

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

**HOTĂRÂREA NR. 268/2019**

**privind însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață pentru imobilul “CASA ZAPOLYA – MUZEU” situat în Municipiul Sebeș, str. Primăriei, nr. 3, imobil înscris în CF 84528 Sebeș, proprietatea Consistoriului Superior al Bisericii Evanghelice CA din România și aprobarea cumpărării imobilului**

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 31.10.2019, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață pentru imobilul “CASA ZAPOLYA – MUZEU” situat în Municipiul Sebeș, str. Primăriei, nr. 3, imobil înscris în CF 84528 Sebeș, proprietatea Consistoriului Superior al Bisericii Evanghelice CA din România și aprobarea cumpărării imobilului;

Văzând:

- Raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață pentru imobilul “CASA ZAPOLYA – MUZEU” situat în Municipiul Sebeș, str. Primăriei, nr. 3, imobil înscris în CF 84528 Sebeș, proprietatea Consistoriului Superior al Bisericii Evanghelice CA din România, întocmit de către P.F.A. Crețiu Marian - evaluator autorizat ANEVAR;

- H.C.L. nr. 89/2019 privind exercitarea dreptului de preemțiune asupra imobilului – monument istoric, situat administrativ în municipiul Sebeș, Piața Primăriei, nr. 3, județul Alba, înscris în CF nr. 1025 Sebeș, cu nr. top. 1502, 1503;

- CF 84528 Sebeș, nr. CF vechi: 1025 Sebeș, nr. topografic vechi:1502,1503;

- Certificatul de urbanism nr. 555/02.10.2019;

- Contractul de concesiune nr. 814 / 15.02.2010 încheiat între Consistoriul Superior al Bisericii Evanghelice CA din România și Centrul Cultural “Lucian Blaga” Sebeș;

- Referatul de aprobare nr. 82075/24.10.2019 întocmit de Primarul Municipiului Sebeș, în calitate de inițiator;

- Raportul de specialitate nr. 82820/24.10.2019 întocmit de către Compartimentul Patrimoniu și Transport, raportul de specialitate nr.82316/2019 al Serviciului Cheltuieli și Resurse Umane și raportul de specialitate nr.82.468/2019 al Direcției Venituri și raportul de specialitate nr.82505/2019 al Biroului Contencios Juridic Administrație Transparentă Decizională și Arhivă din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș și raportul de specialitate nr.1591/2019 al Centrului Cultural Lucian Blaga Sebeș;

Văzând referatul nr.82946/29.10.2019 al Compartimentului Patrimoniu și Transport privind necesitatea introducerii suplimentare pe ordinea de zi a proiectului de hotărâre;

Având avizul nr.578/2019 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe, și avizul nr.579/2019 al Comisiei pentru învățământ, cultură, sport, agrement, monumente istorice protecție socială, protecție copii, culte, sănătate și familie, din cadrul Consiliului Local Sebeș;

În temeiul prevederilor:

- Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul nr. 2314/2004 al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listelor monumentelor istorice și Lista monumentelor istorice dispărute, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 129 alin. 1, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ;

- art. 863, lit. d) din Legea nr. 287/2009 – privind Noul Cod Civil;

În baza art. 139 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ

## HOTĂRĂȘTE

**Art.1** Se aprobă însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii de piață pentru imobilul „CASA ZAPOLYA – MUZEU” situat în Municipiul Sebeș, str. Primăriei, nr. 3, imobil înscris în CF 84528 Sebeș, proprietatea Consistoriului Superior al Bisericii Evanghelice CA din România, întocmite de către P.F.A. Crețiu Marian - evaluator autorizat ANEVAR, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă cumpărarea imobilului înscris în CF 84528 Sebeș, nr. cadastral 84528 și 84528-C1 (CF vechi: 1025 Sebeș, nr. topografic vechi:1502,1503) proprietatea Consistoriului Superior al Bisericii Evanghelice CA din România, compus din: clădire 3 niveluri cu suprafață construită la sol de 399 mp, având regim de înălțime D+P+1, în suprafață desfășurată de 981 mp și teren împrejmuit în suprafață de 2.683 mp.

**Art.3.** Se mandatează Primarul Municipiului Sebeș să demareze procedurile de evaluare a imobilului „Casa Zapolya-Muzeu” pentru stabilirea valorii speciale, ținând cont de valoarea întregului ansamblu din punct de vedere istoric, cultural, arhitectonic, dar și al destinației acestuia.

**Art.4** Prețul final și condițiile privind cumpărarea imobilului identificat la art. 2, vor face obiectul unei hotărâri viitoare, după finalizarea negocierilor dintre Comisia de negociere constituită în baza Dispoziției Primarului Municipiului Sebeș nr. 321/2019 și Consistoriul Superior al Bisericii Evanghelice CA din România.

**Art.5** De ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu și Transport, Biroul Contencios Juridic, Transparență Decizională și Arhivă și Direcția Venituri.

**Art.6** 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:

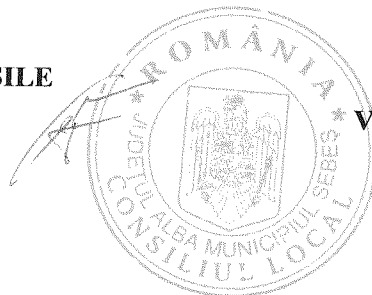
- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș
- Viceprimarului Municipiului Sebeș
- Arhitectului șef
- Birou Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare și Informatică
- Birou Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare
- Compartimentul Patrimoniu și Transport
- Aparatului permanent al Consiliului Local Sebeș
- Centrului Cultural “Lucian Blaga” Sebeș
- Consistoriului Superior al Bisericii Evanghelice CA din România
- Comisia de negociere constituită în baza Dispoziției Primarului Municipiului Sebeș nr. 321/2019

Sebeș, la 31.10.2019

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**Consilier local ,SPĂTARIU VASILE**

Total consilieri locali	19
Prezenți	17
Pentru	17
Împotrivă	-
Abțineri	-



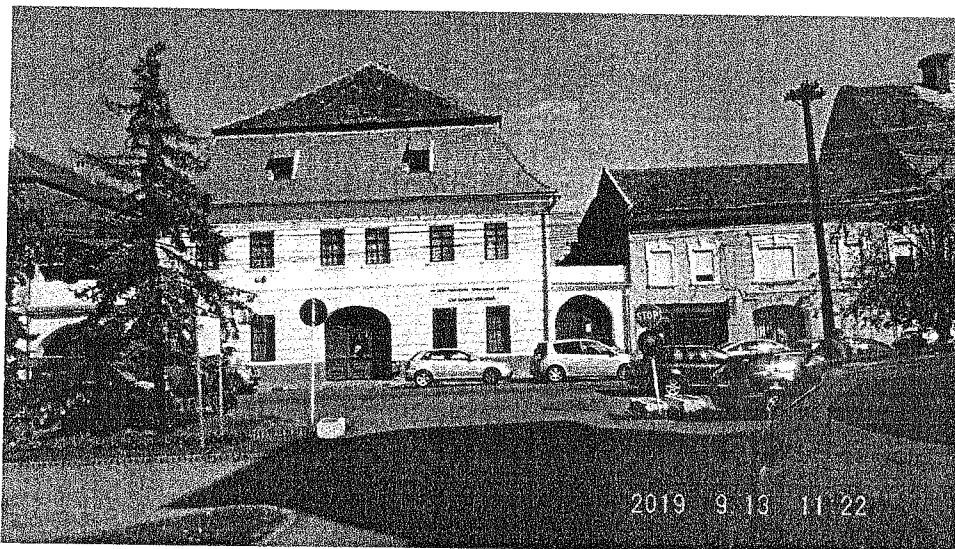
**CONTRASEMNEAZĂ ,  
SECRETAR MUNICIPIU  
VLAD CRISTINA ELENA**

Anexa la HCL 268/2019

**P.F.A. CREȚIU MARIAN**  
str. Septimius Severus, nr.1  
bloc TOL 2, apartament 13  
Alba Iulia  
Mobil : 0746.05.15.14

## RAPORT DE EVALUARE

### PROPRIETATE IMOBILIARĂ



**OBIECT : IMOBIL SITUAT ÎN SEBEȘ, STR. PIAȚA PRIMĂRIEI, NR. 3, JUDEȚUL ALBA  
„ CASA ZAPOLYA - MUZEU”**

**PROPRIETAR : CONSISTORIUL SUPERIOR AL BISERICII EVANGHELICE CA DIN ROMÂNIA**

**SOLICITANT : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ**

*Handwritten signature*

**CĂTRE :**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ**

**Stimați domni,**

Anexat vă remit raportul de evaluare care se referă la imobilul „CASA ZAPOLYA - MUZEU ” situat în Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 3, județul Alba.

Imobilul este clasificat ca monument istoric și este amplasat în zona ultracentrală a municipiului Sebeș foarte aproape de clădirea sediului primăriei. În apropiere se află de asemenea sedii de instituții, bănci, birouri notariale, spații comerciale, școli.

Accesul în imobil se face direct din strada Piața Primăriei, care este asfaltată și are toate rețelele cu utilități.

Imobilul este înscris în CF 84528 Sebeș, nr. CF vechi 1025, nr. topografic 1502,1503, nr. cadastral 84528 –teren intravilan în suprafață de 2.683 mp, împrejmuit cu gard din beton și gard din zidărie, nr. cadastral 84528-C1 – muzeu din zidărie cu regim de înălțime D+P+1, suprafață construită la sol 399 mp, suprafață desfășurată 981 mp, proprietatea Consistoriului Superior al Bisericii Evanghelice CA din România cu titlu de restituire în baza OG 94/2000 și L 501/2002, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, decizie nr. 125/2003 emisă de Guvernul României.

Pe teren se identifică o clădire de tip D+P+E așa cum este descrisă în cartea funciară, având structura din zidărie de cărămidă și piatră, planșee din lemn și din zidărie de piatră și cărămidă, șarpantă de lemn, învelitoare din țiglă solzi, tencuieli interioare și exterioare (parțial desfăcute), zugrăveli obișnuite, tâmplărie din lemn și metalică, pardoseli din cărămidă, parchet și dușumele, instalații electrice. Anul de construcție nu se cunoaște cu exactitate, dar se estimează că vechimea clădirii ar fi aproximativ 500 de ani. Clădirea prezintă spații cu stare bună în special din cele amplasate la etaj unde sunt expuse obiecte de muzeu, dar starea generală poate fi considerată ca fiind doar satisfăcătoare, cu tencuieli fisurate sau desfăcute, cu multă igrasie datorită lipsei hidroizolației orizontale la pereți, cu învelitoare parțial degradată. Instalația electrică este parțial funcțională, parțial scoasă din uz din cauza unui scurt circuit produs probabil datorită umidității din pereți. Clădirea nu are instalații sanitare și nici de încălzire. În câteva încăperi există sobe de teracotă, dar din câte mi s-a spus acestea sunt nefuncționale.

Terenul aferent imobilului este împrejmuit cu ziduri din piatră sau cu plăci și stâlpi de gard din beton armat prefabricat. Terenul este plat, orizontal și are la stradă toate rețelele cu utilități.

Metodologia de calcul a valorii imobilului a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, starea și vechimea construcțiilor, de amplasament, etc.

Raportul a fost structurat după cum urmează :

- (1) Partea introductivă
- (2) Premizele evaluării – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării
- (3) Prezentarea datelor - în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate
- (4) Analiza datelor - conține aplicarea metodelor de evaluare, rezultatul obținut și opinia evaluatorului
- (5) Anexe – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport : copie extras CF, releveu întocmit de ing. Rășinariu Avram Florin, fotografii, anexe de calcul.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate este :

**V = 1.696.980 lei (358.360 euro)**

Referitor la valoarea de mai sus menționez :

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei septembrie 2019 a doua decadă;
- valoarea nu conține TVA
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale
- valoarea propusă este o predicție
- valoarea propusă este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- cursul valutar luat în calcul la data evaluării este cel comunicat de BNR la data de 13.09.2019, data inspecției 1 euro = 4,7354 lei

Cu stimă,  
Expert evaluator ing. Crețiu Marian



## CUPRINSUL LUCRĂRII

### INTRODUCERE

#### SCRISOARE DE TRANSMITERE

<b>1. CERTIFICARE, DECLARAȚIA EVALUATORULUI.....</b>	<b>4</b>
<b>2.PREMIZELE EVALUĂRII.....</b>	<b>4</b>
2.1. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE.....	4
2.2. OBIECTUL EVALUĂRII, SCOPUL EVALUĂRII.....	5
2.3. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	5
2.4. BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE.....	5
2.5. DATA ESTIMĂRII VALORII.....	6
2.6. MONEDA RAPORTULUI.....	7
2.7. MODALITĂȚI DE PLATĂ.....	7
2.8. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII.....	7
2.9. INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSE DE INFORMAȚII.....	7
2.10. CLAUZA DE NEPUBLICARE.....	7
2.11. VALABILITATEA RAPORTULUI.....	7
<b>3. PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>7</b>
3.1 Situația juridică.....	7
3.2 Descrierea amplasamentului.....	7
3.3 Accesul.....	7
3.4 Descrierea amenajărilor și construcțiilor.....	7
3.5 STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE).....	8
3.6 Analiza cererii.....	8
3.7 Analiza ofertei competitive.....	8
3.8 Echilibrul pieței.....	8
<b>4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</b>	<b>8</b>
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	8
4.2. ABORDAREA PRIN COMPARAȚII.....	9
4.3. ABORDAREA PRIN RANDAMENT.....	9
4.4. ABORDAREA PRIN COST.....	9
4.5.Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.....	9
<b>5. PREZENTAREA EVALUATORULUI. INFORMAȚII DE PIAȚĂ.....</b>	<b>9</b>
ANEXA NR.1 - abordarea prin cost.....	10,11
ANEXA NR.2 - abordarea prin venit.....	12
ANEXA NR.3 - evaluarea terenului.....	13
INFORMAȚII DE PIAȚĂ.....	14
FOTOGRAFII.....	15,16
ANUNȚURI PUBLICITARE.....	17,18,19,20
Extras de carte funciară, releveu	

## 1. CERTIFICARE, DECLARAȚIA EVALUATORULUI

Prin prezenta certific că elaborarea prezentului raport s-a făcut în limita cunoștințelor și informațiilor de piață deținute, iar concluziile și rezultatele sunt strict personale nefiind influențate de nici un factor și de asemenea certificăm că :

- afirmațiile prezentate și susținute în raport sunt corecte și adevărate
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere personal.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori, din evaluare, sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

La elaborarea acestui raport de evaluare nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport , evaluatorul care semnează mai jos este expert evaluator ANEVAR cu specializările EI, EPI, EBM și expert tehnic judiciar în cu specializările construcții și evaluarea proprietății imobiliare și are competența necesară întocmirii acestui raport.

## 2. PREMIZELE EVALUĂRII

### 2.1. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitativ, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama la elaborarea acestui raport de evaluare sunt următoarele :

#### Ipoteze

- . Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții solicitantei raportului de evaluare d-na Oltean Mirela inspector superior, d-na Gligor Delia consilier juridic. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.
- . Nu există, la data evaluării restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale ,servituți, leasing ipoteci, care ar putea influența sau îngrădi dreptul de folosință a imobilului.
- . Proprietatea este considerată și evaluată ca fiind liberă de sarcini.
- . Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- . Presupunem că nu există la data evaluării nici un fel de contaminanți și costul activității de decontaminare nu afectează valoarea ; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- . Se presupune că imobilul respectă toate reglementările și restricțiile în domeniul urbanismului având toate aprobările și avizele impuse de legislația în vigoare.
- . Se consideră că imobilul nu prezintă vicii ascunse sau nevizibile la infrastructură care să afecteze valoarea proprietății.
- . Aplicarea metodelor de evaluare se face luându-se în considerare datele disponibile pentru evaluator despre tranzacții sau oferte imobiliare, care se practică la data evaluării în municipiul Sebeș.
- . Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare și a modalităților de aplicare a acestora , pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- . Expertul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării și a utilizat în estimarea valorii **numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție** fără a exclude posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștințe.

#### Ipoteze speciale :

. Lucrarea se bazează pe informațiile date de solicitant ,respectiv cele cuprinse în documentele prezentate de acesta : extrasul de carte funciară, documentația cadastrală întocmită de Mercury Geosistem SRL, caietul de sarcini. Evaluarea se face în ipoteza liber de sarcini.

. Valorile estimate în EURO sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

. Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Evaluatorul prin natura muncii sale nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

. Nici prezentul raport , nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

#### 2.2. Identificarea clientului, obiectul evaluării, scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea Primăriei Municipiului Sebeș cu sediul în Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, județul Alba , cod fiscal 4331201.

Obiectul prezentului raport de evaluare este :

*Stabilirea valorii de piață în vederea cumpărării a imobilelor privind „Casa Zapolya ” (Muzeu) , clădire cu trei niveluri, cu suprafața construită la sol 399 mp din zidărie, cu regim de înălțime D+P+1 , suprafața desfășurată 981 mp și terenul aferent în suprafață de 2.683 mp, teren împrejmuit cu gard din beton și gard din zidărie, situate administrativ în municipiul Sebeș, str. P-ța Primăriei, nr. 3, înscrise în CF nr. 84528 Sebeș, nr. cad. 84528 și nr. cad. 84528-C1”.*

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a imobilului teren și construcții în vederea unei eventuale tranzacții.

#### 2.3. Drepturi de proprietate evaluate

Terenul și construcțiile evaluate sunt proprietatea Consistoriului Superior al Biserici Evanghelice CA din România cu titlu de restituire și au fost dobândite prin lege. Se evaluează întregul drept de proprietate, care se consideră deplin.

#### 2.4. Bazele evaluării. Valoarea de investiție, valoarea justă , valoarea specială. Tipul valorii estimate

Baza evaluării o constituie informațiile obținute de expert pe piața imobiliară a municipiului Sebeș, județul Alba. Tipul de valoare estimat este **valoarea de piață**.

**Valoarea de investiție** este valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare. Aceasta este un *tip al valorii* specific entității. Deși valoarea pentru proprietar a unui activ poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest *tip al valorii* reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic. **Valoarea de investiție** reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției. Diferența dintre **valoarea de investiție** a unui activ și **valoarea lui de piață** reprezintă motivația pentru cumpărători sau pentru vânzători de a intra pe piață.

**Valoarea justă** este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru alte scopuri decât pentru utilizarea în situațiile financiare, **valoarea justă** poate fi diferită de **valoarea de piață**. **Valoarea justă** cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în contextul judiciar. În contrast, **valoarea de piață** cere ca orice avantaj, care nu ar fi fi obținabil de către participanții pe piață, să nu fie luat în considerare. **Valoarea justă** este un concept mai larg decât **valoarea de piață**. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea **valorii juste** va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea **valorii de piață**, cum ar fi orice element al **valorii speciale** rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

**Valoarea specială** este o sumă de bani care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un *cumpărător special*. Un *cumpărător special* este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are *valoare specială*, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia, care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață. *Valoarea specială* poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător, decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ.

**Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ 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. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Valoarea este mai degrabă o sumă estimată decât o sumă de bani predeterminată sau prețul efectiv de vânzare. Un cumpărător hotărât este un cumpărător motivat, dar nu și obligat să cumpere. Un vânzător hotărât nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător gata să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a rezista la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. O tranzacție nepărtinitoare presupune că tranzacția la valoarea de piață are loc între părți fără legătură între ele fiecare acționând independent. Un marketing adecvat presupune ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere are loc înainte de data evaluării. Valoarea de piață se determină prin trei tipuri de abordări: piață, cost, venit.

**Abordarea prin piață (comparația directă)** presupune o analiză a pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare, care au consecință variații ale prețurilor plătite (oferțelor) pe piața imobiliară. Expertul ia în considerare și compară toate diferențele rezonabile între proprietățile comparabile, diferențe care influențează valoarea. Pe baza acestor diferențe se fac corecții ale prețurilor (oferțelor) fiecărei proprietăți comparabile pentru a face proprietățile echivalente la prețul unitar sau prețul total. Metoda nu se aplică în cazul de față așa cum va fi explicat mai jos.

**Abordarea prin cost** oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Valoarea construcțiilor este determinată prin stabilirea *costului de reconstrucție*, adică a costului estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură, planuri, calitate de manoperă și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate. Valoarea de reconstrucție se determină cu ajutorul cataloagelor de reevaluare și aplicarea indicilor de actualizare sau cu cataloagele IROVAL. Deprecierea reprezintă o pierdere față de costul de reconstrucție ce apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Deprecierea fizică reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Pentru cuantificarea deprecierei fizice se va folosi ghidul P135/1999. Deprecierea funcțională este o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Nu înseamnă depreciere funcțională nefuncționarea clădirii din motive independente de starea fizică a acesteia. În cazul de față nu se aplică depreciere funcțională.

Deprecierea economică se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare din zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. În cazul de față nu se aplică depreciere economică.

**Abordarea prin venit (capitalizarea venitului)** presupune că că imobilul este închiriat și aduce un venit. Venitul net se transformă în valoare aplicând o rată de capitalizare extrasă din piață (voi folosi rata de capitalizare rezultată din studiile de piață ale unor societăți de evaluare de nivel național, studii publicate în revista „Valoarea oriunde este ea”).

## **2.5. Data estimării valorii, data raportului**

Valorile obținute prin evaluare au fost determinate la nivelul celei de-a doua decade a lunii septembrie 2019. Data raportului este 20.09.2019.



## **2.6. Moneda raportului**

Opinia finală va fi exprimată în lei și euro.

## **2.7. Modalități de plată**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, ipotecă).

## **2.8. Inspekția proprietății**

Inspekția imobilului s-a făcut de către expert în data de 13.09.2019 în prezența d-nei Gligor Delia consilier juridic la primăria Sebeș și a d-nei Sicean Bianca supraveghetor muzeu. Cu ocazia inspekției am cules informații, am făcut verificări vizuale ale imobilului am făcut fotografii ce vor fi atașate raportului. Nu am făcut măsurători. Suprafețele clădirii, terenului și împrejuririi vor fi luate în calcul după informațiile date de reprezentanții primăriei și documentele ce mi-au fost puse la dispoziție de aceștia și pe care le anexez raportului. Nu am făcut o identificare topografică a imobilului eu nefiind de specialitate topograf. Se presupune că imobilul expertizat în acest raport are datele de carte funciară corespunzătoare informațiilor furnizate de clientul evaluării, respectiv cele din extrasul de carte funciară prezentat de client (extrasul de CF se anexează raportului).

## **2.9. Informațiile utilizate și surse de informații**

Informații cu privire la oferte de vânzare și închirieri pe piața imobiliară a municipiului Sebeș s-au obținut de la client, de pe internet și din presa locală.

## **2.10. Clauza de nepublicare**

Datele și informațiile conținute în prezentul raport sunt confidențiale și orice referire la acesta nu pot fi făcute publice numai cu acordul scris al evaluatorului.

## **2.11. Valabilitatea raportului**

Valorile obținute prin evaluare au fost determinate la nivelul celei de-a doua decade a lunii septembrie 2019 și ele sunt valabile la această dată.

## **3. PREZENTAREA DATELOR**

### **Prezentarea generală a proprietății imobiliare**

#### **3.1. Situația juridică**

Imobilul evaluat este înscris în CF 84528 Sebeș, nr. CF vechi 1025, nr. topografic 1502,1503, nr. cadastral 84528 –teren intravilan în suprafață de 2.683 mp, împrejmuit cu gard din beton și gard din zidărie, nr. cadastral 84528-C1 – muzeu din zidărie cu regim de înălțime D+P+1, suprafață construită la sol 399 mp, suprafață desfășurată 981 mp, proprietatea Consistoriului Superior al Bisericii Evanghelice CA din România cu titlu de restituire în baza OG 94/2000 și L 501/2002, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, decizie nr. 125/2003 emisă de Guvernul României.

La sarcini este întabulat dreptul de folosință pe o perioadă de 5 ani a Municipiului Sebeș. Așa cum am arătat mai sus evaluarea se face în ipoteza liber de sarcini.

Datele de carte funciară au fost preluate din copia extrasului de carte funciară pentru informare eliberată de BCPI Sebeș având nr. de cerere 10574/29.08.2019.

#### **3.2. Descrierea amplasamentului**

Imobilul este clasificat ca monument istoric și este amplasat în zona ultracentrală a municipiului Sebeș foarte aproape de clădirea sediului primăriei. În apropiere se află de asemenea sedii de instituții, bănci, birouri notariale, spații comerciale la parter de blocuri și clădiri independente, școli, piață agroalimentară.

#### **3.3. Accesul**

Accesul în imobil se face direct din strada Piața Primăriei, care este asfaltată și are toate rețelele cu utilități.

#### **3.4. Descrierea imobilului**

Imobilul de evaluat este alcătuit dintr-o construcție - clădire istorică, terenul aferent și împrejmuire. La data inspekției clădirea găzduiește muzeul municipal „Ioan Raica” fiind închiriată de primăria municipiului Sebeș. Clădirea este cunoscută cu denumirea „Casa Zapolya” având în vedere că în urmă cu aproape 500 de ani a fost reședința voievodului Ioan Zapolya.

Clădirea muzeului este de tip D+P+E având structura din zidărie de cărămidă și piatră, planșee din lemn și din zidărie de piatră și cărămidă, șarpantă de lemn, învelitoare din țiglă solzi, tencuieli

interioare și exterioare (parțial desfăcute), zugrăveli obișnuite, tâmplărie din lemn și metalică, pardoseli din cărămidă, parchet și dușumele, instalații electrice. Anul de construcție nu se cunoaște cu exactitate, dar se estimează că vechimea clădirii ar fi de aproximativ 500 de ani. Clădirea prezintă spații cu stare bună în special din cele amplasate la etaj unde sunt expuse obiectele de muzeu, dar starea generală poate fi considerată ca fiind doar satisfăcătoare, cu tencuieli fisurate sau desfăcute, cu multă igrasie datorită lipsei hidro-izolației orizontale la pereți, cu învelitoare parțial degradată. Instalația electrică este parțial funcțională, parțial scoasă din uz din cauza unui scurt circuit produs probabil datorită umidității din pereți. Clădirea nu are instalații sanitare și nici de încălzire. În câteva încăperi există sobe de teracotă, dar din câte mi s-a spus acestea sunt nefuncționale.

**Terenul** aferent imobilului este plat, orizontal, front stradal 22 ml și are la stradă toate rețelele cu utilități. Are parțial împrejmuire din zidărie de piatră, parțial din plăci și stâlpi de gard din beton armat prefabricat.

### **3.5. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)**

Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. O piață imobiliară este alcătuită din participanții pe piață angajați în tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară din municipiul Sebeș a cunoscut o creștere semnificativă a activității în ultimii ani fiind situată la nivelul orașelor de nivel mediu. Având în vedere statutul de clădire istorică se poate spune că aceasta reprezintă o valoare specială pentru municipiul Sebeș.

### **3.6. Analiza cererii**

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) fiind importanți următorii factori: populația în aria pieței, dimensiunea și numărul familiilor locatari, rata de creștere sau descreștere în formarea locatarilor, veniturile și salariile, tipologia locurilor de muncă și rata șomajului, raportul între spațiile locuite de proprietari și chiriași, nivelul economiilor, cerințele de creditare, modul de utilizare a terenurilor și direcțiile de dezvoltare urbanistică, climatul topografia, drenajul, stratul de fundație, bariere naturale sau artificiale, structura taxelor locale și a administrației, disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale (instituții culturale, facilități de educație și calitatea școlilor, facilități sanitare și medicale, servicii de pompieri și poliție).

Activitatea pieței imobiliare este ciclică. O piață activă este caracterizată prin cerere în creștere și este uneori numită piața vânzătorilor pentru că vânzătorii pot obține prețuri mari pe proprietăți disponibile. O piață în cădere este o piață în care scăderea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor și se numește piața cumpărătorilor pentru că au avantaj cumpărătorii. Cererea pe piața imobiliară este în ușoară creștere la nivelul municipiului Sebeș.

### **3.7. Analiza ofertei competitive**

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta competitivă se studiază factorii: cantitatea și calitatea concurenței disponibile, volumul construcțiilor noi, proiecte în construcție sau planificate, disponibilitatea și prețul terenului liber, costurile de construcție și dezvoltare, proprietățile oferite curent, gradul de ocupare de către proprietari și de către chiriași, cauzele și numărul de proprietăți vacante, transformarea pentru utilizări alternative, condiții economice și împrejurări speciale, disponibilitatea creditelor pentru construcții și a finanțării, impactul normativelor de construcții, zonării urbanistice și a altor reglementări asupra volumului și costului construcțiilor.

### **3.8. Echilibrul pieței**

Raportul cerere/ofertă este oarecum în echilibru deși pe piața imobiliară se constată o creștere ușoară a cererii.

## **4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII**

### **4.1. Cea mai bună utilizare - CMBU**

Cea mai bună utilizare a unui imobil este utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

Imobilul expertizat reprezintă o particularitate având în vedere vechimea clădirii, structura acesteia, restricțiile ce rezidă din calitatea de monument istoric, destinația în timp, destinația actuală. Imobilul nu poate fi tratat în mod obișnuit în sensul de a se aplica soluții pentru maximizarea valorii pe piață tocmai din restricțiile impuse de clasificarea sa. Imobilul evaluat fiind un monument istoric și un simbol al municipiului Sebeș este greu de imaginat o altă utilizare decât cea actuală. Sigur că aceasta

presupune o acceptare a faptului că deținerea clădirii nu reprezintă neapărat o sursă deosebită de venituri. Imobilul reprezintă o valoare din punct de vedere istoric și cultural, iar comunitatea are interesul de a o prezerva.

#### **Evaluarea imobilului**

##### **4.2. Abordarea prin comparația directă**

Nu s-au găsit oferte de vânzare cu imobile similare, care prin dimensiunile terenului și construcțiile incluse reprezintă o particularitate așa cum am arătat mai sus. Abordarea prin comparații a fost folosită în grila de mai jos în Anexa 3 la evaluarea terenului.

##### **4.3. Abordarea prin venit**

În Anexa 2 este prezentată această abordare. S-a estimat o chirie obținabilă având în vedere informațiile de piață privind închirieri de imobile, iar rata de capitalizare a fost estimată după studiile publicate ale unor societăți de evaluare de nivel național.

##### **4.4. Abordarea prin cost**

În Anexa 1 este prezentată abordarea prin cost. Valorile unitare sunt preluate din cataloagele de reevaluare sau cataloagele IROVAL, iar valorile obținute sunt actualizate prin aplicarea indicilor de actualizare. A fost estimată deprecierea fizică în funcție de vechimea clădirii și starea acesteia. Nu au fost aplicate depreciere economice sau funcționale.

##### **4.5. Opinia expertului, selecția valorii**

Imobilul în ansamblu reprezintă o particularitate prin structură, dimensiuni, vechime, destinație, iar o abordare prin comparația vânzărilor ar fi destul de aproximativă. De altfel nu am găsit oferte de vânzare cu imobile similare ca dimensiuni și nici cu descrieri suficient de complete pentru a putea întocmi o grilă a datelor de piață credibilă. Se poate spune în cazul de față că imobilul evaluat reprezintă mai degrabă o valoare specială pentru solicitantul raportului de evaluare.

Punctele tari ale imobilului sunt reprezentate în primul rând de calitatea de monument istoric, apoi de poziția ultracentrală, de suprafața mare a terenului, de existența în zonă a tuturor rețelelor cu utilități.

Punctele slabe sunt date de vechimea foarte mare a clădirii, de starea acesteia care necesită lucrări de reparații ale finisajelor interioare, exterioare și instalației electrice, de lipsa instalațiilor sanitare și termice, de existența igrasiei în pereții clădirii din cauza lipsei hidroizolației orizontale, care permite ascensiunea apei prin capilaritate.

Abordarea prin cost conține o doză de subiectivism dată de dificultatea estimării cu precizie a gradului de uzură globală având în vedere vechimea foarte mare a clădirii.

Abordarea prin randament are de asemenea un oarecare grad de aproximare având în vedere atât chiria obținabilă, raportat la suprafața utilă foarte mare cât și mărimea ratei de capitalizare care a fost estimată prin asimilare.

Diferența între valorile furnizate de cele două abordări este destul de mică de aproximativ 5%. Având în vedere și calitatea de monument istoric apreciez că valoarea imobilului determinată prin cost este mai apropiată de realitate. În consecință voi propune ca valoare de piață a imobilului, valoarea furnizată de abordarea prin cost:

**V = 1.696.980 lei (358.360 euro)**

#### **5. Prezentarea evaluatorului**

Subsemnatul Crețiu Marian sunt inginer absolvent al Institutului politehnic Timișoara, Facultatea de Construcții, secția Construcții Civile, Industriale și Agricole promoția 1984.

Sunt evaluator ANEVAR cu specializările evaluarea întreprinderii, evaluarea proprietății imobiliare și evaluarea bunurilor mobile, expert tehnic judiciar cu specializările construcții civile, industriale și agricole și evaluarea proprietății imobiliare.

Sunt persoană fizică autorizată cu obiectul de activitate expertiză tehnică și evaluări.

## ANEXA NR. 1

### ABORDAREA PRIN COST

#### 1. CLĂDIREA MUZEU

Conform catalog IROVAL

Clădire rezidențială cu structura pe zidărie portantă și cu subsol parțial

- infrastructură	399 mp x 275,4 euro/mp = 109.884,6 euro
-suprastructură parter	399 mp x 195,4 euro/mp = 77.964,6 euro
-suprastructură etaj	399 mp x 189,4 euro/mp = 75.570,6 euro
-învelitoare +șarpantă	798 mp x 84,9 euro/mp = 67.750,2 euro
- finisaje interioare	981 mp x 214,5 euro/mp = 210.424,5 euro
-finisaje exterioare	798 mp x 34,9 euro/mp = 27.850,2 euro
-instalații electrice	981 mp x 19,2 euro/mp = 18.835,2 euro

Total = 588.279,9 euro inclusiv TVA ,

respectiv 494.352,8 euro fără cota TVA de 19 %

-grad de uzură global estimat 85 %

Valoarea clădirii rezultă :

$$V = 494.352,8 \text{ euro} \times 4,7354 \text{ lei/euro} \times 0,15 = 351.144 \text{ lei}$$

#### 2. ÎMPREJMUIRE DIN PIATRĂ ȘI CĂRĂMIDĂ

Catalog de reevaluare nr. 124, fișa 13 D - asimilat

- lungime	119 ml
- preț/ml	400 lei
- grad de uzură fizică estimat	10 %
-depreciere funcțională estimată	0
-depreciere economică	0
-indice de actualizare	$27.693,515 \times 4,7354/4,6597 = 28.143,415$

Valoarea împrejmuirii rezultă :

$$V = 119 \times 400 \times 0,90 \times 28.143,15 = 1.205.652.546 \text{ lei vechi}$$
$$\text{Rotund} = 1.205.650.000 \text{ lei vechi}$$
$$(120.565 \text{ lei})$$

#### 3. ÎMPREJMUIRE DIN ELEMENTE DE BETON ARMAT

Catalog de reevaluare nr. 124, fișa nr. 13 -asimilat

- lungime	20 ml
- preț/mp	110 lei
- grad de uzură fizică estimat	10 %
- depreciere funcțională estimată	0
- depreciere economică	0 %
- indice de actualizare	28.143,415

Valoarea împrejmuirii rezultă :

$$V = 20 \times 110 \times 0,90 \times 28.143,415 = 55.723.962 \text{ lei vechi}$$
$$\text{Rotund} = 55.720 \text{ lei vechi}$$
$$(5.572 \text{ lei})$$

#### 4. TERENUL

Conform grilei datelor de piață prezentată în Anexa nr. 3 de mai jos valoarea terenului aferent imobilului este :

$$V = 1.219.700 \text{ lei}$$

Valoarea totală a imobilului rezultă prin însumarea valorilor determinate mai sus :

$$V = 351.144 + 120.565 + 5.572 + 1.219.700 = 1.696.981 \text{ lei, rotunjit } = 1.696.980 \text{ lei}$$

**ANEXA NR. 2**

**ABORDAREA PRIN VENIT**

<b>ELEMENTE DE CALCUL</b>	<b>U.M.</b>	<b>CANTITATE</b>	<b>VALOARE</b>
<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Suprafața de închiriat a clădirii	mp	616,57	
Chiria lunară (euro)	euro/lună	616,57mp x 4 euro/mp	2.466
Venituri brute potențiale VBP	euro/an	2.466 x 12	29.592
Rata medie de neocupare		0%	0
Venit brut efectiv VBE	(euro/an)		29.592
Cheltuieli de exploatare		5 %	1.480
Costuri reamenajare, reparații, dotări		15 %	4.439
Venit net efectiv	(euro/an)		23.673
Rata de capitalizare		7 %	
Curs de schimb la data de referință	lei/ 1 euro	4,7354	
<b>VALOAREA PROPRIETATII PRIN VENIT</b>	<b>EURO</b>		<b>338.186</b>
	<b>LEI</b>		<b>1.601.450</b>

Pentru calculul chiriei am considerat suprafața utilă a clădirii consemnată în releveul întocmit de SC Mercury Geosistems SRL .

Chiria unitară a fost estimată având în vedere suprafața utilă foarte mare a clădirii și așa cum rezultă din informațiile de piață prezentate mai jos nu există oferte de imobile cu suprafețe atât de mari.

În scopul de a compensa folosința terenului, excedentă clădirii în suprafață foarte mare, teren care poate avea un aport la închirierea în ansamblu a imobilului am considerat aceeași chirie de 4 euro/mp pentru toate spațiile care formează suprafața utilă a clădirii, deși unele încăperi au destinație de spații de depozitare sau spații destinate circulației interioare.

Rata de capitalizare a fost estimată prin asimilare după studiile de piață ale societății de evaluare Darian, prezentate în revista „Valoarea oriunde este ea ” nr. 23/2019, estimare în care am ținut seama de poziția ultracentrală și de calitatea de monument istoric a imobilului.

**ANEXA 3**

**EVALUAREA TERENULUI - GRILA DATELOR DE PIATĂ**

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata (mp)	2.683	360	10.000	4.484
Pret (oferta) (euro/mp)		83,3	45	56
<b>Drepturi de proprietate</b>	Integral	Integral	Integral	Integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat (euro/mp)		24	45	56
<b>Tip tranzacție</b>		Oferta	Oferta	Oferta
Valoarea corectiei (%)		-5 %	-5%	-5%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-4,16	-2,25	-2,8
Pret corectat(euro/mp)		79,14	42,75	53,2
<b>Condiții de vânzare</b>		Independent	Independent	Independent
Valoarea corectiei (%)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		79,14	42,75	53,2
<b>Condiții ale pieței</b>		Recent	Recent	Recent
Valoarea corectiei (%)		0	0	0
Pret corectat(euro/mp)		79,14	42,75	53,2
<b>Localizare</b>	Ultracentral	Mai slab	Mai slab	Mai slab
Valoarea corectiei (%)		5 %	10 %	5 %
Valoarea corectiei (euro/mp)		3,95	4,27	2,66
Pret corectat		83,09	47,02	55,86
<b>Acces</b>	Acces la 2 străzi	Mai slab	Mai slab	Mai slab
Valoarea corectiei (%)		10 %	15 %	15 %
Valoarea corectiei (euro/mp)		8,3	7,05	8,37
Pret corectat(euro/mp)		91,39	54,07	64,23
<b>Destinația (utilizarea terenului)</b>	Comercial	Mai slab	Mai slab	Mai slab
Valoarea corectiei (euro/mp)		5 %	5 %	5 %
Valoarea corecției (euro/mp)		4,56	2,35	3,21
Pret corectat(euro/mp)		95,95	49,37	67,44
<b>Dimensiuni laturi, deschidere drum</b>		Mai slab	Mai slab	Mai slab
Valoarea corectiei (%)		5 %	5 %	5 %
Valoarea corectiei (euro/mp)		4,79	2,46	3,37
Pret corectat(euro/mp)		100,74	51,83	70,81
<b>Suprafața</b>	2.683	360	10.000	4.484
Valoarea corecției (%)		-5 %	15 %	4 %
Valoarea corecției(euro/mp)		-5,03	7,77	2,83
Pret corectat (euro/mp)		95,71	59,6	73,64
Total corecție brută		35 %	55 %	39 %
Total corecție brută cea mai mică		35 %		
Valoarea unitară estimată rotunjit		<b>96 euro/mp</b>		
Valoarea estimată total parcelă Rotunjit	<b>1.219.700 lei</b>	<b>257.570 euro</b>		

Explicarea corecțiilor :

- pentru tipul tranzacției s-au aplicat corecții negative, ofertele fiind negociabile
- pentru localizare s-au aplicat corecții pozitive, comparabilele fiind amplasate mai slab decât terenul de evaluat
- pentru acces s-au aplicat corecții pozitive, comparabilele având acces mai slab decât terenul de evaluat

- pentru destinație s-au aplicat corecții pozitive comparabilelor cu destinație inferioară
- pentru dimensiunile laturilor s-au aplicat corecții pozitive, comparabilele fiind inferioare terenului de expertizat
- pentru suprafață s-au aplicat corecții pozitive comparabilelor 2 și 3 considerate inferioare (suprafață mică preț unitar mare, suprafață mare preț unitar mai mic) și o corecție negativă comparabilei 1 cu suprafață mai mică

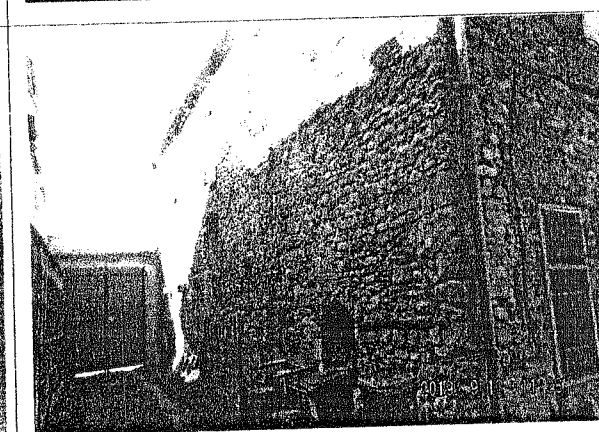
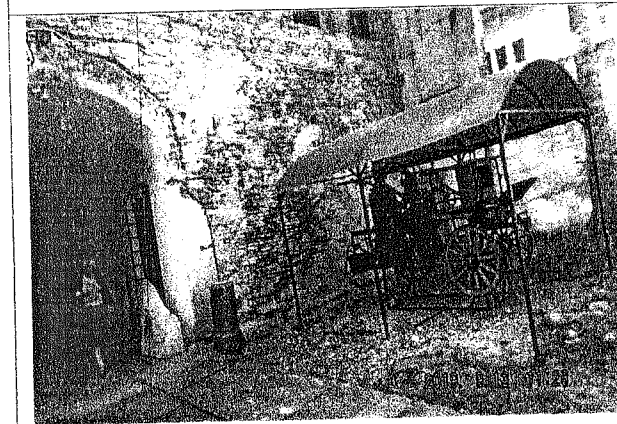
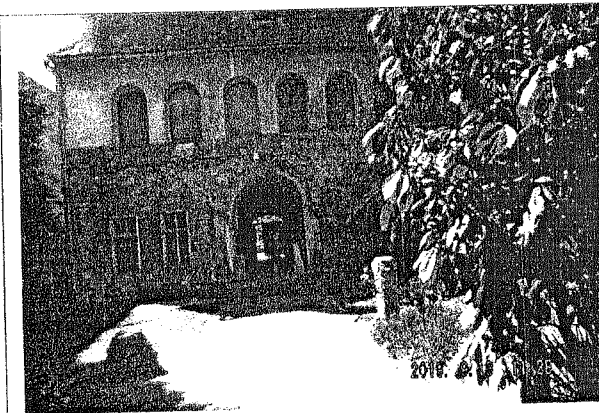
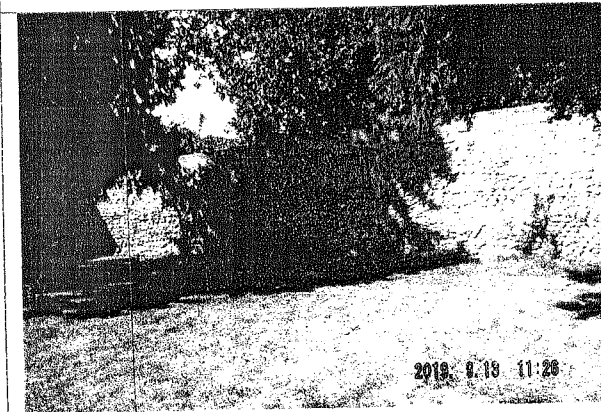
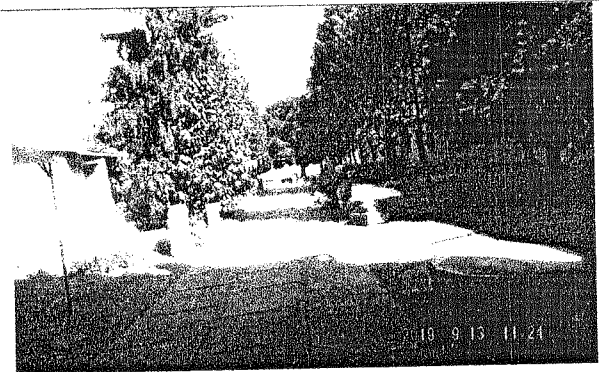
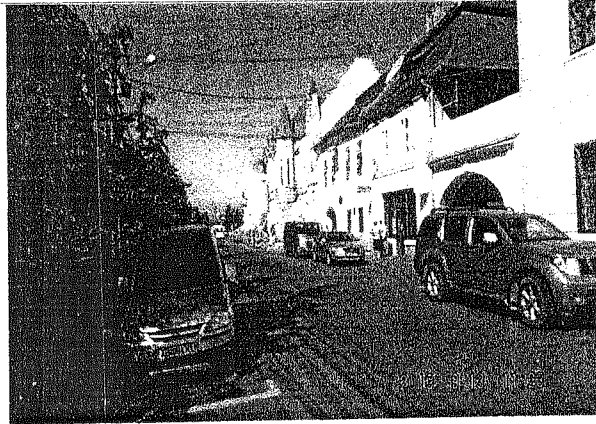
### INFORMATII DE PIATĂ

Din informațiile culese pe piața imobiliară a municipiului Sebeș cu oferte de vânzare de terenuri și închirieri imobiliare vă prezint următoarele :

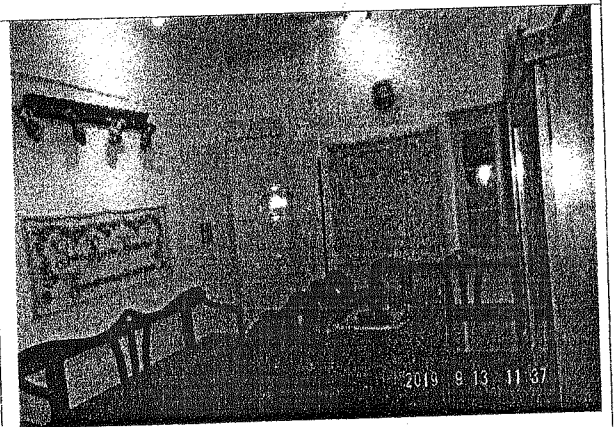
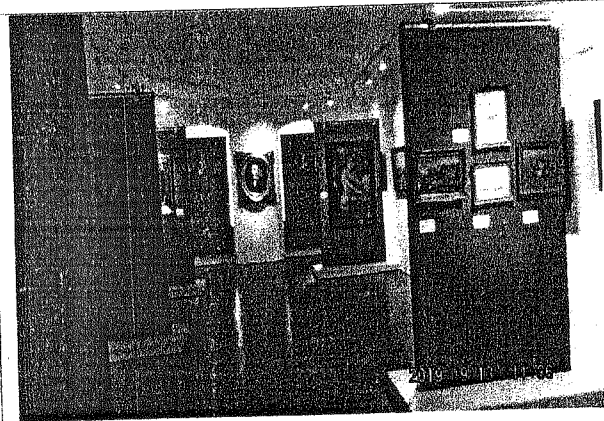
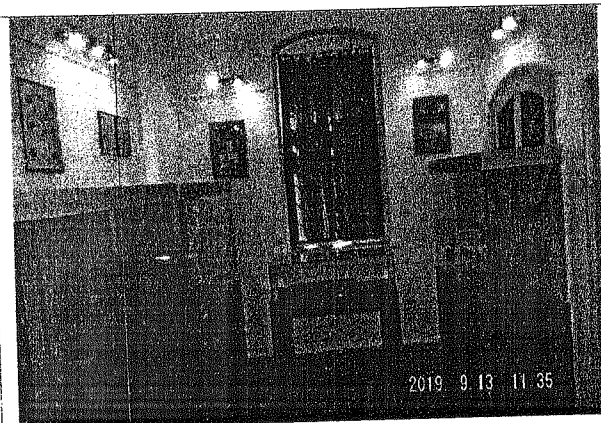
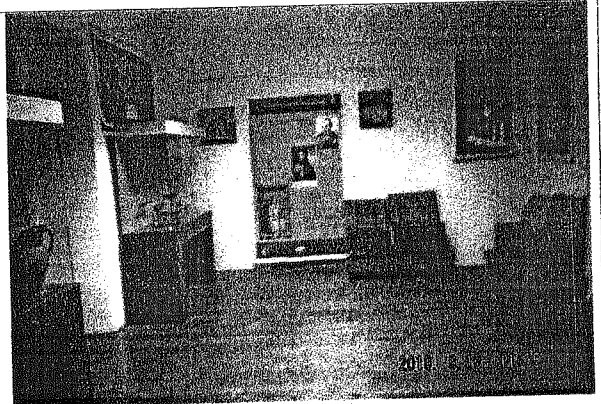
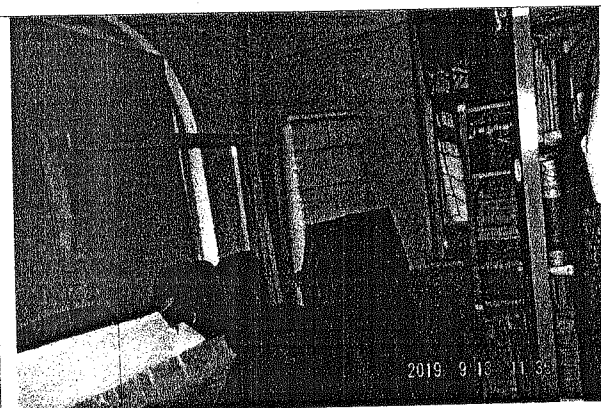
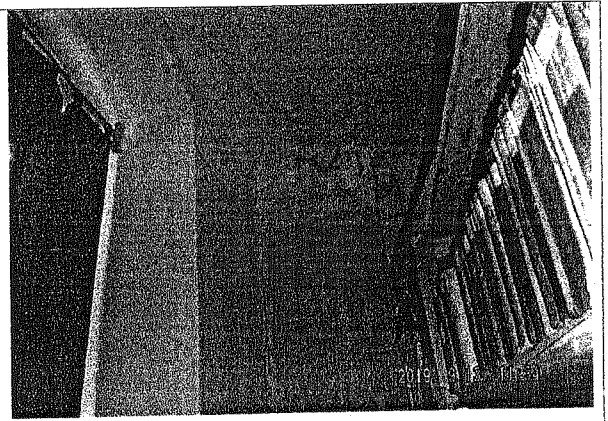
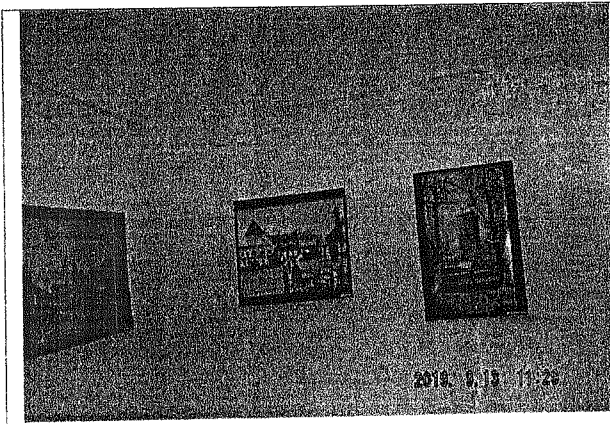
- vă oferim spre vânzare teren intravilan cu suprafața de 360 mp și deschidere la strada asfaltată de 35 metri liniari în imediată apropiere a Bulevardului Lucian Blaga. Terenul dispune de toate utilitățile: gaz, curent, apă, canal și este pretabil pentru: construcție locuință, construcție cabinet medical, spațiu comercial, parcare publică aflându-se la 50 m de acesta. Prețul de vânzare este 30.000 euro, negociabil, 21.08.2019, tel. 0741.111441, agenția Taboo Imobiliare – **comparabila 1**
- vând teren intravilan 10.000 mp în drumul Petrestiului, pe strada Toporasilor în vecinătatea canalului Arini, preț 45 euro/mp, 15.08.2019, tel. 0788207709 – **comparabila 2**
- vând teren intravilan în Sebeș, vis a vis de Kaufland, lângă ansamblul rezidențial nou-construit. Utilități: apă, gaz, curent, suprafață 6.500 mp, preț 155.000 euro, 15.08.2019, tel. 00 393497144546
- teren de vânzare în Sebeș, zona Centrală, suprafață 4.484 mp, deschidere la drum 44 ml, cu toate utilitățile, ideal construcție ansamblu locuințe, gard, farmacie, zone comerciale, drum asfalt, transport public. Preț 250.000 euro (56 euro/mp), negociabil Mai multe informații pe site-ul Agenției Best Invest Imobiliare Sebes, tel. 0727018833- **comparabila 3**
- teren de vânzare Sebes-Petresti. 3 parcele de 700 mp fiecare . Pret 50 euro/ mp. Mai multe detalii la tel.0740205772
- spațiu de închiriat pentru birouri sau apartament de locuit 2 camere hol și baie, încă un hol și bucatărie, suprafață 100 mp, 250 euro/lună, 30.08.2019, tel. 0754.633465
- spațiu de închiriat pentru birouri, cabinet medical, spațiu comercial, undeva la 70 metri patrati, un hol , 4 încăperi, o baie, (cabina de dus din ultima poza o să fie scoasă) spațiul se afla pe strada Calarasi s preț 1.200 lei, tel. 0771322506, 28.08.2019
- spațiu comercial de închiriat suprafață 25 mp, finisat, parchet, gresie, centrală proprie, geamuri termopan, apă, canalizare, renovat anul 2017, localizat pe strada Lucian Blaga numărul 54/1, 20.08.2019, tel. 0742.592779
- spațiu comercial de închiriat în centrul orașului Sebes, cu o suprafață totală de 22 mp, amplasat la parterul unui imobil cu acces dintr-o curte interioară, pe strada Lucian Blaga. Este situat într-o zonă foarte circulată pietonal, ceea ce face din acest spațiu să fie pretabil pentru foarte multe tipuri de activități comerciale ca de exemplu : spațiu de birouri, magazin, sala de jocuri, casa de pariuri sportive, cabinet medical, salon de înfrumusețare, sediu firmă, crama / restaurant, compus dintr-o bucatărie, un grup sanitar și camera principală. Spațiul dispune de toate utilitățile și îmbunătățirile necesare pentru a vă putea începe afacerea în acest loc, inclusiv o curte pavată în care se poate amenaja o mini terasă cu 2 mese. Pretul de închiriere este de 220 euro / luna, tel. 0741.111441
- agenția Imobiliară Taboo vă oferă spre închiriere spațiu pentru birouri situat în zona Ultracentrală din Sebes, cu o suprafață utilă de 23 mp, renovat în 2017. Este format dintr-o cameră spațioasă, utilată și amenajată cu mult bun gust și o baie, accesul se face printr-un hol din curtea proprietății, curte comună. Spațiul dispune de toate utilitățile: gaz, curent, apă, canal, contorizare proprie. Este pretabil pentru birouri, cabinet medical sau salon înfrumusețare. Pretul de închiriere este 300 euro / luna. Telefon 0741.111441



FOTOGRAFII



*[Handwritten signature]*




Handwritten mark or signature.

# ANUNTURI PUBLICITARE

30 000 €

Contact prin Storyaro


0741 811 431



**Teren intravilan de 360 mp in centrul Municipiului Sebes**

Schimbare de teren

100 m



Casa 2 camere

260 000


Alte proprietati

10:15 AM 21 Aug 19

45 C

710000 RON


0709 207 709



**Teren intravilan 10000 mp Drumul Petrestiului (Sebes)**

Schimbare de teren


10 000 mp



Casa 2 camere

268 000

Alte proprietati



Casa 2 camere

29 000

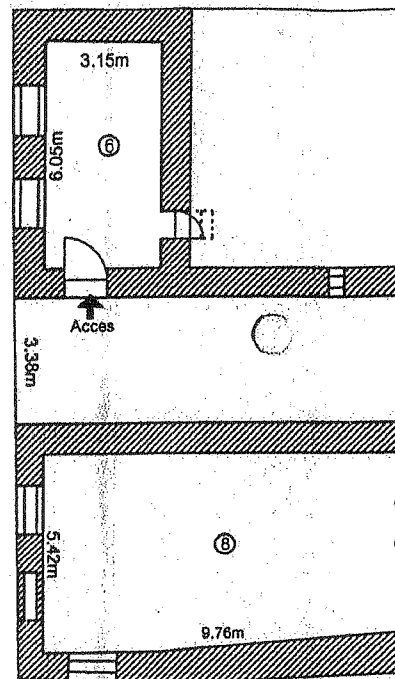
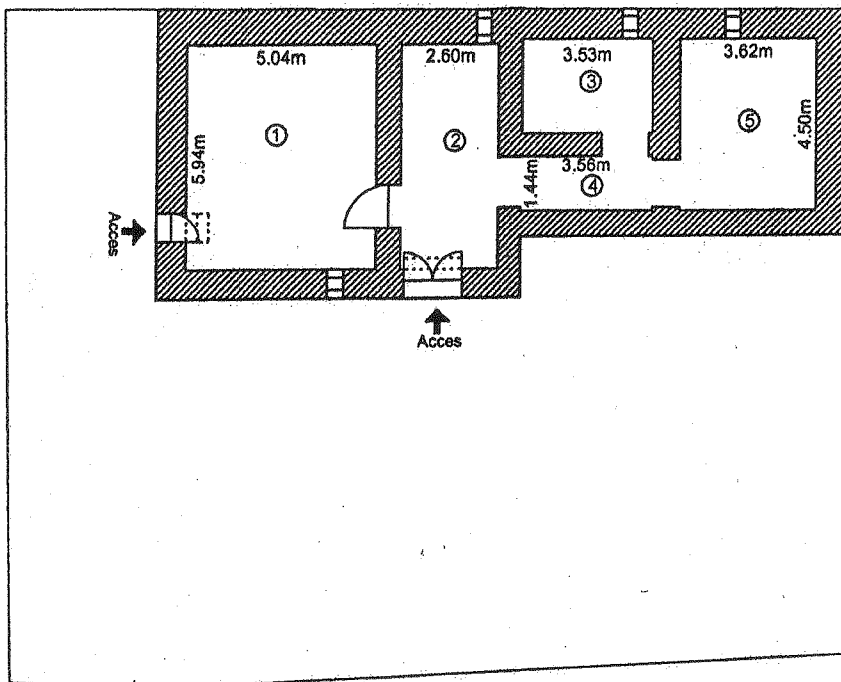
10:15 AM 21 Aug 19

# RELEV

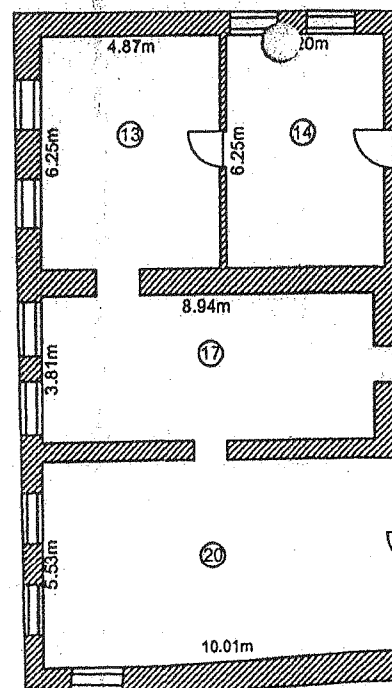
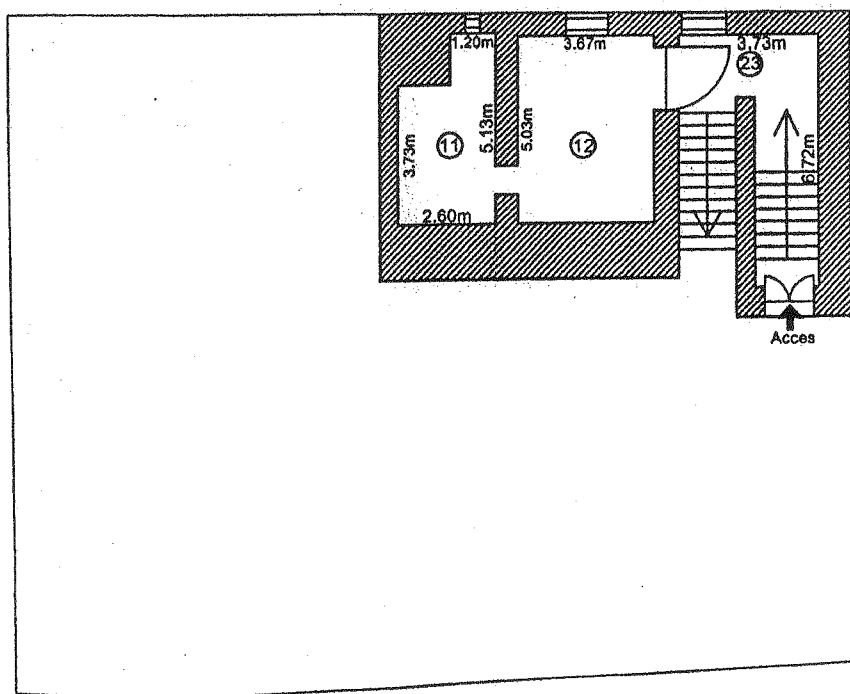
Scara 1:200

Nr.cadastral al terenului	Suprafata utila
-	519.64
Carte funciara	84528
Cod unitate individuala	

Demisol

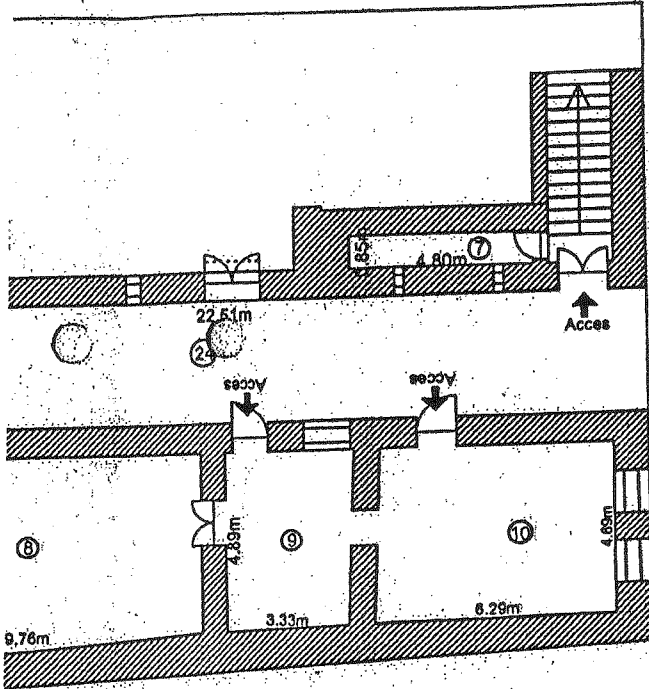


Mezanin

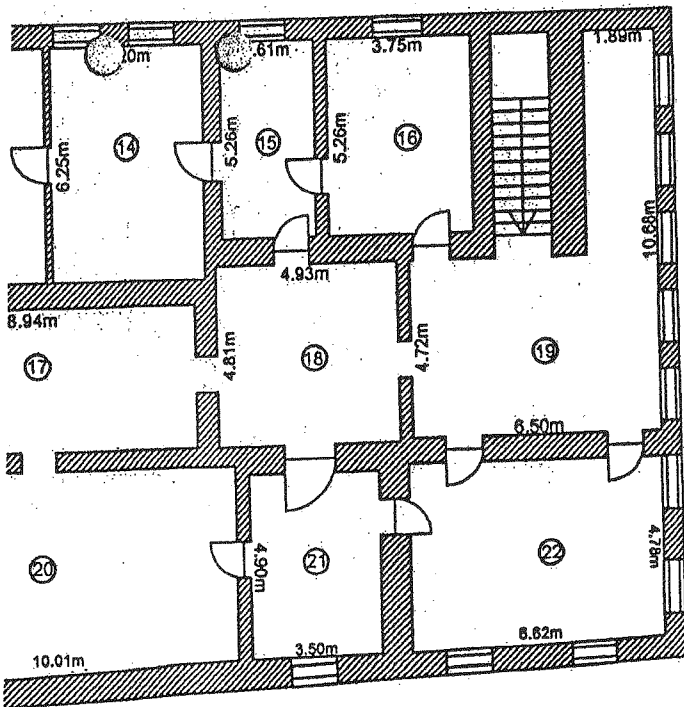


Suprafata utila	Adresa imobilului: Mun. Sebes, Str.Primariei, Nr.4, Jud.Aiba	
519.64	UAT	SEBES
84528	CF Individua	

Parter



Etaj 1



Nr. Incăpere	Denumire încăpere	Suprafata (mp)
1	CAMERA	29.94
2	CAMERA	15.44
3	CAMERA	8.64
4	HOL	5.14
5	CAMERA	16.29
6	CAMERA	18.99
7	CAMERA	4.08
8	CAMERA	51.16
9	CAMERA	18.58
10	CAMERA	29.34
11	CAMERA	11.38
12	CAMERA	18.46
13	CAMERA	30.44
14	CAMERA	26.25
15	CAMERA	13.73
16	CAMERA	19.73
17	CAMERA	34.06
18	CAMERA	23.71
19	CAMERA	42.82
20	CAMERA	54.03
21	CAMERA	17.08
22	CAMERA	32.37
Suprafata utila = 519.64mp		
23	CASA SCARII	21.05
24	GANG	75.88
Suprafata totala = 616.57 mp		
Executant,	Data	
S.C. MERCURY GEOSYSTEMS S.R.L.	18.06.2019	
Ing. Rasipanu Avram Florin		

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
 Sectia AG-AB/S  
 Nr. 9235/2019/14  
 RASIPANU AVRAM FLORIN  
 Ing. Arhitect

CER  
 AUT  
 Seria  
 Nr 10  
 MER  
 GEOS  
 S.

Legenda:  
 \_\_\_\_\_ Contur c.

PRESEDINTE DE SEDINTA  
 Consilier local, SPATARIU VASILE



SECRETAR MUNICIPIU  
 VLAD CRISTINA ELENA