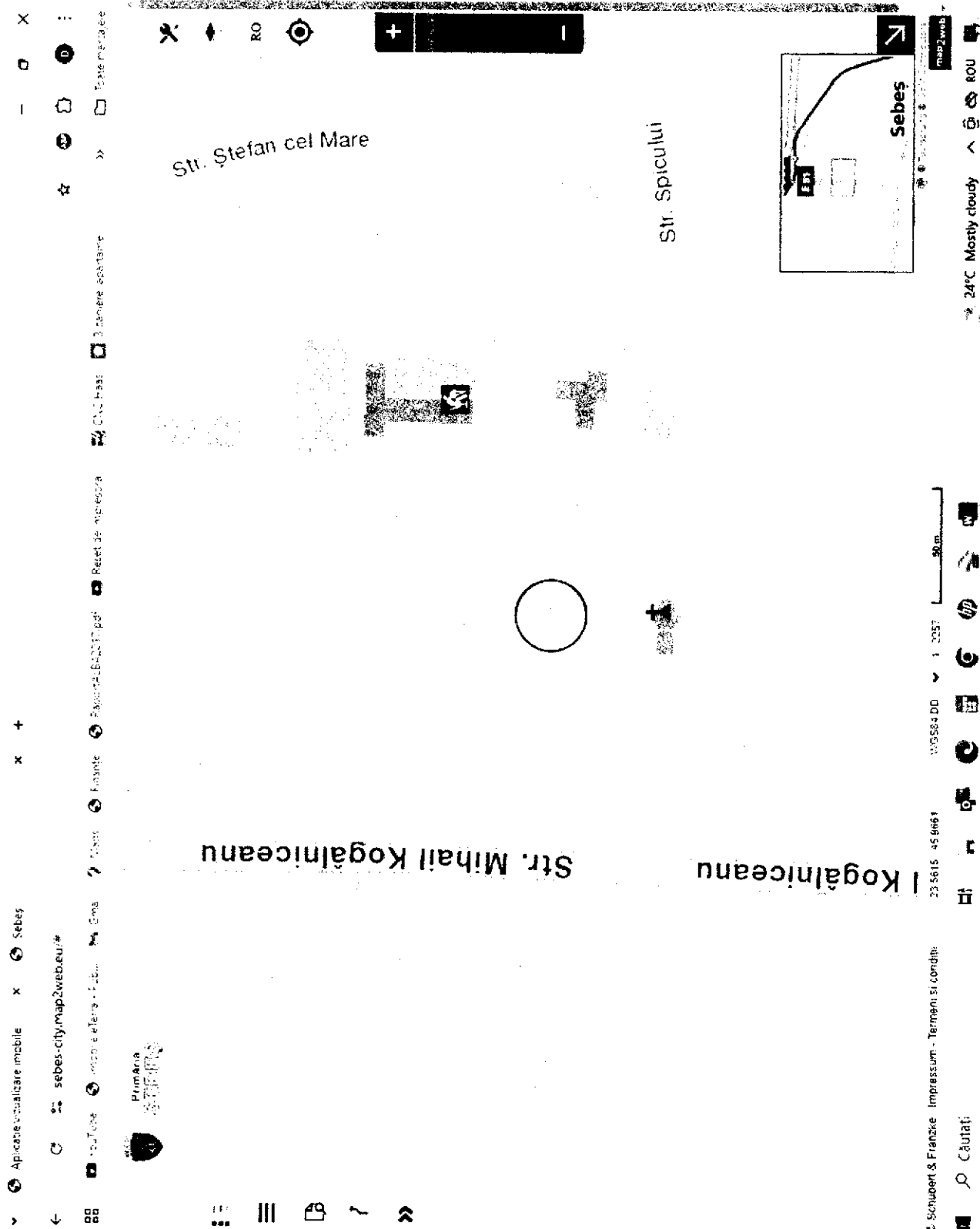


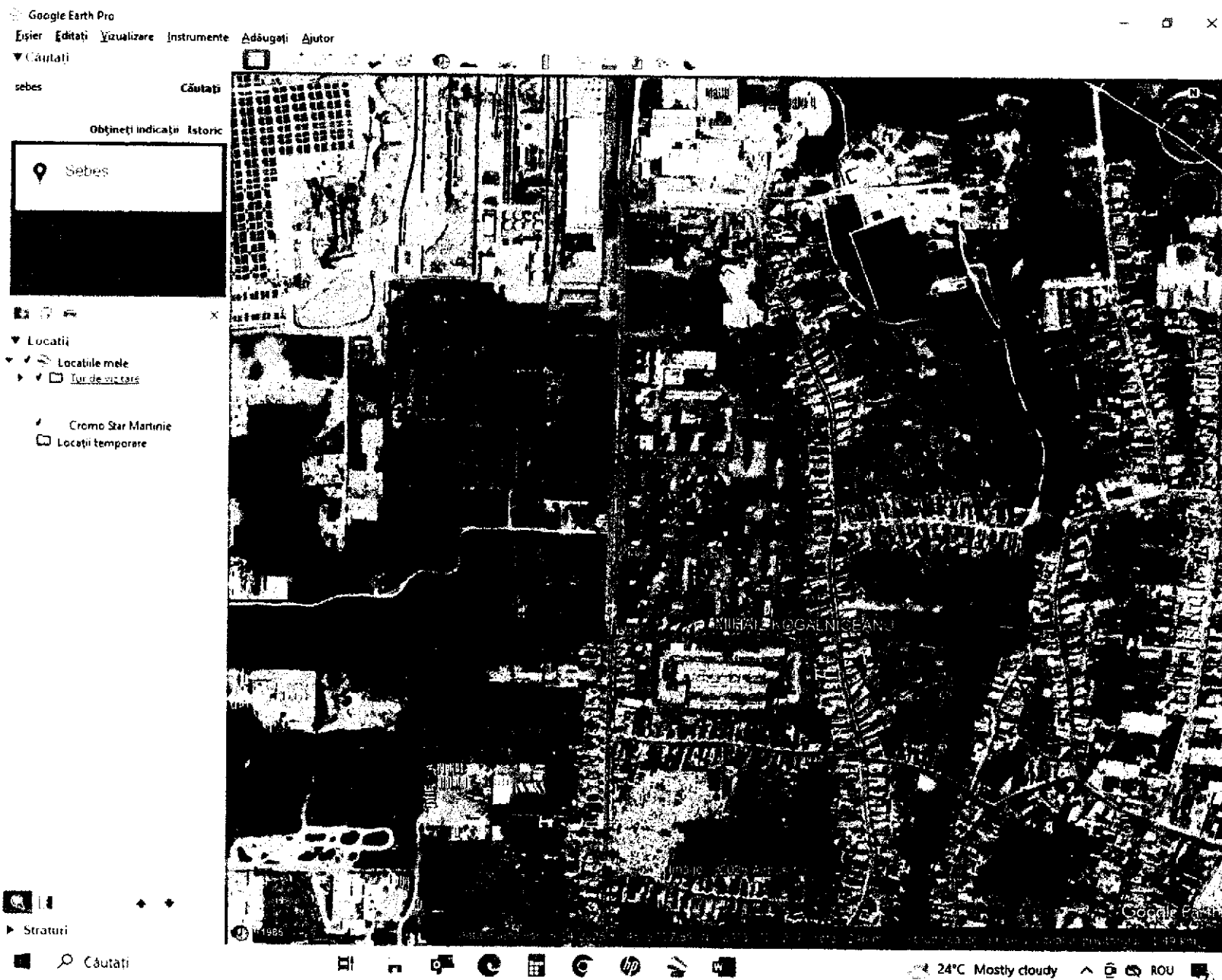


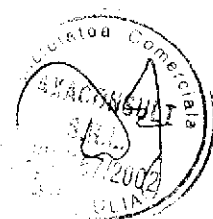
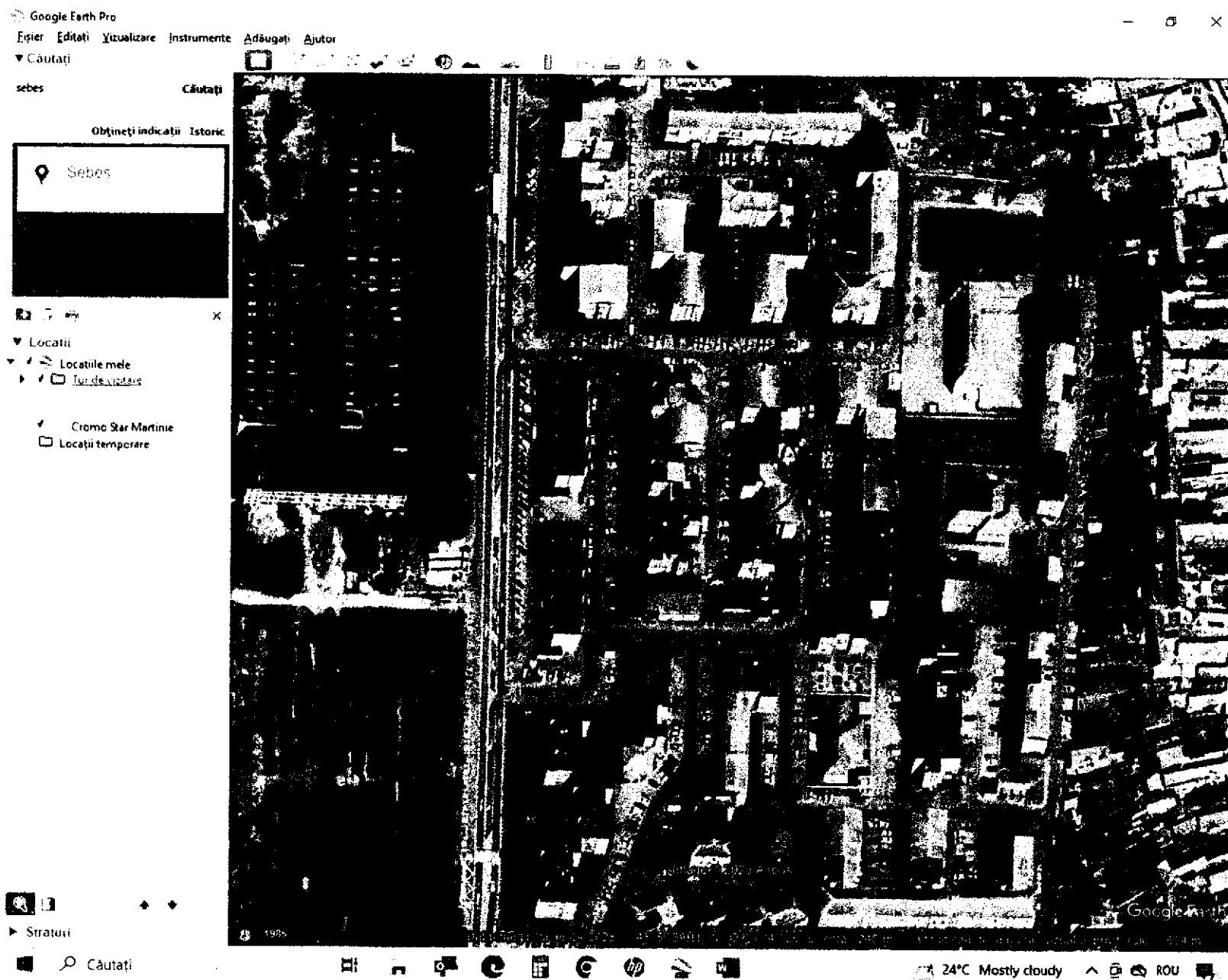














Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș

## CARTE FUNCİARĂ NR. 73664-C1-U4 COPIE

Carte Funciară Nr. 73664-C1-U4 Sebeș

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 22277 Sebeș

Adresa: Loc. Sebeș, Str. M. Kogălniceanu, Nr. 88, Ap. 3, Jud. Alba

**Părți comune:** soclul, fundația, subsolul, fridele de distribuție, terasa blocului, vas de aerisire, coloana de apă, caldă, rece și menajeră, scurgerea pluvială, casa scârilor, scările, uscatăria, canalul tehnic instalația electrică, instalația de încălzire, pereții despărțitori dintre apartamente, placa despărțitoare dintre etaje

| Nr crt | Nr. cadastral                                  | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|--------|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|------------------------|
| A1     | Top:<br>7500/2/1/1/4/III,<br>7501/2/2/1/1/4/II | -                    | 43,85                | 5,83              | 14,42      |                        |

Apartamentul nr. 3 compus din: 3 camere, 1 bucatărie, 3 holuri, 1 baie, cu suprafața utilă de 43,85 m.p., având cota de 43,85 m.p., având cota de 5,83% părți din bunurile indivize comune și 14,42/248 părți teren atribuit înscris în CF 73664 -cota de teren în proprietatea Statului Român

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale |                                                                                           | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 10417 / 03/11/1995                                                    |                                                                                           |           |
| Act nr. 0;                                                            |                                                                                           |           |
| B1                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 | A1        |
|                                                                       | 1) <b>STATUL ROMÂN</b>                                                                    |           |
|                                                                       | OBSERVATII: (provenita din conversia CF 22277 Sebeș)                                      |           |

### C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                          |           |



## Anexa Nr. 1 La Partea I

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Sebeș, Str M. Kogălniceanu, Nr. 88, Ap. 3, Jud. Alba**Părți comune:** soclul, fundația, subsolul, firidele de distribuție, terasa blocului, vas de aerisire, coloana de apă, caldă, rece și menajeră, scurgerea pluvială, casa scârilor, scările, uscătoria, canalul tehnic instalația electrică, instalația de încălzire, pereții despărțitori dintre apartamente, placa despărțitoare dintre etaje

| Nr crt | Nr cadastral                                    | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|--------|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|------------------------|
| A1     | Top:<br>7500/2/1/1/4/III,<br>7501/2/2/1/1/4/III | -                    | 43,85                | 5,83              | 14,42      |                        |

Apartamentul nr. 3 compus din: 3 camere, 1 bucătărie, 3 holuri, 1 baie, cu suprafața utilă de 43,85 m.p., având cota de 43,85 m.p., având cota de 5,83% părți din bunurile indivize comune și 14,42/248 părți teren atribuit înscris în CF 73664 -cota de teren în proprietatea Statului Român

Neutilizabil în circulația civilă



|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr. inventar: <b>11281</b>                                                                                                                                                                                                                | Grupa: <b>1. CONSTRUCTII</b>                                                            |
| Fel, serie, nr., data doc. provenienta: <b>BI, 113/49 - din - 30.11.2021</b>                                                                                                                                                              | Codul de clasificare: <b>1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de:</b> |
| Valoare de inventar: <b>72.518,00</b>                                                                                                                                                                                                     | Data darii in folosinta:                                                                |
| Valoare de intrare: <b>28.500,27</b>                                                                                                                                                                                                      | Luna: <b>Februarie</b> - Anul: <b>2010</b>                                              |
| Amortizare lunara: <b>161,51</b>                                                                                                                                                                                                          | Data amortizarii complete:                                                              |
| Valoarea ramasa de amortizat: <b>67.672,70</b>                                                                                                                                                                                            | Luna: <b>Februarie</b> - Anul: <b>2060</b>                                              |
| Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice:<br><b>LOCUINTA M. KOGALNICEANU, BL. 88, AP. 3</b>                                                                                                                                     | Durata normala de functionare: <b>600</b> luni                                          |
| Loc de folosinta: <b>COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinte</b>                                                                                                                                                                   | Cota de amortizare: <b>2,4420 %</b>                                                     |
| Accesorii: Apartament compus din: 3 camere, 1 bucatarie, 3 holuri, 1 baie, S. utila=43,85 mp, cote parti comune=5,83 mp, cota teren=14,42, Inscris în CF nr.73664-C1-U4, nr.top. 7500/2/1/1/4/III, 7501/2/2/1/4/III; Chirias Popa Mihaela |                                                                                         |

Pagina 1 din 2

| Nr. Crt. | Documentul (Numarul, data) | Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix | Buc. | Debit     | Credit   | Valoare amortizare |
|----------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|----------|--------------------|
| 1        | /31.12.2019                | Reevaluare 2019                                                                     | 1    | 24.238,73 | 0,00     | 1.770,89           |
| 2        | 1546/30.11.2021            | Intrare in evidenta                                                                 | 1    | 52.739,00 | 0,00     | 2.511,37           |
| 3        | 12/31.12.2021              | Amortizare luna Decembrie 2021                                                      | 1    | 0,00      | 0,00     | 109,19             |
| 4        | 1/31.01.2022               | Amortizare luna Ianuarie 2022                                                       | 1    | 0,00      | 0,00     | 109,19             |
| 5        | 2/28.02.2022               | Amortizare luna Februarie 2022                                                      | 1    | 0,00      | 0,00     | 109,19             |
| 6        | 3/31.03.2022               | Amortizare luna Martie 2022                                                         | 1    | 0,00      | 0,00     | 109,19             |
| 7        | 4/30.04.2022               | Amortizare luna Aprilie 2022                                                        | 1    | 0,00      | 0,00     | 109,19             |
| 8        | 5/31.05.2022               | Amortizare luna Mai 2022                                                            | 1    | 0,00      | 0,00     | 109,19             |
| 9        | 6/30.06.2022               | Amortizare luna Iunie 2022                                                          | 1    | 0,00      | 0,00     | 109,19             |
| 10       | 7/31.07.2022               | Amortizare luna Iulie 2022                                                          | 1    | 0,00      | 0,00     | 109,19             |
| 11       | 8/31.08.2022               | Amortizare luna August 2022                                                         | 1    | 0,00      | 0,00     | 109,19             |
| 12       | 9/30.09.2022               | Amortizare luna Septembrie 2022                                                     | 1    | 0,00      | 0,00     | 109,19             |
| 13       | 10/31.10.2022              | Amortizare luna Octombrie 2022                                                      | 1    | 0,00      | 0,00     | 109,19             |
| 14       | 333/22.11.2022             | Reevaluare dom. priv. cf. HCL 333/2022                                              | 1    | 23.491,46 | 0,00     | 0,00               |
| 15       | 333/22.11.2022             | Reevaluare 2022 - eliminare valoare amortizata                                      | 1    | 0,00      | 3.712,46 | -3.712,46          |
| 16       | 11/30.11.2022              | Amortizare luna Noiembrie 2022                                                      | 1    | 0,00      | 0,00     | 161,51             |
| 17       | 12/31.12.2022              | Amortizare luna Decembrie 2022                                                      | 1    | 0,00      | 0,00     | 161,51             |
| 18       | 1/31.01.2023               | Amortizare luna Ianuarie 2023                                                       | 1    | 0,00      | 0,00     | 161,51             |
| 19       | 2/28.02.2023               | Amortizare luna Februarie 2023                                                      | 1    | 0,00      | 0,00     | 161,51             |
| 20       | 3/31.03.2023               | Amortizare luna Martie 2023                                                         | 1    | 0,00      | 0,00     | 161,51             |
| 21       | 4/30.04.2023               | Amortizare luna Aprilie 2023                                                        | 1    | 0,00      | 0,00     | 161,51             |
| 22       | 5/31.05.2023               | Amortizare luna Mai 2023                                                            | 1    | 0,00      | 0,00     | 161,51             |
| 23       | 6/30.06.2023               | Amortizare luna Iunie 2023                                                          | 1    | 0,00      | 0,00     | 161,51             |



|                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr. inventar: <b>11281</b>                                                                                                                                                                                                               | Grupa: <b>1. CONSTRUCTII</b>                                                            |
| Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: <b>BI, 113/49 - din - 30.11.2021</b>                                                                                                                                                                | Codul de clasificare: <b>1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de:</b> |
| Valoare de inventar: <b>72.518,00</b>                                                                                                                                                                                                    | Data darii in folosinta:                                                                |
| Valoare de intrare: <b>28.500,27</b>                                                                                                                                                                                                     | Luna: <b>Februarie</b> - Anul: <b>2010</b>                                              |
| Amortizare lunara: <b>161,51</b>                                                                                                                                                                                                         | Data amortizarii complete:                                                              |
| Valoarea ramasa de amortizat: <b>67.672,70</b>                                                                                                                                                                                           | Luna: <b>Februarie</b> - Anul: <b>2060</b>                                              |
| Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice:<br><b>LOCUINTA M. KOGALNICEANU, BL. 88, AP. 3</b>                                                                                                                                    | Durata normala de functionare: <b>600</b> luni                                          |
| Loc de folosinta: <b>COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinte</b>                                                                                                                                                                  | Cota de amortizare: <b>0,2227</b> %                                                     |
| Accesori: Apartament compus din: 3 camere, 1 bucatarie, 3 holuri, 1 baie, S. utila=43,85 mp, cote parti comune=5,83 mp, cota teren=14,42, înscris în CF nr.73664-C1-U4, nr.top. 7500/2/1/1/4/III, 7501/2/2/1/4/III; Chirias Popa Mihaela |                                                                                         |

Pagina 2 din 2

| Nr. Crt.     | Documentul (Numarul, data) | Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix | Buc. | Debit     | Credit  | Valoare amortizare |
|--------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|---------|--------------------|
| 1            | 7/31.07.2023               | Amortizare luna Iulie 2023                                                          | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 2            | 8/31.08.2023               | Amortizare luna August 2023                                                         | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 3            | 9/30.09.2023               | Amortizare luna Septembrie 2023                                                     | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 4            | 10/31.10.2023              | Amortizare luna Octombrie 2023                                                      | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 5            | 11/30.11.2023              | Amortizare luna Noiembrie 2023                                                      | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 6            | 12/31.12.2023              | Amortizare luna Decembrie 2023                                                      | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 7            | 1/31.01.2024               | Amortizare luna Ianuarie 2024                                                       | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 8            | 2/29.02.2024               | Amortizare luna Februarie 2024                                                      | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 9            | 3/31.03.2024               | Amortizare luna Martie 2024                                                         | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 10           | 4/30.04.2024               | Amortizare luna Aprilie 2024                                                        | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 11           | 5/31.05.2024               | Amortizare luna Mai 2024                                                            | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 12           | 6/30.06.2024               | Amortizare luna Iunie 2024                                                          | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 13           | 7/31.07.2024               | Amortizare luna Iulie 2024                                                          | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 14           | 8/31.08.2024               | Amortizare luna August 2024                                                         | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 15           | 9/30.09.2024               | Amortizare luna Septembrie 2024                                                     | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 16           | 10/31.10.2024              | Amortizare luna Octombrie 2024                                                      | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 17           | 11/30.11.2024              | Amortizare luna Noiembrie 2024                                                      | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 18           | 12/31.12.2024              | Amortizare luna Decembrie 2024                                                      | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 19           | 1/31.01.2025               | Amortizare luna Ianuarie 2025                                                       | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 20           | 2/28.02.2025               | Amortizare luna Februarie 2025                                                      | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 21           | 3/31.03.2025               | Amortizare luna Martie 2025                                                         | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| 22           | 4/30.04.2025               | Amortizare luna Aprilie 2025                                                        | 1    | 0,00      | 0,00    | 161,51             |
| Total rulaje |                            |                                                                                     |      | 76.230,46 | 3712,46 | 4.845,30           |
| Sold         |                            |                                                                                     |      | 72.518,00 |         |                    |

PRESEDINTE DE SEDINTA  
CONSILIER LOCAL SPATARIU NADIA-MARIA

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBES  
VLAD CRISTINA ELENA

