

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

**HOTĂRÂREA NR.340/2019**

**privind însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii speciale, ținând cont de valoarea întregului ansamblu din punct de vedere istoric, cultural, arhitectonic, dar și al destinației imobilelor: “Casa Zapolya” și terenul aferent, situate administrativ în Municipiul Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 3, înscrise în CF nr. 84528 Sebeș, nr.cad. 84528 și nr cad 84528-C1, 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 28.11.2019, ora 14,00;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii speciale, ținând cont de valoarea întregului ansamblu din punct de vedere istoric, cultural, arhitectonic, dar și al destinației imobilelor: “Casa Zapolya” și terenul aferent, situate administrativ în Municipiul Sebeș, str. Piața Primăriei, nr.3, înscrise în CF nr. 84528 Sebeș, nr.cad. 84528 și nr.cad 84528-C1, proprietatea Consistoriului Superior al Bisericii Evanghelice CA din România și aprobarea cumpărării imobilului.

Văzând:

- Raportul de evaluare în vederea stabilirii valorii speciale, ținând cont de valoarea întregului ansamblu din punct de vedere istoric, cultural, arhitectonic, dar și al destinației imobilelor: “Casa Zapolya” și terenul aferent, situate administrativ în Municipiul Sebeș, str. Piața Primăriei, nr.3, înscrise în CF nr. 84528 Sebeș, nr. cad.84528 și nr.cad 84528-C1, proprietatea Consistoriului Superior al Bisericii Evanghelice CA din Român, întocmite de către S.C. AXACONSULT S.R.L .

- 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;

- H.C.L. nr. 268/2019 privind însușirea 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, întocmite de către P.F.A. Crețiu Marian - evaluator autorizat ANEVAR și aprobarea cumpărării imobilului.

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

- Cerificatul 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.90346/2019 al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Sebeș;

- raportul de specialitate nr.90340/28.11.2019 al Compartimentului Patrimoniu și Transport, raportul de specialitate nr.90394/28.11.2019 al Biroului Contencios Juridic Administrație Transparență Decizională și Arhivă și raportul de specialitate nr.90369/28.11.2019 al Serviciului Cheltuieli și Resurse Umane din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.760/2019 al Comisiei pentru pentru învățământ, cultură, sport, agrement, monumente istorice protecție socială, protecție copii, culte, sănătate și familie și avizul nr.761/2019 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe din cadrul Consiliului Local al Municipiului 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 speciale, ținând cont de valoarea întregului ansamblu din punct de vedere istoric, cultural, arhitectonic, dar și al destinației imobilelor: “Casa Zapolya” și terenul aferent, situate administrativ în Municipiul Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 3, înscrise în CF nr. 84528 Sebeș, nr.cad. 84528 și nr. cad 84528-C1, proprietatea Consistoriului Superior al Bisericii Evanghelice CA din România, întocmite de către S.C. AXACONSULT S.R.L - 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** 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.4** Sumele necesare achiziționării imobilului prevăzut la art.2 al prezentei hotărâri vor fi asigurate din bugetul local ulterior stabilirii prețului final ca urmare a negocierii.

**Art.5** La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri de consiliu, își încetează valabilitatea prevederile HCL nr. 268/ 2019.

**Art.6** De ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu și Transport, Biroul Contencios Juridic, Transparență Decizională și Arhivă și Direcția Venituri și comisia prevăzută la art.3 .

**Art.7** 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 Informatică și Monitor Oficial
- 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 28.11.2019

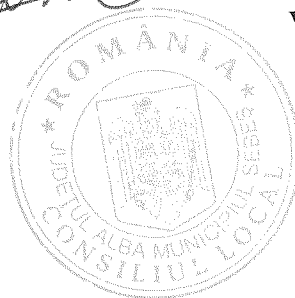
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Consilier local ,ADRIAN BOGDAN**



**CONTRASEMNEAZĂ ,**  
**SECRETAR GENERAL**  
**VLAD CRISTINA ELENA**



Total consilieri locali	19
Prezenți	17
Pentru	16
Împotrivă	-
Abțineri	1



2ex.EF/CV/CG conține 3 pagini și anexă

Pagina 3 din 3

Anexa la HCL nr 3110/2019

## RAPORT DE EVALUARE

### „CASA ZAPOLYA - MUZEU”

**Adresa:** Sebeș, Piața Primăriei, nr. 3, jud. Alba

**Proprietar:** CONSISTORIUL SUPERIOR AL BISERICII EVNGHELICE C.A. DIN ROMÂNIA

**Client:** MUNICIPIUL SEBEȘ

**Destinatar:** 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*

- Noiembrie 2019 -

## SINTEZA EVALUĂRII

**Obiectul evaluării** îl constituie imobilul **Casa Zapolya - Muzeu** situat în Sebeș, Piața Primăriei, nr. 3, jud. Alba, intabulat în extrasul CF nr. 84528 Sebeș aflat în proprietatea CONSISTORIULUI SUPERIOR AL BISERICII EVNGHELICE C.A. DIN ROMÂNIA, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Clădirea evaluată are 3 niveluri conform CF, în realitate 4 (demisol, parter, mezanin și etaj), suprafața construită de 399 mp, suprafața desfășurată de 981 mp (conform CF) și suprafața utilă de 519,64 mp, la care se mai adaugă casa scării de 21.05 mp și gangul de 75,88 mp (conform relevu anexat). Terenul aferent clădirii este în suprafață totală de 2.683 mp.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este cumpărarea imobilului de către clientul lucrării.

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

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – 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.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării*; (1) *Termenii de referință ai evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (2) *Evaluarea imobilului* – conține aplicarea metodelor de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; (3) *Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului*; (4) *Prezentarea evaluatorului și Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodei de evaluare, opinia evaluatorului este că **costul de reconstruire net** al imobilului **Casa Zapolya - Muzeu** situat în Sebeș, Piața Primăriei, nr. 3, jud. Alba, intabulat în extrasul CF nr. 84528 Sebeș, aflat în proprietatea CONSISTORIUL SUPERIOR AL BISERICII EVNGHELICE C.A. DIN ROMÂNIA, este de:

**2.470.495 Lei, echivalent 517.609 Eur**

la cursul valutar de 4,7729 lei/EUR, valabil pentru 25.11.2019

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea include și valoarea terenului aferent construcției și a împrejurimii acestuia;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind costul de reconstruire a imobilului;
- Valoarea este o predicție.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

ALBA IULIA  
25.11.2019

Evaluator:



## CUPRINS

### SINTEZA EVALUĂRII

### CUPRINS

### CERTIFICARE

### 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.
- 1.2 Prezentarea clientului
- 1.3 Dreptul de proprietate
- 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.5 Data estimării valorii
- 1.6 Inspecția proprietății
- 1.7 Moneda raportului.
- 1.8 Standardele aplicate
- 1.9 Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informații)
- 1.10 Clauza de nepublicare
- 1.11 Responsabilitatea față de terți
- 1.12 Ipoteze ipoteze speciale

### 2. EVALUAREA IMOBILULUI

- 2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- 2.2 Descrierea proprietății imobiliare
- 2.3 Cea mai bună utilizare
- 2.4 Analiza pieței imobiliare
- 2.5 Abordări în evaluare
  - 2.5.1 Abordarea prin cost

### 3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

- 3.1 Rezultatele evaluării
- 3.2 Opinia evaluatorului
- 3.3 Valoarea specială

### 4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

### ANEXE

- Anexa 1: Centralizator valori - abordarea prin costuri
- Anexa 2: Fișa de evaluare a terenului
- Anexa 3: Comparabile teren
- Anexa 4: Fișe de calcul construcții
- Anexa 5: Fotografii
- Anexa 6: Amplasare în zonă a proprietății subiect
- Anexa 7: Extras CF al proprietății subiect
- Anexa 8: Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Anexa 9: Relevu imobil
- Anexa 10: Scurt istoric al imobilului monument istoric
- Anexa 11: Extrase din *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011



## 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 ipotezele speciale și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am niciun interes actual sau de perspectiva 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 stimul 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 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

**Obiectul evaluării** îl constituie imobilul **Casa Zapolya - Muzeu** situat în Sebeș, Piața Primăriei, nr. 3, jud. Alba, intabulat în extrasul CF nr. 84528 Sebeș, aflat în proprietatea CONSISTORIULUI SUPERIOR AL BISERICII EVNGHELICE C.A. DIN ROMÂNIA, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Clădirea evaluată are 4 niveluri (demisol, parter, mezanin și etaj), suprafața construită de 399 mp, suprafața desfășurată de 981 mp (conform CF) și suprafața utilă de 519,64 mp, la care se mai adaugă casa scării de 21.05 mp și gangul de 75,88 mp (conform releveu anexat). Terenul aferent clădirii este în suprafață totală de 2.683 mp.

Clădirea supusă evaluării este o clădire cu valoare deosebită din punct de vedere arhitectonic și istoric pentru Municipiul Sebeș fiind o clădire monument de arhitectură de categoria A.

Cele menționate mai sus, faptul că aici își desfășoară activitatea Muzeul Municipal "Ioan Raica" Sebeș, precum și scurta istorie a clădirii prezentată în Anexa 10 a prezentului raport fac din clădirea evaluată o clădire cu o valoare istorică deosebită și care induce o valoare specială pentru Municipiul Sebeș. Conform Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018 "*valoarea specială este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special*", în cazul de față Municipiul Sebeș, singurul cumpărător probabil și posibil al clădirii evaluate.

Clădirea evaluată este în proprietatea CONSISTORIULUI SUPERIOR AL BISERICII EVNGHELICE C.A. DIN ROMÂNIA, dar este concesionată către Centrul Cultural "Lucian Blaga Sebeș", interiorul clădirii adăpostind colecțiile Muzeului Municipal "Ioan Raica" Sebeș.

Scopul prezentului raport de evaluare este cumpărarea proprietății de către Municipiul Sebeș și apoi reabilitarea clădirii în vederea creării condițiilor necesare bunei funcționării a muzeului și păstrării în bune condiții a colecțiilor de carte, pictură, arheologice etc., condiții ce necesită investiții substanțiale pentru renovarea și utilizarea clădirii.

Având în vedere natura imobilului, absența unor date de piață privind imobile similare ca amplasare, caracteristici și valoare istorică, în lucrarea de evaluare va fi estimat *costul de reconstruire net al imobilului* prezentat mai sus așa cum este definită în Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018: "*costul current de realizare a unei replici a unui activ*" sau "*costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect*".

Prezentul Raport de evaluare se adresează **MUNICIPIULUI SEBEȘ** în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

## 1.2 Prezentarea clientului

Evaluarea s-a realizat la solicitarea **Municipiului Sebeș** cu sediul în Sebeș, Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba, cod fiscal 4331201.

## 1.3 Dreptul de proprietate

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasul CF nr. 84528 Sebeș, nr. cad. 84528 – teren împrejmuit cu gard din beton și gard din zidărie – în suprafață totală de 2.683 mp, nr. top. 1502 – curți construcții intravilan – 1.403 mp, nr. top. 1503 – arabil intravilan – 1.280 mp., nr. cad. 84528-C1 – construcție nr. niveluri 3, S. construită la sol: 399 mp; Muzeu, din zidărie, cu regim de înălțime D+P+1, suprafața desfășurată = 918 mp, proprietar CONSISTORIUL





SUPERIOR AL BISERICII EVNGHELICE C.A. DIN ROMÂNIA în cota de 1/1, Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu restituire în baza OG 94/2000 și L 501/2002, dobândit prin Lege, Decizie nr. 125/2003, din 01.01.2003 emis de Guvernul României, înch. CF nr. 183/26.01.2004.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate INTEGRAL al CONSISTORIULUI SUPERIOR AL BISERICII EVNGHELICE C.A. DIN ROMÂNIA asupra imobilului menționat anterior. Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de client (extras CF) fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în același timp și destinat. El este considerat integral și nerestricțiv.

#### 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Metodologia de calcul a „costului de reconstruire net” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor 2018 ANEVAR.

Din cauza faptului că date de piață relative la proprietăți similare ca amplasare, utilitate și caracteristici celei de evaluat nu sunt disponibile pe piață la momentul actual ne aflăm în imposibilitatea argumentării credibile a unor valori obținute prin comparații directe, mai ales luând în considerare faptul că avem ca obiect o clădire monument istoric de dimensiuni relativ mari pentru zona de amplasare, clădire utilizată ca și muzeu.

Abordarea pe bază de venituri este de asemenea imposibil de aplicat datorită faptului că piața imobiliară din zonă nu oferă date pentru aplicarea acestei metode și avem ca obiect o clădire monumentală ce nu are ca scop principal obținerea de venituri din exploatare, ci activități culturale.

Evaluarea executată conform prezentului raport prezintă o evaluare a costului de reconstruire net al imobilului evaluat așa cum este acesta definit în Standardele de evaluare a bunurilor.

**Cost de reconstruire** - Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Nu s-a utilizat costul de înlocuire net deoarece clasificarea ca monument de arhitectură de categoria A impune păstrarea specificului clădirii și alegerea materialelor și soluțiilor constructive similare clădirii actuale și nu a unui substitut modern al acesteia.

După stabilirea costului activului la starea de nou, se fac apoi deduceri pentru a reflecta deprecierea fizică, funcțională și economică a activului subiect.

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 reconstruire 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 cost de reconstruire net, acesta putând fi folosită ca și surrogat pentru valoarea de piață.

#### 1.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 25.11.2019, 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.

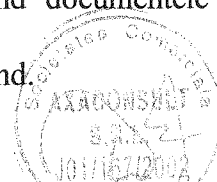
Evaluarea a fost realizată în cursul lunii noiembrie 2019. Data evaluării este 25.11.2019.

#### 1.6 Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de 20.11.2019 în prezența reprezentanților Muzeului Municipal ”Ioan Raica” Sebeș.

S-a identificat imobilul, căile de acces și vecinătățile, analizând documentele avute la dispoziție și situația reală din teren.

Nu s-au efectuat investigații privind dreptul de proprietate, litigii, șamd.



Nu s-au efectuat măsurători ale construcțiilor.  
Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietății.  
Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări sau infestări ale proprietății subiect sau ale proprietăților învecinate.  
Au fost preluate informații referitoare la imobilul evaluat și s-au realizat fotografiile ale acestuia.

## 1.7 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR și LEI.  
Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,7729 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

## 1.8 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare a fost luat în considerare Standardul de evaluare a bunurilor ediția 2018:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

## 1.9 Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *costul de reconstruire net* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

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

- Documentele și schițele puse la dispoziție de către reprezentanții clientului, respectiv:
  - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului: extras de carte funciară;
  - releveul imobilului
  - planul de amplasament și delimitare a imobilului
  - scurtă istorie a imobilului prezentată de dr. Radu Totoianu și dr. Călin Anghel
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
  - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
  - Cataloagele *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011 și *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2012;



- Indici de actualizare, costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole. construcții speciale, 1 august 2019 – 31 iulie 2020 – IROVAL București 2019;
- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară.

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

## 1.10 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 1.11 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

## 1.12 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 dreptul de proprietate este integral și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Suprafețele aferente componentelor imobilului au fost preluate din extrasul CF anexat sau calculate din releveul pus la dispoziție de client;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- 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 proprietarului, 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 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 imobilul evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

## 2. EVALUAREA IMOBILULUI

### 2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

**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 numai din exploatarea imobilului prin închirieri sau exploatare de către proprietar. La data evaluării nu sunt date despre închirieri sau oferte de închiriere de proprietăți similare sau cel comparabile care să constituie o baza credibilă pentru aplicarea acestei metode.

**Abordarea prin cost** prezintă evaluarea construcțiilor aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de refacere a construcțiilor în funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime ș.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 ofertate spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație. La data evaluării nu sunt date despre tranzacții sau oferte cu imobile similare sau cel puțin comparabile care să constituie o baza credibilă pentru aplicarea acestei metode.

Pentru evaluarea de față s-a ales metoda costului de înlocuire net, acestea fiind cea mai adecvată scopului evaluării și tipului de proprietate evaluată.

Abordările prin piață și prin venit nu au fost posibile deoarece nu au fost identificate pe piață tranzacții sau oferte de vânzare sau de închiriere de proprietăți comparabile cu cea evaluată.



## 2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este situată în municipiul Sebeș, Piața Primăriei, nr. 3, jud. Alba, în zona centrală a localității, o zonă mixtă, cu spații comerciale, administrative și cu case de locuit individuale sau colective (apartamente în casă). Proprietatea are acces din drumurile locale asfaltate având front de 21,18m la str. Piața Primăriei și front la str. I.L. Caragiale pe 2 laturi de 119,63 m (latura de vest), respectiv 21,62 m (latura de nord). Zona de amplasare dispune de utilități - rețelele publice de energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale.

**Obiectul evaluării** îl constituie imobilul **Casa Zapolya - Muzeu** situat în Sebeș, Piața Primăriei, nr. 3, jud. Alba, intabulat în extrasul CF nr. 84528 Sebeș, aflat în proprietatea CONSISTORIULUI SUPERIOR AL BISERICII EVNGHELICE C.A. DIN ROMÂNIA, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Clădirea evaluată are 4 niveluri (demisol, parter, mezanin și etaj), suprafața construită de 399 mp, suprafața desfășurată de 981 mp (conform CF) și suprafața utilă de 519,64 mp, la care se mai adaugă casa scării de 21.05 mp și gangul de 75,88 mp (conform releveu anexat). Terenul aferent clădirii este în suprafață totală de 2.683 mp.

Clădirea supusă evaluării este o clădire cu valoare deosebită din punct de vedere arhitectonic și istoric pentru Municipiul Sebeș fiind o clădire monument de arhitectură de categoria A.

Prezentarea mai detaliată a acestuia cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării și anexele la aceasta.

## 2.3 Cea mai buna utilizare

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 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 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 sa fie:**

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul construcțiilor și de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru imobilul analizat, este cea de proprietate cultural-comercială - muzeu. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal – destinația actuală este muzeu;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă – dotările și compartimentarea sunt cele specifice unui muzeu, dar sunt necesare cheltuieli consideraabile de renovare și utilare pentru exploatarea în bune condiții și păstrarea corespunzătoare a colecțiilor existente;
- este fezabilă financiar – costurile de edificare pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă prin utilizare ca atare sau vânzare;
- este maxim productivă – se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).



## 2.4 Analiza pieței imobiliare

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 imobilului evaluat**

Proprietatea evaluată este situată Sebeș, Piața Primăriei, nr. 3, jud. Alba, în zona centrală a localității, o zonă mixtă, cu spații comerciale, administrative și cu case de locuit individuale sau colective (apartamente în casă).

Piața imobiliară specifică este aceea a muzeelor sau alte clădiri similare monument de arhitectură de rang A, dar este o piață inertă, fără tranzacții recente cunoscute și, în opinia evaluatorului, cu un singur potențial cumpărător – MUNICIPIUL SEBEȘ.

### **Analiza ofertei**

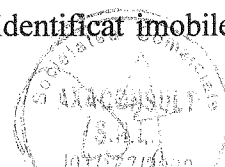
*Oferta* reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

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 acestea sunt imobile rare, fără o piață imobiliară activă.

### **Închirieri**

În ceea ce privește chiriile practicate pe piața imobiliară a clădirilor similare din Sebeș, din sursele de informații pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție, nu s-au identificat imobile similare celui evaluat care să fie închiriate.



### ***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.

La data evaluării cererea de spații de acest tip este inexistentă, fiind practic imposibile previziuni asupra cererii viitoare.

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

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.

Datorită ofertei și cererii actuale inexistente de astfel de proprietăți, nu se pot face aprecieri obiective referitoare la echilibrul pieței.

## **2.5 Abordări în evaluare**

### **2.5.1 Abordarea prin cost**

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea costului de reconstruire net al construcțiilor (în funcție de deprecierea cumulată) corespunzătoare lunii **noiembrie 2019**.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea costului de reconstruire brut;
2. Estimarea deprecierei cumulate;
3. Determinarea costului de reconstruire net al construcțiilor prin scăderea deprecierei cumulate din costul de reconstruire brut.

Evaluarea construcțiilor s-a realizat conform Cataloagelor *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2011 și *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2012, care este cea mai indicată metodă atunci când nu sunt disponibile pe piață date privind tranzacții cu proprietăți similare. S-au utilizat, în funcție de caracteristicile funcționale ale clădirii subiect, atât repere pentru construcții rezidențiale curente (Capitolele 1-2 ale catalogului), cât și repere pentru clădiri monumentale (Capitolul 4 al catalogului).

Pe baza acestei metodologii, trebuie parcurse următoarele etape:

1. Stabilirea costului de reconstruire a fiecărei construcții cu ajutorul *Cataloagelor de reevaluare*;
2. Actualizarea costului de reconstruire brut la prețul zilei cu ajutorul „*Indicilor de actualizare costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire*” publicați de IROVAL în 2019.

### **Determinarea costului de reconstruire**

**Cost de reconstruire** - Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației puse la dispoziție de către beneficiar și a inspecției și măsurătorilor 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-constructive ale acestuia;
- 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 valorile unitare de reconstruire/înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului;
- se calculează valoarea de reconstruire unitară și totală (valori în lei) la nivelul de prețuri de catalog din 2011 și 2012, se actualizează la valoarea de reconstruire cu ajutorul indicilor de evaluare și se extrage cota aferentă TVA.

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 industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2012.

### Estimarea deprecierei cumulate

**Deprecierea** – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire/reconstruire ce poate apărea din cauze **fizice, funcționale 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** - 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;
- **deprecierea funcțională** - o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare;
- **depreciere economică** - o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul celui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

În situația imobilului care face obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea sa: deprecierea fizică.

S-a stabilit valoarea rămasă prin diminuarea valorii de reconstruire cu pierderea de valoare datorită deprecierei fizice 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 clădire 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 pentru structura de rezistență și anvelopă;
- starea tehnică în cazul instalațiilor și finisajelor.

Costul de reconstruire net al construcțiilor a fost determinat prin aplicarea asupra costului de reconstruire brut a deprecierei fizice.

### Estimarea costului de reconstruire net

Costul de reconstruire net pentru construcții s-a obținut prin aplicarea deprecierei reale constatate la costul de reconstruire brut.

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

$$V_{\text{cost}} = 2.470.495 \text{ Lei, echivalent } 517.609 \text{ Eur}$$

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





În anexe se găsesc fișele tehnice de evaluare ale construcțiilor, în care sunt prezentate categoriile de lucrări, valoarea de reconstruire, deprecierile și valoarea rezultată prin metoda costului de înlocuire net conform stării fizice actuale a construcțiilor, precum și fișa de evaluare a terenului.

### 3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

#### 3.1. Rezultatele evaluării

Imobilul **Casa Zapolya - Muzeu** situat în Sebeș, Piața Primăriei, nr. 3, jud. Alba, intabulat în extrasul CF nr. 84528 Sebeș aflat în proprietatea CONSISTORIULUI SUPERIOR AL BISERICII EVNGHELICE C.A. DIN ROMÂNIA, conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, au fost evaluate după cum urmează:

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = **2.470.495 Lei**

#### 3.2. 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 reconstruire 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:

**2.470.495 Lei, echivalent 517.609 Eur**

la cursul valutar de 4,7729 lei/EUR, valabil la 25.11.2019

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea include și valoarea terenului aferent construcției și a împrejurimii acestuia;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție.

#### 3.3. Valoarea specială

Având în vedere cerințele clientului s-a procedat și la analizarea unei potențiale **valori speciale** a imobilului pentru cumpărătorul UAT Sebeș. Conform Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018 *"valoarea specială este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special"*. Conform aceluiași standard *"un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață"*.

Cele descrise în raport, faptul că aici își desfășoară activitatea Muzeul Municipal "Ioan Raica" Sebeș, precum și scurta istorie a clădirii prezentată în Anexa 10 a prezentului raport fac din clădirea evaluată o clădire cu o valoare istorică deosebită și care poate induce o valoare specială pentru Municipiul Sebeș. În cazul de față Municipiul Sebeș este singurul cumpărător probabil al clădirii evaluate și este foarte motivat în achiziția acestuia de faptul că discutăm despre o clădire emblematică a Sebeșului, cu o valoare istorică deosebită, care adăpostește patrimoniul Muzeului Municipal "Ioan



Raica” Sebeș, fiind necesare intervenții rapide atât pentru conservarea și renovarea clădirii cât și pentru protecția colecțiilor adăpostite de aceasta.

Este posibil ca aceste date să fie speculate de proprietarii actuali ai imobilului și aceștia să solicite sume suplimentare față de costul de reconstruire net menționat mai sus. Totuși, având în vedere natura imobilului care este un monument de arhitectură de categoria A, acest fapt impunând o serie de restricții de utilizare, renovare, întreținere și exploatare a clădirii, foarte probabil că Municipiul Sebeș nu este doar un client motivat suplimentar de această achiziție ci și singurul potențial cumpărător al acesteia din următoarele motive:

- starea fizică actuală destul de precară a construcției (a se vedea gradele de uzură mari pentru principalele componente ale clădirii și fotografiile anexate raportului) impune o intervenție cât mai rapidă asupra acesteia;
- orice intervenție asupra clădirii este condiționată de restricții date de faptul că avem o clădire monument istoric de interes național, această clasificare impunând respectarea unor norme stricte de intervenție asupra clădirii;
- orice reconversie a clădirii la o altă destinație față de cea actuală s-ar putea dovedi imposibilă prin prisma restricțiilor menționate, acest factor eliminând din competiție majoritatea posibilor competitori;
- sumele necesare renovării și funcționalizării clădirii sunt unele considerabile și vor fi foarte probabil nerentabile pentru un investitor imobiliar uzual prin prisma posibilităților de utilizare ulterioare.

Menționăm de asemenea faptul că pentru estimarea costului de reconstruire calculat în prezenta lucrare s-au utilizat pentru evaluare fișe specifice clădirilor monumentale (Anexa 11), fișe dedicate acestui tip de imobil și care includ toate restricțiile de mai sus, costul de reconstruire în cazul acestui tip de clădire fiind unul mult mai mare unui cost de înlocuire cu o clădire de utilitate echivalentă, dar edificată pe soluții constructive actuale.

Având în vedere toate acestea considerăm că acel cost de reconstruire net estimat mai sus având la bază costul de reconstruire depreciat cu uzurile fizice aplicate fiecărei categorii de lucrări include și o potențială valoare specială a imobilului deoarece interesul deosebit al Municipiului Sebeș pentru acest imobil este contrabalansat de restricțiile legislative și urbanistice de exploatare a clădirii și de costurile substanțiale de funcționalizare și renovare a acesteia.

#### 4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

**S.C. AXACONSULT S.R.L.** Alba Iulia, str. Lucian Blaga, nr. 7, ap. 4, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J01/167/2002, Cod Unic de Identificare RO14599040, membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0235/2019, 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 (ipoteci 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;
- consultanță pentru crearea de noi societăți, etc.



Raica” Sebeș, fiind necesare intervenții rapide atât pentru conservarea și renovarea clădirii cât și pentru protecția colecțiilor adăpostite de aceasta.

Este posibil ca aceste date să fie speculate de proprietarii actuali ai imobilului și aceștia să solicite sume suplimentare față de costul de reconstruire net menționat mai sus. Totuși, având în vedere natura imobilului care este un monument de arhitectură de categoria A, acest fapt impunând o serie de restricții de utilizare, renovare, întreținere și exploatare a clădirii, foarte probabil că Municipiul Sebeș nu este doar un client motivat suplimentar de această achiziție ci și singurul potențial cumpărător al acesteia din următoarele motive:

- starea fizică actuală destul de precară a construcției (a se vedea gradele de uzură mari pentru principalele componente ale clădirii și fotografiile anexate raportului) impune o intervenție cât mai rapidă asupra acesteia;
- orice intervenție asupra clădirii este condiționată de restricții date de faptul că avem o clădire monument istoric de interes național, această clasificare impunând respectarea unor norme stricte de intervenție asupra clădirii;
- orice reconversie a clădirii la o altă destinație față de cea actuală s-ar putea dovedi imposibilă prin prisma restricțiilor menționate, acest factor eliminând din competiție majoritatea posibilor competitori;
- sumele necesare renovării și funcționalizării clădirii sunt unele considerabile și vor fi foarte probabil nerentabile pentru un investitor imobiliar uzual prin prisma posibilităților de utilizare ulterioare.

Menționăm de asemenea faptul că pentru estimarea costului de reconstruire calculat în prezenta lucrare s-au utilizat pentru evaluare fișe specifice clădirilor monumentale (Anexa 11), fișe dedicate acestui tip de imobil și care includ toate restricțiile de mai sus, costul de reconstruire în cazul acestui tip de clădire fiind unul mult mai mare unui cost de înlocuire cu o clădire de utilitate echivalentă, dar edificată pe soluții constructive actuale.

Având în vedere toate acestea considerăm că acel cost de reconstruire net estimat mai sus având la bază costul de reconstruire depreciat cu uzurile fizice aplicate fiecărei categorii de lucrări include și o potențială valoare specială a imobilului deoarece interesul deosebit al Municipiului Sebeș pentru acest imobil este contrabalansat de restricțiile legislative și urbanistice de exploatare a clădirii și de costurile substanțiale de funcționalizare și renovare a acesteia.

#### 4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

**S.C. AXACONSULT S.R.L.** Alba Iulia, str. Lucian Blaga, nr. 7, ap. 4, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J01/167/2002, Cod Unic de Identificare RO14599040, membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0235/2019, 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 (ipoteci 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;
- consultanță pentru crearea de noi societăți, etc.



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.

Echipa este următoarea:

- ing. Bozdog Dumitru Flaviu – expert evaluator ANEVAR;
- ec. Bratu Sorin Gheorghe – expert evaluator ANEVAR;
- ec. Bozdog Ana Nicoleta – expert evaluator ANEVAR, expert contabil membru CECCAR.

Personalul și colaboratorii 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.

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.



# **ANEXE**

**CONSISTORIUL SUPERIOR AL BISERICII EVANGHELICE C.A. DIN ROMÂNIA**

**Centralizator valori - abordarea prin costuri**

Nr. crt.	Denumire	Suprafată (mp)	Cost de înlocuire (lei)	Grad de uzură real	Cost de înlocuire net (lei)
	Teren	2.683	1.096.032		1.096.032
1	Clădire muzeu	981	5.737.700	76%	1.357.126
2	Împrejmuire	308	115.579	85%	17.337
	<b>TOTAL</b>		<b>6.949.311</b>		<b>2.470.495</b>



**FIȘA DE EVALUARE A TERENULUI**

C.F. nr. 84528 Sebeș, nr. cad. 84528 – teren intravilan curți construcții și arabil – 2.683 mp

Metoda comparației directe

*Terenul de evaluat* are următoarele caracteristici: are suprafața de 2.683 mp, front de 21,18m la str. Piața Primăriei și front la str. I.L. Caragiale pe 2 laturi de 119,63 m (latura de vest), respectiv 21,62 m (latura de nord), formă regulată, este parțial ocupat de construcții, topografie plană, cu drepturi de proprietate depline, fără restricții legale, amplasat în zona centrală a orașului cu utilitățile necesare (alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale și canalizare la gard), acces auto la drumuri asfaltate (str. Piața Primăriei), pavate cu piatră cubică (str. I.L. Caragiale pe patura de vest), sau cu pavele din beton (str. I.L. Caragiale pe patura de nord).

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”.

Premiza 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).



## Anexa 2

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	Piața Primăriei	str. Răstoacă	str. Călărași	str. Aviator Olteanu
Data	noi.19	noi.19	noi.19	iun.11
Suprafața (mp)	2.683	320	4484	187
Preț de vânzare (eur/mp)		65	55,75	67,5
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Include clădiri ce necesită demolarea (5%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	2,79	0,00
Preț ajustat		65,00	58,54	67,50
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		65,00	58,54	67,50
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		65,00	58,54	67,50
Condițiile pieței	noi.19	noi.19-ofertă (-10%)	noi.19-ofertă (-10%)	28.06.2011 - tranzacție (executare silită) (15%)
Ajustări		-6,50	-5,85	10,13
Preț ajustat		58,50	52,69	77,63
Localizare	Piața Primăriei	Mai slab (25%)	Mai slab (25%)	Mai slab (5%)
Ajustări		14,63	13,17	3,88
Preț ajustat		73,13	65,86	81,51
Formă	Regulată	Dreptunghi (0%)	Neregulată (10%)	Regulată (0%)
Ajustări		0,00	6,59	0,00
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	2.683 mp, front pe trei laturi	320 mp, front 12 m (5%)	4.484 mp, front 44 m (10%)	200 mp, front 20 m (5%)
Ajustări		3,66	6,59	4,08
Acces	drum asfalt	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		76,79	79,04	85,59
Utilități disponibile	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)	en. el, apă-canal, gaze nat. - la gard (0%)	en. el., apă-canal, gaze naturale - la gard (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		76,79	79,04	85,59
Cea mai bună utilizare	Comercial	Rezidențial (10%)	Rezidențial (10%)	Comercial (0%)
Ajustări		7,68	7,90	0,00
Preț ajustat		84,47	86,94	85,59
Ajustare totală netă		19,47	31,19	18,09
% ajustări nete		29,95%	55,95%	26,80%
Ajustare totală brută		32,47	42,89	18,09
% ajustări brute		49,95%	76,93%	26,80%

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 85,59 euro/mp – echivalent aproximativ 408,51 lei/mp

Astfel, valoarea terenului este:

$$V_{\text{teren}} = 408,51 \text{ lei/mp} \times 2.683 \text{ mp} \approx 1.096.032 \text{ lei}$$






### Teren – comparabila A

166 unread) - axaconsult@yahoo.com x Sebas • Terenuri • OLX.ro x Exclusiv Teren Sebes Zona Cent... x Teren 4484 mp Sebes Zona Cent... +

olx.ro/oferta/exclusiv-teren-sebes-zona-centrala-320-mp-4oate-utilitati-IDbJ573.html#18cac3e23d

Aplicatii Imobiliare Terra - Pu... folie protectie sticla... Magazin de Scaune... PC portabil HP 250... e-Monitor - Monito... Manufacturers Sup... Brantner Used Tract...



20 800 €

Exclusiv Teren Sebes Zona Centrala 320 Mp. Toate Utilitati

Sebes, Județ Alba Anunț la 12/48 19 noiembrie 2019. Număr anunț: 149729941


320 mp

Exclusiv Teren de vânzare în Sebes, Zona centrala, Str. Răsturoa  
-Suprafata 320 mp, deschidere la drum asfaltat 12 m, toate utilitatile.  
Prot. 48 euro/mp negociabil

Mai multe oferte de imobiliare Agenciei Best Invest Imobiliare Sebes

Anunțuri publicitate ale Best Invest Imobiliare

Anunțuri imobiliare: Teren • Sebes • Zona Centrala • 320 Mp • Best Invest Imobiliare este o companie de servicii imobiliare

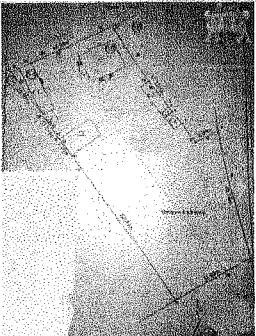


### Teren – comparabila B

166 unread) - axaconsult@yahoo.com x Sebas • Terenuri • OLX.ro x Teren 4484 mp Sebes Zona Cent... +

olx.ro/oferta/teren-4484-mp-sebas-zona-centrala-ideal-ansamblu-locuinte-IDBuN1Wk.html#18cac3e23d

Aplicatii Imobiliare Terra - Pu... folie protectie sticla... Magazin de Scaune... PC portabil HP 250... e-Monitor - Monito... Manufacturers Sup... Brantner Used Tract...



250 000 €

Teren 4484 mp Sebes, Zona Centrala, Ideal Ansamblu Locuinte

Sebes, Județ Alba Anunț la 12/48 19 noiembrie 2019. Număr anunț: 123251649

4 484 mp

Teren de vânzare în Sebes Zona Centrala

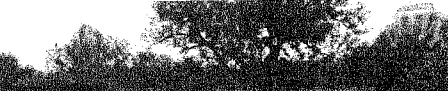
Suprafata 4484 mp, deschidere la drum 44 m, cu toate utilitatile, ideal constructie ansamblu locuinte

Prot. 53,75 euro/mp negociabil

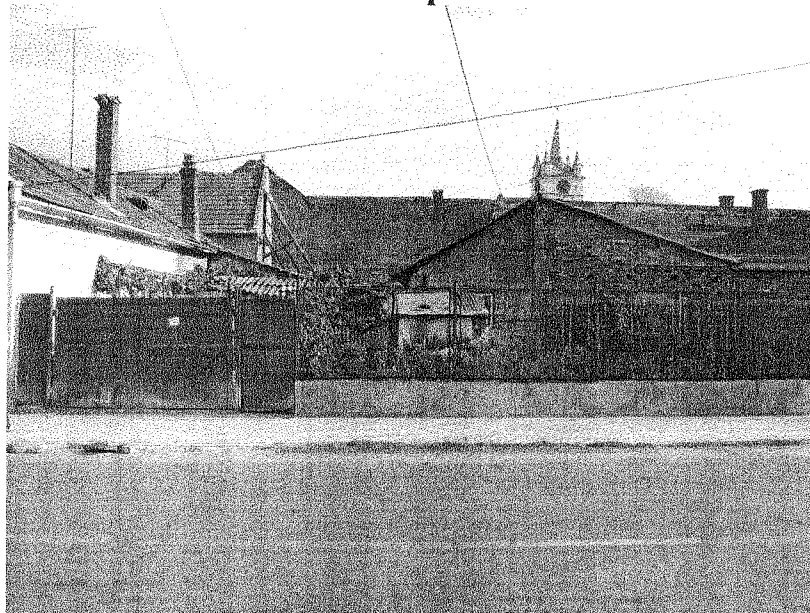
Mai multe oferte de imobiliare Agenciei Best Invest Imobiliare Sebes

Anunțuri publicitate ale Best Invest Imobiliare

Anunțuri imobiliare: Teren • Sebes • Zona Centrala • 4484 mp • Best Invest Imobiliare este o companie de servicii imobiliare




### Teren – comparabila C



**Amplasare:** Str. Aviator Olteanu

**Caracteristici:** suprafață 187 mp, front 18,50 m, topografie plană, formă dreptunghiulară

**Data tranzacție:** 28 iunie 2011

**Preț tranzacție:** 53.158 lei, rezultând circa 67,50 euro/mp

### Teren – alte comparabile

**Teren Sebes Dr. Petrestiului 700 Mp cu Toate Utilitatile**  
 Sebes, judet Alba    Adauga la: 09:29 21 noiembrie 2016    Numar anunt: 103162956

**38 500 €**

**700 m<sup>2</sup>**

Teren de vanzare în Sebes - Districtul Petrestiului. Suprafata 700 Mp, echipat în fața cu un asfaltat 24 m<sup>2</sup> utilitati gaze, aburificata, canalizare, zona foarte buna si linistata. Muzic vazut. Pret: 55 euro/mp.

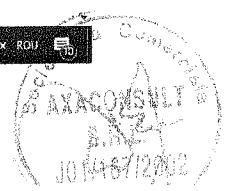
Mai multe oferte de vanzare Agenda: Best Invest Imobiliare Sebes

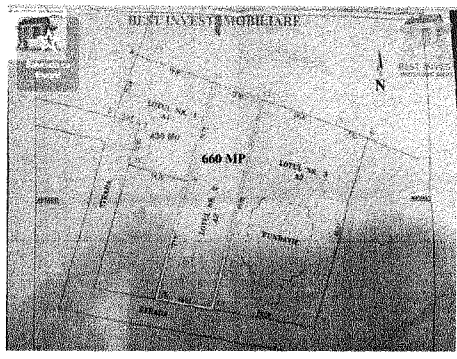
Anuntul publicat de: Best Invest Imobiliare

Anuntul [Teren Sebes Dr. Petrestiului 700 Mp cu Toate Utilitatile](#) este un obiect de vânzare de către Sebes.ro

**Anunțurile utilizatorului Razvan Hudrea**

840 000 €





23 100 €

0727 019 032  
0746 640 154  
0727 019 032



Mapta - Google  
Judet Alba

0727 019 032

### Teren de vanzare Sebes 660 Mp, Zona Rezidentiala

Sebes, Judet Alba Anunt publicat la 09.09.2016, 22 noiembrie 2016. Numar anunt: 103342190

Sebes, Judet Alba Anunt publicat la 09.09.2016, 22 noiembrie 2016. Numar anunt: 103342190

Clasificarea: **Rezidentia** **Terenuri** **Imobiliare** **Imobiliare**

Suprafata teren: **660 m<sup>2</sup>**

Teren de vanzare in Sebes, Zona Rezidentiala.  
Suprafata: 660 Mp, descurcit pe o drum 1307 m. Se accepta si schimburi.  
Pret: 23 euro/mp negociabil.  
Mai multe detalii se afla in Anuntul Agentiei Baza Imobiliare Sebes

Anuntor: axaconsult, cu Baza Imobiliare Sebes

Adresa: Teren de vanzare Sebes 660 Mp, Zona Rezidentiala este situata pe Strada...

0727 019 032  
0746 640 154

Anunturile utilizatorului Razvan Hudrea



38 €

0742 412 740



Mapta - Google  
Judet Alba

0742 412 740

### Vand teren intravilan in Sebes (Alba)

Sebes, Judet Alba Anunt publicat pe data de 14.09.16, 30 noiembrie 2016. Numar anunt: 133725919

Sebes, Judet Alba Anunt publicat pe data de 14.09.16, 30 noiembrie 2016. Numar anunt: 133725919

Clasificarea: **Rezidentia** **Terenuri** **Imobiliare** **Imobiliare**

Suprafata teren: **2.000 m<sup>2</sup>**

Vand teren in zona foarte buna din Sebes pe str. Ciobaului, cu toate utilitatile pe teren, curte incalzita si suita asfaltata. Potrivita: nu curte de constructii

Anuntor: axaconsult, cu Baza Imobiliare Sebes

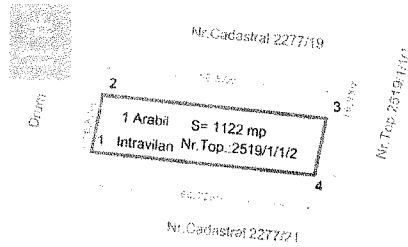
0742 412 740



Browser tabs: (166 unread) - axaconsult@yahoo.com, Sebes • Terenuri • OLX.ro, Vand teren intravilan Sebes • C...

URL: olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-1122-mp-drumul-petrestiiului-sebes-18cac3c23d


Price: 43 000 €



**Vand teren intravilan**  
Sebes, judet Alba • Anuntat la 19:52:19 pe data de 2019. Numar anunt: 172652256

Suprafata teren: 1 122 m<sup>2</sup>

Vand teren intravilan Sebes  
Suprafata de Cultiva Fiecare 1122 mp, distanta de la strada de 16.62 m


Map: 

Windows taskbar: Introduceți aici termenul de căutare

Browser tabs: (166 unread) - axaconsult@yahoo.com, Sebes • Terenuri • OLX.ro, Teren intravilan 10000 mp Drumul Petrestiiului (Sebes) • DchwTcMx1#18cac3c23d, Teren De Vanzare Sebes 430 M...

URL: olx.ro/oferta/teren-intravilan-10000-mp-drumul-petrestiiului-sebes-18cac3c23d

Price: 45 €



**Teren intravilan 10000 mp Drumul Petrestiiului (Sebes)**  
Sebes, judet Alba • Anuntat de ne botez... la 10:00 10 noiembrie 2019. Numar anunt: 181449194

Suprafata teren: 10 000 m<sup>2</sup>

Teren intravilan 10000 mp in drumul petrestiiului. ad strada laparasiilor in vecinatatea cabanului nr11

Windows taskbar: Introduceți aici termenul de căutare



Browser tabs: (166 unread) - axaconsult..., Sebes - Terenuri - OLX.ro, Vand teren/casa aproape..., Teren Sebes Zona Centrala..., Teren Sebes, dr. Petrestiului...

Address: ob.ro/oferta/vand-teren-casa-aproape-de-viitorul-terminal-modal-sebes-IDoGUK0.html#5b39c02047

Price: 85 000 €

### Vand teren/casa aproape de viitorul terminal modal Sebes

Sebes, judet Alba | Adauga pe cartea teren - La 22.05. 14 noiembrie 2019. Numarul anunt: 172667964

Suprafata teren: 954 m<sup>2</sup>

Descriere: vanzi inchiriezi casa cu teren de 954 mp cu deschidere la soseaua in zona mnti-Advinla-Substrata se pot construi hale in Sebes, Terenul se afla pe strada Mihai Magarincza -dupa ce paterzi in faza pe toata latimea terenului si urcatali pe tatele canel si apoi din faza la intrare sunt 100 metri in faza pe terenul [...]. In doua in proiectie are 2 camere de cazare, casa din beton cu 2 camere de cazare si o camera de baie. In jurul casei sunt 2 mtrazi, mtrazi de acoperiti. Casa Sebes la o distanta de aprox 500 m de drumul distric este pret 85.000 euro tel 70761885

Contacteaza vanzatorul

0737 661 885

Browser tabs: (166 unread) - axaconsult@yah..., Sebes - Terenuri - OLX.ro, Teren Sebes, dr. Petrestiului...

Address: ob.ro/oferta/teren-sebes-dr-petrestiului-550mp-IDoG0Pve.html#5b39c03047

Price: 24 750 €

### Teren Sebes, dr. Petrestiului, 550mp

Sebes, judet Alba | Adauga pe cartea teren - La 09.02. 13 noiembrie 2019. Numarul anunt: 192290610

Suprafata teren: 550 m<sup>2</sup>

Descriere: Teren intravilan 550mp distrucaie mare, la strada asfaltata 24mtr, alinafot soava utilitatib gaz, electricitate, apa, canalizato, cechi, teci, intre case au zid de deusebitatara in Sebes, 456 mtr fa la intravilan.



Proprietar: CONSISTORIUL SUPERIOR AL BISERICII EVANGHELICE C.A. DIN ROMÂNIA  
Denumire obiectiv: Clădire muzeu  
Data evaluării: 25.11.2019  
Suprafața construită Sc (mp) = 399,00  
Suprafața desfășurată construit Sdc (mp) = 981,00

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
<b>Infrastructură</b>								
1	Infrastructură cu planșeu de bolțișoare	119,00	3.197,8	380.538,2	0,997	0,965	1,0865	397.786,9
2	FCBS	280,00	583,2	163.296,0	0,997	0,965	1,2412	195.002,3
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								592.789,2
<b>Suprastructură</b>								
1	Suprastructură zidărie portantă cu planșeu de bolțișoare	862,00	2.049,9	1.767.013,8	0,997	0,965	1,3902	2.363.413,4
				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								2.363.413,4
<b>Invelitori</b>								
1	INVTIG	399,00	363,4	144.996,6	0,997	0,965	1,2894	179.873,8
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								179.873,8
<b>Inchideri</b>								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
<b>Finisaj fațadă</b>								
1	Fațadă cu metope, ancadramente și basoreliefuri	128,45	722,6	92.818,0	0,997	0,965	1,5764	140.773,5
2	FVINAR	211,14	149,4	31.544,9	0,997	0,965	1,4626	44.389,2
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								185.162,7
<b>Finisaj interior</b>								
1	Finisaj interior cu stucaturi, ancadramente și profil	485,97	3.672,5	1.784.724,8	0,997	0,965	1,5764	2.706.824,9
2	FOBFS	419,15	918,1	384.821,6	0,997	0,965	1,5975	591.456,5
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								3.298.281,4
<b>Instalații electrice funcționale</b>								
1	Instalație electrică	485,97	126,7	61.572,4	0,997	0,965	1,4151	83.829,3
2	ELINGR	495,03	82,4	40.790,5	0,997	0,965	1,6529	64.867,6
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								148.696,9
<b>Instalație sanitară</b>								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
<b>Instalații de încălzire</b>								
1	Instalație încălzire	485,97	84,5	41.064,5	0,997	0,965	1,5097	59.645,7
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								59.645,7
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)</b>								<b>6.827.863,1</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)</b>								<b>6.960,1</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)</b>								<b>5.737.700,1</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)</b>								<b>5.848,8</b>



**Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii**

Anexa 4

Sdc (mp) = **981,00**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	2.956.202,6	85%	443.430,4
2	Învelitori și terase	179.873,8	85%	26.981,1
3	Finisaj fațadă+gang	185.162,7	50%	92.581,3
4	Finisaj	3.298.281,4	70%	989.484,4
5	Instalații electrice	148.696,9	70%	44.609,1
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	59.645,7	70%	17.893,7
Total cost cu tva (Lei)		<b>6.827.863,1</b>		<b>1.614.980,0</b>
Total cost cu tva (Lei/mp)		<b>6.960,1</b>		<b>1.646,3</b>
Total cost fără tva (Lei)		<b>5.737.700,1</b>		<b>1.357.126,0</b>
Total cost fără tva (Lei/mp)		<b>5.848,8</b>		<b>1.383,4</b>

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)	1.357.126,0
Depreciere funcțională	
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)	1.357.126,0
Depreciere din cauze externe	0%
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)	1.357.126,0

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 2019
- (4) Prețurile unitare sunt exprimate în lei și conțin TVA.

**Structură de rezistență**

Fundații din zidărie de piatră continuă sub ziduri  
Zidărie portantă din cărămidă, bolți din cărămidă ranforsate cu profile I de oțel

**Învelitori și terase**

Șarpantă lemn, învelitoare din țiglă ceramică tip solzi

**Închideri perimetrice**

Zidărie cărămidă  
Tâmplărie exterioară din lemn cu geamuri duble  
Tâmplărie interioară din lemn

**Finisaj**

Fațadă simlipiatră cu asize  
Tencuieli interioare drișcuite și parțial gletuite, profile și ancadramente florale; zugrăveli simple albe  
Pardoseli din cărămidă la demisol și parțial la parter și parchet și dușumea în rest

**Instalații electrice**

Instalații electrice de iluminat mixt fluorescent și clasic, prize monofazate

**Instalații sanitare**

-

**Instalații de încălzire**

Sobe de teracotă



**Fișa nr. 2**

Anexa 4

Proprietar: CONSISTORIUL SUPERIOR AL BISERICII EVANGHELICE C.A. DIN ROMÂNIA  
 Denumire obiectiv: Împrejmuire  
 Data evaluării: 25.11.2019  
 Lungime L (m) = 118,6  
 Suprafața S (mp) = 308,36

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
<b>Infrastructură</b>								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
<b>Suprastructură</b>								
1	IMPCARA	308,36	500,1	154.210,8	0,997	0,965	1,6538	245.369,4
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								245.369,4
<b>Invelitori</b>								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
<b>Inchideri</b>								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
<b>Finisaj fațadă</b>								
1	FINSOCV1	-616,72	115,9	-71.477,8	0,997	0,965	1,5680	-107.830,1
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								-107.830,1
<b>Finisaj interior</b>								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
<b>Instalații electrice funcționale</b>								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
<b>Instalație sanitară</b>								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
<b>Instalații de încălzire</b>								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)</b>								<b>137.539,3</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)</b>								<b>446,0</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)</b>								<b>115.579,2</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)</b>								<b>374,8</b>





**Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii**

Anexa 4

Sdc (mp) =

**308,36**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	245.369,4	85%	36.805,4
2	Învelitori și terase	0,0	0%	0,0
3	Finisaj fațadă	-107.830,1	85%	-16.174,5
4	Finisaj	0,0	0%	0,0
5	Instalații electrice	0,0	0%	0,0
6	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Lei)		<b>137.539,3</b>		<b>20.630,9</b>
Total cost cu tva (Lei/mp)		<b>446,0</b>		<b>66,9</b>
Total cost fără tva (Lei)		<b>115.579,2</b>		<b>17.336,9</b>
Total cost fără tva (Lei/mp)		<b>374,8</b>		<b>56,2</b>

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)		17.336,9
Depreciere funcțională		
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)		17.336,9
Depreciere din cauze externe		0%
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)		17.336,9

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 2019
- (4) Prețurile unitare sunt exprimate în lei și conțin TVA.

**Structură de rezistență**

Fundații piatră continuă sub zid  
Zidărie din cărămidă, piatră și mortar

**Învelitori și terase**

-

**Închideri perimetrare și compartimentări**

-

**Finisaj**

-

**Instalații electrice**

-

**Instalații sanitare**

-

**Instalații de încălzire**

-



