

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.269/2025

**privind aprobarea vânzării directe către chiriași a șapte imobile (locuințe)
din domeniul privat al Municipiului Sebeș**

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 30.09.2025, ora 14,00;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe către chiriași a șapte imobile (locuințe) din domeniul privat al Municipiului Sebeș;

Văzând:

- Cererea d-nei. Dănică Bonța Margareta, înregistrată sub nr. 71489/13.08.2024 prin care solicită cumpărarea locuinței situată în Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 1;
- Contractul de închiriere nr. 233/88704/21.11.2019 - titular Dănică Bonța Margareta și Actul adițional nr. 1/226/110651/20.12.2024;
- Fișă obiect de patrimoniu cu nr. inventar 102551 și valoarea de 35.184,00 lei;
- CF nr. 100238-C1-U1 Sebeș;
- Cererea d-nei. Gârlea Mariana Iuliana, înregistrată sub nr. 71491/13.08.2024 prin care solicită cumpărarea locuinței situată în Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 2;
- Contractul de închiriere nr. 26/13172/06.05.2010 - titular Gârlea Mariana, și Actul adițional nr. 9/69726/105/05.08.2024;
- Fișă obiect de patrimoniu cu nr. inventar 102552 și valoarea de 52.443,00 lei;
- CF nr. 100238-C1-U2 Sebeș;
- Cererea d-nei. Tuturaș Felicia, înregistrată sub nr. 45523/22.07.2024 prin care solicită cumpărarea locuinței situată în Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3;
- Contractul de închiriere nr. 240/88846/21.11.2019 - titular Tuturaș Alexandru, și Actul adițional nr. 1/10585/183/05.12.2024;
- Fișă obiect de patrimoniu cu nr. inventar 11101 și valoarea de 38.997,00 lei;
- CF nr. 100238-C1-U3 Sebeș;
- Cererea d-nei. Marta Cristina Maria, înregistrată sub nr. 71486/13.08.2024 prin care solicită cumpărarea locuinței situată în Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 9;
- Contractul de închiriere nr. 104/01.08.2005 - titular Marta Cristina, și Actul adițional nr. 12/69694/101/05.08.2024;
- Fișă obiect de patrimoniu cu nr. inventar 102554 și valoarea de 39.826,00 lei;
- CF nr. 100238-C1-U9 Sebeș;
- Cererea d-lui. Borca Ferdinand Vasile, înregistrată sub nr. 62841/18.08.2021 prin care solicită cumpărarea locuinței situată în Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 10;
- Contractul de închiriere nr. 128/01.08.2005 - titular Borca Ferdinand Vasile, și Actul adițional nr. 10/69778/113/ 05.08.2024;
- Fișă obiect de patrimoniu cu nr. inventar 102559 și valoarea de 60.061,00 lei;

- CF nr. 100238-C1-U10 Sebeș;
- Cererea d-lui. Borca Ilie, înregistrată sub nr. 71492/13.08.2024 prin care solicită cumpărarea locuinței situată în Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 12;
- Contractul de închiriere nr. 103/01.08.2005 - titular Borca Ilie și Actul adițional nr. 10/69776/112/05.08.2024;
- Fișă obiect de patrimoniu cu nr. inventar 102555 și valoarea de 57.009,00 lei;
- CF nr. 100238-C1-U12 Sebeș;
- Cererea d-nei. Grozav Anamaria Bianca, înregistrată sub nr. 62892/18.08.2021 prin care solicită cumpărarea locuinței situată în Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 17;
- Contractul de închiriere nr. 100/29.07.2005 - titular Grozav Anamaria, Actul adițional nr. 1/36919/04.12.2007 și Actul adițional nr. 10/69681/99/05.08.2024;
- Fișă obiect de patrimoniu cu nr. inventar 102553 și valoarea de 53.522,00 lei;
- CF nr. 100238-C1-U17 Sebeș;
- Studiul de oportunitate;
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator AXACONSULT SRL;
- Referatul de aprobare nr.60950/25.08.2025 al inițiatorului proiectului de hotărâre - Primarului Municipiului Sebeș;
- Raportul de specialitate nr.60951/25.08.2025 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari, raportul de specialitate nr.61291/27.08.2025 al Serviciului Venituri și raportul de specialitate nr.61290/27.08.2025 al Serviciului Contabilitate și Monitorizare din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.732/2025 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe și avizul nr.711/2025 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină 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. 10¹ 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. Dănică Bonța Margareta a imobilului înscris în CF nr. 100238-C1-U1 Sebeș, cu nr. cadastral 100238-C1-U1, în calitate de chiriaș, având contractul de închiriere nr. 233/88704/21.11.2019, imobil situat în localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 1, jud. Alba, având suprafața utilă de 26,51 mp. fiind compus din cameră în suprafață de 16,30 mp, cameră în suprafață de 7,19 mp, baie în suprafață de 3,02 mp, magazie în suprafață de 11,50 mp, o cotă parte părți comune pe apartament de 3,42/100 (fundatia și elevațiile, pereții despărțitori, planșeul peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit), și cota de teren de 60,75/1775.

(2) Prețul de vânzare al imobilului este de **36.300,00 lei**. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

Art.4 (1) Se aprobă vânzarea către d-na. Gârlea Mariana Iuliana a imobilului înscris în CF nr. 100238-C1-U2 Sebeș, cu nr. cadastral 100238-C1-U2, în calitate de chiriaș, având contractul de închiriere nr. 26/13172/06.05.2010, imobil situat în localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 2, jud. Alba, având suprafața utilă de 26,97 mp. fiind compus din cameră în suprafață de 16,30 mp, cameră în suprafață de 10,67 mp, magazie în suprafață de 11,50 mp, o cotă parte părți comune pe apartament de 3,48/100 (fundatia și elevațiile, pereții despărțitori, planșeul peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit), și cota de teren de 61,80/1775.

(2) Prețul de vânzare al imobilului este de **53.600,00 lei**. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

Art.5 (1) Se aprobă vânzarea către dl. Tuturaș Alexandru a imobilului înscris în CF nr. 100238-C1-U3 Sebeș, cu nr. cadastral 100238-C1-U3, în calitate de chiriaș, având contractul de închiriere nr. 240/88846/21.11.2019, imobil situat în localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3, jud. Alba, având suprafața utilă de 26,61 mp. fiind compus din cameră în suprafață de 16,08 mp, cameră în suprafață de 10,53 mp, magazie în suprafață de 11,50 mp, o cotă parte părți comune pe apartament de 3,44/100 (fundatia și elevațiile, pereții despărțitori, planșeul peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit), și cota de teren de 60,98/1775.

(2) Prețul de vânzare al imobilului este de **81.100,00 lei**. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

Art.6 (1) Se aprobă vânzarea către d-na. Marta Cristina Maria a imobilului înscris în CF nr. 100238-C1-U9 Sebeș, cu nr. cadastral 100238-C1-U9, în calitate de chiriaș, având contractul de închiriere nr. 104/01.08.2005, imobil situat în localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 9, jud. Alba, având suprafața utilă de 39,75 mp. fiind compus din cameră în suprafață de 16,87 mp, cameră în suprafață de 11,86 mp, cameră în suprafață de 11,02 mp, magazie în suprafață de 11,50 mp, o cotă parte părți comune pe apartament de 5,13/100 (fundatia și elevațiile, pereții despărțitori, planșeul peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit), și cota de teren de 91,09/1775.

(2) Prețul de vânzare al imobilului este de **50.900,00 lei**. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

Art.7 (1) Se aprobă vânzarea către dl. Borca Ferdinand Vasile a imobilului înscris în CF nr. 100238-C1-U10 Sebeș, cu nr. cadastral 100238-C1-U10, în calitate de chiriaș, având contractul de închiriere nr. 128/01.08.2005, imobil situat în localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 10, jud. Alba, având suprafața utilă de 44,68 mp. fiind compus din cameră în suprafață de 16,83 mp, cameră în suprafață de 16,83 mp, cameră în suprafață de 11,02 mp, magazie în suprafață de 11,50 mp, o cotă parte părți comune pe apartament de 5,77/100 (fundația și elevațiile, pereții despărțitori, planșeul peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit), și cota de teren de 102,39/1775.

(2) Prețul de vânzare al imobilului este de **61.200,00 lei**. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

Art.8 (1) Se aprobă vânzarea către dl. Borca Ilie a imobilului înscris în CF nr. 100238-C1-U12 Sebeș, cu nr. cadastral 100238-C1-U12, în calitate de chiriaș, având contractul de închiriere nr. 103/01.08.2005, imobil situat în localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 12, jud. Alba, având suprafața utilă de 27,34 mp. fiind compus din cameră în suprafață de 16,52 mp, cameră în suprafață de 10,82 mp, magazie în suprafață de 11,50 mp, o cotă parte părți comune pe apartament de 3,53/100 (fundația și elevațiile, pereții despărțitori, planșeul peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit), și cota de teren de 62,65/1775.

(2) Prețul de vânzare al imobilului este de **58.100,00 lei**. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

Art.9 (1) Se aprobă vânzarea către d-na. Grozav Anamaria Bianca a imobilului înscris în CF nr. 100238-C1-U17 Sebeș, cu nr. cadastral 100238-C1-U17, în calitate de chiriaș, având contractul de închiriere nr. 100/29.07.2005, imobil situat în localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 17, jud. Alba, având suprafața utilă de 36,87 mp. fiind compus din cameră în suprafață de 9,24 mp, cameră în suprafață de 16,72 mp, cameră în suprafață de 10,91 mp, magazie în suprafață de 11,50 mp, o cotă parte părți comune pe apartament de 4,76/100 (fundația și elevațiile, pereții despărțitori, planșeul peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit), și cota de teren de 84,49/1775.

(2) Prețul de vânzare al imobilului este de **54.700,00 lei**. Taxa pe valoarea adăugată (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

Art.10 (1) Prețurile de vânzare ale imobilelor descrise la art. 2-9 a prezentei, sunt valabile până la data de 17.11.2025, termen până la care trebuie perfectate contractele de vânzare-cumpărare.

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

(3) Cheltuielile ocazionate de încheierea contractelor de vânzare vor fi suportate de cumpărători.

Art.11 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.12 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 contractelor de vânzare-cumpărare.

Art.13 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.14 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;
- d-nei. Dănică Bonța Margareta, localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 1;
- d-nei. Gârlea Mariana Iuliana, localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 2;
- d-lui. Tuturaș Alexandru, localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 3;
- d-nei. Marta Cristina Maria, localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 9;
- d-lui. Borca Ferdinand Vasile, localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 10;
- d-lui. Borca Ilie, localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 12;
- d-nei. Grozav Anamaria Bianca, localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 17.

Sebeș la 30.09.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier local, APOLZAN MIHAI

Total consilieri locali	19
Prezenți	18
Pentru	18
Împotrivă	-
Abțineri	-
Neparticipare la vot	-



2 ex. MO/CG/CV conține 5 pagini și anexe

pagina 5 din 5

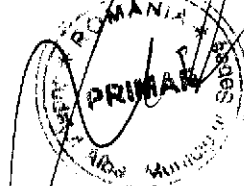
Prezentul document conține date cu caracter personal ce intră sub incidența Regulamentului nr. 679/2016 (UE), sub sancțiunile prevăzute de acest regulament



Anexa 1 la HCL nr. 26A/2025

Nr. 59558/19.08.2025

Se aprobă,
PRIMAR
Dorin Nistor



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind aprobarea vânzării directe către chiriași a șapte imobile (locuințe)
din domeniul privat al Municipiului Sebeș situate în localitatea Petrești,
str. Progresului, nr. 2, jud. Alba

1. Date generale privind imobilul

- Adresă: localitatea Petrești, str. Progresului, nr. 2, jud. Alba;
- Categoria de folosință: locuință;
- CF nr. 100238-C1-U1, CF nr. 100238-C1-U2; CF nr. 100238-C1-U3, CF nr. 100238-C1-U9, CF nr. 100238-C1-U10, CF nr. 100238-C1-U12, CF nr. 100238-C1-U17;
- Situația juridică: domeniu privat al Municipiului Sebeș;
- Titulari contracte închiriere: Dănică Bonța Margareta (contract nr. 233/88704/ 21.11.2019), Gârlea Mariana Iuliana (contract nr. 26/13172/06.05.2010), Tuturaș Felicia (contract nr. 240/88846/21.11.2019), Marta Cristina Maria (contract nr. 104/01.08.2005), Borca Ferdinand Vasile (contract nr. 128/01.08.2005), Borca Ilie (contract nr. 103/01.08.2005), Grozav Anamaria Bianca (contract nr. 100/29.07.2005);

2. Situația actuală

- Imobilele se află în prezent în folosința chiriașilor menționați;
- Chiriile lunare asigură un venit redus la bugetul local (valoare nesemnificativă raportată la potențialul imobilului), trei dintre cei șapte chiriași fiind scutiți de la plata chiriei datorită încadrării unui grad de handicap;
- 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.

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



4. Valoarea de inventar al acestor imobile este de:

- - apartamentul 1 = 35.184 lei;
- - apartamentul 2 = 52.443 lei;
- - apartamentul 3 = 38.997 lei;
- - apartamentul 9 = 39.826 lei;
- - apartamentul 10 = 60.061 lei;
- - apartamentul 12 = 57.009 lei;
- - apartamentul 17 = 53.522 lei;

Valoarea de vânzare al acestor imobile rezultate din raportul de evaluare este de:

- - apartamentul 1 = 34.074 lei;
- - apartamentul 2 = 34.620 lei;
- - apartamentul 3 = 80.033 lei;
- - apartamentul 9 = 49.828 lei;
- - apartamentul 10 = 55.696 lei;
- - apartamentul 12 = 35.060 lei;
- - apartamentul 17 = 46.401 lei;

Valoarea raportului de evaluare este de 1.071 lei/locuință. Astfel, se propune **prețul de vânzare al imobilelor**, la care este inclus și valoarea raportului de evaluare, după cum urmează:

- - apartamentul 1 = 36.300,00 lei;
- - apartamentul 2 = 53.600 lei;
- - apartamentul 3 = 81.100 lei;
- - apartamentul 9 = 50.900 lei;
- - apartamentul 10 = 61.200 lei;
- - apartamentul 12 = 58.100 lei;
- - apartamentul 17 = 54.700 lei;

5. Analiza oportunității

- Avantaje pentru UAT:
 - încasarea unor sume certe la bugetul local, superioare veniturilor obținute din chirii;
 - reducerea cheltuielilor de administrare a fondului locativ având în vedere că locuințele au o vechime considerabilă, fiind construit în anul 1930. 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 chiriași:
 - 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;
 - lipsa TVA (operațiune scutită), conform Codului fiscal;
 - reducerea cheltuielilor viitoare de întreținere a locuințelor

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



6. Concluzii

Vânzarea locuințelor din domeniul privat al Municipiului Sebeș către chiriașii actuali 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL APOLZAN MIHAI

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA



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

Anexa 2 la HCL 209/2025

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENTE

Adresa: Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, ap. 1, 2, 3, 9, 10, 12, 17, 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

- Iulie 2025 -

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie imobilele **Apartament nr 1**, având nr. de inventar 102551, **Apartament nr 2**, având nr. de inventar 102552, **Apartament nr 3**, având nr. de inventar 11101, **Apartament nr 9**, având nr. de inventar 102554, **Apartament nr 10**, având nr. de inventar 102559, **Apartament nr 12**, având nr. de inventar 102555, **Apartament nr 17**, având nr. de inventar 102553, situate în Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 1, 2, 3, 9 și 10 și etaj, ap. 12 și 17, jud. Alba, înscrise în extrasele C.F. nr. 100238-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U1 – apartament nr. 1 cu suprafața utilă de 26,51 mp, cote părți comune 3,42/100 și cote teren 60,75/1775, C.F. nr. 100238-C1-U2 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U2 – apartament nr. 2 cu suprafața utilă de 26,97 mp, cote părți comune 3,48/100 și cote teren 61,80/1775, C.F. nr. 100238-C1-U3 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U3 – apartament nr. 3 cu suprafața utilă de 26,61 mp, cote părți comune 3,44/100 și cote teren 60,98/1775, C.F. nr. 100238-C1-U9 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U9 – apartament nr. 9 cu suprafața utilă de 39,75 mp, cote părți comune 5,13/100 și cote teren 91,09/1775, C.F. nr. 100238-C1-U10 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U10 – apartament nr. 10 cu suprafața utilă de 44,68 mp, cote părți comune 5,77/100 și cote teren 102,39/1775, C.F. nr. 100238-C1-U12 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U12 – apartament nr. 12 cu suprafața utilă de 27,34 mp, cote părți comune 3,53/100 și cote teren 62,65/1775, C.F. nr. 100238-C1-U17 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U17 – apartament nr. 17 cu suprafața utilă de 36,87 mp, cote părți comune 4,76/100 și cote teren 94,49/1775, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, imobile descrise în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de vânzarea de către proprietar.

Valoarea imobilelor 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 imobilelor **menționate anterior** este de:

V_{pieță} CF 100238-C1-U1 = 34.074 lei (treizecișipatrumiișaptezeceșipatrului)
echivalent 6.708 euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025 36.300

V_{pieță} CF 100238-C1-U2 = 34.620 lei (treizecișipatrumiișasesutedouăzecilei)
echivalent 6.816 euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025 53600

V_{pieță} CF 100238-C1-U3 = 80.033 lei (optzecimiitreizecișitreilei)
echivalent 15.756 euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025 81.100

V_{pieță} CF 100238-C1-U9 = 49.828 lei (patruzecișinouămiiopstutedouăzecișioptlei)
echivalent 9.810 euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025 50900

V_{pieță} CF 100238-C1-U10 = 55.696 lei (cincizecișicincimiișasesutenouăzecișisaselei)
echivalent 10.965 euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025 61.200

V_{pieță} CF 100238-C1-U12 = 35.060 lei (treizecișicincimiișazezecilei)
echivalent 6.902 euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025 58100



$V_{\text{piață CF 100238-C1-U17}} = 46.401 \text{ lei (patruzecișisaseiipatrusuteunulei)}$
echivalent 9.135 euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025

54.700

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 imobilele obiect al evaluării;
- Valoarea estimată include și terenul în cotă parte aferent construcțiilor;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilelor;
- 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

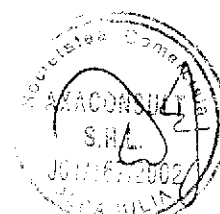
5. ABORDĂRI ÎN EVALUARE

- 5.1 Evaluarea proprietății
 - 5.1.1 Abordarea prin cost

6. CONCLUZII ASUPRA VALORII

- 6.1. Rezultatele evaluării
- 6.2. Opinia evaluatorului

- Anexe:**
- Anexa nr. 1 – Centralizatoare valori – abordarea prin cost ap.1
 - Anexa nr. 2 – Determinarea costului de înlocuire net al clădirilor ap. 1
 - Anexa nr. 3 – Centralizatoare valori – abordarea prin cost ap.2
 - Anexa nr. 4 – Determinarea costului de înlocuire net al clădirilor ap. 2
 - Anexa nr. 5 – Centralizatoare valori – abordarea prin cost ap.3
 - Anexa nr. 6 – Determinarea costului de înlocuire net al clădirilor ap. 3
 - Anexa nr. 7 – Centralizatoare valori – abordarea prin cost ap.9



- Anexa nr. 8 – Determinarea costului de înlocuire net al clădirilor ap. 9
- Anexa nr. 9 – Centralizatoare valori – abordarea prin cost ap.10
- Anexa nr. 10 – Determinarea costului de înlocuire net al clădirilor ap. 10
- Anexa nr. 11 – Centralizatoare valori – abordarea prin cost ap.12
- Anexa nr. 12 – Determinarea costului de înlocuire net al clădirilor ap. 12
- Anexa nr. 13 – Centralizatoare valori – abordarea prin cost ap.17
- Anexa nr. 14 – Determinarea costului de înlocuire net al clădirilor ap. 17
- Anexa nr. 15 – Fișă de evaluarea a terenului
- Anexa nr. 16 – Date de piață referitoare la teren
- Anexa nr. 17 – Fotografii
- Anexa nr. 18 – Amplasarea în zonă a imobilelor evaluate
- Anexa nr. 19 – 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.

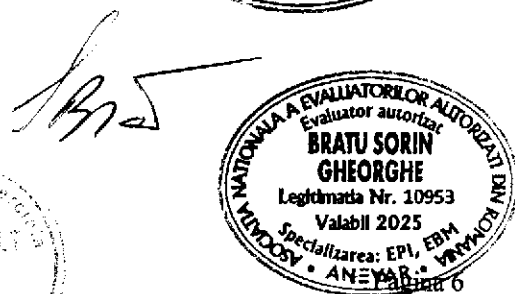
Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

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

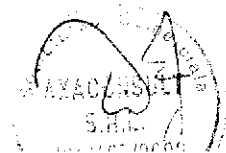
Obiectul evaluării îl constituie imobilele **Apartament nr 1**, având nr. de inventar 102551, **Apartament nr 2**, având nr. de inventar 102552, **Apartament nr 3**, având nr. de inventar 11101, **Apartament nr 9**, având nr. de inventar 102554, **Apartament nr 10**, având nr. de inventar 102559, **Apartament nr 12**, având nr. de inventar 102555, **Apartament nr 17**, având nr. de inventar 102553, situate în Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 1, 2, 3, 9 și 10 și etaj, ap. 12 și 17, jud. Alba, înscrise în extrasele C.F. nr. 100238-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U1 – apartament nr. 1 cu suprafața utilă de 26,51 mp, cote părți comune 3,42/100 și cote teren 60,75/1775, C.F. nr. 100238-C1-U2 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U2 – apartament nr. 2 cu suprafața utilă de 26,97 mp, cote părți comune 3,48/100 și cote teren 61,80/1775, C.F. nr. 100238-C1-U3 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U3 – apartament nr. 3 cu suprafața utilă de 26,61 mp, cote părți comune 3,44/100 și cote teren 60,98/1775, C.F. nr. 100238-C1-U9 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U9 – apartament nr. 9 cu suprafața utilă de 39,75 mp, cote părți comune 5,13/100 și cote teren 91,09/1775, C.F. nr. 100238-C1-U10 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U10 – apartament nr. 10 cu suprafața utilă de 44,68 mp, cote părți comune 5,77/100 și cote teren 102,39/1775, C.F. nr. 100238-C1-U12 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U12 – apartament nr. 12 cu suprafața utilă de 27,34 mp, cote părți comune 3,53/100 și cote teren 62,65/1775, C.F. nr. 100238-C1-U17 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U17 – apartament nr. 17 cu suprafața utilă de 36,87 mp, cote părți comune 4,76/100 și cote teren 94,49/1775, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, imobile descrise în cuprinsul raportului de evaluare.

Imobilele evaluate este sunt:

- Apartament nr. 1 având 2 camere și baie situat la parter în clădire de tip P+E, având suprafața utilă de 26,51 mp și magazie având suprafața utilă de 11,50 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 60,75/1775 mp;
- Apartament nr. 2 având 2 camere situat la parter în clădire de tip P+E, având suprafața utilă de 26,97 mp și magazie având suprafața utilă de 11,50 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 61,80/1775 mp;
- Apartament nr. 3 având 2 camere conform CF (în realitate una din camere s-a compartimentat în două încăperi cu utilizare de bucătărie și baie) situat la parter în clădire de tip P+E, având suprafața utilă de 26,61 mp și magazie având suprafața utilă de 11,50 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 60,98/1775 mp;
- Apartament nr. 9 având 3 camere situat la parter în clădire de tip P+E, având suprafața utilă de 39,75 mp și magazie având suprafața utilă de 11,50 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 91,09/1775 mp;
- Apartament nr. 10 având 3 camere situat la parter în clădire de tip P+E, având suprafața utilă de 44,68 mp și magazie având suprafața utilă de 11,50 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 102,39/1775 mp;
- Apartament nr. 12 având 2 camere situat la etaj în clădire de tip P+E, având suprafața utilă de 27,34 mp și magazie având suprafața utilă de 11,50 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 62,65/1775 mp;
- Apartament nr. 17 având 3 camere situat la etaj în clădire de tip P+E, având suprafața utilă de 36,87 mp și magazie având suprafața utilă de 11,50 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 84,49/1775 mp.

Drepturile de proprietate asupra activelor evaluate sunt atestate de extrasele:

- C.F. nr. 100238-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U1 – apartament nr. 1 este compus din: cameră în suprafață de 16,30 mp, cameră în suprafață de 7,19 mp, baie în suprafață de 3,02 mp, magazie în suprafață de 11,50 mp, cu suprafața utilă de 26,51 mp, cote părți comune 3,42/100 și cote teren 60,75/1775, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 226/2024



din 29.08.2024 emis de Municipiul Sebeș - Consiliul Local; act administrativ nr. 75336 din 30.08.2024 emis de Municipiul Sebeș; înch. nr. 29970/20.11.2024;

- C.F. nr. 100238-C1-U2 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U2 – apartament nr. 2 este compus din: cameră în suprafață de 16,30 mp, cameră în suprafață de 10,67 mp, magazie în suprafață de 11,50 mp, cu suprafața utilă de 26,97 mp, cote părți comune 3,48/100 și cote teren 61,80/1775, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 226/2024 din 29.08.2024 emis de Municipiul Sebeș - Consiliul Local; act administrativ nr. 75336 din 30.08.2024 emis de Municipiul Sebeș; înch. nr. 29971/20.11.2024;
- C.F. nr. 100238-C1-U3 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U3 – apartament nr. 3 este compus din: cameră în suprafață de 16,08 mp, cameră în suprafață de 10,53 mp, magazie în suprafață de 11,50 mp, cu suprafața utilă de 26,61 mp, cote părți comune 3,44/100 și cote teren 60,98/1775, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 226/2024 din 29.08.2024 emis de Municipiul Sebeș - Consiliul Local; act administrativ nr. 75336 din 30.08.2024 emis de Municipiul Sebeș; înch. nr. 29972/20.11.2024;
- C.F. nr. 100238-C1-U9 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U9 – apartament nr. 9 este compus din: cameră în suprafață de 16,87 mp, cameră în suprafață de 11,86 mp, cameră în suprafață de 11,02 mp, magazie în suprafață de 11,50 mp, cu suprafața utilă de 39,75 mp, cote părți comune 5,13/100 și cote teren 91,09/1775, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 226/2024 din 29.08.2024 emis de Municipiul Sebeș - Consiliul Local; act administrativ nr. 75336 din 30.08.2024 emis de Municipiul Sebeș; înch. nr. 29973/20.11.2024;
- C.F. nr. 100238-C1-U10 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U10 – apartament nr. 10 este compus din: cameră în suprafață de 16,83 mp, cameră în suprafață de 16,83 mp, cameră în suprafață de 11,02 mp, magazie în suprafață de 11,50 mp, cu suprafața utilă de 44,68 mp, cote părți comune 5,77/100 și cote teren 102,39/1775, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 226/2024 din 29.08.2024 emis de Municipiul Sebeș - Consiliul Local; act administrativ nr. 75336 din 30.08.2024 emis de Municipiul Sebeș; înch. nr. 29974/20.11.2024;
- C.F. nr. 100238-C1-U12 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U12 – apartament nr. 12 este compus din: cameră în suprafață de 16,52 mp, cameră în suprafață de 10,82 mp, magazie în suprafață de 11,50 mp, cu suprafața utilă de 27,34 mp, cote părți comune 3,53/100 și cote teren 62,65/1775, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 226/2024 din 29.08.2024 emis de Municipiul Sebeș - Consiliul Local; act administrativ nr. 75336 din 30.08.2024 emis de Municipiul Sebeș; înch. nr. 29976/20.11.2024;
- C.F. nr. 100238-C1-U17 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U17 – apartament nr. 17 este compus din: cameră în suprafață de 9,24 mp, cameră în suprafață de 16,72 mp, cameră în suprafață de 10,91 mp, magazie în suprafață de 11,50 mp, cu suprafața utilă de 36,87 mp, cote părți comune 4,76/100 și cote teren 94,49/1775, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. 226/2024 din 29.08.2024 emis de Municipiul Sebeș - Consiliul Local; act administrativ nr. 75336 din 30.08.2024 emis de Municipiul Sebeș; înch. nr. 29979/20.11.2024.

Conform informațiilor furnizate de către reprezentanții proprietarului anul edificării clădirii din care fac parte apartamentele este 1930.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de reprezentanții clientului (extrase CF și fișele 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.

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 (ipotecă 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 imobilelor menționate 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 imobilelor 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.

Din cauza faptului că date de piață relative la proprietăți similare ca amplasare și caracteristici celor de evaluat nu sunt disponibile pe piață la momentul actual ne aflăm în imposibilitatea argumentării credibile a unor valori obținute prin comparații directe.

Abordarea pe bază de venituri nu s-a aplicat pentru estimarea valorii deoarece nu sunt disponibile date de piață privind închirierea unor imobile similare.

Evaluarea executată conform prezentului raport prezintă o evaluare a costului de înlocuire net al imobilelor evaluate așa cum este acesta definit în Standardele de evaluare a bunurilor.

Costul 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.

Rezultatul abordării prin cost trebuie să reflecte toate costurile implicate, după caz, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare, cheltuielile de finanțare și profitul dezvoltatorului, costuri care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru crearea unui activ echivalent.

Costul echivalentului modern trebuie apoi ajustat, după caz, pentru deprecierea fizică, funcțională, tehnologică și economică (vezi SEV 103 Abordări în evaluare, Anexă, A30). Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un cumpărător potențial, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

În cazul proprietăților de tip imobiliar metoda se bazează pe o estimare a valorii de piață curente a terenului pentru utilizarea curentă (dacă terenul se află în proprietate) plus costul brut curent de înlocuire a construcțiilor minus cota alocată pentru uzura fizică și pentru toate celelalte forme de depreciere. Rezultatul care nu este o valoare de piață se numește estimarea costului de înlocuire net.

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.

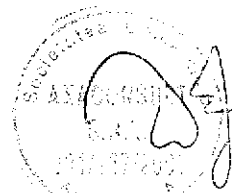
Evaluarea a fost realizată în perioada iunie-iulie 2025. Data evaluării este 15.07.2025.

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 imobilelor și a zonei de amplasare a acestora;
- 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 fotografiile au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate documentele existente.

Evaluatorul a identificat proprietatea pe baza extraselor 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 imobilelor: extrase CF și fișele 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;
- Suprafețele utile ale apartamentelor au fost preluate din extrasele CF anexate; suprafețele construite folosite la calcule au fost determinate prin înmulțirea suprafețelor utile cu coeficientul de 1,4, conform Codului Fiscal în vigoare;



- La evaluare nu au fost luate în considerare investițiile realizate de către chiriași, apartamentele fiind evaluate în ipoteza în care au finisaje inferioare în stare satisfăcătoare (similar apartamentului 9, singurul nerenovat); excepția face apartamentul nr 3 care a fost renovat de proprietar (municipiul Sebeș), acesta fiind evaluat la starea lui actuală;
- 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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.

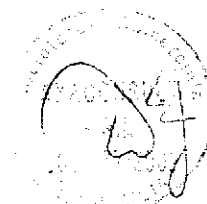
2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

2.1 Descrierea amplasamentului

Imobilele evaluate sunt situate în Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 1, 2, 3, 9 și 10 și etaj, ap. 12 și 17, jud. Alba, în zona mediană a localității Petrești, zonă mixtă, rezidențial-industrială, cu case de locuit și spații industriale.

Imobilele au acces din str. Progresului prin curtea comună a imobilului de la nr. 2 (bun indiviz comun).

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



2.2 Descrierea proprietății

Imobilele evaluate este sunt:

- Apartament nr. 1 având 2 camere și baie situat la parter în clădire de tip P+E, având suprafața utilă de 26,51 mp și magazie având suprafața utilă de 11,50 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 60,75/1775 mp;
- Apartament nr. 2 având 2 camere situat la parter în clădire de tip P+E, având suprafața utilă de 26,97 mp și magazie având suprafața utilă de 11,50 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 61,80/1775 mp;
- Apartament nr. 3 având 2 camere conform CF (în realitate una din camere s-a compartimentat în două încăperi cu utilizare de bucătărie și baie) situat la parter în clădire de tip P+E, având suprafața utilă de 26,61 mp și magazie având suprafața utilă de 11,50 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 60,98/1775 mp;
- Apartament nr. 9 având 3 camere situat la parter în clădire de tip P+E, având suprafața utilă de 39,75 mp și magazie având suprafața utilă de 11,50 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 91,09/1775 mp;
- Apartament nr. 10 având 3 camere situat la parter în clădire de tip P+E, având suprafața utilă de 44,68 mp și magazie având suprafața utilă de 11,50 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 102,39/1775 mp;
- Apartament nr. 12 având 2 camere situat la etaj în clădire de tip P+E, având suprafața utilă de 27,34 mp și magazie având suprafața utilă de 11,50 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 62,65/1775 mp;
- Apartament nr. 17 având 3 camere situat la etaj în clădire de tip P+E, având suprafața utilă de 36,87 mp și magazie având suprafața utilă de 11,50 mp conform extrasului CF anexat. Terenul aferent este în cotă parte de 84,49/1775 mp.

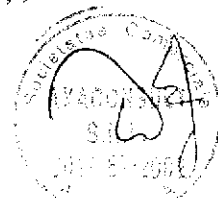
Prezentarea mai detaliată a imobilelor cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării.

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 alta 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

Imobilele evaluate sunt situate în Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 1, 2, 3, 9 și 10 și etaj, ap. 12 și 17, jud. Alba, în zona mediană a localității Petrești, zonă mixtă, rezidențial-industrială, cu case de locuit și spații industriale.

Piața imobiliară specifică este aceea a proprietăților rezidențiale – apartamente în imobile vechi, amplasate în localitatea Petrești.

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 construcții similare este practic inexistentă, deoarece avem de-a face cu apartamente atipice, amenajate într-o clădire utilizată anterior ca și cazarmă, iar apartamentele au fost evaluate în ipoteza în care au finisaje inferioare și sunt în stare satisfăcătoare deoarece chiriașii actuali (persoane asistate social) sunt cei care au investit în renovarea majorității apartamentelor (excepție face apartamentul 3 renovat de proprietar).

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață și pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor în arealul de piață delimitat (zona centrală și mediană a municipiului Sebeș). În urma analizei intervalele de ofertare pentru terenuri întravilane libere în zona de amplasare sau din zone similare acesteia, este în plaja 35-55 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare.

Închirieri

În ceea ce privește chiriile practicate pe piața imobiliară a apartamentelor de tipul celor evaluate, nu s-au identificat oferte de închiriere, iar apartamentele a fost evaluate în ipoteza că au finisaje inferioare și sunt în stare satisfăcătoare (similar apartamentului 9 – singurul ce nu a beneficiat de lucrări de renovare).

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.

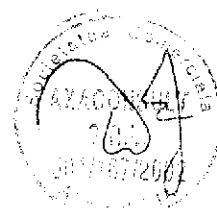
Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

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 spații comerciale 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 spații rezidențiale.

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 construcțiilor aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare a construcțiilor 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. La data evaluării nu sunt date



suficiente despre tranzacții sau oferte cu imobile similare sau cei puțin comparabile care să constituie o bază credibilă pentru aplicarea acestei metode.

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. La data evaluării nu sunt date suficiente de relevante despre închirieri sau oferte de închiriere a unor imobile similare sau cei puțin comparabile care să constituie o bază credibilă pentru aplicarea acestei metode.

Pentru evaluarea de față s-a ales metoda costului de înlocuire net pentru evaluarea clădirilor și metoda comparațiilor directe de piață pentru evaluarea terenului.

5.1 Evaluarea proprietății

5.1.1 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate a acestora și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

În cadrul abordării prin cost s-a utilizat metoda costului de înlocuire, metodă care indică valoarea prin calcularea costului unui activ similar care oferă o utilitate echivalentă.

În general, costul de înlocuire este costul relevant pentru estimarea prețului pe care l-ar plăti un participant de pe piață, deoarece costul de înlocuire se bazează pe o copie a utilității activului, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia.

De regulă, costul de înlocuire se ajustează pentru deprecierea fizică și toate celelalte forme de depreciere relevante. După aplicarea acestor ajustări, acesta este cunoscut sub denumirea de cost de înlocuire depreciat.

Etapele principale ale metodei costului de înlocuire sunt:

1. Calcularea tuturor costurilor care ar fi suportate de un participant tipic de pe piață care urmărește să creeze sau să obțină un activ care îi oferă o utilitate echivalentă;
2. Estimarea oricăror forme de depreciere, respectiv, fizică, funcțională sau externă ale activului subiect;
3. Scăderea deprecierei totale din costul total pentru a obține o valoare a activului subiect.

Evaluarea construcțiilor s-a realizat conform Catalogelor *Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011 și *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri Mitek și construcții speciale.*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2014, care este cea mai indicată metodă atunci când nu sunt disponibile pe piață date privind tranzacții cu proprietăți similare.

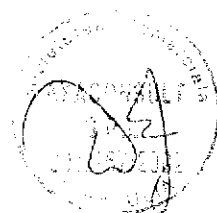
Pe baza acestei metodologii, trebuie parcurse următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire a fiecărei construcții cu ajutorul *Catalogelor de reevaluare* (valori în lei);
2. Actualizarea costului de înlocuire la prețul zilei cu ajutorul „*Indicilor de actualizare costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire*” publicați de IROVAL în 2024.

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 documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției făcute pe teren.



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

- documentare privind fiecare obiectiv care urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-construcitive 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 anterior menționat;
- 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 sau 2014 se actualizează la valoarea de înlocuire cu ajutorul indicilor de actualizare.

În aplicarea acestei metode se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii 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.

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.

Abordarea prin costuri a fost efectuată conform recomandărilor îndrumărilor pentru evaluare *Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011 și *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri Mitek și construcții speciale.*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2014.

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 clădire 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 clădirii care face obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea sa: deprecierea fizică.

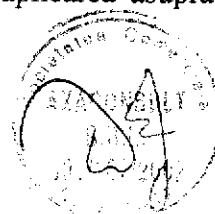
S-a stabilit costul de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire cu pierderea de valoare cauzată de deprecierea fizică stabilită pe baza vârstei efective, a duratei de viață estimate și pe baza observațiilor făcute în teren de către evaluator

Gradul de depreciere fizică pentru clădiri s-a stabilit pe elemente componente astfel: structura de rezistență, finisaje, instalațiile, învelitoarea.

Uzurile pe componente au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată;
- starea tehnică și gradul de executare a lucrărilor în cazul instalațiilor și finisajelor.

Costul de înlocuire net al construcțiilor a fost determinat prin aplicarea asupra costului de înlocuire a depreciierilor estimate: deprecierea fizică.



Estimarea costului de înlocuire net

Costul de înlocuire net pentru construcțiile s-a obținut prin aplicarea deprecierei reale constatate la costul de înlocuire.

Valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net este dată de costul de înlocuire net a construcțiilor evaluate la care se adaugă valoarea terenului, și este de:

$V_{\text{cost C.F. nr. 100238-C1-U1}} = 34.074 \text{ lei, echivalent } 6.708 \text{ euro}$

$V_{\text{cost C.F. nr. 100238-C1-U2}} = 34.620 \text{ lei, echivalent } 6.816 \text{ euro}$

$V_{\text{cost C.F. nr. 100238-C1-U3}} = 80.033 \text{ lei, echivalent } 15.756 \text{ euro}$

$V_{\text{cost C.F. nr. 100238-C1-U9}} = 49.828 \text{ lei, echivalent } 9.810 \text{ euro}$

$V_{\text{cost C.F. nr. 100238-C1-U10}} = 55.696 \text{ lei, echivalent } 10.965 \text{ euro}$

$V_{\text{cost C.F. nr. 100238-C1-U12}} = 35.060 \text{ lei, echivalent } 6.902 \text{ euro}$

$V_{\text{cost C.F. nr. 100238-C1-U17}} = 46.401 \text{ lei, echivalent } 9.135 \text{ euro}$

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

În anexe se găsesc fișele tehnice ale construcțiilor, 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 construcțiilor, precum și fișa de evaluare a terenului.

6. CONCLUZII ASUPRA VALORII

6.1 Rezultatele evaluării

Imobilele **Apartament nr 1**, având nr. de inventar 102551, **Apartament nr 2**, având nr. de inventar 102552, **Apartament nr 3**, având nr. de inventar 11101, **Apartament nr 9**, având nr. de inventar 102554, **Apartament nr 10**, având nr. de inventar 102559, **Apartament nr 12**, având nr. de inventar 102555, **Apartament nr 17**, având nr. de inventar 102553, situate în Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 1, 2, 3, 9 și 10 și etaj, ap. 12 și 17, jud. Alba, înscrise în extrasele C.F. nr. 100238-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U1 – apartament nr. 1 cu suprafața utilă de 26,51 mp, cote părți comune 3,42/100 și cote teren 60,75/1775, C.F. nr. 100238-C1-U2 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U2 – apartament nr. 2 cu suprafața utilă de 26,97 mp, cote părți comune 3,48/100 și cote teren 61,80/1775, C.F. nr. 100238-C1-U3 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U3 – apartament nr. 3 cu suprafața utilă de 26,61 mp, cote părți comune 3,44/100 și cote teren 60,98/1775, C.F. nr. 100238-C1-U9 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U9 – apartament nr. 9 cu suprafața utilă de 39,75 mp, cote părți comune 5,13/100 și cote teren 91,09/1775, C.F. nr. 100238-C1-U10 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U10 – apartament nr. 10 cu suprafața utilă de 44,68 mp, cote părți comune 5,77/100 și cote teren 102,39/1775, C.F. nr. 100238-C1-U12 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U12 – apartament nr. 12 cu suprafața utilă de 27,34 mp, cote părți comune 3,53/100 și cote teren 62,65/1775, C.F. nr. 100238-C1-U17 Sebeș, nr. cad. 100238-C1-U17 – apartament nr. 17 cu suprafața utilă de 36,87 mp, cote părți comune 4,76/100 și cote teren 94,49/1775, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, a fost evaluat după cum urmează:

Pentru apartamentul din C.F. nr. 100238-C1-U1

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = **34.074 lei**

Pentru apartamentul din C.F. nr. 100238-C1-U2

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = **34.620 lei**

Pentru apartamentul din C.F. nr. 100238-C1-U3

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = **80.033 lei**



Pentru apartamentul din C.F. nr. 100238-C1-U9

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = **49.828 lei**

Pentru apartamentul din C.F. nr. 100238-C1-U10

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = **55.696 lei**

Pentru apartamentul din C.F. nr. 100238-C1-U12

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = **35.060 lei**

Pentru apartamentul din C.F. nr. 100238-C1-U17

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = **46.401 lei**

6.2 Opinia evaluatorului

Valoarea urmărită a proprietății, adică estimarea valorii de piață așa cum a fost aceasta definită în cadrul lucrării, este dată de valoarea patrimonială (estimată prin costul de înlocuire net).

În aceste ipoteze, opinia evaluatorului este că, la data efectuării lucrării și în condițiile prezentate și analizate, valoarea de piață a proprietății este de:

$V_{\text{piață CF 100238-C1-U1}} = 34.074 \text{ lei (treizecișipatrumiișaptezeceșipatrulei)}$
echivalent 6.708 euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025

$V_{\text{piață CF 100238-C1-U2}} = 34.620 \text{ lei (treizecișipatrumiișasesutedouăzecilei)}$
echivalent 6.816 euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025

$V_{\text{piață CF 100238-C1-U3}} = 80.033 \text{ lei (optzecimiitreizecișitreilei)}$
echivalent 15.756 euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025

$V_{\text{piață CF 100238-C1-U9}} = 49.828 \text{ lei (patruzecișinouămiiioptsutedouăzecișioptlei)}$
echivalent 9.810 euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025

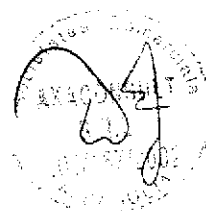
$V_{\text{piață CF 100238-C1-U10}} = 55.696 \text{ lei (cincizecișicincimiișasesutenouăzecișisaselei)}$
echivalent 10.965 euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025

$V_{\text{piață CF 100238-C1-U12}} = 35.060 \text{ lei (treizecișicincimiișazezecilei)}$
echivalent 6.902 euro la cursul valutar de 5,0795 lei/EUR, valabil la 15.07.2025

$V_{\text{piață CF 100238-C1-U17}} = 46.401 \text{ lei (patruzecișisaseșipatrusuteunulei)}$
echivalent 9.135 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;
- activele sunt situate în zona mediană a localității Petrești;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.



ANEXE

LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 1**Nr. inventar: 102551****Centralizator valori - abordarea prin costuri**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață utilă (mp)	Suprafață construită (mp)	Cost de înlocuire brut (lei)	Grad de uzură real	Cost de înlocuire net (lei)
	Teren		60,75	14.630		14.630
1	Apartament nr 1	26,51	37,11	169.157	90%	16.916
2	Apartament nr 1 - magazie	11,50	16,10	25.283	90%	2.528
	TOTAL			209.070		34.074



Denumire obiectiv:
Proprietar
Adresa
Data evaluării:
Suprafața utilă
Suprafața construită

Apartament nr 1
Municipiul Sebeș - Domeniul Privat
Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 1, jud. Alba
15.07.2025
Su (mp) = 26,51
Sc (mp) = 37,11

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		
Infrastructură								
1	FCBS	37,11	179,7	6.667,5	0,997	0,965	1,5196	9.748,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								9.748,0
Suprastructură								
1	6ZIDCAR30PFS	37,11	670,1	24.870,1	0,997	0,965	2,8138	67.327,6
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								67.327,6
Învelișuri								
1	INVTIG	37,11	181,7	6.743,6	0,997	0,965	1,9147	12.422,7
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								12.422,7
Închideri								
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
Finisaj fațadă								
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
Finisaj interior								
1	FOBFS	37,11	918,1	34.074,4	0,997	0,965	2,7953	91.638,6
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								91.638,6
Instalații electrice funcționale								
1	ELINGR	37,11	82,4	3.058,2	0,997	0,965	3,9102	11.505,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								11.505,0
Instalație sanitară								
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
Instalații de încălzire								
1	INCCONV	37,11	113,1	4.197,6	0,997	0,965	2,1432	8.655,4
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								8.655,4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								201.297,3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								5.423,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								169.157,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								4.557,8



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Anexa nr. 2

Sdc (mp) =

37,11

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	77.075,6	90%	7.707,6
2	Învelitori și terase	12.422,7	90%	1.242,3
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	91.638,6	90%	9.163,9
5	Instalații electrice	11.505,0	90%	1.150,5
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	8.655,4	90%	865,5
Total cost cu tva (Lei)		201.297,3		20.129,7
Total cost cu tva (Lei/mp)		5.423,8		542,4
Total cost fără tva (Lei)		169.157,4		16.915,7
Total cost fără tva (Lei/mp)		4.557,8		455,8

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)	16.915,7
Depreciere funcțională	
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)	16.915,7
Depreciere din cauze externe	
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)	16.915,7

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.

Structură de rezistență

Fundații continue sub ziduri
Zidărie portantă din cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țigla

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă
Tâmplărie exterioară din lemn
Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la exterior
Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la interior
Pardoseli din dușumea
Tavane din scândură tencuite și zugrăvite

Instalații electrice

Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitare**Instalații de încălzire**

Încălzire cu sobe



Denumire obiectiv:

Apartment nr 1 - magazine

Proprietar

Municipiul Sebeș - Domeniul Privat

Adresa

Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 1, jud. Alba

Data evaluării:

15.07.2025

Suprafața utilă

Su (mp) = 11,50

Suprafața construită

Sc (mp) = 16,10

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață	Cost catalog	Total cost	Coef. corecție	Coef. corecție	Coef. de	Cost total
		Sc / Sdc	(lei/mp)	(lei)	dist. de	manoperă	actualizare	(lei)
		(mp)			transport			
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
Infrastructură								
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
Suprastructură								
1	GARAJCR6	16,10	657,3	10.582,5	0,997	0,965	2,4531	24.976,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								24.976,2
Invelitori								
1	IOFTERMO	16,10	60,5	974,1	0,997	0,965	2,5207	2.362,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								2.362,2
Inchideri								
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
Finisaj fațadă								
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
Finisaj interior								
1	B1S	16,10	54,9	883,9	0,997	0,965	2,9945	2.546,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								2.546,5
Instalații electrice funcționale								
1	EILFT	2,00	40,0	80,0	0,997	0,965	2,6175	201,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								201,5
Instalație sanitară								
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
Instalații de încălzire								
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
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								30.086,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								1.868,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								25.282,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								1.570,4

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Anexa nr. 2

Sdc (mp) = **16,10**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	24.976,2	90%	2.497,6
2	Înveliitori și terase	2.362,2	90%	236,2
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	2.546,5	90%	254,7
5	Instalații electrice	201,5	90%	20,1
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Lei)		30.086,5		3.008,6
Total cost cu tva (Lei/mp)		1.868,7		186,9
Total cost fără tva (Lei)		25.282,7		2.528,3
Total cost fără tva (Lei/mp)		1.570,4		157,0

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)	2.528,3
Depreciere funcțională	
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)	2.528,3
Depreciere din cauze externe	
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)	2.528,3

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 $0,985 = 1,000/1,036$ (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.

Structură de rezistență

Fundații beton continue sub ziduri
 Zidărie portantă din cărămidă

Înveliitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă
 Tâmplărie exterioară din lemn
 Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

Tencuiele drișcuite, zugrăveli simple la exterior
 Tencuiele drișcuite, zugrăveli simple la interior
 Pardoseli din beton

Instalații electrice

Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitare

Instalații de încălzire

LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 2**Nr. inventar: 102552****Centralizator valori - abordarea prin costuri**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață utilă (mp)	Suprafață construită (mp)	Cost de înlocuire brut (lei)	Grad de uzură real	Cost de înlocuire net (lei)
	Teren		61,80	14.883		14.883
1	Apartament nr 2	26,97	37,76	172.093	90%	17.209
2	Apartament nr 2 - magazie	11,50	16,10	25.283	90%	2.528
	TOTAL			212.258		34.620



Denumire obiectiv:
 Proprietar
 Adresa
 Data evaluării:
 Suprafața utilă
 Suprafața construită

Apartament nr 2
 Municipiul Sebeș - Domeniul Privat
 Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 2, jud. Alba
 15.07.2025
 Su (mp) = 26,97
 Sc (mp) = 37,76

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		
Infrastructură								
1	FCBS	37,76	179,7	6.783,2	0,997	0,965	1,5196	9.917,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								9.917,2
Suprastructură								
1	6ZIDCAR30PFS	37,76	670,1	25.301,6	0,997	0,965	2,8138	68.495,9
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								68.495,9
Invelitori								
1	INVTIG	37,76	181,7	6.860,6	0,997	0,965	1,9147	12.638,3
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								12.638,3
Inchideri								
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
Finisaj fațadă								
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
Finisaj interior								
1	FOBFS	37,76	918,1	34.665,6	0,997	0,965	2,7953	93.228,8
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								93.228,8
Instalații electrice funcționale								
1	ELINGR	37,76	82,4	3.111,3	0,997	0,965	3,9102	11.704,6
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								11.704,6
Instalație sanitară								
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
Instalații de încălzire								
1	INCCONV	37,76	113,1	4.270,4	0,997	0,965	2,1432	8.805,6
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								8.805,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								204.790,2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								5.423,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								172.092,6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								4.557,8



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Anexa nr. 4

Sdc (mp) =

37,76

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	78.413,0	90%	7.841,3
2	Învelitori și terase	12.638,3	90%	1.263,8
3	Finisaj fațadă	0,0	90%	0,0
4	Finisaj	93.228,8	90%	9.322,9
5	Instalații electrice	11.704,6	90%	1.170,5
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	8.805,6	90%	880,6
Total cost cu tva (Lei)		204.790,2		20.479,0
Total cost cu tva (Lei/mp)		5.423,8		542,4
Total cost fără tva (Lei)		172.092,6		17.209,3
Total cost fără tva (Lei/mp)		4.557,8		455,8

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)	17.209,3
Depreciere funcțională	
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)	17.209,3
Depreciere din cauze externe	
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)	17.209,3

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.

Structură de rezistență

Fundații continue sub ziduri
 Zidărie portantă din cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă
 Tâmplărie exterioară din lemn
 Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la exterior
 Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la interior
 Pardoseli din dușumea
 Tavane din scândură tencuite și zugrăvite

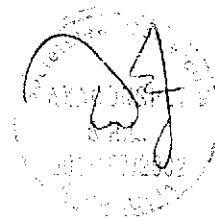
Instalații electrice

Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitare

Instalații de încălzire

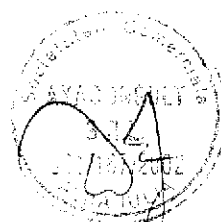
Încălzire cu sobe



Denumire obiectiv:
Proprietar
Adresa
Data evaluării:
Suprafața utilă
Suprafața construită

Apartament nr 2 - magazie
Municipiul Sebeș - Domeniul Privat
Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 2, jud. Alba
15.07.2025
Su (mp) = 11,50
Sc (mp) = 16,10

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		
Infrastructură								
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
Suprastructură								
1	GARAJCR6	16,10	657,3	10.582,5	0,997	0,965	2,4531	24.976,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								24.976,2
Învelitori								
1	IOFTERMO	16,10	60,5	974,1	0,997	0,965	2,5207	2.362,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								2.362,2
Închideri								
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
Finisaj fațadă								
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
Finisaj interior								
1	B1S	16,10	54,9	883,9	0,997	0,965	2,9945	2.546,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								2.546,5
Instalații electrice funcționale								
1	EILFT	2,00	40,0	80,0	0,997	0,965	2,6175	201,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								201,5
Instalație sanitară								
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
Instalații de încălzire								
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
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								30.086,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								1.868,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								25.282,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								1.570,4



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Anexa nr. 4

Sdc (mp) = **16,10**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	24.976,2	90%	2.497,6
2	Învelitori și terase	2.362,2	90%	236,2
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	2.546,5	90%	254,7
5	Instalații electrice	201,5	90%	20,1
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Lei)		30.086,5		3.008,6
Total cost cu tva (Lei/mp)		1.868,7		186,9
Total cost fără tva (Lei)		25.282,7		2.528,3
Total cost fără tva (Lei/mp)		1.570,4		157,0

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)	2.528,3
Depreciere funcțională	
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)	2.528,3
Depreciere din cauze externe	
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)	2.528,3

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.

Structură de rezistență

Fundații beton continue sub ziduri
Zidărie portantă din cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă
Tâmplărie exterioară din lemn
Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la exterior
Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la interior
Pardoseli din beton

Instalații electrice

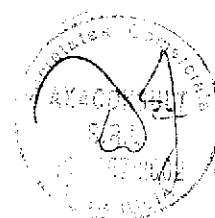
Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitare**Instalații de încălzire**

LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 3
Nr. inventar: 11101

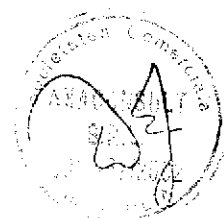
Centralizator valori - abordarea prin costuri

Nr. crt.	Denumire	Suprafață utilă (mp)	Suprafață construită (mp)	Cost de înlocuire brut (lei)	Grad de uzură real	Cost de înlocuire net (lei)
	Teren		60,98	14.685		14.685
1	Apartament nr 3	26,61	37,25	179.609	65%	62.820
2	Apartament nr 3 - magazie	11,50	16,10	25.283	90%	2.528
	TOTAL			219.577		80.033



Denumire obiectiv: Apartament nr 3
 Proprietar: Municipiul Sebeș - Domeniul Privat
 Adresa: Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 3, jud. Alba
 Data evaluării: 15.07.2025
 Suprafața utilă: Su (mp) = 26,61
 Suprafața construită: Sc (mp) = **37,25**

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		
Infrastructură								
1	FCBS	37,25	179,7	6.692,7	0,997	0,965	1,5196	9.784,8
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								9.784,8
Suprastructură								
1	6ZIDCAR30PFS	37,25	670,1	24.963,9	0,997	0,965	2,8138	67.581,6
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								67.581,6
Invelitori								
1	INVTIG	37,25	181,7	6.769,1	0,997	0,965	1,9147	12.469,6
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								12.469,6
Inchideri								
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
Finisaj fațadă								
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
Finisaj interior								
1	FOBFS	37,25	918,1	34.202,9	0,997	0,965	2,7953	91.984,3
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								91.984,3
Instalații electrice funcționale								
1	ELINGR	37,25	82,4	3.069,7	0,997	0,965	3,9102	11.548,4
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								11.548,4
Instalație sanitară								
1	DUSLAWC	1,00	2.561,8	2.561,8	0,997	0,965	2,8751	7.086,3
2	CHINOX	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
Instalații de încălzire								
1	INCCONV	37,25	113,1	4.213,4	0,997	0,965	2,1432	8.688,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								8.688,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								213.735,3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								5.737,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								179.609,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								4.821,2



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Anexa nr. 8

Sdc (mp) =

37,25

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	77.366,4	90%	7.736,6
2	Învelitori și terase	12.469,6	90%	1.247,0
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	91.984,3	45%	50.591,4
5	Instalații electrice	11.548,4	75%	2.887,1
6	Instalații sanitare	11.678,6	13%	10.121,5
7	Instalații de încălzire	8.688,0	75%	2.172,0
Total cost cu tva (Lei)		213.735,3		74.755,5
Total cost cu tva (Lei/mp)		5.737,2		2.006,6
Total cost fără tva (Lei)		179.609,5		62.819,8
Total cost fără tva (Lei/mp)		4.821,2		1.686,3

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)	62.819,8
Depreciere funcțională	
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)	62.819,8
Depreciere din cauze externe	
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)	62.819,8

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.

Structură de rezistență

Fundații beton continue sub ziduri
 Zidărie portantă din cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă
 Tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan
 Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

Tencuieli decorative structurate la exterior
 Tencuieli drișcuite, zugrăveli lavabile la interior
 Pardoseli din parchet laminat și gresie
 Tavane din plăci de gipscarton

Instalații electrice

Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitare

Instalații de apă și canalizare, corpuri sanitare montate la bucătărie și baie

Instalații de încălzire

Încălzire cu sobe



Denumire obiectiv:
Proprietar
Adresa
Data evaluării:
Suprafața utilă
Suprafața construită

Apartament nr 3 - magazie
Municipiul Sebeș - Domeniul Privat
Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 3, jud. Alba
15.07.2025
Su (mp) = 11,50
Sc (mp) = 16,10

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		
Infrastructură								
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
Suprastructură								
1	GARAJCR6	16,10	657,3	10.582,5	0,997	0,965	2,4531	24.976,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								24.976,2
Invelitori								
1	IOFTERMO	16,10	60,5	974,1	0,997	0,965	2,5207	2.362,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								2.362,2
Inchideri								
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
Finisaj fațadă								
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
Finisaj interior								
1	B1S	16,10	54,9	883,9	0,997	0,965	2,9945	2.546,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								2.546,5
Instalații electrice funcționale								
1	EILFT	2,00	40,0	80,0	0,997	0,965	2,6175	201,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								201,5
Instalație sanitară								
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
Instalații de încălzire								
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
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								30.086,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								1.868,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								25.282,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								1.570,4



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Anexa nr. 6

Sdc (mp) =

16,10

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	24.976,2	90%	2.497,6
2	Înveliitori și terase	2.362,2	90%	236,2
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	2.546,5	90%	254,7
5	Instalații electrice	201,5	90%	20,1
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Lei)		30.086,5		3.008,6
Total cost cu tva (Lei/mp)		1.868,7		186,9
Total cost fără tva (Lei)		25.282,7		2.528,3
Total cost fără tva (Lei/mp)		1.570,4		157,0

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)		2.528,3
Depreciere funcțională		
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)		2.528,3
Depreciere din cauze externe		
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)		2.528,3

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.

Structură de rezistență

Fundații beton continue sub ziduri
Zidărie portantă din cărămidă

Înveliitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

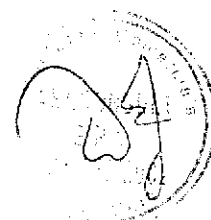
Zidărie cărămidă
Tâmplărie exterioară din lemn
Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la exterior
Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la interior
Pardoseli din beton

Instalații electrice

Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitare**Instalații de încălzire**

LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 9
Nr. inventar: 102554

Centralizator valori - abordarea prin costuri

Nr. crt.	Denumire	Suprafață utilă (mp)	Suprafață construită (mp)	Cost de înlocuire brut (lei)	Grad de uzură real	Cost de înlocuire net (lei)
	Teren		91,09	21.936		21.936
1	Apartament nr 9	39,75	55,65	253.640	90%	25.364
2	Apartament nr 9 - magazie	11,50	16,10	25.283	90%	2.528
	TOTAL			300.859		49.828



Denumire obiectiv:
Proprietar
Adresa
Data evaluării:
Suprafața utilă
Suprafața construită

Apartament nr 9
Municipiul Sebeș - Domeniul Privat
Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 9, jud. Alba
15.07.2025
Su (mp) = 39,75
Sc (mp) = 55,65

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		
Infrastructură								
1	FCBS	55,65	179,7	9.997,5	0,997	0,965	1,5196	14.616,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								14.616,5
Suprastructură								
1	6ZIDCAR30PFS	55,65	670,1	37.291,1	0,997	0,965	2,8138	100.953,3
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								100.953,3
Invelitori								
1	INVTIG	55,65	181,7	10.111,6	0,997	0,965	1,9147	18.627,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								18.627,0
Inchideri								
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
Finisaj fațadă								
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
Finisaj interior								
1	FOBFS	55,65	918,1	51.092,3	0,997	0,965	2,7953	137.406,1
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								137.406,1
Instalații electrice funcționale								
1	ELINGR	55,65	82,4	4.585,6	0,997	0,965	3,9102	17.251,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								17.251,0
Instalație sanitară								
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
Instalații de încălzire								
1	INCCONV	55,65	113,1	6.294,0	0,997	0,965	2,1432	12.978,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								12.978,2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								301.832,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								5.423,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								253.840,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								4.557,8



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Anexă nr. 8

Sdc (mp) =

55,65

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	115.569,8	90%	11.557,0
2	Învelitori și terase	18.627,0	90%	1.862,7
3	Finisaj fațadă	0,0	90%	0,0
4	Finisaj	137.406,1	90%	13.740,6
5	Instalații electrice	17.251,0	90%	1.725,1
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	12.978,2	90%	1.297,8
Total cost cu tva (Lei)		301.832,1		30.183,2
Total cost cu tva (Lei/mp)		5.423,8		542,4
Total cost fără tva (Lei)		253.640,4		25.364,0
Total cost fără tva (Lei/mp)		4.557,8		455,8

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)	25.364,0
Depreciere funcțională	
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)	25.364,0
Depreciere din cauze externe	
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)	25.364,0

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.

Structură de rezistență

Fundații continue sub ziduri
Zidărie portantă din cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă
Tâmplărie exterioară din lemn
Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la exterior
Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la interior
Pardoseli din dușumea
Tavane din scândură tencuite și zugrăvite

Instalații electrice

Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitare
Instalații de încălzire

Încălzire cu sobe



Denumire obiectiv:
 Proprietar
 Adresa
 Data evaluării:
 Suprafața utilă
 Suprafața construită

Apartament nr 9 - magazie
 Municipiul Sebeș - Domeniul Privat
 Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 9, jud. Alba
 15.07.2025
 Su (mp) = 11,50
 Sc (mp) = 18,10

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		
Infrastructură								
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
Suprastructură								
1	GARAJCR6	16,10	657,3	10.582,5	0,997	0,965	2,4531	24.976,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								24.976,2
Invelitori								
1	IOFTERMO	16,10	60,5	974,1	0,997	0,965	2,5207	2.362,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								2.362,2
Inchideri								
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
Finisaj fațadă								
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
Finisaj interior								
1	B1S	16,10	54,9	883,9	0,997	0,965	2,9945	2.546,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								2.546,5
Instalații electrice funcționale								
1	EILFT	2,00	40,0	80,0	0,997	0,965	2,6175	201,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								201,5
Instalație sanitară								
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
Instalații de încălzire								
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
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								30.086,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								1.868,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								25.282,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								1.570,4



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Anexa nr. 8

Sdc (mp) = **16,10**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	24.976,2	90%	2.497,6
2	Înveliitori și terase	2.362,2	90%	236,2
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	2.548,5	90%	254,7
5	Instalații electrice	201,5	90%	20,1
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Lei)		30.086,5		3.008,6
Total cost cu tva (Lei/mp)		1.868,7		186,9
Total cost fără tva (Lei)		25.282,7		2.528,3
Total cost fără tva (Lei/mp)		1.570,4		157,0

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)	2.528,3
Depreciere funcțională	
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)	2.528,3
Depreciere din cauze externe	
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)	2.528,3

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.

Structură de rezistență

Fundații beton continue sub ziduri
 Zidărie portantă din cărămidă

Înveliitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă
 Tâmplărie exterioară din lemn
 Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

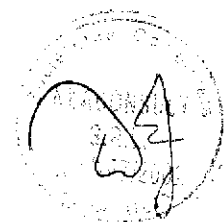
Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la exterior
 Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la interior
 Pardoseli din beton

Instalații electrice

Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

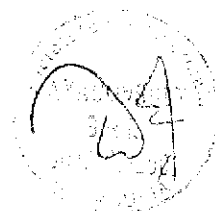
Instalații sanitare

Instalații de încălzire



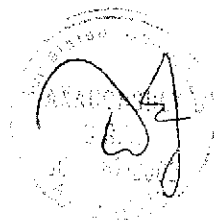
LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 10**Nr. inventar: 102559****Centralizator valori - abordarea prin costuri**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață utilă (mp)	Suprafață construită (mp)	Cost de înlocuire brut (lei)	Grad de uzură real	Cost de înlocuire net (lei)
	Teren		102,39	24.658		24.658
1	Apartament nr 10	44,68	62,55	285.098	90%	28.510
2	Apartament nr 10 - magazie	11,50	16,10	25.283	90%	2.528
	TOTAL			335.039		55.696



Denumire obiectiv: Apartament nr 10
 Proprietar: Municipiul Sebeș - Domeniul Privat
 Adresa: Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 10, jud. Alba
 Data evaluării: 15.07.2025
 Suprafața utilă: Su (mp) = 44,68
 Suprafața construită: Sc (mp) = 62,55

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		
Infrastructură								
1	FCBS	62,55	179,7	11.237,5	0,997	0,965	1,5196	16.429,3
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								16.429,3
Suprastructură								
1	6ZIDCAR30PFS	62,55	670,1	41.916,1	0,997	0,965	2,8138	113.474,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								113.474,0
Învelitori								
1	INVTIG	62,55	181,7	11.365,7	0,997	0,965	1,9147	20.937,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								20.937,2
Închideri								
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
Finisaj fațadă								
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
Finisaj interior								
1	FOBFS	62,55	918,1	57.429,0	0,997	0,965	2,7953	154.447,9
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								154.447,9
Instalații electrice funcționale								
1	ELINGR	62,55	82,4	5.154,3	0,997	0,965	3,9102	19.390,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								19.390,5
Instalație sanitară								
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
Instalații de încălzire								
1	INCCONV	62,55	113,1	7.074,6	0,997	0,965	2,1432	14.587,8
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								14.587,8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								339.266,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								5.423,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								285.098,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								4.557,8



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Anexa nr. 10

 Sdc (mp) = **62,55**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	129.903,4	90%	12.990,3
2	Învelitori și terase	20.937,2	90%	2.093,7
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	154.447,9	90%	15.444,8
5	Instalații electrice	19.390,5	90%	1.939,1
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	14.587,8	90%	1.458,8
Total cost cu tva (Lei)		339.266,9		33.926,7
Total cost cu tva (Lei/mp)		5.423,8		542,4
Total cost fără tva (Lei)		285.098,2		28.509,8
Total cost fără tva (Lei/mp)		4.557,8		455,8

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)		28.509,8
Depreciere funcțională		
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)		28.509,8
Depreciere din cauze externe		
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)		28.509,8

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.

Structură de rezistență

Fundații continue sub ziduri
 Zidărie portantă din cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă
 Tâmplărie exterioară din lemn
 Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

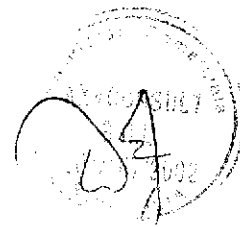
Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la exterior
 Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la interior
 Pardoseli din dușumea
 Tavane din scândură tencuite și zugrăvite

Instalații electrice

Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitare
Instalații de încălzire

Încălzire cu sobe



Denumire obiectiv: Apartament nr 10 - magazie
 Proprietar: Municipiul Sebeș - Domeniul Privat
 Adresa: Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, parter, ap. 10, jud. Alba
 Data evaluării: 15.07.2025
 Suprafața utilă: Su (mp) = 11,50
 Suprafața construită: Sc (mp) = **16,10**

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		
Infrastructură								
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
Suprastructură								
1	GARAJCR6	16,10	657,3	10.582,5	0,997	0,965	2,4531	24.976,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								24.976,2
Invelitori								
1	IOFTERMO	16,10	60,5	974,1	0,997	0,965	2,5207	2.362,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								2.362,2
Închideri								
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
Finisaj fațadă								
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
Finisaj interior								
1	B1S	16,10	54,9	883,9	0,997	0,965	2,9945	2.546,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								2.546,5
Instalații electrice funcționale								
1	EILFT	2,00	40,0	80,0	0,997	0,965	2,6175	201,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								201,5
Instalație sanitară								
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
Instalații de încălzire								
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
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								30.086,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								1.868,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								25.282,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								1.570,4



Sdc (mp) =

16,10

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	24.976,2	90%	2.497,6
2	Învelitori și terase	2.362,2	90%	236,2
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	2.548,5	90%	254,7
5	Instalații electrice	201,5	90%	20,1
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Lei)		30.086,5		3.008,6
Total cost cu tva (Lei/mp)		1.868,7		186,9
Total cost fără tva (Lei)		25.282,7		2.528,3
Total cost fără tva (Lei/mp)		1.570,4		157,0

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)		2.528,3
Depreciere funcțională		
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)		2.528,3
Depreciere din cauze externe		
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)		2.528,3

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.

Structură de rezistență

Fundatii beton continue sub ziduri

Zidărie portantă din cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă

Tâmplărie exterioară din lemn

Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la exterior

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la interior

Pardoseli din beton

Instalații electrice

Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitareInstalații de încălzire

LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 12**Nr. inventar: 102555****Centralizator valori - abordarea prin costuri**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață utilă (mp)	Suprafață construită (mp)	Cost de înlocuire brut (lei)	Grad de uzură real	Cost de înlocuire net (lei)
	Teren		62,65	15.087		15.087
1	Apartament nr 12	27,34	38,28	174.454	90%	17.445
2	Apartament nr 12 - magazie	11,50	16,10	25.283	90%	2.528
	TOTAL			214.823		35.060



Denumire obiectiv:
 Proprietar
 Adresa
 Data evaluării:
 Suprafața utilă
 Suprafața construită

Apartament nr 12
 Municipiul Sebeș - Domeniul Privat
 Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, etaj 1, ap. 12, jud. Alba
 15.07.2025
 Su (mp) = 27,34
 Sc (mp) = 38,28

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		
Infrastructură								
1	FCBS	38,28	179,7	6.876,3	0,997	0,965	1,5196	10.053,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								10.053,2
Suprastructură								
1	6ZIDCAR30PFS	38,28	670,1	25.648,7	0,997	0,965	2,8138	69.435,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								69.435,5
Invelitori								
1	INVTIG	38,28	181,7	6.954,7	0,997	0,965	1,9147	12.811,6
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								12.811,6
Inchideri								
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
Finisaj fațadă								
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
Finisaj interior								
1	FOBFS	38,28	918,1	35.141,2	0,997	0,965	2,7953	94.507,8
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								94.507,8
Instalații electrice funcționale								
1	ELINGR	38,28	82,4	3.153,9	0,997	0,965	3,9102	11.865,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								11.865,2
Instalație sanitară								
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
Instalații de încălzire								
1	INCCONV	38,28	113,1	4.329,0	0,997	0,965	2,1432	8.926,4
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								8.926,4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								207.599,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								5.423,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								174.453,6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								4.557,8



Sdc (mp) =

38,28

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	79.488,8	90%	7.948,9
2	Învelitori și terase	12.811,6	90%	1.281,2
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	94.507,8	90%	9.450,8
5	Instalații electrice	11.865,2	90%	1.186,5
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	8.926,4	90%	892,6
Total cost cu tva (Lei)		207.599,7		20.760,0
Total cost cu tva (Lei/mp)		5.423,8		542,4
Total cost fără tva (Lei)		174.453,6		17.445,4
Total cost fără tva (Lei/mp)		4.557,8		455,8

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)	17.445,4
Depreciere funcțională	
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)	17.445,4
Depreciere din cauze externe	
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)	17.445,4

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.

Structură de rezistență

Fundatii continue sub ziduri

Zidărie portantă din cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă

Tâmplărie exterioară din lemn

Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la exterior

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la interior

Pardoseli din dușumea

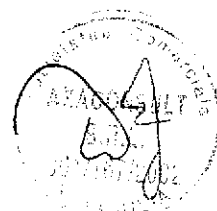
Tavane din scândură tencuite și zugrăvite

Instalații electrice

Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitareInstalații de încălzire

Încălzire cu sobe



Denumire obiectiv: Apartament nr 12 - magazie
 Proprietar: Municipiul Sebeș - Domeniul Privat
 Adresa: Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, etaj 1, ap. 12, jud. Alba
 Data evaluării: 15.07.2025
 Suprafața utilă: Su (mp) = 11,50
 Suprafața construită: Sc (mp) = 16,10

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		
Infrastructură								
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
Suprastructură								
1	GARAJCR6	16,10	657,3	10.582,5	0,997	0,965	2,4531	24.976,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								24.976,2
Invelitori								
1	IOFTERMO	16,10	60,5	974,1	0,997	0,965	2,5207	2.362,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								2.362,2
Inchideri								
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
Finisaj fațadă								
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
Finisaj interior								
1	B1S	16,10	54,9	883,9	0,997	0,965	2,9945	2.546,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								2.546,5
Instalații electrice funcționale								
1	EILFT	2,00	40,0	80,0	0,997	0,965	2,6175	201,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								201,5
Instalație sanitară								
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
Instalații de încălzire								
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
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								30.086,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								1.868,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								25.282,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								1.570,4



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Anexa nr. 12

 Sdc (mp) = **16,10**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	24.976,2	90%	2.497,6
2	Învelitori și terase	2.362,2	90%	236,2
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	2.546,5	90%	254,7
5	Instalații electrice	201,5	90%	20,1
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Lei)		30.086,5		3.008,6
Total cost cu tva (Lei/mp)		1.868,7		186,9
Total cost fără tva (Lei)		25.282,7		2.528,3
Total cost fără tva (Lei/mp)		1.570,4		157,0

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)		2.528,3
Depreciere funcțională		
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)		2.528,3
Depreciere din cauze externe		
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)		2.528,3

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.

Structură de rezistență

Fundații beton continue sub ziduri
 Zidărie portantă din cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă
 Tâmplărie exterioară din lemn
 Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la exterior
 Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la interior
 Pardoseli din beton

Instalații electrice

Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitare
Instalații de încălzire


LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 17**Nr. inventar: 102553****Centralizator valori - abordarea prin costuri**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață utilă (mp)	Suprafață construită (mp)	Cost de înlocuire brut (lei)	Grad de uzură real	Cost de înlocuire net (lei)
	Teren		84,49	20.347		20.347
1	Apartament nr 17	36,87	51,62	235.263	90%	23.526
2	Apartament nr 17 - magazie	11,50	16,10	25.283	90%	2.528
	TOTAL			280.893		46.401



Denumire obiectiv:
Proprietar
Adresa
Data evaluării:
Suprafața utilă
Suprafața construită

Apartament nr 17
Municipiul Sebeș - Domeniul Privat
Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, etaj 1, ap. 17, jud. Alba
15.07.2025
Su (mp) = 36,87
Sc (mp) = 51,62

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		
Infrastructură								
1	FCBS	51,62	179,7	9.273,2	0,997	0,965	1,5196	13.557,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								13.557,5
Suprastructură								
1	6ZIDCAR30PFS	51,62	670,1	34.589,2	0,997	0,965	2,8138	93.638,9
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								93.638,9
Învelitori								
1	INVTIG	51,62	181,7	9.379,0	0,997	0,965	1,9147	17.277,4
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								17.277,4
Închideri								
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
Finisaj fațadă								
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
Finisaj interior								
1	FOBFS	51,62	918,1	47.390,5	0,997	0,965	2,7953	127.450,7
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								127.450,7
Instalații electrice funcționale								
1	ELINGR	51,62	82,4	4.253,3	0,997	0,965	3,9102	16.001,1
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								16.001,1
Instalație sanitară								
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
Instalații de încălzire								
1	INCCONV	51,62	113,1	5.838,0	0,997	0,965	2,1432	12.037,9
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								12.037,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								279.963,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								5.423,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								235.263,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								4.557,8



Sdc (mp) =

51,62

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	107.196,5	90%	10.719,6
2	Învelitori și terase	17.277,4	90%	1.727,7
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	127.450,7	90%	12.745,1
5	Instalații electrice	16.001,1	90%	1.600,1
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	12.037,9	90%	1.203,8
Total cost cu tva (Lei)		279.963,5		27.996,3
Total cost cu tva (Lei/mp)		5.423,8		542,4
Total cost fără tva (Lei)		235.263,4		23.526,3
Total cost fără tva (Lei/mp)		4.557,8		455,8

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)		23.526,3
Depreciere funcțională		
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)		23.526,3
Depreciere din cauze externe		
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)		23.526,3

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.

Structură de rezistență

Fundații continue sub ziduri
 Zidărie portantă din cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă
 Tâmplărie exterioară din lemn
 Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

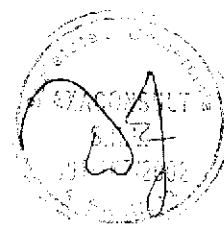
Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la exterior
 Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la interior
 Pardoseli din dușumea
 Tavane din scândură tencuite și zugrăvite

Instalații electrice

Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitareInstalații de încălzire

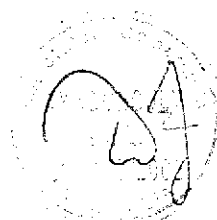
Încălzire cu sobe



Denumire obiectiv:
 Proprietar
 Adresa
 Data evaluării:
 Suprafața utilă
 Suprafața construită

Apartament nr 17 - magazie
 Municipiul Sebeș - Domeniul Privat
 Sebeș-Petrești, str. Progresului, nr. 2, etaj 1, ap. 17, jud. Alba
 15.07.2025
 Su (mp) = 11,50
 Sc (mp) = 16,10

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		
Infrastructură								
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
Suprastructură								
1	GARAJCR6	16,10	657,3	10.582,5	0,997	0,965	2,4531	24.976,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								24.976,2
Învelișuri								
1	IOFTERMO	16,10	60,5	974,1	0,997	0,965	2,5207	2.362,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								2.362,2
Închideri								
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
Finisaj fațadă								
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
Finisaj interior								
1	B1S	16,10	54,9	883,9	0,997	0,965	2,9945	2.546,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								2.546,5
Instalații electrice funcționale								
1	EILFT	2,00	40,0	80,0	0,997	0,965	2,6175	201,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								201,5
Instalație sanitară								
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
Instalații de încălzire								
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
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								30.086,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								1.868,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								25.282,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								1.570,4



Sdc (mp) =

16,10

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	24.976,2	90%	2.497,6
2	Învelitori și terase	2.362,2	90%	236,2
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	2.546,5	90%	254,7
5	Instalații electrice	201,5	90%	20,1
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Lei)		30.086,5		3.008,6
Total cost cu tva (Lei/mp)		1.868,7		186,9
Total cost fără tva (Lei)		25.282,7		2.528,3
Total cost fără tva (Lei/mp)		1.570,4		157,0

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)	2.528,3
Depreciere funcțională	
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)	2.528,3
Depreciere din cauze externe	
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)	2.528,3

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.

Structură de rezistență

Fundații beton continue sub ziduri

Zidărie portantă din cărămidă

Învelitori și terase

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă

Tâmplărie exterioară din lemn

Tâmplărie interioară din lemn

Finisaj

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la exterior

Tencuieli drișcuite, zugrăveli simple la interior

Pardoseli din beton

Instalații electrice

Instalații electrice de iluminat, prize monofazate

Instalații sanitareInstalații de încălzire

FIȘA DE EVALUARE A TERENULUI

CF nr. 100238 Sebeș, nr. cad. 100238 – curți construcții intravilan – 1.775 mp

Metoda comparației directe

Terenul de evaluat are următoarele caracteristici: are o suprafață de 1775 mp cu front mare, deschidere de circa 23 m, este parțial ocupat de construcții, formă neregulată, acces la drum asfaltat, topografie plană. Zona de amplasare dispune de toate utilitățile necesare (alimentare cu energie electrică, apă-canal, gaze naturale).

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona (în măsura în care există amplasamente similare).

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

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

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în tabelul de calcul.

S-au trecut în revistă elementele de comparație (Drepturi de proprietate, Restricții legale, Condiții de Finanțare, Condiții de Vânzare, Condiții ale Pieței, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (Dimensiuni, Formă, Front stradal, Planeitate, Acces), Dotare cu Utilități și Cea mai bună utilizare) necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente.

După aplicarea ajustărilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici ajustări brute (procentual).



	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	Petrești, str. Progresului	str. Oituz	str. Valea Sebeșului	Petrești
Data	iul.25	iul.25	iul.25	iul.25
Suprafața (mp)	1775	522	1.500	1.410
Preț de vânzare (eur/mp)		47,89	40	40
Negociere		Da (-10%)	Da (-10%)	Da (-10%)
Ajustări		-4,79	-4,00	-4,00
Preț ajustat		43,10	36,00	36,00
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		43,10	36,00	36,00
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		43,10	36,00	36,00
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		43,10	36,00	36,00
Condițiile pieței	iul.25	iul.25 (0%)	iul.25 (0%)	iul.25 (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		43,10	36,00	36,00
Localizare	Petrești, str. Progresului	Mai slab (10%)	Mai slab (25%)	Mai slab (10%)
Ajustări		4,31	9,00	3,60
Preț ajustat		47,41	45,00	39,60
Formă	Neregulată	Regulată (-5%)	Regulată (-5%)	Regulată (-5%)
Ajustări		-2,37	-2,25	-1,98
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	1.775 mp, front mare, deschidere circa 23 m	522 mp, front 44 m (5%)	1.500 mp, front 15 m (5%)	1.410 mp, front 15 m (5%)
Ajustări		-2,37	2,25	1,98
Acces	drum asfaltat	drum balastat (10%)	drum asfaltat (0%)	drum balastat (10%)
Ajustări		4,74	0,00	3,96
Preț ajustat		47,41	45,00	43,56
Utilități disponibile	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)	en. el, apă, gaze nat. - la gard; canal - în apropiere; (5%)	en. el, apă, gaze nat. - la gard; (10%)
Ajustări		0,00	2,25	4,36
Preț ajustat		47,41	47,25	47,92
Cea mai bună utilizare	Rezidențial	Rezidențial (0%)	Rezidențial (0%)	Rezidențial (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		47,41	47,25	47,92
Ajustare totală netă		4,31	11,25	11,92
% ajustări nete		10,00%	31,25%	33,11%
Ajustare totală brută		13,79	15,75	15,88
% ajustări brute		32,00%	43,75%	44,11%



Aplicând algoritmul de calcul / ajustare, expus în tabelul de calcul de mai sus se obține “valoarea unitară” a terenului liber luată în considerare în jurul valorii de 47,41 euro/mp echivalent 240,82 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului este:

$$V_{\text{teren CF 100238-C1-U1}} = 240,82 \text{ lei/mp} \times 60,75 \text{ mp} \cong 14.630 \text{ lei}$$

$$V_{\text{teren CF 100238-C1-U2}} = 240,82 \text{ lei/mp} \times 61,80 \text{ mp} \cong 14.883 \text{ lei}$$

$$V_{\text{teren CF 100238-C1-U3}} = 240,82 \text{ lei/mp} \times 60,98 \text{ mp} \cong 14.685 \text{ lei}$$

$$V_{\text{teren CF 100238-C1-U9}} = 240,82 \text{ lei/mp} \times 91,09 \text{ mp} \cong 21.936 \text{ lei}$$

$$V_{\text{teren CF 100238-C1-U10}} = 240,82 \text{ lei/mp} \times 102,39 \text{ mp} \cong 24.658 \text{ lei}$$

$$V_{\text{teren CF 100238-C1-U12}} = 240,82 \text{ lei/mp} \times 62,65 \text{ mp} \cong 15.087 \text{ lei}$$

$$V_{\text{teren CF 100238-C1-U17}} = 240,82 \text{ lei/mp} \times 84,49 \text{ mp} \cong 20.347 \text{ lei}$$



Teren – comparabila A

Q2592 x TeleA2 x Aplic x petre x Parcel x Teren x 1410 x 1500 x 1118 x Banca x + - x

https://www.obzuro.ro/fara-parcele-teren-intravilan-de-vanzare-in-loc-petresti-jud-alba-DfLCE.html



Andrei
Făcile de vânzare în loc
10.04.2021 14:04:00

Trimite mesaj

0740 163 503

Mai multe anunțuri de acest tip

LOCALITATE

Petrești
Alba

Vezi locația pe hartă

REPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Nu este responsabil de conținutul anunțului și nu poate fi responsabil pentru daunele cauzate de utilizarea acestor informații.

Amă mai multe

De vânzare parcele teren intravilan în localitatea Petrești str. Orluz nr. 71
- Suprafață parcelă între:
433 mp - 522 mp
- Ai acces la fiecare parcelă de pe stradă privată
- La fiecare parcelă se adaugă cotă parte din stradă privată care este gratis
- La fiecare parcelă se adaugă cotă parte din stradă privată care este gratis

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică Suprafața totală 2.592 mp Echipament intravilan intravilan

DESCRIERE

De vânzare parcele teren intravilan în localitatea Petrești str. Orluz nr. 71
- Suprafață parcelă între:
433 mp - 522 mp
- Ai acces la fiecare parcelă de pe stradă privată
- La fiecare parcelă se adaugă cotă parte din stradă privată care este gratis
- Deschidere la stradă privată între:
35 m - 44 m
- Fiecare parcelă de teren are extras de com-funcțional
Utilități: Electricitate, gaz, apă, canalizare pe str. Orluz
- preț - 25000 € - parcelă
tel: 07*****03

Căutați

25°C Sunny

Q2592 x TeleA2 x Aplic x petre x Parcel x Teren x 1410 x 1500 x 1118 x Banca x + - x

https://www.obzuro.ro/fara-parcele-teren-intravilan-de-vanzare-in-loc-petresti-jud-alba-DfLCE.html



Andrei
Făcile de vânzare în loc
10.04.2021 14:04:00

Trimite mesaj

0740 163 503

Mai multe anunțuri de acest tip

LOCALITATE

Petrești
Alba

Vezi locația pe hartă

REPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Nu este responsabil de conținutul anunțului și nu poate fi responsabil pentru daunele cauzate de utilizarea acestor informații.

Amă mai multe

De vânzare parcele teren intravilan în localitatea Petrești str. Orluz nr. 71
- Suprafață parcelă între:
433 mp - 522 mp
- Ai acces la fiecare parcelă de pe stradă privată
- La fiecare parcelă se adaugă cotă parte din stradă privată care este gratis
- Deschidere la stradă privată între:
35 m - 44 m
- Fiecare parcelă de teren are extras de com-funcțional
Utilități: Electricitate, gaz, apă, canalizare pe str. Orluz
- preț - 25000 € - parcelă
tel: 07*****03

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică Suprafața totală 2.592 mp Echipament intravilan intravilan

DESCRIERE

De vânzare parcele teren intravilan în localitatea Petrești str. Orluz nr. 71
- Suprafață parcelă între:
433 mp - 522 mp
- Ai acces la fiecare parcelă de pe stradă privată
- La fiecare parcelă se adaugă cotă parte din stradă privată care este gratis
- Deschidere la stradă privată între:
35 m - 44 m
- Fiecare parcelă de teren are extras de com-funcțional
Utilități: Electricitate, gaz, apă, canalizare pe str. Orluz
- preț - 25000 € - parcelă
tel: 07*****03

Căutați

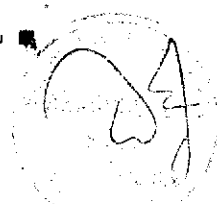
25°C Sunny

ASIGURĂRI CASCO ȘI RCA AVANTAJOASE!

DESCOPERĂ LUMEA

Creează nelimitat cu 20+ aplicații Creative Cloud.

Creative Cloud



Teren – comparabila B









<https://www.storia.ro/profesia/tereni-intravilan-de-vanzare-a-zece-cm-petrestii-DE1VZ?gclid=CMN3MjZkYzYzE3NzA...>



Teren intravilan de vânzare la ieșire din Petrești

60 000 € $\Delta D \text{ €/cm}^2$

 Stavros Grigoriou, Sabana, Albas

Teren de vânzare

Suprafajfajd:	1600 m ²
Rybníček:	rekrutace
Jednotlivci:	
Dobrozdán:	
Gard:	-
Třídění:	analýza
Inženýring:	mnoho
Musik:	☐ apokalyptika ☒ gaur ☐ elektrostatika ☐ katalyzátor
Třídění:	agregace

Andrei M. IONESCU*
1. 0770 545 372

$$P_{\text{S-27}}^{\text{max}} = 2.6$$

Figure 1

440 Número de telefonos:

Sunt interesat(ă) de acest teren de
văzare și aş vrea să fac o vizionare.
Aştept cu încredere răspunsul dvs.
Mulţumesc!

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 278: 1039-1044.

Trémité mesaki

Descrizione

 Cautat



29°C Sunny














<https://www.storia.ro/profeca-teren-nt-rai-ai-da-vnzare-la-ere-din-peresti-D0VZ3-gie1ubh-yS-gd-lauK1TM3Mj0M2Y0-ESNTA...>

Teren de vânzare

Substrate size	500 nm
Tip taper	ratio 1:4
Probe size	
Dimensions	
Gain	
Tip apex	radius
Impedance	100 Ω
Media	☒ air ☐ gas ☐ electrode ☐ carbon
Tip distance	100 μ m

140 *Journal of Democracy*

Sunt interesat(ă) de acest teren de
vânzare și aş vrea să fac o vizionare.
Aştept cu interes răspunsul dvs.
Mulţumesc!

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1033-1038.

Teimite marasjut

Discontinuity

Totul calculatului este în funcție de suprafața de 500cm². Posibilitate de plată în rate (număr maxim 24 de rate)

Date received: 11/20/2011

- Suprafața totală de 1.500mp
- Descoperă la strada de țări și lungime de 100m
- 110000 tuse apă și gaze
- 110000 tuse

በጋራ ሆኖ

- * Simbolis watesan dan Persepsi: Δ (Persepsi)
- * Simbolis prinsipal
- * Δ dan Δ watesan dan Persepsi

Despite plans to modernize:

- Pretul este de 40.000€ negociabil
- Posibilitate de plată în rate
- COMISION ZERO

Veja-se a quem o cidadão empresta seu nome de mamulheira de leite?

Complete reference: C# 251.633.7

Multi platform

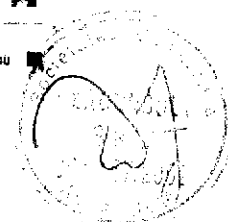
2024

3. Reportage

 Caution:



20°C Sunny



Teren – comparabila C

Teren de vânzare

56 400 € 40 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	140 m ²
Tip teren:	intravilan
Localitate:	-
Dimensiuni:	30 x 15 m
Cădi:	-
Tip acoperș:	pavă
Împrejurimi:	-
Vedea:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ gaz
Tip vânzare:	exemplu

Comisioane

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare.
Accept ca Interim să dispună de datele mele.

Trimite mesajul

[illegible]

Teren – alte comparabile

2,592 unread - ar x | Televizor LED Samsung x | Aplicație vizualizare x | petrești Alba Teren x | 1118 m² teren de x | Banca Națională a x | +

https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-sebes-drumul-petrestului-IDDnM2_gis1huny8t_gg1aa1ATM5Mj2M2... Conectare



Teren intravilan de vanzare in Sebes drumul Petrestului

65 000 € 58 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vanzare

Suprafata utila	1118 m ²
Tip teren	intravilan
Localizare	
Dimensiune	23 x 49 m
Card	
Tip scara	pasaj
Imprajumiri	
Media	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ gaz
Tip vânzare	agenție

Comisioane la vânzare

Număr de telefon

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimită mesajul

25°C Sunny ROU

2,592 unread - ar x | Televizor LED Samsung x | Aplicație vizualizare x | petrești Alba Teren x | 1118 m² teren de x | Banca Națională a x | +

https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-sebes-drumul-petrestului-IDDnM2_gis1huny8t_gg1aa1ATM5Mj2M2... Conectare

Teren de vânzare

Suprafata utila	1118 m ²
Tip teren	intravilan
Localizare	
Dimensiune	23 x 49 m
Card	
Tip scara	pasaj
Imprajumiri	
Media	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ gaz
Tip vânzare	agenție

Comisioane la vânzare

Număr de telefon

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimită mesajul

25°C Sunny ROU

Descriere

De vânzare teren intravilan cu un potențial de dezvoltare, situat în municipiul Sebes, județul Alba în zona de dezvoltare și dezvoltare. Așezat de lângă un drum principal și lângă o șosea, terenul este ideal pentru dezvoltare rezidențială sau comercială.

Detalii teren

Suprafață: 1118 mp, de deschidere de 23 m la strada principală, utilitate: apă curentă și gaz la rețea și electricitate la 100 de metri. Acces rapid către drumurile principale și la centrul orașului. Beneficiu de infrastructură în dezvoltare în zona Sebes, județul Alba. Cămin în apropiere de școli și servicii.

Terenul este ideal pentru dezvoltare rezidențială sau comercială. Este un teren ideal pentru dezvoltare rezidențială sau comercială. Este un teren ideal pentru dezvoltare rezidențială sau comercială.

Numărul de vânzare este un teren cu potențial de dezvoltare în zona de dezvoltare și dezvoltare. Așezat de lângă un drum principal și lângă o șosea, terenul este ideal pentru dezvoltare rezidențială sau comercială.

Consultanță pentru mai multe informații și detalii suplimentare.

Pret: 65.000 €
Cod oferta / ID: 013290

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Malpușin

Trimită mesajul

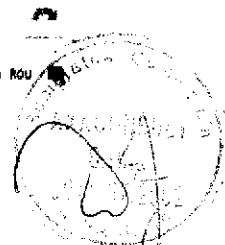
Raportează

25°C Sunny ROU

Bijuteria din oțel inoxidabil

Deschideți

Bijuteria din oțel inoxidabil





Teren de casa intravilan parcela de 1.554 mp Petresti-Sebes, Alba

54 390 € 35 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafata utila	1554 m ²
Tip teren	Intravilan
Localitate	
Dimensiuni	39 x 39 m
Cadru	
Tip acces	
Imprejurimi	marie
Mediu	
Tip vânzare	casuile

Descriere

Opportunitate excelentă de investiție! Teren de vânzare situat în Petresti, intravilan, cu toate utilitățile necesare, este ideal pentru construirea unei case.

Vlad Chirca
DIRECTOR GENERAL
0750 441 208

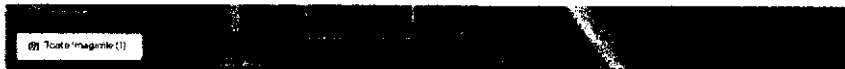
Nume

Limba

+40 Număr de telefon

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimit mesajul



Teren de casa intravilan parcela de 1.554 mp Petresti-Sebes, Alba

54 390 € 35 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafata utila	1554 m ²
Tip teren	Intravilan
Localitate	
Dimensiuni	39 x 39 m
Cadru	
Tip acces	
Imprejurimi	marie
Mediu	
Tip vânzare	casuile

Descriere

Opportunitate excelentă de investiție! Teren de vânzare situat în Petresti, intravilan, cu toate utilitățile necesare, este ideal pentru construirea unei case. Acest teren intravilan beneficiază de o priveliște deosebită, are o suprafață utilă necesară în apropierea marilor drumuri și este perfect pentru construirea unei case. Terenul este situat în apropierea marilor drumuri și este perfect pentru construirea unei case. Acesta se poate utiliza pentru construirea unei case sau pentru construirea unei case.

Pentru mai multe informații și vizionare, nu ezitați să ne contactați!

Mai puțin

0750 441 208

Limba: ROMÂNĂ

Vlad Chirca
DIRECTOR GENERAL
0750 441 208

Nume

Limba

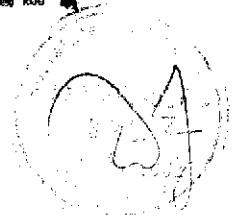
+40 Număr de telefon

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Trimit mesajul



Mercedes-Benz GLC Coupe
AMG 43 4MATIC
204 x 1030 x 1600
99.900€



Fotografii de ansamblu ale blocului din care fac parte apartamentele

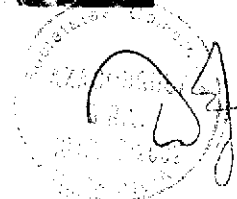




Scară acces la etaj și pridvor etaj

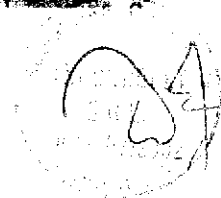
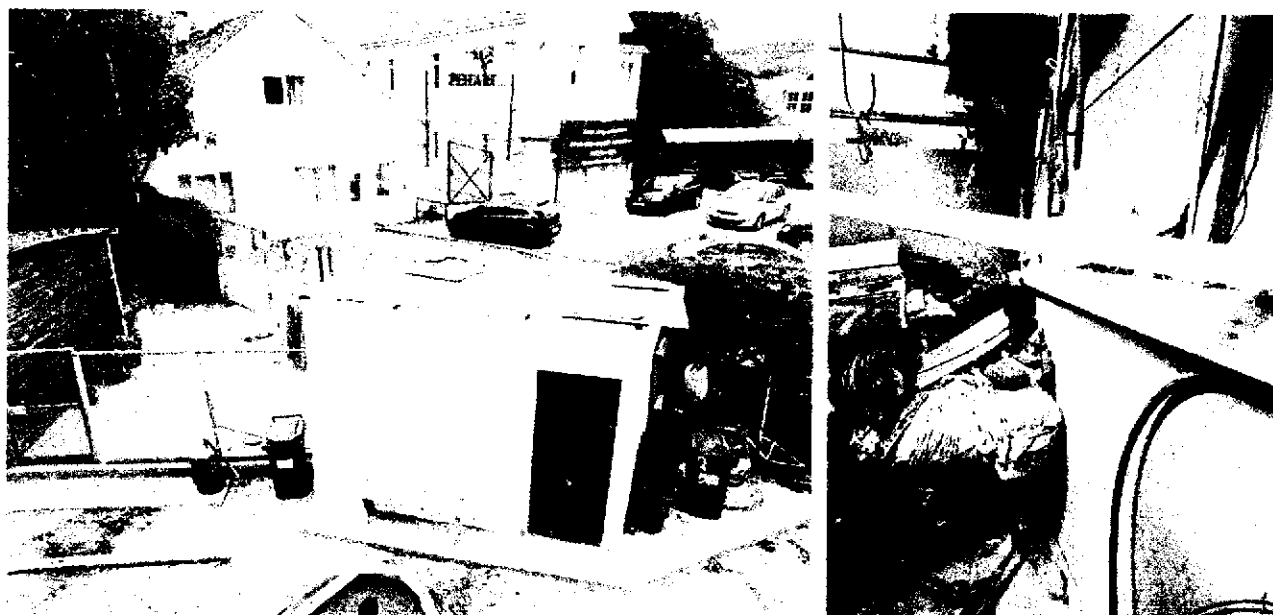


Apartament 1



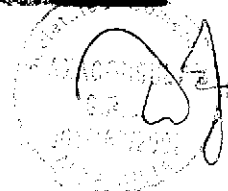
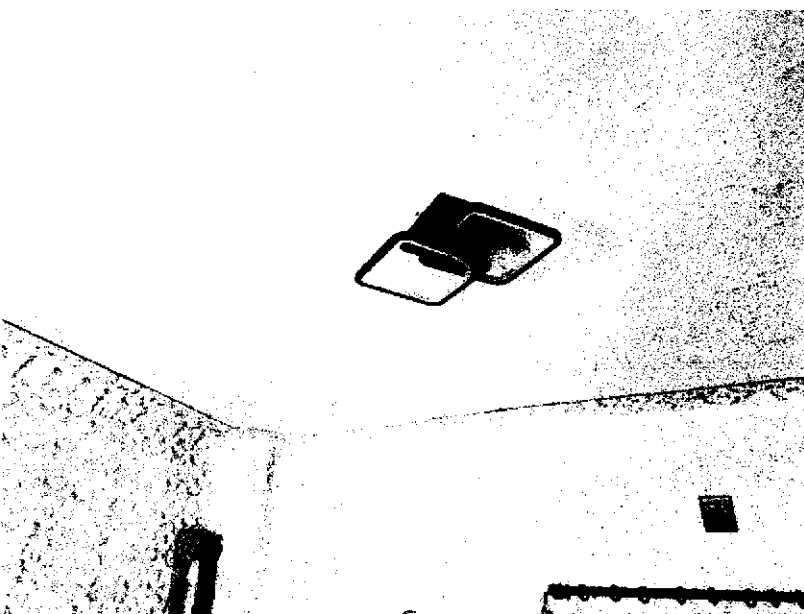
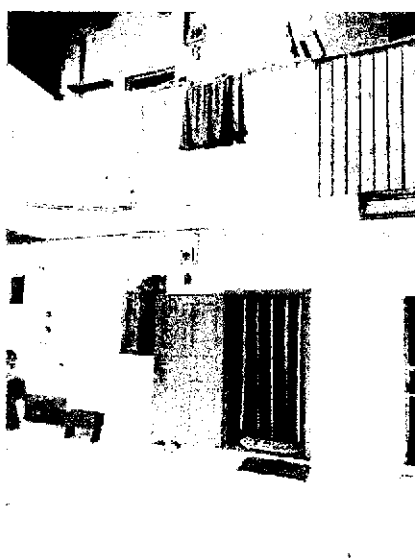


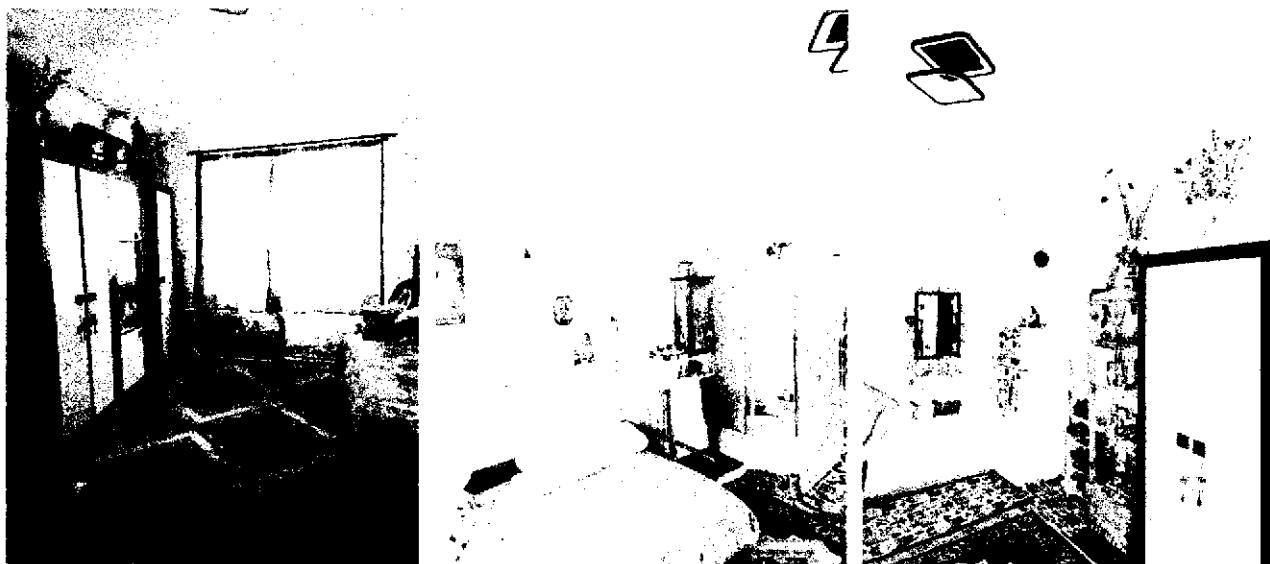
Magazie apartament 1



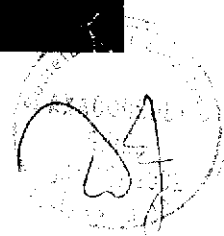


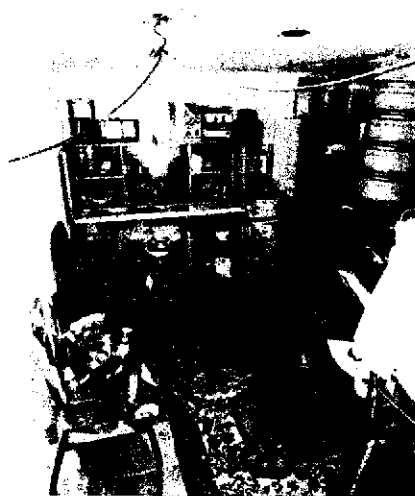
Apartament 2



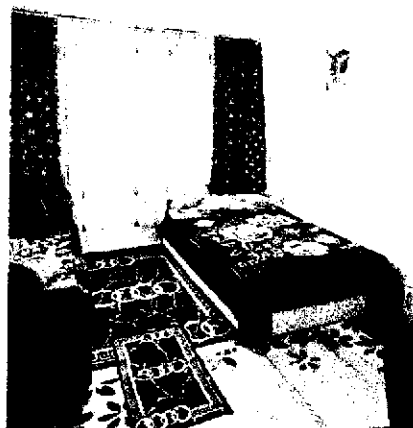
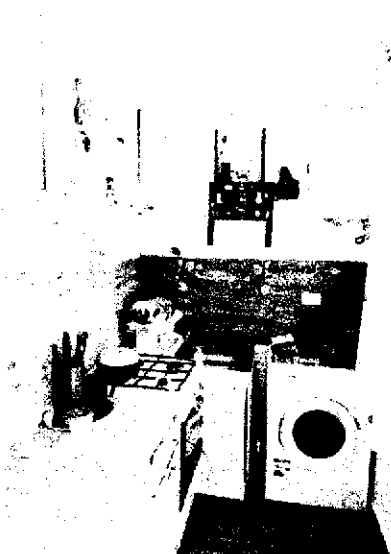


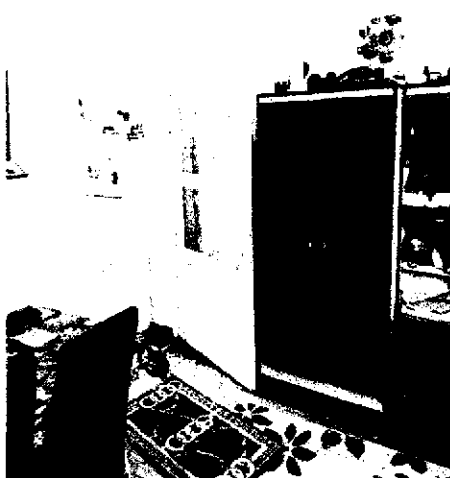
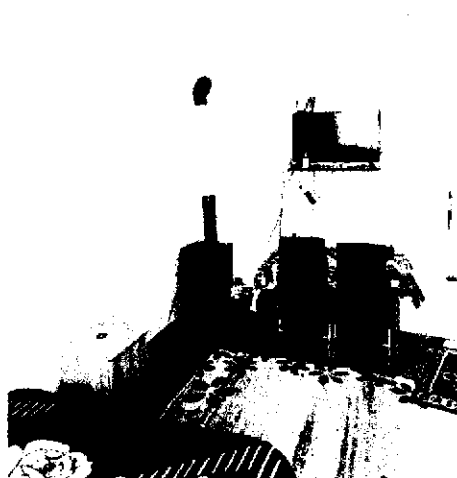
Magazie apartament 2



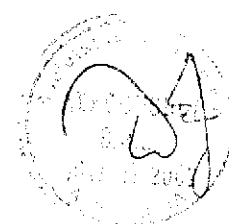
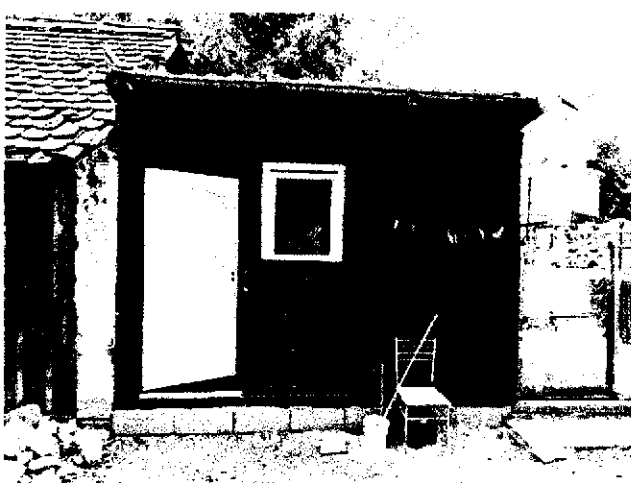


Apartament 3

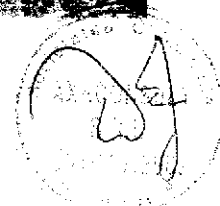
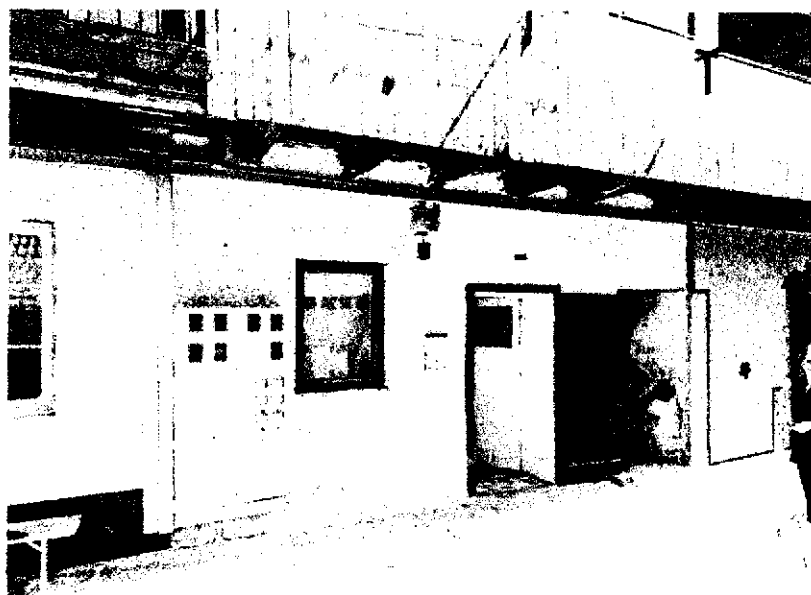




Magazie apartament 3



Apartament 9



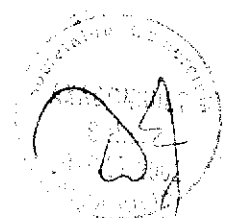


Magazie apartament 9



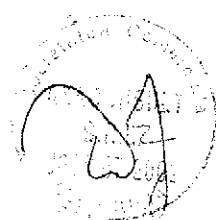
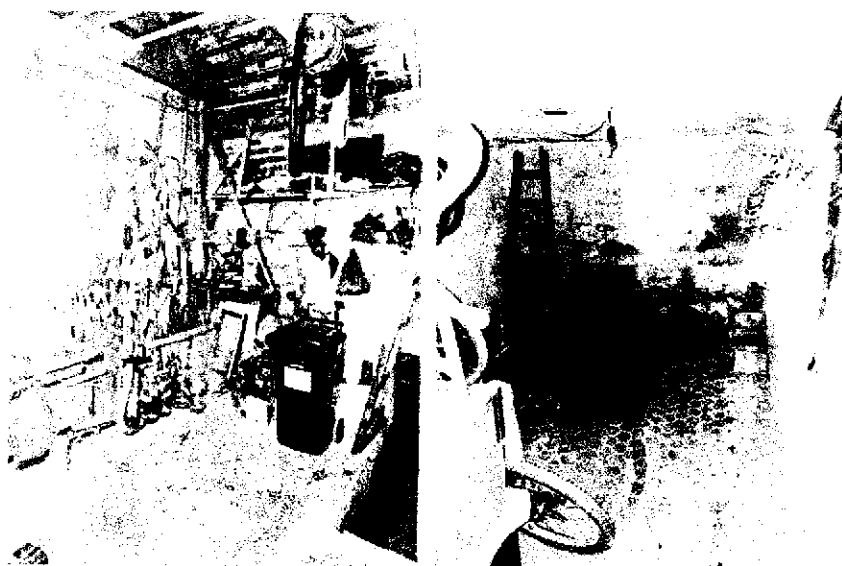
Handwritten signature or stamp in the bottom right corner, possibly indicating ownership or identification.

Apartament 10

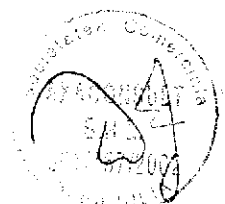




Magazie apartament 10



Apartment 12

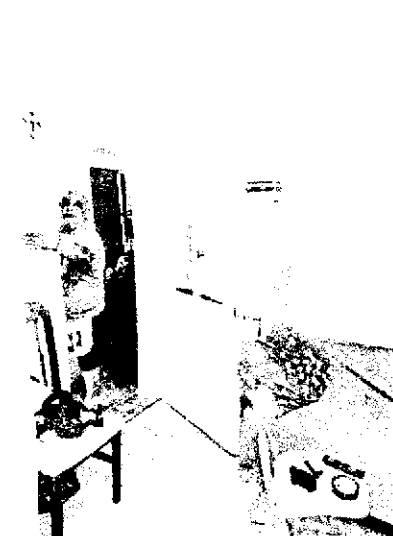
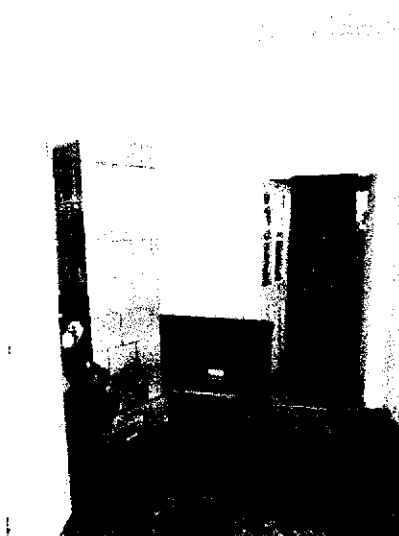
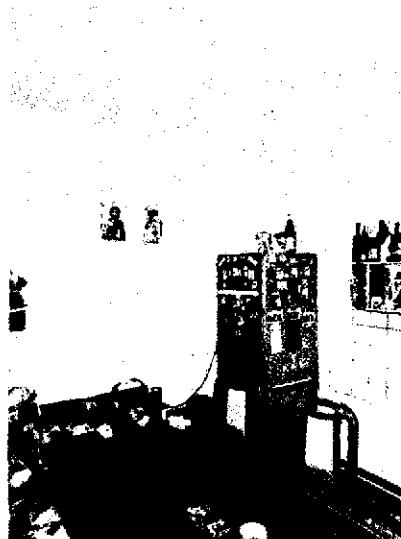


Magazie ap. 12

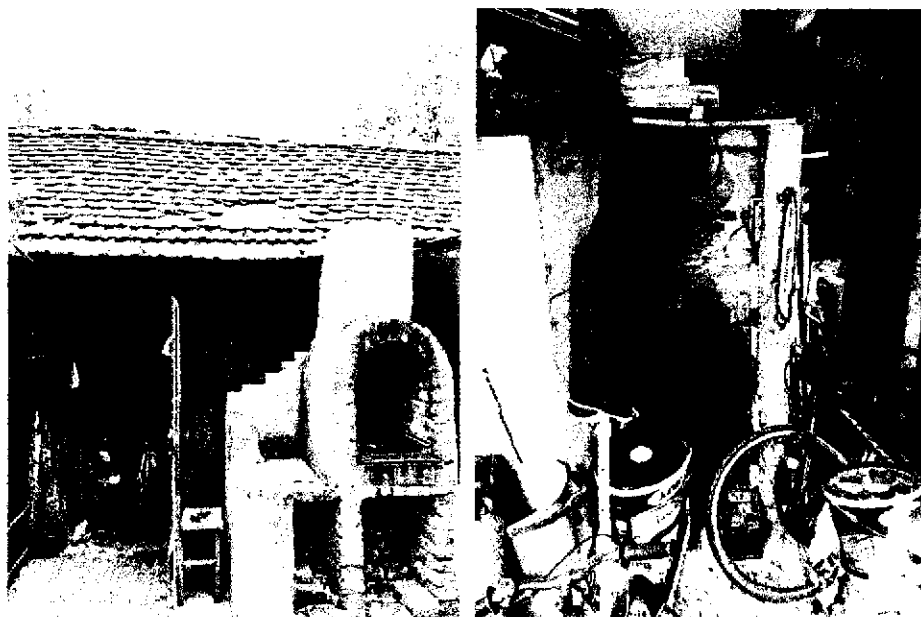


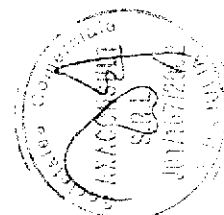
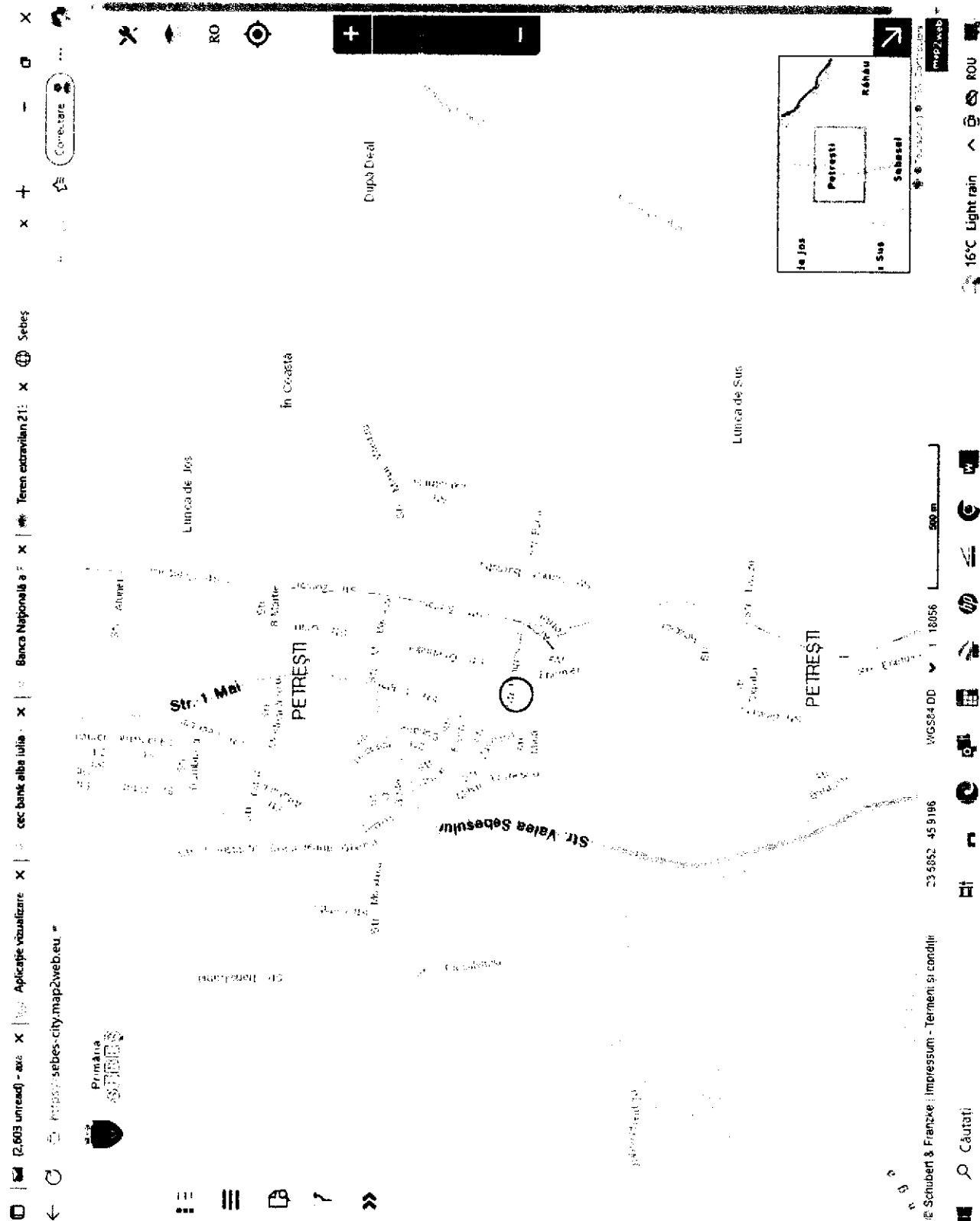
Apartament 17

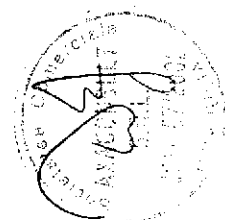
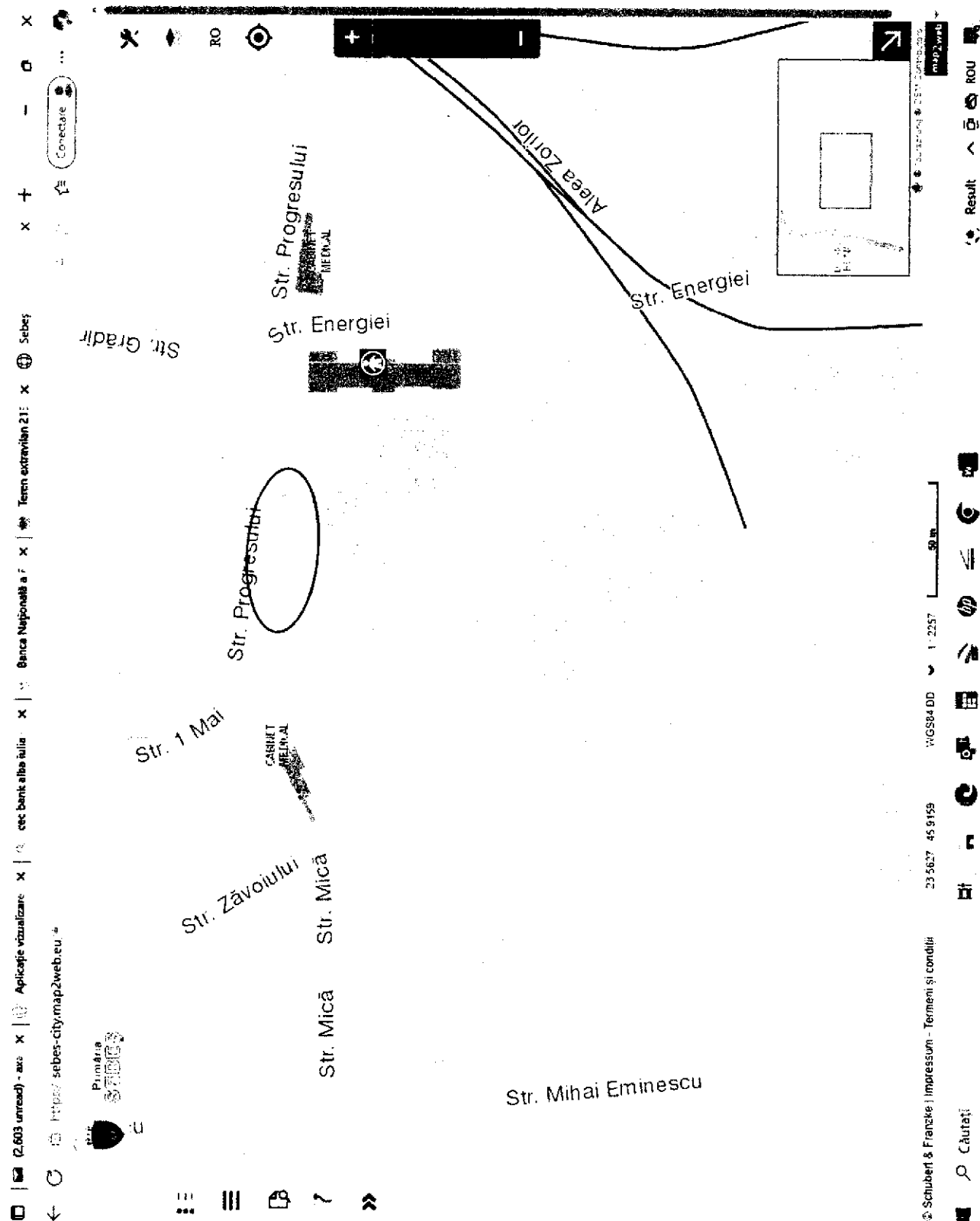




Magazie ap. 17











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

CARTE FUNCİARĂ NR. 100238-C1-U1 COPIE

Carte Funciară Nr. 100238-C1-U1 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Petrești, Str. Progresului, Nr. 2, Et. P, Ap. 1

Părți comune: Fundația și elevațiile, peretii despartitori, planșea peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, cotele comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100238-C1-U1	-	26,51	3,42/100	60,75/1775	Apartamentul este compus din: camera în suprafața de 16.30mp, camera în suprafața de 7.19mp, baie în suprafața de 3.02mp, magazie în suprafața de 11.50 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20555 / 16/09/2024		
Act Administrativ nr. 226, din 29/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES CONSILIUL LOCAL;		
B1	Se înființează cartea funciară 100238-C1-U1 a unității individuale cu numărul cadastral 100238-C1-U1/Sebeș, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 100238-C1 înscrisă în cartea funciară 100238-C1;	A1
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 965, din 31/10/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 78526, din 14/11/2023 emis de Primăria Municipiului Sebeș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 100238-C1/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 1781 din 31-JAN-24; pozitie transcrisa din CF 78526/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 31486 din 24/11/2023;	A1 / B.3
29970 / 20/11/2024		
Act Administrativ nr. 226/2024, din 29/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 75336, din 30/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL SEBES , CIF:4331201, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

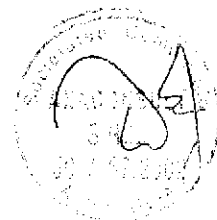
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Petresti, Str Progresului, Nr. 2, Et. P, Ap. 1**Părți comune:** Fundația și elevațiile, pereții despărțitori, planșeul peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100238-C1-U1	-	26,51	3,42/100	60,75/1775	Apartamentul este compus din: camera în suprafața de 16.30mp, camera în suprafața de 7.19mp, baită în suprafața de 3.02mp, magazie în suprafața de 11.50 mp

Neutilizabil în circuit civil



Nr. inventar: 102551	Grupa: 1. CONSTRUCTII
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/17 - din - 30.11.2021	Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, In afara de:
Valoare de inventar: 35.184,00	Data darii in folosinta:
Valoare de intrare: 15.400,00	Luna: Decembrie - Anul: 1959
Amortizare lunara: 293,20	Data amortizarii complete:
Valoarea ramasa de amortizat: 26.388,00	Luna: Decembrie - Anul: 2019
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 1	Durata normala de functionare: 720 luni
Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinta	Cota de amortizare: 43,7699 %
Accesorii: Locuinta compusa din: 1 camera=16,30 mp, 1 bucatarie=7,19 mp, 1 baie=3,02 mp,magazie=11,5 mp, S utila=26,51 mp, cote parti comune 3,42/100, cota teren 60,75/1775, CF 100238-C1-U1; Chirias Danica Bonta Margareta	

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	8.176,00	0,00	15.400,00
2	1514/30.11.2021	Intrare in evidenta	1	23.576,00	0,00	23.576,00
3	/21.11.2022	Modificare durata funct. crestere 20%	1	0,00	0,00	0,00
4	333/22.11.2022	Reevaluare dom. priv. cf. HCL 333/2022	1	35.184,00	0,00	0,00
5	333/22.11.2022	Reevaluare 2022 - eliminare valoare amortizata	1	0,00	23.576,00	-23.576,00
6	11/30.11.2022	Amortizare luna Noiembrie 2022	1	0,00	0,00	293,20
7	12/31.12.2022	Amortizare luna Decembrie 2022	1	0,00	0,00	293,20
8	1/31.01.2023	Amortizare luna Ianuarie 2023	1	0,00	0,00	293,20
9	2/28.02.2023	Amortizare luna Februarie 2023	1	0,00	0,00	293,20
10	3/31.03.2023	Amortizare luna Martie 2023	1	0,00	0,00	293,20
11	4/30.04.2023	Amortizare luna Aprilie 2023	1	0,00	0,00	293,20
12	5/31.05.2023	Amortizare luna Mai 2023	1	0,00	0,00	293,20
13	6/30.06.2023	Amortizare luna Iunie 2023	1	0,00	0,00	293,20
14	7/31.07.2023	Amortizare luna Iulie 2023	1	0,00	0,00	293,20
15	8/31.08.2023	Amortizare luna August 2023	1	0,00	0,00	293,20
16	9/30.09.2023	Amortizare luna Septembrie 2023	1	0,00	0,00	293,20
17	10/31.10.2023	Amortizare luna Octombrie 2023	1	0,00	0,00	293,20
18	11/30.11.2023	Amortizare luna Noiembrie 2023	1	0,00	0,00	293,20
19	12/31.12.2023	Amortizare luna Decembrie 2023	1	0,00	0,00	293,20
20	1/31.01.2024	Amortizare luna Ianuarie 2024	1	0,00	0,00	293,20
21	2/29.02.2024	Amortizare luna Februarie 2024	1	0,00	0,00	293,20
22	3/31.03.2024	Amortizare luna Martie 2024	1	0,00	0,00	293,20
23	4/30.04.2024	Amortizare luna Aprilie 2024	1	0,00	0,00	293,20



Nr. inventar: 102551 Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/17 - din - 30.11.2021 Valoare de inventar: 35.184,00 Valoare de intrare: 15.400,00 Amortizare lunara: 293,20 Valoarea ramasa de amortizat: 26.388,00 Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 1 Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinte Accesorii: Locuinta compusa din: 1 camera=16,30 mp, 1 bucatarie=7,19 mp, 1 baie=3,02 mp,magazie=11,5 mp, S utila=26,51 mp, cote parti comune 3,42/100, cota teren 60,75/1775, CF 100238-C1-U1; Chirias Danica Bonta Margareta	Grupa: 1. CONSTRUCTII Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de: Data darii in folosinta: Luna: Decembrie - Anul: 1959 Data amortizarii complete: Luna: Decembrie - Anul: 2019 Durata normala de functionare: 720 luni Cota de amortizare: 0,8333 %
--	--

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	5/31.05.2024	Amortizare luna Mai 2024	1	0,00	0,00	293,20
2	6/30.06.2024	Amortizare luna Iunie 2024	1	0,00	0,00	293,20
3	7/31.07.2024	Amortizare luna Iulie 2024	1	0,00	0,00	293,20
4	8/31.08.2024	Amortizare luna August 2024	1	0,00	0,00	293,20
5	9/30.09.2024	Amortizare luna Septembrie 2024	1	0,00	0,00	293,20
6	10/31.10.2024	Amortizare luna Octombrie 2024	1	0,00	0,00	293,20
7	11/30.11.2024	Amortizare luna Noiembrie 2024	1	0,00	0,00	293,20
8	12/31.12.2024	Amortizare luna Decembrie 2024	1	0,00	0,00	293,20
9	1/31.01.2025	Amortizare luna Ianuarie 2025	1	0,00	0,00	293,20
10	2/28.02.2025	Amortizare luna Februarie 2025	1	0,00	0,00	293,20
11	3/31.03.2025	Amortizare luna Martie 2025	1	0,00	0,00	293,20
12	4/30.04.2025	Amortizare luna Aprilie 2025	1	0,00	0,00	293,20
Total rulaje				58.760,00	23576,00	8.796,00
Sold				35.184,00		



CARTE FUNCİARĂ NR. 100238-C1-U2
COPIE

Carte Funciară Nr. 100238-C1-U2 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Petrești, Str Progresului, Nr. 2, Et. P, Ap. 2

Părți comune: Fundația și elevațiile, peretii despartitori, planșeu peste parter și etaj, învelitoare, alim.cu apa, alim.cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, cotele comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100238-C1-U2	-	26,97	3,48/100	61,80/1775	Apartamentul este compus din: camera în suprafața de 16.30mp, camera în suprafața de 10.67mp, magazie în suprafața de 11.50 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20555 / 16/09/2024		
Act Administrativ nr. 226, din 29/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES-CONSILIUL LOCAL;		
B1	Se înființează cartea funciară 100238-C1-U2 a unitatii individuale cu numărul cadastral 100238-C1-U2/Sebeș, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 100238-C1 înscrisă în cartea funciara 100238-C1;	A1
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 365, din 31/10/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 78526, din 14/11/2023 emis de Primăria Municipiului Sebeș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1 / B.3
1) STATUL ROMÂN		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 100238-C1/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 1781 din 31-JAN-24; pozitie transcrisa din CF 78553/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 31486 din 24/11/2023;		
29971 / 20/11/2024		
Act Administrativ nr. 228/2024, din 29/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 75336, din 30/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SEBES , CIF:4331201, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Petresti, Str Progresului, Nr. 2, Et. P, Ap. 2**Părți comune:** Fundația și elevațiile, peretii despartitori, planseul peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100238-C1-U2	-	26,97	3,48/100	61,80/1775	Apartamentul este compus din: camera în suprafața de 16.30mp, camera în suprafața de 10.67mp, magazie în suprafața de 11.50 mp

Neutilizabil în Circulația Civilă



FISA MIJLOCULUI FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: 102552	Grupa: 1. CONSTRUCTII
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/29 - din - 30.11.2021	Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de:
Valoare de inventar: 52.443,00	Data darii in folosinta:
Valoare de intrare: 20.800,00	Luna: Decembrie - Anul: 1959
Amortizare lunara: 437,03	Data amortizarii complete:
Valoarea ramasa de amortizat: 39.332,10	Luna: Decembrie - Anul: 2019
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 2	Durata normala de functionare: 720 luni
Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinte	Cota de amortizare: 39,6621 %
Accesorii: Locuinta compusa din: 1 camera=16,30 mp, 1 bucatarie=10,67 mp, magazie=11,5 mp, S utila=26,96 mp, cote parti comune 3,48/100, cota teren 61,80/1775, CF 100238-C1-U2; Chirias Garlea Mariana	

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	15.762,00	0,00	20.800,00
2	1526/30.11.2021	Intrare in evidenta	1	36.562,00	0,00	36.562,00
3	/21.11.2022	Modificare durata funct. crestere 20%	1	0,00	0,00	0,00
4	333/22.11.2022	Reevaluare dom. priv. cf. HCL 333/2022	1	52.443,00	0,00	0,00
5	333/22.11.2022	Reevaluare 2022 - eliminare valoare amortizata	1	0,00	36.562,00	-36.562,00
6	11/30.11.2022	Amortizare luna Noiembrie 2022	1	0,00	0,00	437,03
7	12/31.12.2022	Amortizare luna Decembrie 2022	1	0,00	0,00	437,03
8	1/31.01.2023	Amortizare luna Ianuarie 2023	1	0,00	0,00	437,03
9	2/28.02.2023	Amortizare luna Februarie 2023	1	0,00	0,00	437,03
10	3/31.03.2023	Amortizare luna Martie 2023	1	0,00	0,00	437,03
11	4/30.04.2023	Amortizare luna Aprilie 2023	1	0,00	0,00	437,03
12	5/31.05.2023	Amortizare luna Mai 2023	1	0,00	0,00	437,03
13	6/30.06.2023	Amortizare luna Iunie 2023	1	0,00	0,00	437,03
14	7/31.07.2023	Amortizare luna Iulie 2023	1	0,00	0,00	437,03
15	8/31.08.2023	Amortizare luna August 2023	1	0,00	0,00	437,03
16	9/30.09.2023	Amortizare luna Septembrie 2023	1	0,00	0,00	437,03
17	10/31.10.2023	Amortizare luna Octombrie 2023	1	0,00	0,00	437,03
18	11/30.11.2023	Amortizare luna Noiembrie 2023	1	0,00	0,00	437,03
19	12/31.12.2023	Amortizare luna Decembrie 2023	1	0,00	0,00	437,03
20	1/31.01.2024	Amortizare luna Ianuarie 2024	1	0,00	0,00	437,03
21	2/29.02.2024	Amortizare luna Februarie 2024	1	0,00	0,00	437,03
22	3/31.03.2024	Amortizare luna Martie 2024	1	0,00	0,00	437,03
23	4/30.04.2024	Amortizare luna Aprilie 2024	1	0,00	0,00	437,03



Nr. inventar: 102552 Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/29 - din - 30.11.2021 Valoare de inventar: 52.443,00 Valoare de intrare: 20.800,00 Amortizare lunara: 437,03 Valoarea ramasa de amortizat: 39.332,10 Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 2 Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinte Accesorii: Locuinta compusa din: 1 camera=16,30 mp, 1 bucatarie=10,67 mp, magazie=11,5 mp, S utila=26,96 mp, cote parti comune 3,48/100, cota teren 61,80/1775, CF 100238-C1-U2; Chirias Garlea Mariana	Grupa: 1. CONSTRUCTII Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de: Data darii in folosinta: Luna: Decembrie - Anul: 1959 Data amortizarii complete: Luna: Decembrie - Anul: 2019 Durata normala de functionare: 720 luni Cota de amortizare: 0,8333 %
---	--

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	5/31.05.2024	Amortizare luna Mai 2024	1	0,00	0,00	437,03
2	6/30.06.2024	Amortizare luna Iunie 2024	1	0,00	0,00	437,03
3	7/31.07.2024	Amortizare luna Iulie 2024	1	0,00	0,00	437,03
4	8/31.08.2024	Amortizare luna August 2024	1	0,00	0,00	437,03
5	9/30.09.2024	Amortizare luna Septembrie 2024	1	0,00	0,00	437,03
6	10/31.10.2024	Amortizare luna Octombrie 2024	1	0,00	0,00	437,03
7	11/30.11.2024	Amortizare luna Noiembrie 2024	1	0,00	0,00	437,03
8	12/31.12.2024	Amortizare luna Decembrie 2024	1	0,00	0,00	437,03
9	1/31.01.2025	Amortizare luna Ianuarie 2025	1	0,00	0,00	437,03
10	2/28.02.2025	Amortizare luna Februarie 2025	1	0,00	0,00	437,03
11	3/31.03.2025	Amortizare luna Martie 2025	1	0,00	0,00	437,03
12	4/30.04.2025	Amortizare luna Aprilie 2025	1	0,00	0,00	437,03
Total rulaje				89.005,00	36682,00	13.110,90
Sold				52.443,00		



CARTE FUNCİARĂ NR. 100238-C1-U3
COPIE

Carte Funciară Nr. 100238-C1-U3 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Petresti, Str Progresului, Nr. 2, Et. P, Ap. 3

Părți comune: Fundația și elevațiile, peretii despartitori, planșeu peste parter și etaj, învelitoare, alim.cu apa, alim.cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coboare comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100238-C1-U3	-	26,61	3,44/100	60,98/1775	Apartamentul este compus din: camera în suprafața de 16.08mp, camera în suprafața de 10.53mp, magazie în suprafața de 11.50 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20555 / 16/09/2024		
Act Administrativ nr. 226, din 29/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES-CONSILIUL LOCAL;		
B1	Se înființează cartea funciară 100238-C1-U3 a unității individuale cu numărul cadastral 100238-C1-U3/Sebeș, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 100238-C1 înscrisă în cartea funciară 100238-C1;	A1
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 365, din 31/10/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 78526, din 24/11/2023 emis de Primăria Municipiului Sebeș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 100238-C1/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 1781 din 31 JAN 24; pozitie transcrisa din CF 78553/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 31486 din 24/11/2023;	A1 / B.3
29972 / 20/11/2024		
Act Administrativ nr. 226/2024, din 29/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 75336, din 30/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL SEBES , CIF:4331201, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Petresti, Str Progresului, Nr. 2, Et. P, Ap. 3**Părți comune:** Fundația și elevațiile, pereții despartitori, planseul peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100238-C1-U3	-	26,61	3,44/100	60,98/1775	partamentul este compus din: camera în suprafața de 16.08mp, camera în suprafața de 10.53mp, magazie în suprafața de 11.50 mp

Neutilizabil în Circulația Civilă



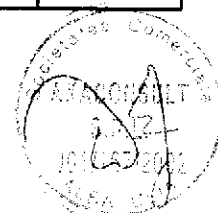
FISA MIJLOCULUI FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: 11101	Grupa: 1. CONSTRUCTII
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/18 - din - 30.11.2021	Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de:
Valoare de inventar: 38.997,00	Data darii in folosinta:
Valoare de intrare: 12.900,00	Luna: Decembrie - Anul: 1959
Amortizare lunara: 324,98	Data amortizarii complete:
Valoarea ramasa de amortizat: 29.247,60	Luna: Decembrie - Anul: 2019
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 3	Durata normala de functionare: 720 luni
Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinte	Cota de amortizare: 0,0000 %
Accesorii: Locuinta compusa din: 1 camera=16,08 mp, 1 bucatarie=10,53 mp, magazie=11,5 mp, S utila=26,61 mp, cote parti comune 3,44/100, cota teren 60,98/1775, CF 100238-C1-U3; Chirias Tuturas Alexandru	

Pagina 1 din 2

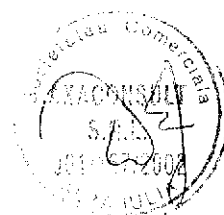
Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Valoare amortizare
1	/31.12.2019	Reevaluare 2019	1	13.062,00	0,00	0,00
2	1515/30.11.2021	Intrare in evidenta	1	25.962,00	0,00	25.962,00
3	/21.11.2022	Modificare durata funct. crestere 20%	1	0,00	0,00	0,00
4	333/22.11.2022	Reevalure dom. priv. cf. HCL 333/2022	1	38.997,00	0,00	0,00
5	333/22.11.2022	Reevaluare 2022 - eliminare valoare amortizata	1	0,00	25.962,00	-25.962,00
6	11/30.11.2022	Amortizare luna Noiembrie 2022	1	0,00	0,00	324,98
7	12/31.12.2022	Amortizare luna Decembrie 2022	1	0,00	0,00	324,98
8	1/31.01.2023	Amortizare luna Ianuarie 2023	1	0,00	0,00	324,98
9	2/28.02.2023	Amortizare luna Februarie 2023	1	0,00	0,00	324,98
10	3/31.03.2023	Amortizare luna Martie 2023	1	0,00	0,00	324,98
11	4/30.04.2023	Amortizare luna Aprilie 2023	1	0,00	0,00	324,98
12	5/31.05.2023	Amortizare luna Mai 2023	1	0,00	0,00	324,98
13	6/30.06.2023	Amortizare luna Iunie 2023	1	0,00	0,00	324,98
14	7/31.07.2023	Amortizare luna Iulie 2023	1	0,00	0,00	324,98
15	8/31.08.2023	Amortizare luna August 2023	1	0,00	0,00	324,98
16	9/30.09.2023	Amortizare luna Septembrie 2023	1	0,00	0,00	324,98
17	10/31.10.2023	Amortizare luna Octombrie 2023	1	0,00	0,00	324,98
18	11/30.11.2023	Amortizare luna Noiembrie 2023	1	0,00	0,00	324,98
19	12/31.12.2023	Amortizare luna Decembrie 2023	1	0,00	0,00	324,98
20	1/31.01.2024	Amortizare luna Ianuarie 2024	1	0,00	0,00	324,98
21	2/29.02.2024	Amortizare luna Februarie 2024	1	0,00	0,00	324,98
22	3/31.03.2024	Amortizare luna Martie 2024	1	0,00	0,00	324,98
23	4/30.04.2024	Amortizare luna Aprilie 2024	1	0,00	0,00	324,98



Nr. inventar: 11101 Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/18 - din - 30.11.2021 Valoare de inventar: 38.997,00 Valoare de intrare: 12.900,00 Amortizare lunara: 324,98 Valoarea ramasa de amortizat: 29.247,60 Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 3 Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinte Accesorii: Locuinta compusa din: 1 camera=16,08 mp, 1 bucatarie=10,53 mp, magazie=11,5 mp, S utila=26,61 mp, cote parti comune 3,44/100, cota teren 60,98/1775, CF 100238-C1-U3; Chirias Tuturas Alexandru	Grupa: 1. CONSTRUCTII Codul de clasificare: 1.6.1. Cladir de locuit, hoteluri si camine, in afara de: Data darii in folosinta: Luna: Decembrie - Anul: 1959 Data amortizarii complete: Luna: Decembrie - Anul: 2019 Durata normala de functionare: 720 luni Cota de amortizare: 0,8333 %
---	---

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	5/31.05.2024	Amortizare luna Mai 2024	1	0,00	0,00	324,98
2	6/30.06.2024	Amortizare luna Iunie 2024	1	0,00	0,00	324,98
3	7/31.07.2024	Amortizare luna Iulie 2024	1	0,00	0,00	324,98
4	8/31.08.2024	Amortizare luna August 2024	1	0,00	0,00	324,98
5	9/30.09.2024	Amortizare luna Septembrie 2024	1	0,00	0,00	324,98
6	10/31.10.2024	Amortizare luna Octombrie 2024	1	0,00	0,00	324,98
7	11/30.11.2024	Amortizare luna Noiembrie 2024	1	0,00	0,00	324,98
8	12/31.12.2024	Amortizare luna Decembrie 2024	1	0,00	0,00	324,98
9	1/31.01.2025	Amortizare luna Ianuarie 2025	1	0,00	0,00	324,98
10	2/28.02.2025	Amortizare luna Februarie 2025	1	0,00	0,00	324,98
11	3/31.03.2025	Amortizare luna Martie 2025	1	0,00	0,00	324,98
12	4/30.04.2025	Amortizare luna Aprilie 2025	1	0,00	0,00	324,98
Total rulaje				64.959,00	25962,00	9.749,40
Sold				38.997,00		



CARTE FUNCİARĂ NR. 100238-C1-U9
COPIE

Carte Funciară Nr. 100238-C1-U9 Sebeș

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Petrești, Str Progresului, Nr. 2, Sc. P, Ap. 9

Părți comune: Fundația și elevațiile, peretii despartitori, planșeu peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, cotele comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100238-C1-U9	-	39,75	5,13/100	91,09/1775	Apartamentul este compus din: camera în suprafața de 16.87mp, camera în suprafața de 11.86mp, camera în suprafața de 11.02mp, magazie în suprafața de 11.50 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
20555 / 16/09/2024			
Act Administrativ nr. 226, din 29/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES CONSILIUL LOCAL;			
B1	Se înființează cartea funciară 100238-C1-U9 a unității individuale cu numărul cadastral 100238-C1-U9/Sebeș, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 100238-C1 înscrisă în cartea funciară 100238-C1;		A1
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 965, din 31/10/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 78526, din 14/11/2023 emis de Primăria Municipiului Sebeș;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN		A1 / B.3
OBSERVAȚII: Opinie transcrisă din CF 100238-C1/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 1781 din 31-JAN-24; pozitie transcrisă din CF 20555/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 31496 din 24/11/2023;			
29973 / 20/11/2024			
Act Administrativ nr. 226/2024, din 29/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 75336, din 30/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL SEBES , CIF:4331201, domeniul privat		A1

C. Partea III. SARCINI .

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

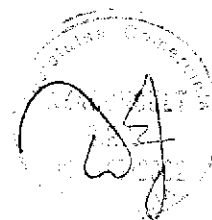


Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Petresti, Str Progresului, Nr. 2, Et. P, Ap. 9**Părți comune:** Fundația și elevațiile, peretii despartitori, planseul peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit

Nr crt.	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100238-C1-U9	-	39,75	5,13/100	91,09/1775	Apartamentul este compus din: camera în suprafața de 16.87mp, camera în suprafața de 11.86mp, salonul în suprafața de 11.02mp, magazie în suprafața de 11.50 mp

Neutilizabil în circulația civilă



Nr. inventar: 102554	Grupa: 1. CONSTRUCTII
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/19 - din - 30.11.2021	Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de:
Valoare de inventar: 39.826,00 Valoare de intrare: 14.600,00 Amortizare lunara: 331,88 Valoarea ramasa de amortizat: 29.869,60	Data darii in folosinta: Luna: Decembrie - Anul: 1959 Data amortizarii complete: Luna: Decembrie - Anul: 2019
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 9	Durata normala de functionare: 720 luni
Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinte Accesorii: Locuinta compusa din: 2 camere=16,87 mp si 11,86 mp, bucatarie=11,02 mp, magazie=11,5 mp, S utila=39,75 mp, cote parti comune 5,13/100, cota teren 91,09/1775, CF 100238-C1-U9; Chirias Marta Cristina	Cota de amortizare: 36,6595 %

Pagina 1 din 2

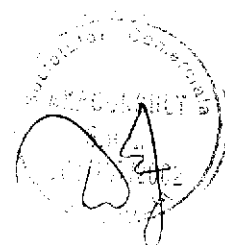
Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Valoare amortizare
1	/31.12.2019	Reevaluare 2019	1	13.361,00	0,00	14.600,00
2	1516/30.11.2021	Intrare in evidenta	1	27.961,00	0,00	27.961,00
3	/21.11.2022	Modificare durata funct. crestere 20%	1	0,00	0,00	0,00
4	333/22.11.2022	Reevaluare dom. priv. cf. HCL 333/2022	1	39.826,00	0,00	0,00
5	333/22.11.2022	Reevaluare 2022 - eliminare valoare amortizata	1	0,00	27.961,00	-27.961,00
6	11/30.11.2022	Amortizare luna Noiembrie 2022	1	0,00	0,00	331,88
7	12/31.12.2022	Amortizare luna Decembrie 2022	1	0,00	0,00	331,88
8	1/31.01.2023	Amortizare luna Ianuarie 2023	1	0,00	0,00	331,88
9	2/28.02.2023	Amortizare luna Februarie 2023	1	0,00	0,00	331,88
10	3/31.03.2023	Amortizare luna Martie 2023	1	0,00	0,00	331,88
11	4/30.04.2023	Amortizare luna Aprilie 2023	1	0,00	0,00	331,88
12	5/31.05.2023	Amortizare luna Mai 2023	1	0,00	0,00	331,88
13	6/30.06.2023	Amortizare luna Iunie 2023	1	0,00	0,00	331,88
14	7/31.07.2023	Amortizare luna Iulie 2023	1	0,00	0,00	331,88
15	8/31.08.2023	Amortizare luna August 2023	1	0,00	0,00	331,88
16	9/30.09.2023	Amortizare luna Septembrie 2023	1	0,00	0,00	331,88
17	10/31.10.2023	Amortizare luna Octombrie 2023	1	0,00	0,00	331,88
18	11/30.11.2023	Amortizare luna Noiembrie 2023	1	0,00	0,00	331,88
19	12/31.12.2023	Amortizare luna Decembrie 2023	1	0,00	0,00	331,88
20	1/31.01.2024	Amortizare luna Ianuarie 2024	1	0,00	0,00	331,88
21	2/29.02.2024	Amortizare luna Februarie 2024	1	0,00	0,00	331,88
22	3/31.03.2024	Amortizare luna Martie 2024	1	0,00	0,00	331,88
23	4/30.04.2024	Amortizare luna Aprilie 2024	1	0,00	0,00	331,88



Nr. inventar: 102554	Grupa: 1. CONSTRUCTII
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/19 - din - 30.11.2021	Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de:
Valoare de inventar: 39.826,00	Data darii in folosinta:
Valoare de intrare: 14.600,00	Luna: Decembrie - Anul: 1959
Amortizare lunara: 331,88	Data amortizarii complete:
Valoarea ramasa de amortizat: 29.869,60	Luna: Decembrie - Anul: 2019
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 9	Durata normala de functionare: 720 luni
Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinte	Cota de amortizare: 0,8333 %
Accesorii: Locuinta compusa din: 2 camere=16,87 mp si 11,86 mp, bucatarie=11,02 mp, magazie=11,5 mp, S utila=39,75 mp, cote parti comune 5,13/100, cota teren 91,09/1775, CF 100238-C1-U9; Chirias Marta Cristina	

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	5/31.05.2024	Amortizare luna Mai 2024	1	0,00	0,00	331,88
2	6/30.06.2024	Amortizare luna Iunie 2024	1	0,00	0,00	331,88
3	7/31.07.2024	Amortizare luna Iulie 2024	1	0,00	0,00	331,88
4	8/31.08.2024	Amortizare luna August 2024	1	0,00	0,00	331,88
5	9/30.09.2024	Amortizare luna Septembrie 2024	1	0,00	0,00	331,88
6	10/31.10.2024	Amortizare luna Octombrie 2024	1	0,00	0,00	331,88
7	11/30.11.2024	Amortizare luna Noiembrie 2024	1	0,00	0,00	331,88
8	12/31.12.2024	Amortizare luna Decembrie 2024	1	0,00	0,00	331,88
9	1/31.01.2025	Amortizare luna Ianuarie 2025	1	0,00	0,00	331,88
10	2/28.02.2025	Amortizare luna Februarie 2025	1	0,00	0,00	331,88
11	3/31.03.2025	Amortizare luna Martie 2025	1	0,00	0,00	331,88
12	4/30.04.2025	Amortizare luna Aprilie 2025	1	0,00	0,00	331,88
Total rulaje				67.787,00	27961,00	9.966,40
Sold				39.826,00		



CARTE FUNCİARĂ NR. 100238-C1-U10
COPIE

Carte Funciară Nr. 100238-C1-U10 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Petrești, Str. Progresului, Nr. 256 P, Ap. 10

Părți comune: Fundația și elevațiile, peretii despartitori, planșea peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, cotele comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit

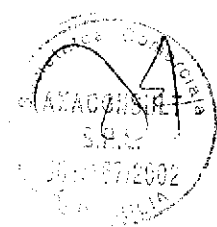
Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100238-C1-U10	-	44,68	5,77/100	102,39 /1775	Apartamentul este compus din: camera în suprafața de 16.83mp, camera în suprafața de 16.83mp, camera în suprafața de 11.02mp, magazie în suprafața de 11.50 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
20555 / 16/09/2024			
Act Administrativ nr. 226, din 29/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES CONSILIUL LOCAL;			
B1	Se înființează cartea funciară 100238-C1-U10 a unității individuale cu numărul cadastral 100238-C1-U10/Sebeș, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 100238-C1 înscrisă în cartea funciară 100238-C1;		A1
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 365, din 31/10/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 78526, din 24/11/2023 emis de Primăria Municipiului Sebeș;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN <i>OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 100238-C1/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 1781 din 31 JAN-24; poziție transcrisă din CF 20555/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 31486 din 24/11/2023;</i>		A1 / B.3
29974 / 20/11/2024			
Act Administrativ nr. 226/2024, din 29/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 75336, din 30/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL SEBES , CIF:4331201, domeniul privat		A1

C. Partea III. SARCINI

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Petresti, Str Progresului, Nr. 2, Et. P, Ap. 10

Părți comune: Fundația și elevațiile, pereții despartitori, planseul peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit

Nr crt.	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100238-C1-U10	-	44,68	5,77/100	102,39/1773	Apartmentul este compus din: camera în suprafața de 16.83mp, camera în suprafața de 16.83mp, camera în suprafața de 11.02mp, magazie în suprafața de 11.50 mp

Neutilizabil în circuit civil



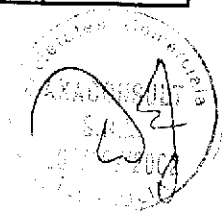
FISA MIJLOCULUI FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: 102559	Grupa: 1. CONSTRUCTII
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/37 - din - 30.11.2021	Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de:
Valoare de inventar: 60.061,00 Valoare de intrare: 24.300,00 Amortizare lunara: 500,51 Valoarea ramasa de amortizat: 45.045,70	Data darii in folosinta: Luna: Decembrie - Anul: 1959 Data amortizarii complete: Luna: Decembrie - Anul: 2019
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 10	Durata normala de functionare: 720 luni
Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinta Accesorii: Locuinta compusa din: 2 camere=16,83 mp si 16,83 mp, bucatarie=11,02 mp, magazie=11,5 mp, S utila=44,68 mp, cote parti comune 5,77/100, cota teren 102,39/1775, CF 100238-C1-U10; Chirias Borca Ferdinand	Cota de amortizare: 40,4589 %

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	17.528,00	0,00	24.300,00
2	1534/30.11.2021	Intrare in evidenta	1	41.828,00	0,00	41.828,00
3	/21.11.2022	Modificare durata funct. crestere 20%	1	0,00	0,00	0,00
4	333/22.11.2022	Reevaluare dom. priv. cf. HCL 333/2022	1	60.061,00	0,00	0,00
5	333/22.11.2022	Reevaluare 2022 - eliminare valoare amortizata	1	0,00	41.828,00	-41.828,00
6	11/30.11.2022	Amortizare luna Noiembrie 2022	1	0,00	0,00	500,51
7	12/31.12.2022	Amortizare luna Decembrie 2022	1	0,00	0,00	500,51
8	1/31.01.2023	Amortizare luna Ianuarie 2023	1	0,00	0,00	500,51
9	2/28.02.2023	Amortizare luna Februarie 2023	1	0,00	0,00	500,51
10	3/31.03.2023	Amortizare luna Martie 2023	1	0,00	0,00	500,51
11	4/30.04.2023	Amortizare luna Aprilie 2023	1	0,00	0,00	500,51
12	5/31.05.2023	Amortizare luna Mai 2023	1	0,00	0,00	500,51
13	6/30.06.2023	Amortizare luna Iunie 2023	1	0,00	0,00	500,51
14	7/31.07.2023	Amortizare luna Iulie 2023	1	0,00	0,00	500,51
15	8/31.08.2023	Amortizare luna August 2023	1	0,00	0,00	500,51
16	9/30.09.2023	Amortizare luna Septembrie 2023	1	0,00	0,00	500,51
17	10/31.10.2023	Amortizare luna Octombrie 2023	1	0,00	0,00	500,51
18	11/30.11.2023	Amortizare luna Noiembrie 2023	1	0,00	0,00	500,51
19	12/31.12.2023	Amortizare luna Decembrie 2023	1	0,00	0,00	500,51
20	1/31.01.2024	Amortizare luna Ianuarie 2024	1	0,00	0,00	500,51
21	2/29.02.2024	Amortizare luna Februarie 2024	1	0,00	0,00	500,51
22	3/31.03.2024	Amortizare luna Martie 2024	1	0,00	0,00	500,51
23	4/30.04.2024	Amortizare luna Aprilie 2024	1	0,00	0,00	500,51



Nr. inventar: 102559	Grupa: 1. CONSTRUCTII
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/37 - din - 30.11.2021	Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de:
Valoare de inventar: 60.061,00	Data darii in folosinta:
Valoare de intrare: 24.300,00	Luna: Decembrie - Anul: 1959
Amortizare lunara: 500,51	Data amortizarii complete:
Valoarea ramasa de amortizat: 45.045,70	Luna: Decembrie - Anul: 2019
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 10	Durata normala de functionare: 720 luni
Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinte	Cota de amortizare: 0,8333 %
Accesorii: Locuinta compusa din: 2 camere=16,83 mp si 16,83 mp, bucatarie=11,02 mp, magazie=11,5 mp, S utila=44,68 mp, cote parti comune 5,77/100, cota teren 102,39/1775, CF 100238-C1-U10; Chirlas Borca Ferdinand	

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	5/31.05.2024	Amortizare luna Mai 2024	1	0,00	0,00	500,51
2	6/30.06.2024	Amortizare luna Iunie 2024	1	0,00	0,00	500,51
3	7/31.07.2024	Amortizare luna Iulie 2024	1	0,00	0,00	500,51
4	8/31.08.2024	Amortizare luna August 2024	1	0,00	0,00	500,51
5	9/30.09.2024	Amortizare luna Septembrie 2024	1	0,00	0,00	500,51
6	10/31.10.2024	Amortizare luna Octombrie 2024	1	0,00	0,00	500,51
7	11/30.11.2024	Amortizare luna Noiembrie 2024	1	0,00	0,00	500,51
8	12/31.12.2024	Amortizare luna Decembrie 2024	1	0,00	0,00	500,51
9	1/31.01.2025	Amortizare luna Ianuarie 2025	1	0,00	0,00	500,51
10	2/28.02.2025	Amortizare luna Februarie 2025	1	0,00	0,00	500,51
11	3/31.03.2025	Amortizare luna Martie 2025	1	0,00	0,00	500,51
12	4/30.04.2025	Amortizare luna Aprilie 2025	1	0,00	0,00	500,51
Total rulaje				101.889,00	41828,00	15.015,30
Sold					60.061,00	



CARTE FUNCİARĂ NR. 100238-C1-U12
COPIE

Carte Funciară Nr. 100238-C1-U12 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Petresti, Str Progresului, Nr. 2, Et. 1, Ap. 12

Părți comune: Fundația și elevațiile, pereții despartitori, planșeu peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, cotele comune pentru alte rețele, casa scării, acoperis, terenul construit și neconstruit

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100238-C1-U12	-	27,34	3,53/100	62,65/1775	Apartamentul este compus din: camera în suprafața de 16.52mp, camera în suprafața de 10.82mp, magazie în suprafața de 11.50 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
20555 / 16/09/2024			
Act Administrativ nr. 226, din 29/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES-CONSILIUL LOCAL;			
B1	Se înființează cartea funciară 100238-C1-U12 a unității individuale cu numărul cadastral 100238-C1-U12/Sebeș, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 100238-C1 înscrisă în cartea funciară 100238-C1;		A1
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 965, din 31/10/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș; Act Administrativ nr. 78526, din 14/11/2023 emis de Primăria Municipiului Sebeș;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN		A1 / B.3
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 100238-C1/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 1701 din 31-JAN-24; pozitie transcrisa din CF 78553/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 31486 din 24/11/2023;			
29976 / 20/11/2024			
Act Administrativ nr. 228/2024, din 29/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 75356 din 30/08/2024 emis de MUNICIPIUL SEBES;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL SEBES , CIF:4331201, domeniul privat		A1

C. Partea III. SARCINI

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

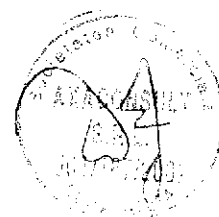


Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Petresti, Str Progresului, Nr. 2, Et. 1, Ap. 12
Părți comune: Fundația și elevațiile, peretii despartitori, planseul peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100238-C1-U12	-	27,34	3,53/100	62,65/1775	Apartamentul este compus din: camera în suprafața de 16.52mp, camera în suprafața de 10.82mp, magazie în suprafața de 11.50 mp

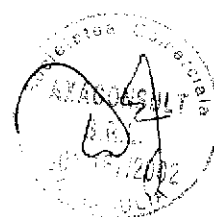
Neutilizabil în Circulația Civilă



Unitate individuală, Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeș, Loc. Petrești, Str Progresului, Nr. 2, Et. 1, Ap. 17
Părți comune: Fundația și elevațiile, pereții despartitori, planseul peste parter și etaj, învelitoare, alim. cu apă, alim. cu gaze, alim. cu electricitate, rețeaua de canalizare, coloane comune pentru alte rețele, casa scării, acoperiș, terenul construit și neconstruit

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100238-C1-U17	-	36,87	4,76/100	84,49/1775	Apartamentul este compus din: camera în suprafața de 9.24mp, camera în suprafața de 16.72mp, sală în suprafața de 10.91mp, magazie în suprafața de 11.50 mp

Neutilizabil în circulație civilă



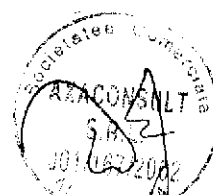
FISA MIJLOCULUI FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: 102553	Grupa: 1. CONSTRUCTII
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/28 - din - 30.11.2021	Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de:
Valoare de inventar: 53.522,00	Data darii in folosinta:
Valoare de intrare: 23.700,00	Luna: Decembrie - Anul: 1959
Amortizare lunara: 446,02	Data amortizarii complete:
Valoarea ramasa de amortizat: 40.141,40	Luna: Decembrie - Anul: 2019
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 17	Durata normala de functionare: 720 luni
Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinte	Cota de amortizare: 44,2809 %
Accesorii: Locuinta compusa din: 2 camere=9,24 mp si 16,72 mp, bucatarie=10,91 mp, magazie=11,5 mp, S utila=36,87 mp, cote parti comune 4,76/100, cota teren 84,49/1775, CF 100238-C1-U17; Chirias Grozav Anamaria	

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	12.348,00	0,00	23.700,00
2	1525/30.11.2021	Intrare in evidenta	1	36.048,00	0,00	36.048,00
3	/21.11.2022	Modificare durata funct. crestere 20%	1	0,00	0,00	0,00
4	333/22.11.2022	Reevaluare dom. priv. cf. HCL 333/2022	1	53.522,00	0,00	0,00
5	333/22.11.2022	Reevaluare 2022 - eliminare valoare amortizata	1	0,00	36.048,00	-36.048,00
6	11/30.11.2022	Amortizare luna Noiembrie 2022	1	0,00	0,00	446,02
7	12/31.12.2022	Amortizare luna Decembrie 2022	1	0,00	0,00	446,02
8	1/31.01.2023	Amortizare luna Ianuarie 2023	1	0,00	0,00	446,02
9	2/28.02.2023	Amortizare luna Februarie 2023	1	0,00	0,00	446,02
10	3/31.03.2023	Amortizare luna Martie 2023	1	0,00	0,00	446,02
11	4/30.04.2023	Amortizare luna Aprilie 2023	1	0,00	0,00	446,02
12	5/31.05.2023	Amortizare luna Mai 2023	1	0,00	0,00	446,02
13	6/30.06.2023	Amortizare luna Iunie 2023	1	0,00	0,00	446,02
14	7/31.07.2023	Amortizare luna Iulie 2023	1	0,00	0,00	446,02
15	8/31.08.2023	Amortizare luna August 2023	1	0,00	0,00	446,02
16	9/30.09.2023	Amortizare luna Septembrie 2023	1	0,00	0,00	446,02
17	10/31.10.2023	Amortizare luna Octombrie 2023	1	0,00	0,00	446,02
18	11/30.11.2023	Amortizare luna Noiembrie 2023	1	0,00	0,00	446,02
19	12/31.12.2023	Amortizare luna Decembrie 2023	1	0,00	0,00	446,02
20	1/31.01.2024	Amortizare luna Ianuarie 2024	1	0,00	0,00	446,02
21	2/29.02.2024	Amortizare luna Februarie 2024	1	0,00	0,00	446,02
22	3/31.03.2024	Amortizare luna Martie 2024	1	0,00	0,00	446,02
23	4/30.04.2024	Amortizare luna Aprilie 2024	1	0,00	0,00	446,02



Nr. inventar: 102553	Grupa: 1. CONSTRUCTII
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 113/28 - din - 30.11.2021	Codul de clasificare: 1.6.1. Cladiri de locuit, hoteluri si camine, in afara de:
Valoare de inventar: 53.522,00	Data darii in folosinta:
Valoare de intrare: 23.700,00	Luna: Decembrie - Anul: 1959
Amortizare lunara: 446,02	Data amortizarii complete:
Valoarea ramasa de amortizat: 40.141,40	Luna: Decembrie - Anul: 2019
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: LOCUINTA PETRESTI, STR. PROGRESULUI, NR. 2, AP. 17	Durata normala de functionare: 720 luni
Loc de folosinta: COD 199.2 Domeniul privat constructii-Locuinte	Cota de amortizare: 0,8333 %
Accesorii: Locuinta compusa din: 2 camere=9,24 mp si 16,72 mp, bucatarie=10,91 mp, magazie=11,5 mp, S utila=36,87 mp, cote parti comune 4,76/100, cota teren 84,49/1775, CF 100238-C1-U17; Chirias Grozav Anamaria	

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	5/31.05.2024	Amortizare luna Mai 2024	1	0,00	0,00	446,02
2	6/30.06.2024	Amortizare luna Iunie 2024	1	0,00	0,00	446,02
3	7/31.07.2024	Amortizare luna Iulie 2024	1	0,00	0,00	446,02
4	8/31.08.2024	Amortizare luna August 2024	1	0,00	0,00	446,02
5	9/30.09.2024	Amortizare luna Septembrie 2024	1	0,00	0,00	446,02
6	10/31.10.2024	Amortizare luna Octombrie 2024	1	0,00	0,00	446,02
7	11/30.11.2024	Amortizare luna Noiembrie 2024	1	0,00	0,00	446,02
8	12/31.12.2024	Amortizare luna Decembrie 2024	1	0,00	0,00	446,02
9	1/31.01.2025	Amortizare luna Ianuarie 2025	1	0,00	0,00	446,02
10	2/28.02.2025	Amortizare luna Februarie 2025	1	0,00	0,00	446,02
11	3/31.03.2025	Amortizare luna Martie 2025	1	0,00	0,00	446,02
12	4/30.04.2025	Amortizare luna Aprilie 2025	1	0,00	0,00	446,02
Total rulaie				89.570,00	36048,00	13.380,80
Sold				53.522,00		

PRESEDINTE DE SEDINTĂ
CONSILIER LOCAL APOLZAN MIHAI

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA

