

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;

- 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.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 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:

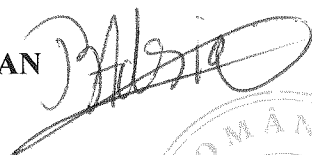
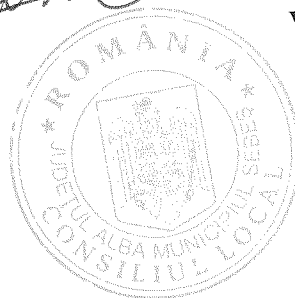
- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș
- Viceprimarului Municipiului Sebeș

- 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

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

CONTRASEMNEAZĂ ,
SECRETAR GENERAL
VLAD CRISTINA ELENA



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 Anexa* – 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 si scopul evaluării. Clientul si 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 buna utilizare
- 2.4 Analiza pieței imobiliare
- 2.5 Abordări in evaluare
 - 2.5.1 Abordarea prin cost

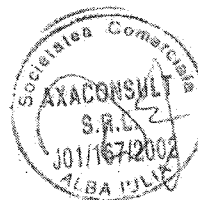
3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

- 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 Schiopu 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 stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

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

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

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

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

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

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 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 destinatar). 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 surogat 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.

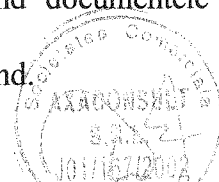
Evaluarea a fost realizată în cursul lunii noiembrie 2019. Data evaluării este 25.11.2019.

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 fotografii 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.

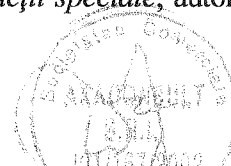
Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- 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 bază 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 oferite 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 bază 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 altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară specifică 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

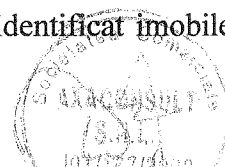
Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

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 măsurărilor făcute pe teren.

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

- documentare privind fiecare obiectiv care urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-construcitive ale 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 acelui 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 acelorași standarde *"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, avantajele 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 (ipoteци și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile;
- 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:

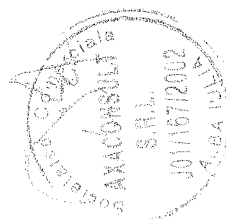
- ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10919;
- ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10953.



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
	TOTAL		6.949.311		2.470.495



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:

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



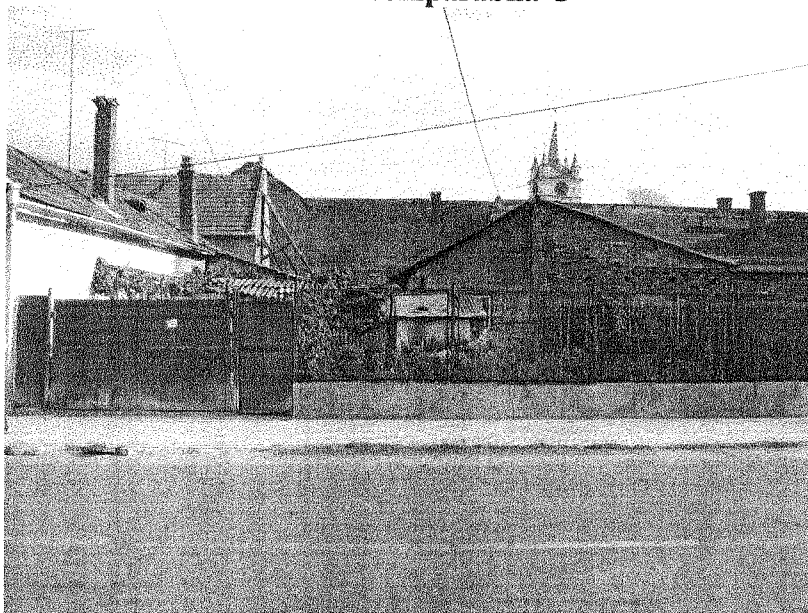
Teren – comparabila A

[illegible]

Teren – comparabila B

[illegible]

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

Browser tabs: (186 unread) - axaconsult@yahoo... | Scoruri tenis live: rezultate live... | OLX.ro - Sebes - Terenuri - OLX.ro... | OLX.ro - Teren Sebes Dr.Petrestiului 700... | + | - | X

Address bar: olx.ro/oferta/teren-sebes-dr-petrestiului-700-mp-cu-toate-utilitatile-ID:6YRnQJ.htm#15cac3c23d

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



38 500 €

Vizualizare

Compartiment: Sebes

0727 034 833
0740 048 304
0727 034 833

Sebes, judet Alba
Compartiment

Regimul proprietății
de vânzare 2013

[Compartiment: Sebes](#)

Teren Sebes Dr.Petrestiului 700 Mp cu Toate Utilitatile

Sebes, judet Alba Actualizat la 09:29 21 noiembrie 2015. Numar anunt: 103162956

700 m²

Teren de vanzare la Sebes, Drumul Petrestiului. Suprafata 700 Mp, asfaltata la drum asfaltat 24 m, utilitati apa, gaze, electricitate, canalizare, zona foarte buna si insotita. Multe vazut. Pret 55 euro/mp.

Ma multă oferte de vanzare Agendo Day Invest Imobiliare Sebes

Anuntul publicat de Best Invest Imobiliare

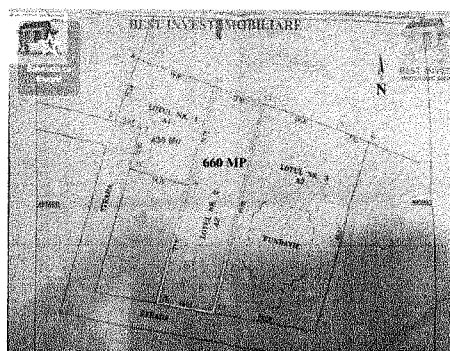
Anuntul Teren Sebes Dr.Petrestiului 700 Mp cu Toate Utilitatile este eliberat de dr Sebes

Vizualizare 2842

Anunturile utilizatorului Razvan Hudrea

840 000 €





23 100 €

1 0207 018 805
0746 640 364
0707 018 832

Schöne, junge Alice

Gustav Knecht

Teren de vanzare Sebes 660 Mp, Zona Rezidentiala

Small Business Administration, 1005 North 17th Street, Arlington, VA 22209-4102

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

Figure 1. The effect of the concentration of the *Agrobacterium* suspension on the transformation efficiency of *Agrobacterium* strains.

$$S_{\text{L}} = 660 \text{ m}^3$$

Teren de vânzare în Sibiu, Zona Rezidențială.
-Suprafață 660 M2, descoperită la drum- 12.07 ml. Se acceptă și schimburi.
Preț: 35 euro/mp negociabil
Mai multe oferte de vânzare Agenția Best Invest Imobiliar Sibiu

Adapted, with permission, from *Basic Issues in Social Science*[illegible]

ACKNOWLEDGMENTS

[Back to top](#)

Analiză a utilizatorului Razvan Hudrea

[illegible]

The browser's address bar displays the URL "olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-sebes-alba-iDap0Zn.html#18cac3c29d". Above the address bar, several tabs are visible, including one titled "(166 unread) - axaconsult@yahoo...". Below the address bar, a search bar contains the text "Aplicati...", and a row of quick links or suggestions is shown, including "imobiliare Terra - Pu...", "folie protectie sticla...", "Magazin de Saune...", "PC portabil HP 250...", "e-Monitor - Monito...", "Manufacturers Sup...", and "Brantner Used Trac...".



38 €

17502502700

Sobos, Kader, Alina

1991-1992

The National Archives and Records Administration

Vand teren intravilant in Sebes (Alba)

Sahes, Jader Aliba <https://orcid.org/0000-0001-9150-2016> 14.09.16, 20.09.2016, 20.09.2016, 14.09.2016

The figure consists of two separate line graphs. The left graph plots 'Rate of reaction' on the y-axis against 'Temperature (°C)' on the x-axis. The curve starts at a low rate at 10°C, rises to a peak at 30°C, and then declines at 40°C. The right graph also plots 'Rate of reaction' on the y-axis against 'Temperature (°C)' on the x-axis. This curve shows a steady, exponential increase in the rate of reaction as temperature rises from 10°C to 40°C, after which it drops sharply.

Figure 1. The effect of the concentration of the *Agrobacterium* suspension on the transformation efficiency of *Agrobacterium* strains.

2 000 m³

Vand teren in zona foarte buna in Sibiu pe str. Cibanelor, cu toate utilitatile pe teren, este ingheipat si are auto asfaltata. Posibilitate multiple de constructie

$$\begin{aligned} & \mathbb{E} \left[\left| \nabla_{\theta} \log p(\mathbf{y}|\mathbf{x}) \right|^2 \right] \leq \mathbb{E} \left[\left| \nabla_{\theta} \log p(\mathbf{y}|\mathbf{x}) \right|^2 \right] + \mathbb{E} \left[\left| \nabla_{\theta} \log p(\mathbf{y}|\mathbf{x}) \right|^2 \right] \\ & \leq \mathbb{E} \left[\left| \nabla_{\theta} \log p(\mathbf{y}|\mathbf{x}) \right|^2 \right] + \mathbb{E} \left[\left| \nabla_{\theta} \log p(\mathbf{y}|\mathbf{x}) \right|^2 \right] \end{aligned}$$


[illegible][illegible]

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 desfașurat construi: 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
					0,997	0,965		
Infrastructură								
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
Suprastructură								
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
Invelitori								
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
Inchideri								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Finisaj fațadă								
1	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
Finisaj interior								
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
Instalații electrice funcționale								
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
Instalație sanitară								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Instalații de încălzire								
1	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
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								6.827.863,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								6.960,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								5.737.700,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								5.848,8



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)		6.827.863,1		1.614.980,0
Total cost cu tva (Lei/mp)		6.960,1		1.646,3
Total cost fără tva (Lei)		5.737.700,1		1.357.126,0
Total cost fără tva (Lei/mp)		5.848,8		1.383,4

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 continue 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 similipiatră 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	Suprafața Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție dist. de transport	Coef. corecție manoperă	Coef. de actualizare	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					0,997	0,965		
Infrastructură								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Suprastructură								
1	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
Învelitori								
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
Închideri								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Finisaj fațadă								
1	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
Finisaj interior								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Instalații electrice funcționale								
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
Instalație sanitară								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
Instalații de încălzire								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
Total								0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								137.539,3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								446,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								115.579,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								374,8



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)		137.539,3		20.630,9
Total cost cu tva (Lei/mp)		446,0		66,9
Total cost fără tva (Lei)		115.579,2		17.336,9
Total cost fără tva (Lei/mp)		374,8		56,2

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 perimetrale și compartimentări

-

Finisaj

-

Instalații electrice

-

Instalații sanitare

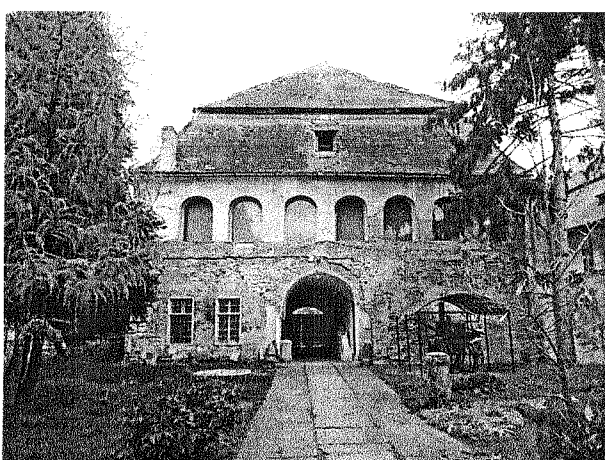
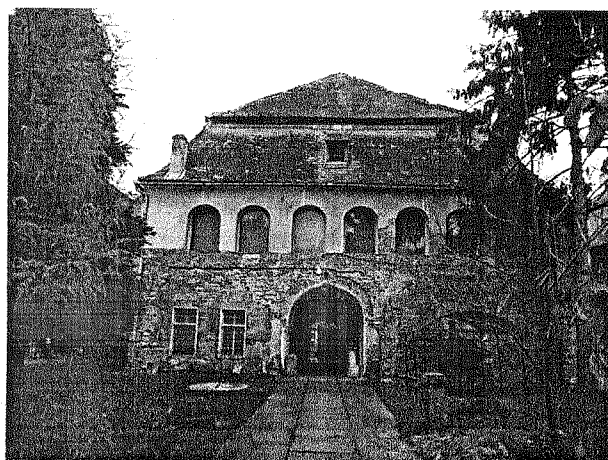
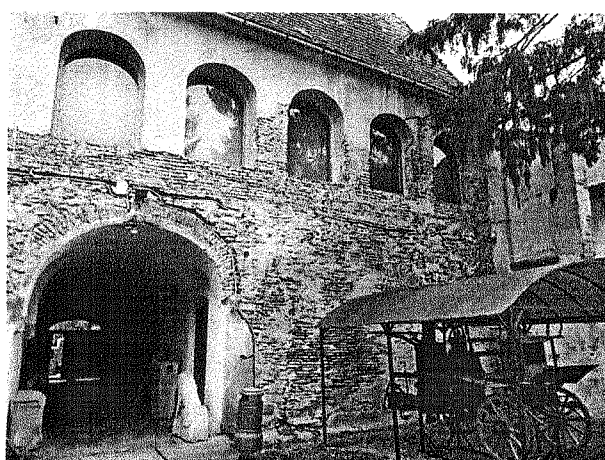
-

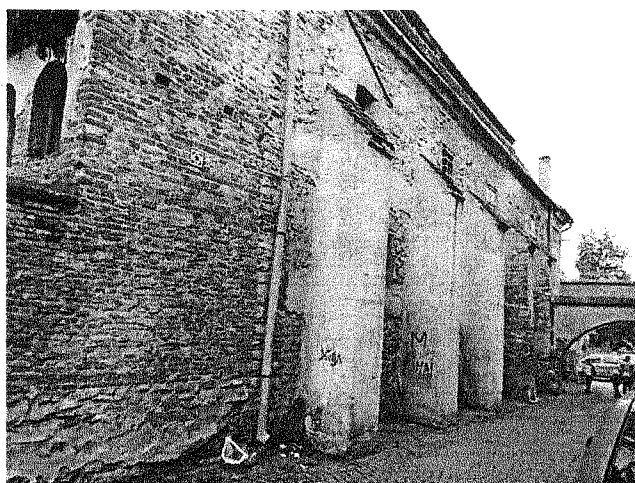
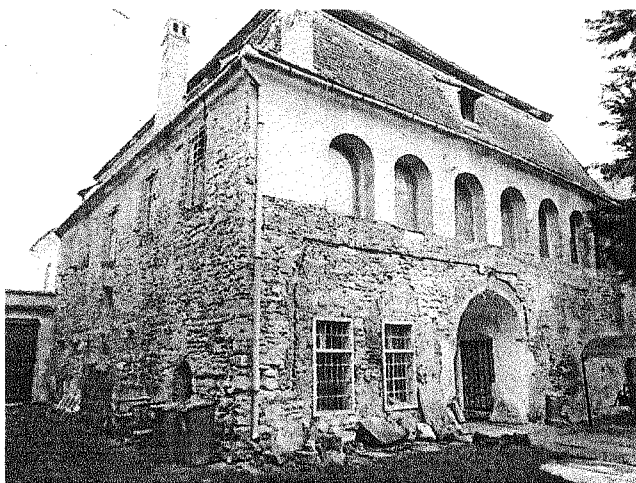
Instalații de încălzire

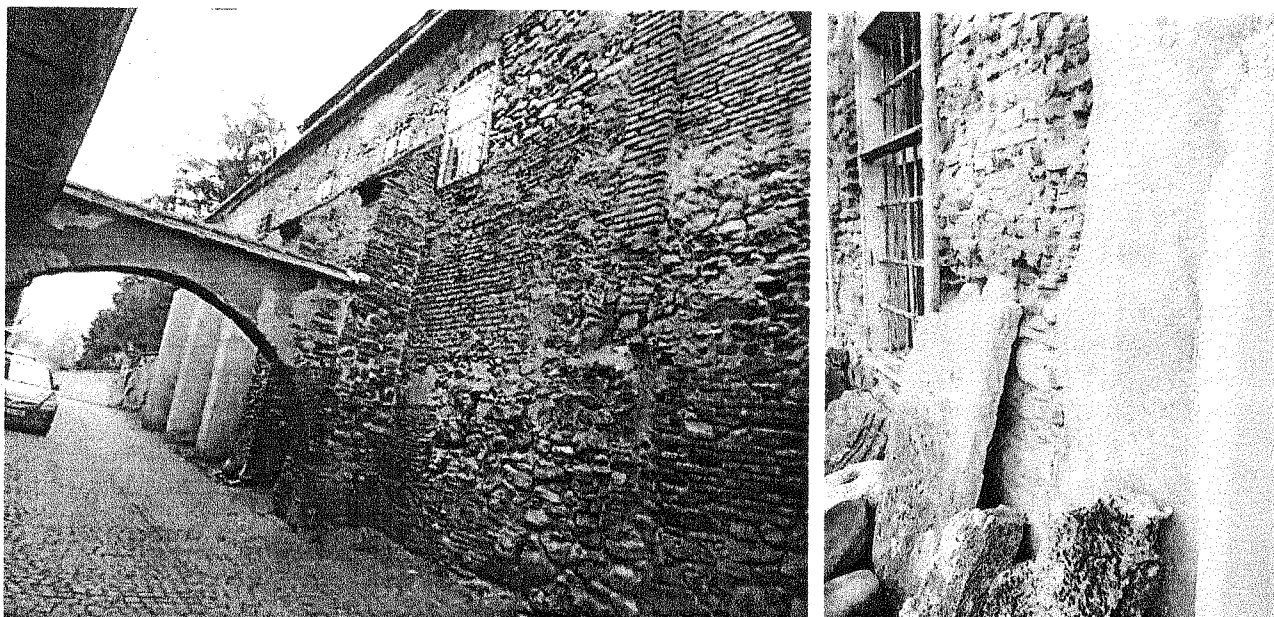
-



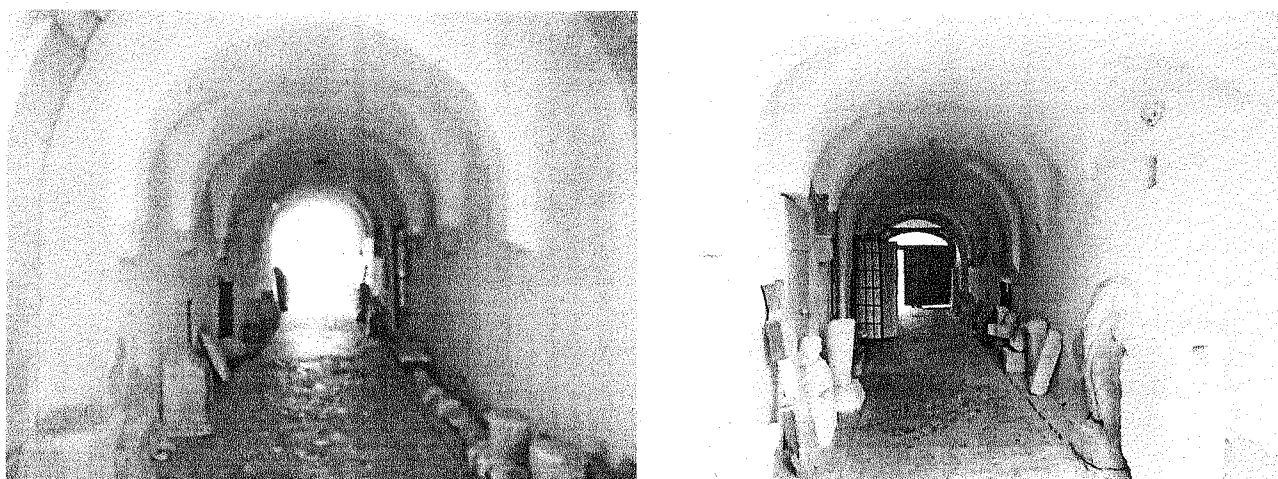
Exterior clădire "Casa Zapolya - Muzeu"





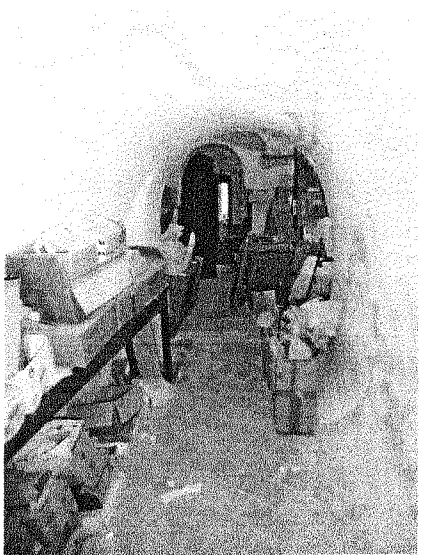
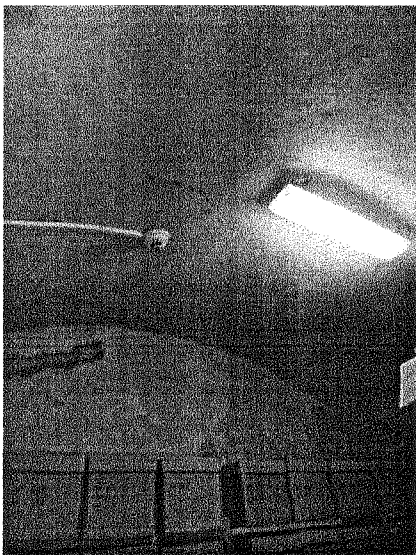
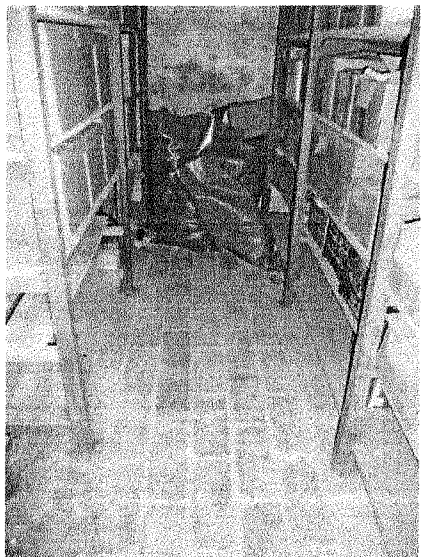
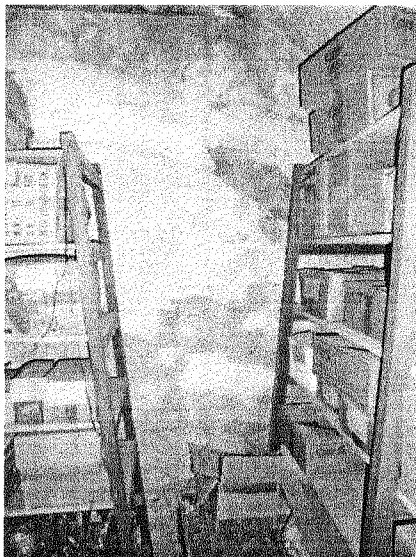
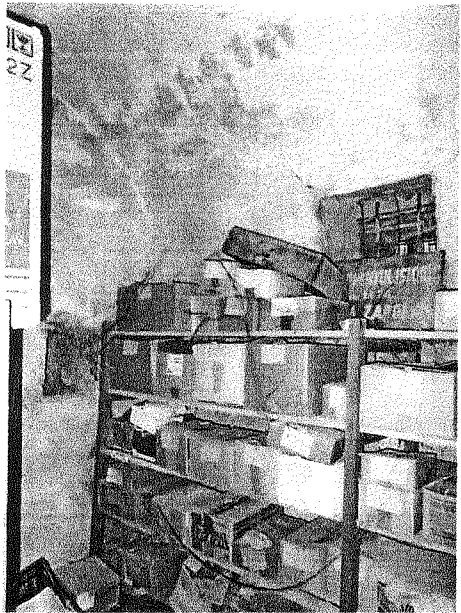


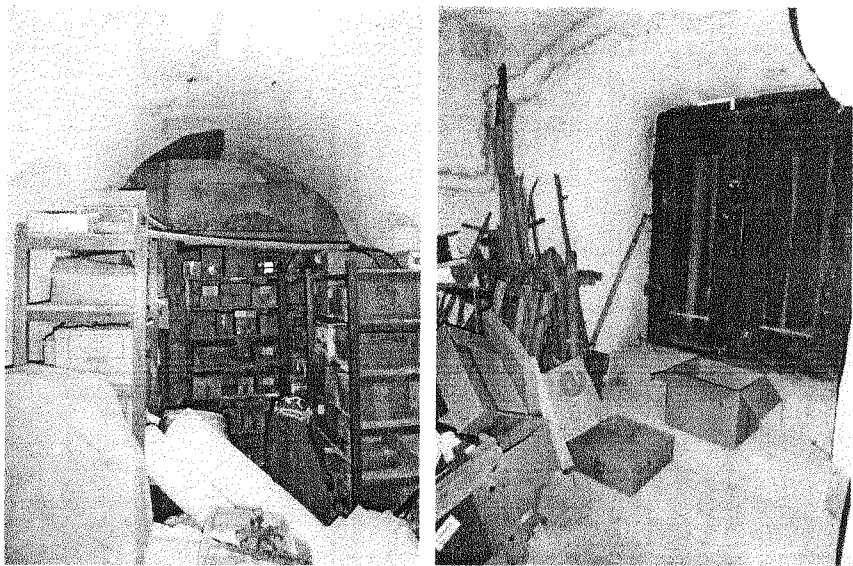
Culuar central



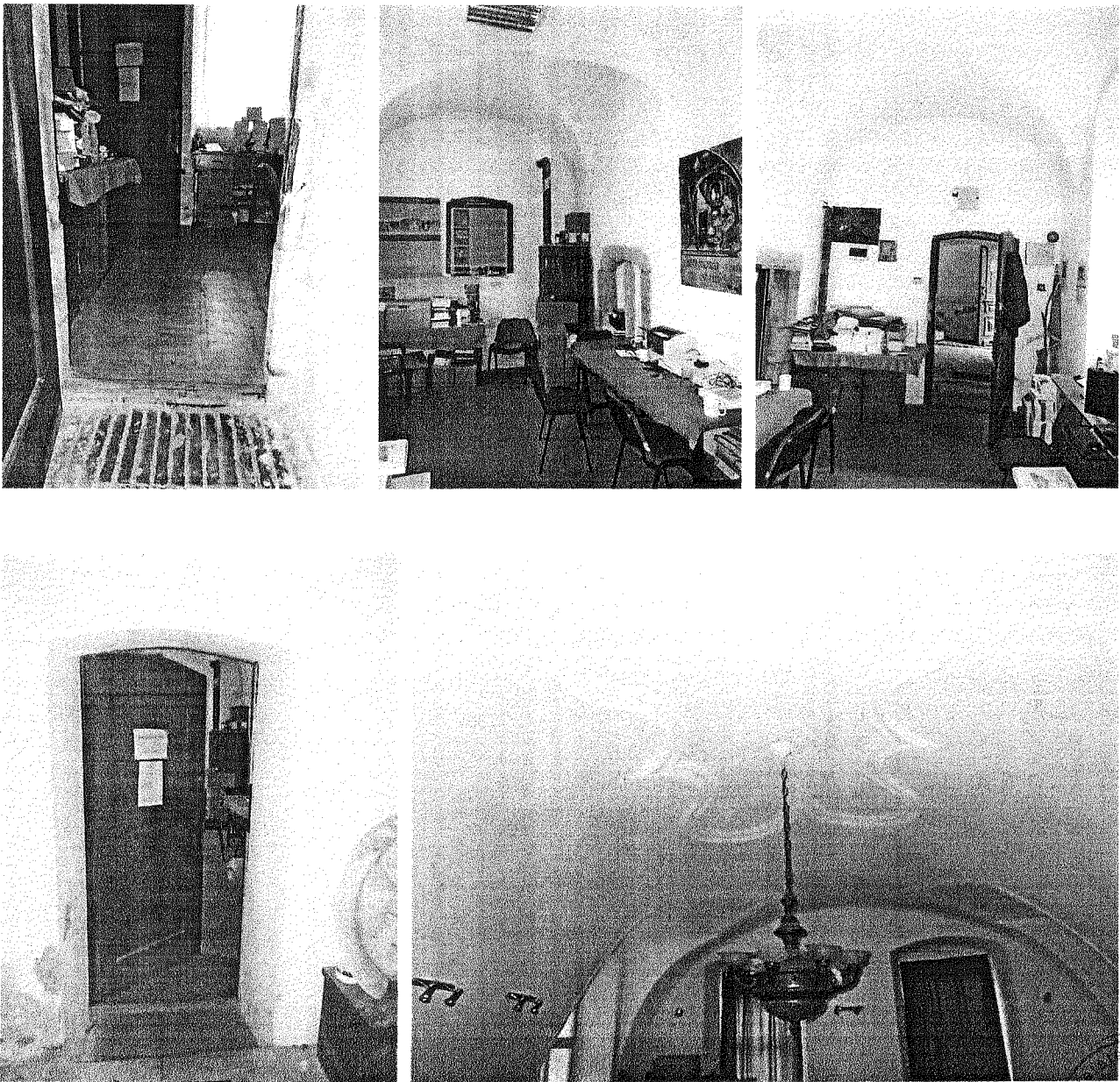
Demisol

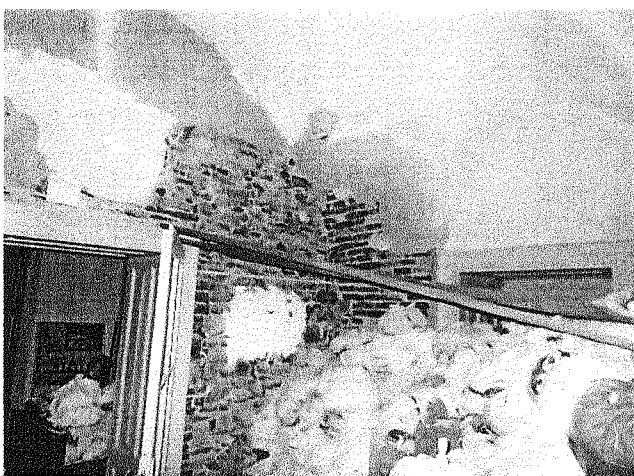
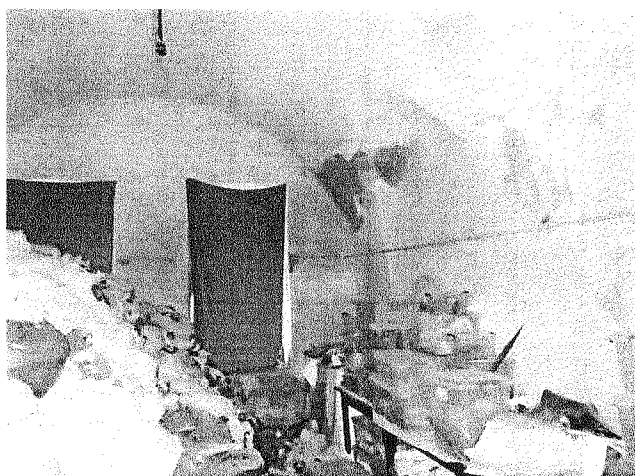
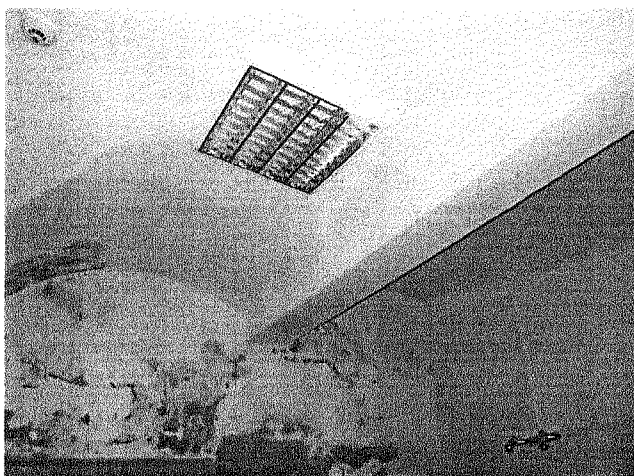
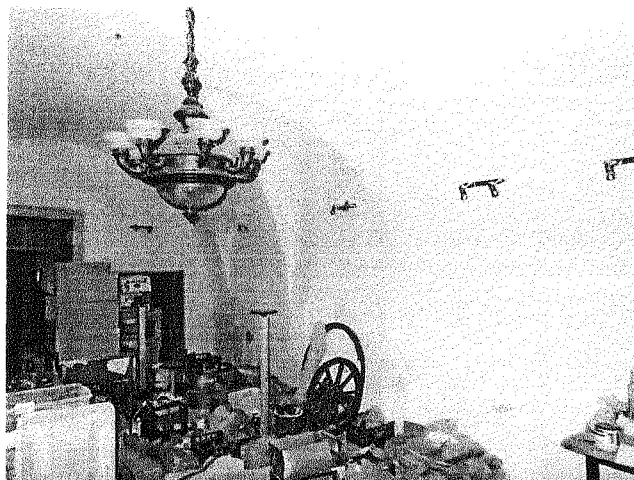


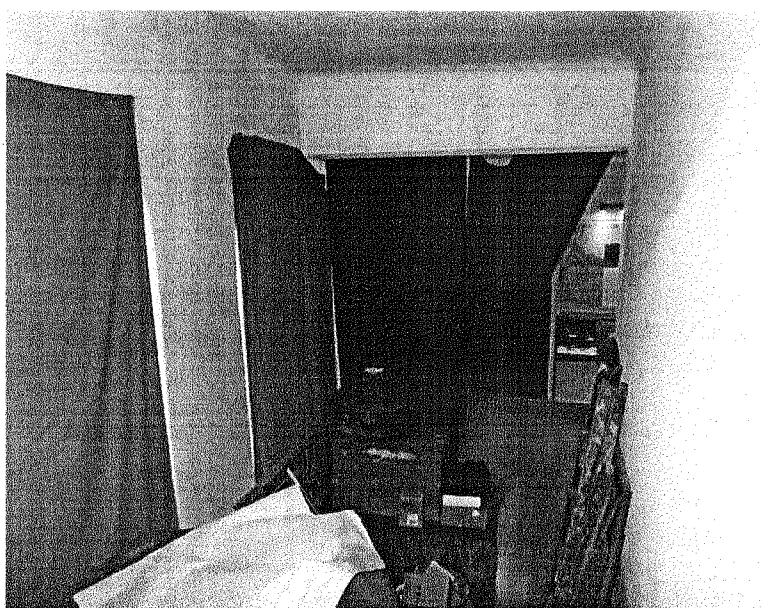
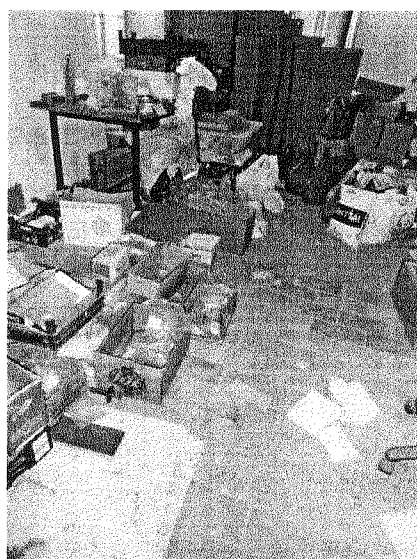
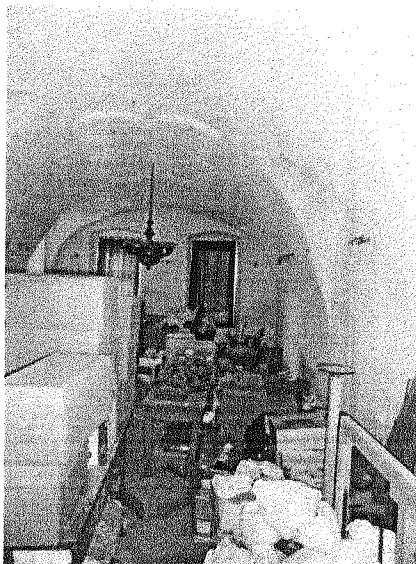


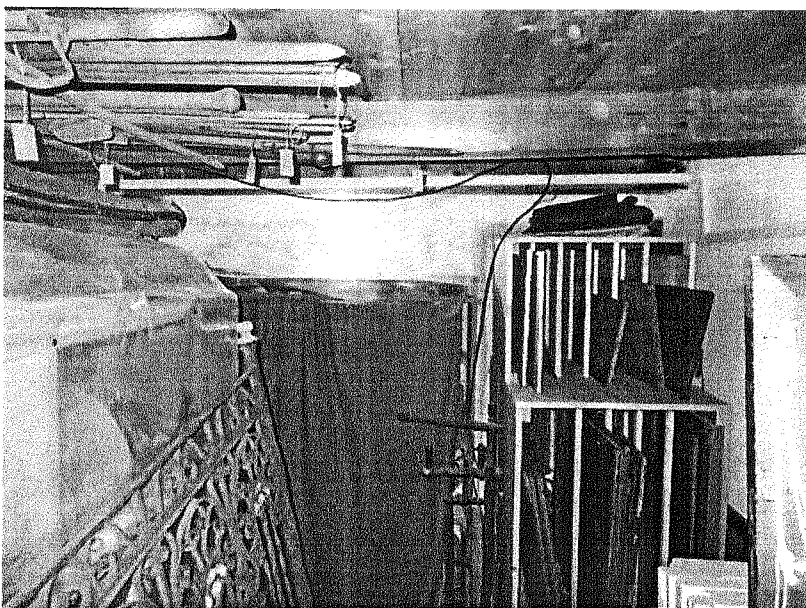
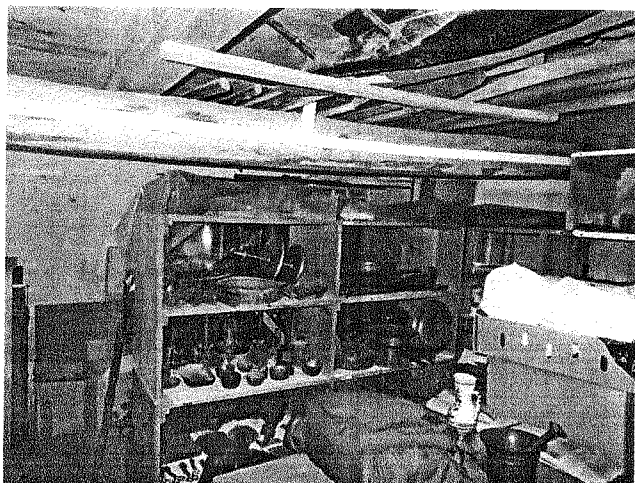


Parter





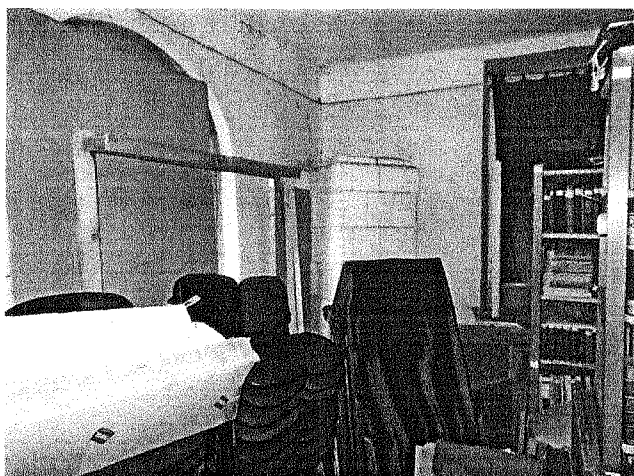




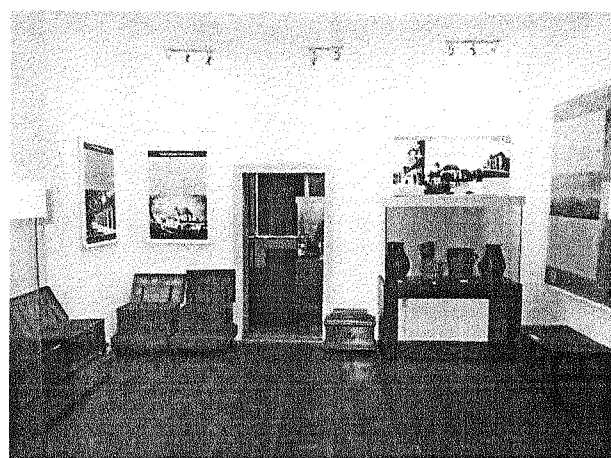
Scara acces mezanin și etaj

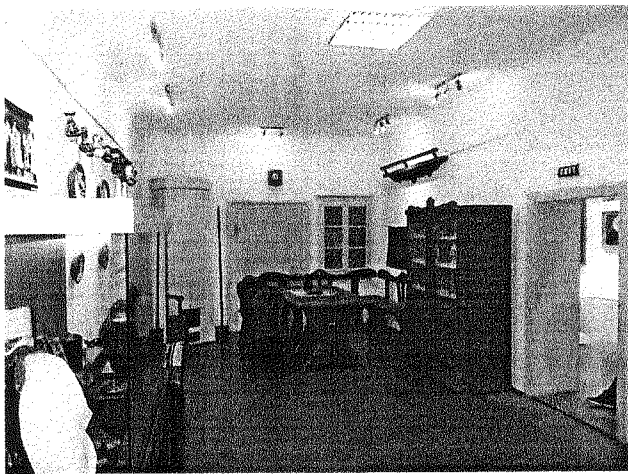


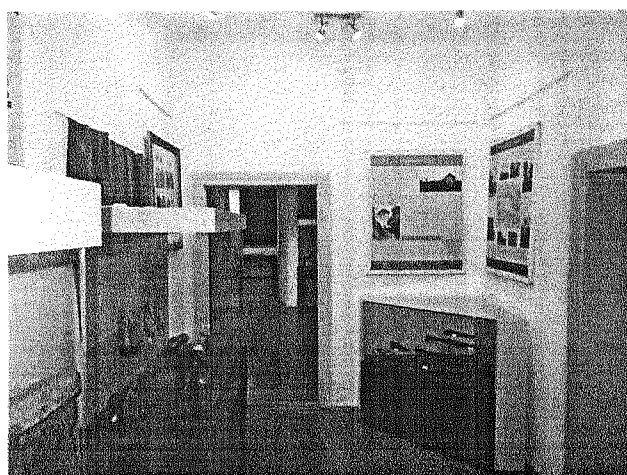
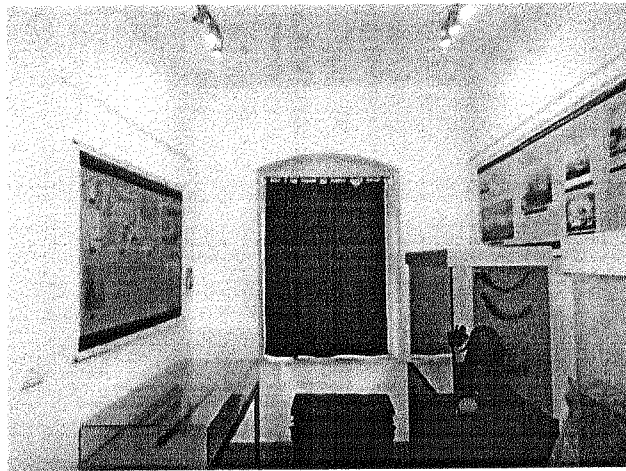
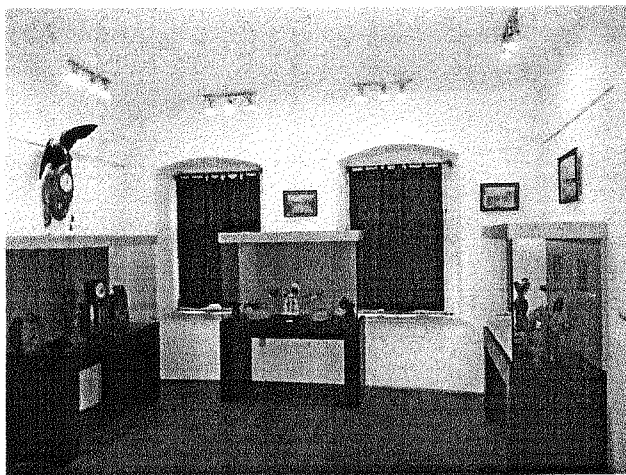
Mezanin



Etaj

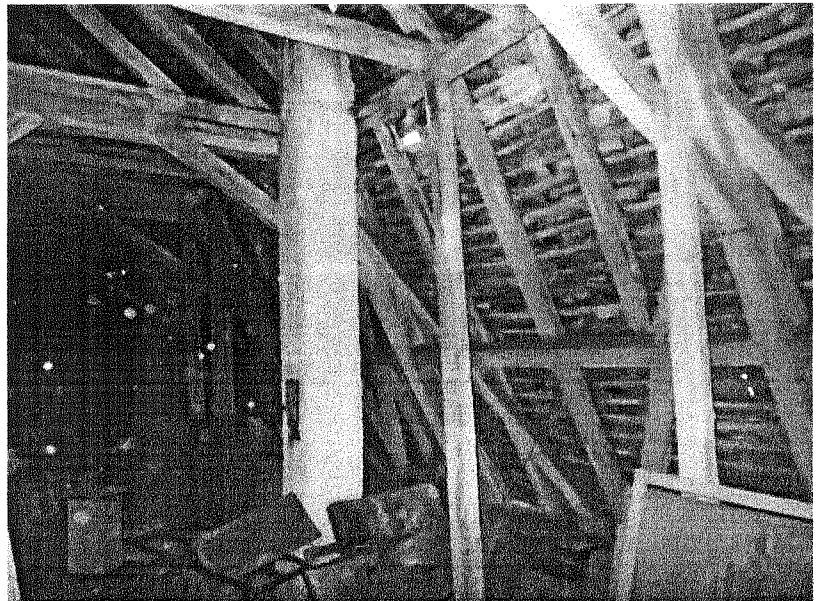


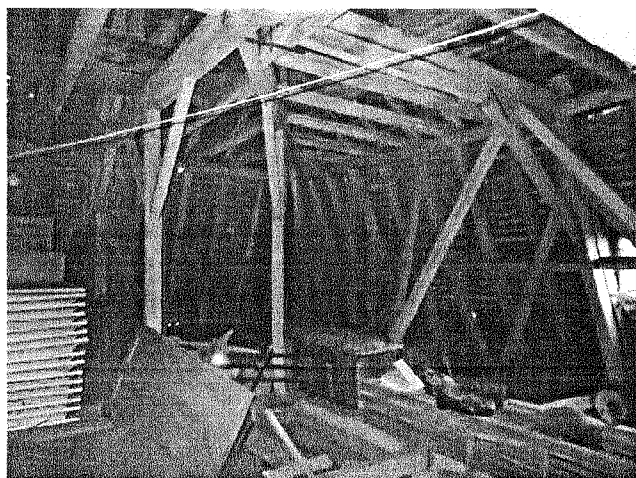
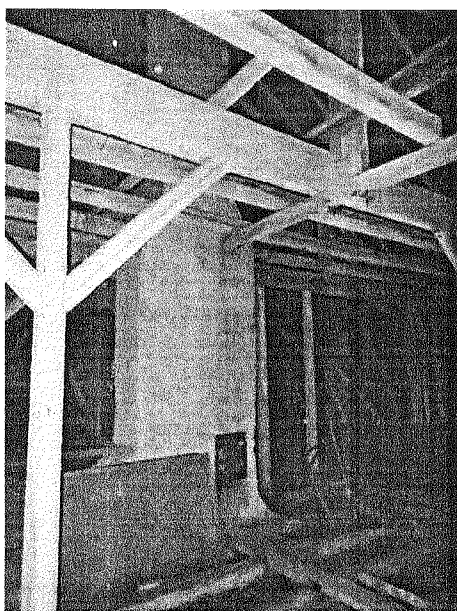
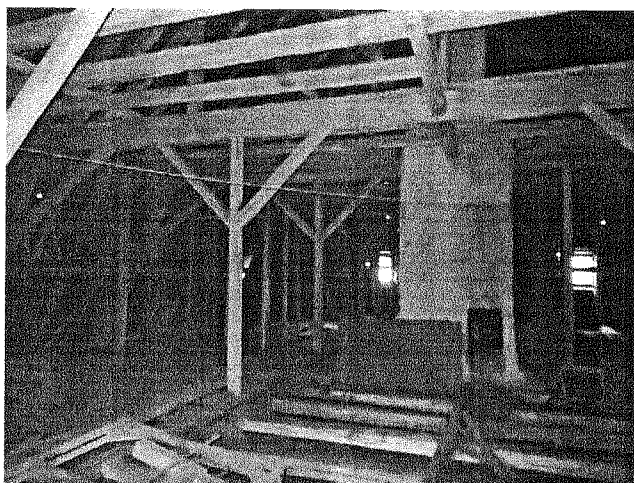




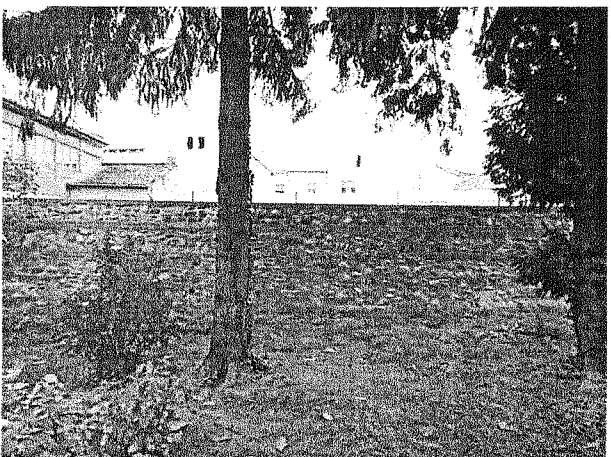
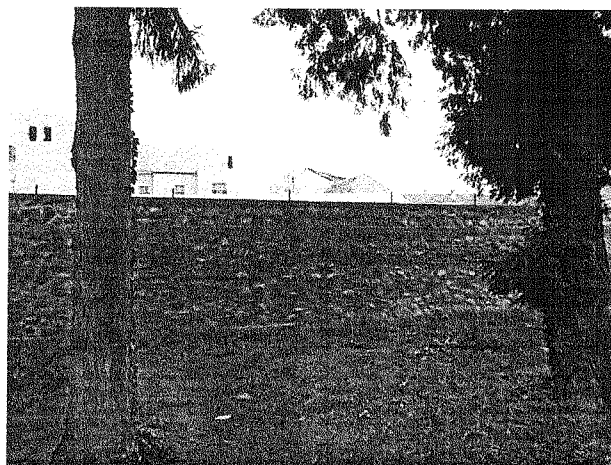


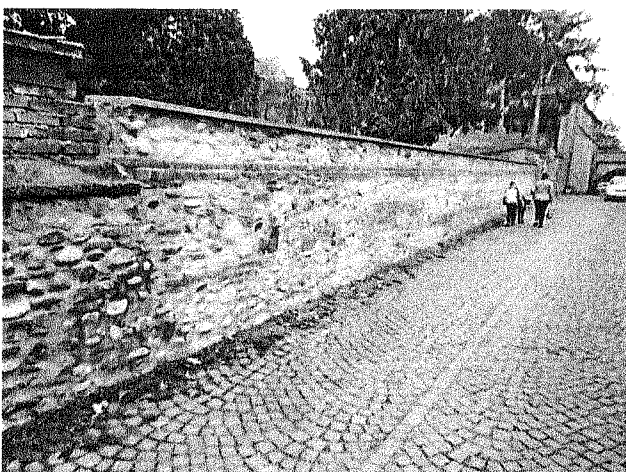
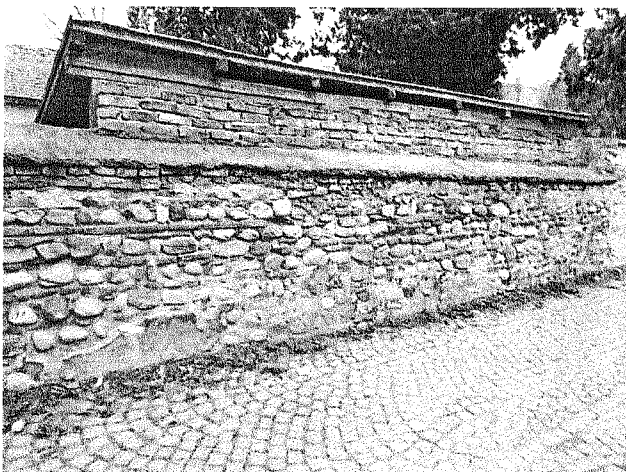
Pod

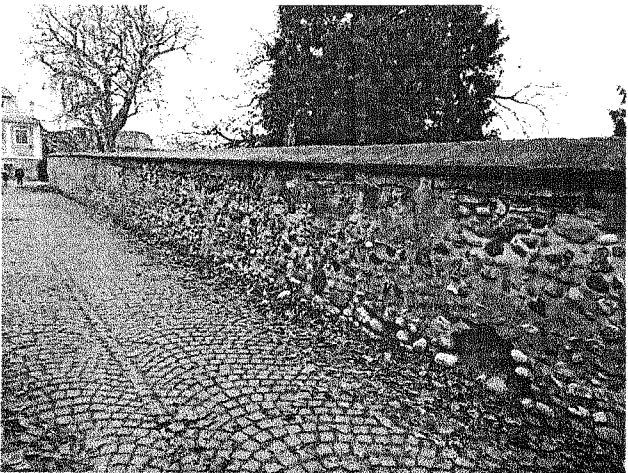
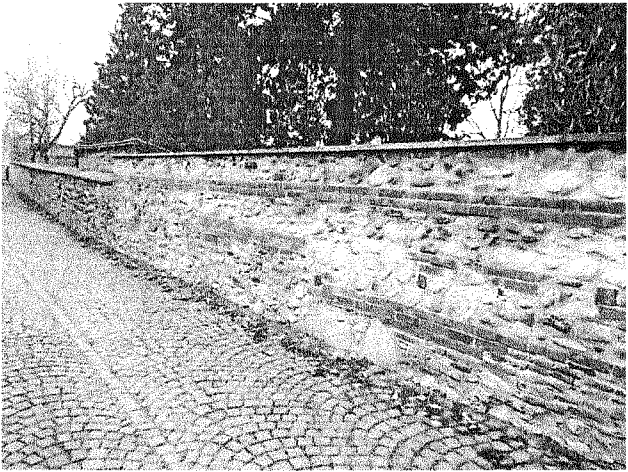
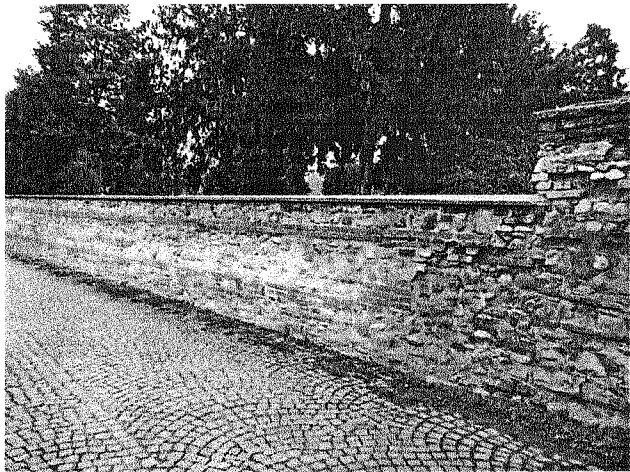
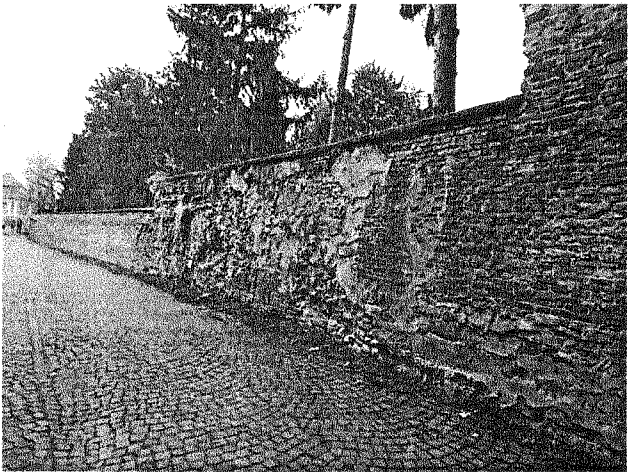




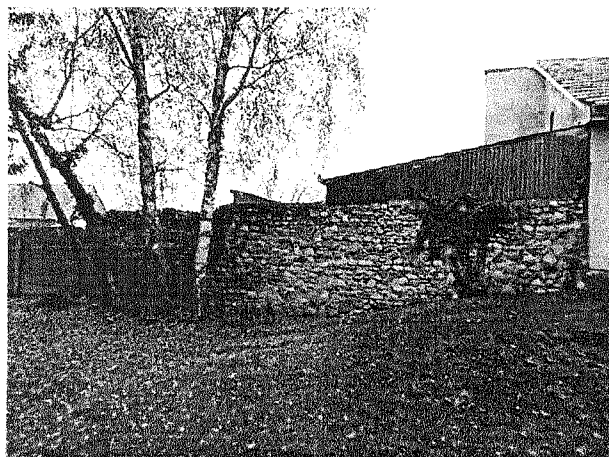
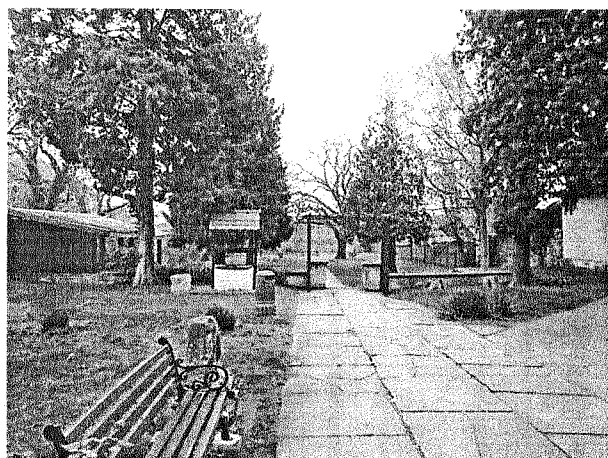
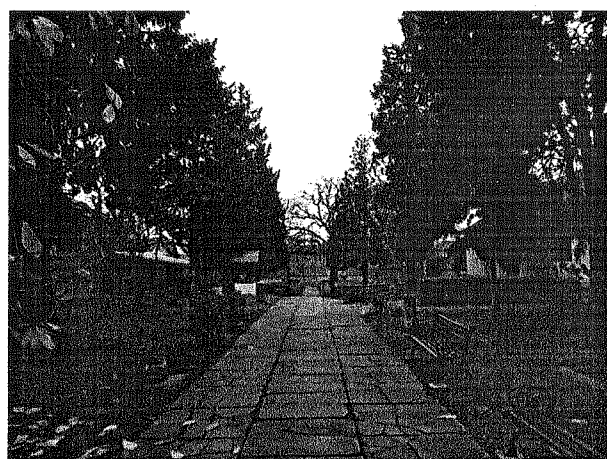
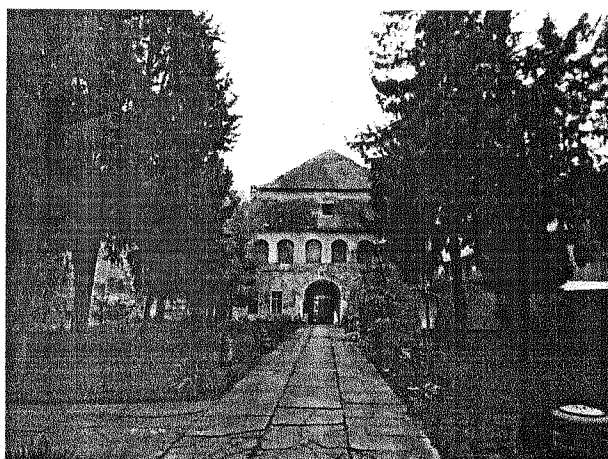
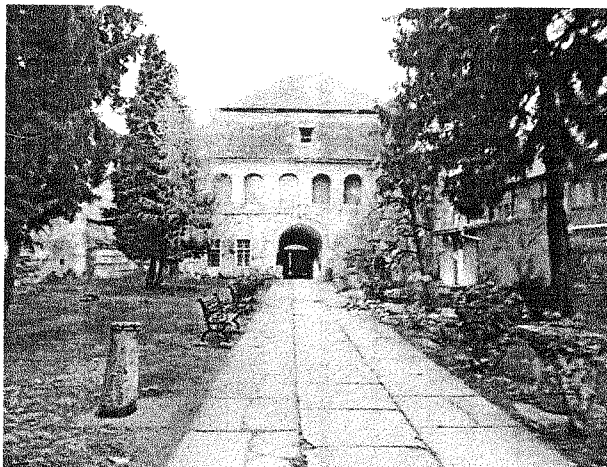
Împrejmuire

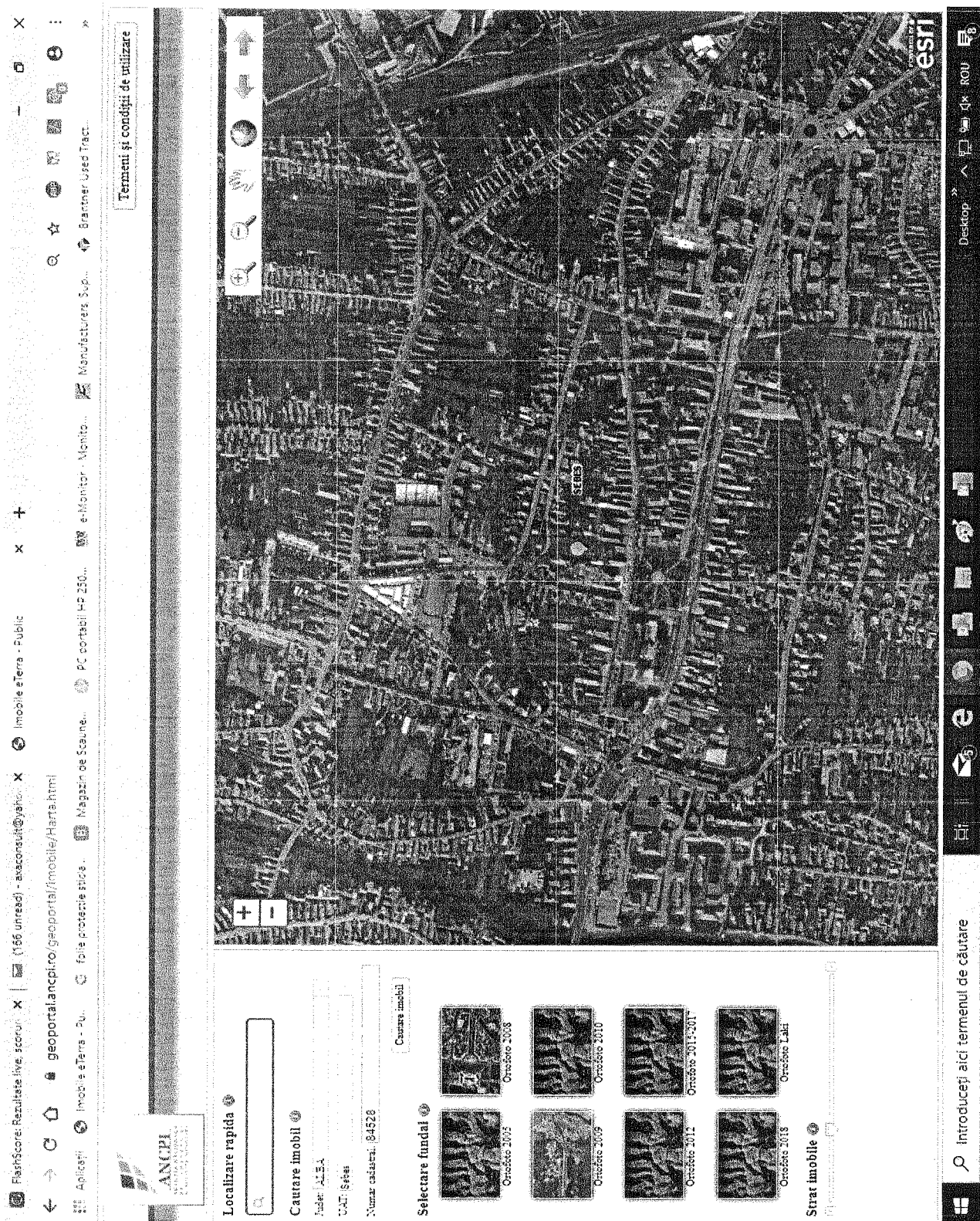






Curte









100071246597

Incheiere Nr. 8592 / 08-07-2019



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

Dosarul nr. 8592 / 08-07-2019

INCHEIERE Nr. 8592**Registrator:** IOANA LUCIA BLAGA**Asistent:** ALEXANDRU OPRITESCU

Asupra cererii introduse de CONSISTORIUL SUPERIOR ALL BISERICII EVANGHELICE C.A. domiciliat in - privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
 -Act Administrativ nr.Adeverința nr. 55952/26-06-2019 emis de Primăria Municipiului Sebeș;
 -Act Administrativ nr.Certificat de atestare a edificării construcției nr. 55951/04-07-2019 emis de Primăria Municipiului Sebeș;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 263

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 84528nr. topografic 1502, 1503, inscris in cartea funciara 84528 UAT Sebeș avand proprietarii: CONSISTORIUL SUPERIOR AL BISERICII EVANGHELICE CA DIN ROMANIA in cota de 1/1 de sub B.1, ;

- Se actualizează datele cadastrale ale imobilului din prezenta carte funciara în sensul că se atribuie număr cadastral 84528, se atașează geometria, se notează adresa poștală ca fiind: Loc. Sebeș, Piata Primariei, Nr. 4, Jud. Alba, iar asupra construcției de sub A1.1 se precizează datele cadastrale: Muzeu, nr. niveluri 3; suprafața construită la sol de 399 m.p.; suprafața desfășurată de 981.m.p.; și regimul de înălțime D + P + 1. asupra A.1, A1.1 sub B.2 din cartea funciara 84528 UAT Sebeș;

Prezenta se va comunica părților:

RASINARIU AVRAM-FLORIN

RĂȘINARIU AVRAM FLORIN PENTRU CONSISTORIUL SUPERIOR AL BISERICII EVANGHELICE CA DIN ROMANIA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sebes, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

07-08-2019

Registrator,

IOANA LUCIA BLAGA

(parafa si semnatura)

Asistent Registrator,

ALEXANDRU OPRITESCU

(parafa si semnatura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

BLAGA IOANA LUCIA

Registrator coordonator

OPRITESCU ALEXANDRU

Asistent registrator



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 84528 Sebeș

Nr. cerere	8592
Ziua	08
Luna	07
Anul	2019



100071246597

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1025 Sebeș
Nr. topografic:1502, 1503

Adresa: Loc. Sebeș, Piata Primariei, Nr. 4, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	84528	2.683	Teren împrejmuit; imobil împrejmuit cu gard din beton și gard din zidarie

Construcții

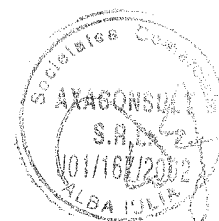
Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	84528-C1	Loc. Sebeș, Piata Primariei, Nr. 4, Jud. Alba	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:399 mp; Muzeu, din zidarie, cu regim de inaltime D+P+1, suprafata desfasurata = 981mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
183 / 26/01/2004		
Decizie nr. 125/2003, din 01/01/2003 emis de Guvernul României;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu restituire în baza OG 94/2000 și L 501/2002, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) CONSISTORIUL SUPERIOR AL BISERICII EVANGHELICE CA DIN ROMANIA		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
183 / 26/01/2004		
Decizie nr. 125/2003, din 01/01/2003 emis de Guvernul României;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA pe o perioadă de 5 ani	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL SEBEȘ		

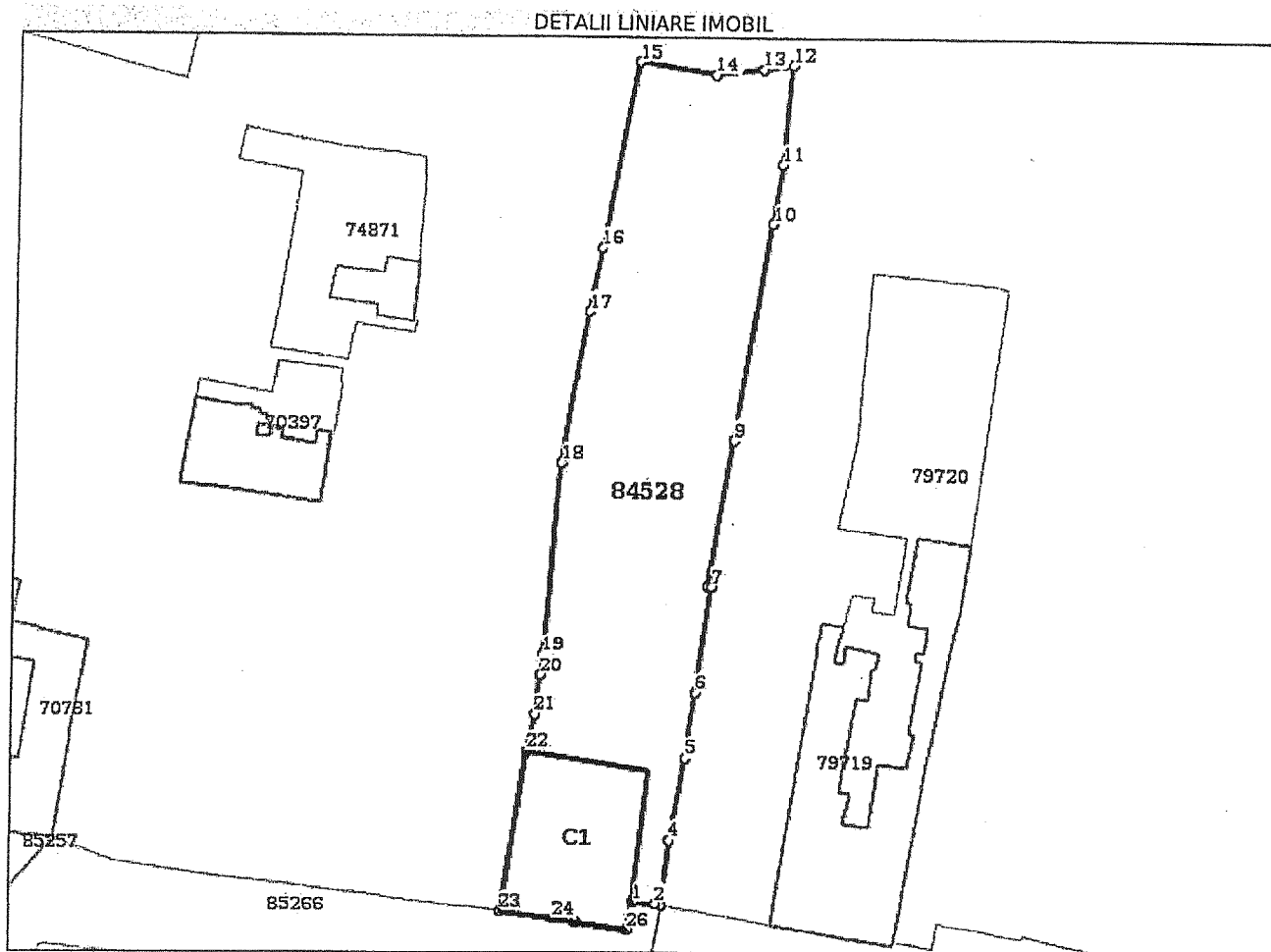


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
84528	2.683	imobil împrejmuit cu gard din beton și gard din zidarie

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.403	-	-	1502	
2	arabil	DA	1.280	-	-	1503	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	84528-C1	construcții administrative și social culturale	399	Cu acte	S. construită la sol: 399 mp; Muzeu, din zidarie, cu regim de înălțime D+P+1, suprafața desfășurată = 981 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.253	2	3	0.777
3	4	9.176	4	5	11.575



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	9.259
7	8	0.519
9	10	30.528
11	12	13.483
13	14	6.518
15	16	26.005
17	18	21.442
19	20	3.083
21	22	5.249
23	24	7.566
25	26	7.201

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	15.307
8	9	20.503
10	11	8.369
12	13	4.013
14	15	10.993
16	17	8.891
18	19	26.868
20	21	5.668
22	23	22.56
24	25	3.158
26	1	3.99

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

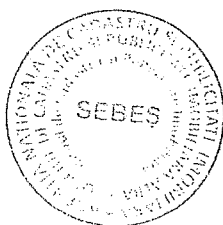
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

07-08-2019

Data eliberării,

08. AUG. 2019



Asistent Registrator,
ALEXANDRU OPRIȚESCU

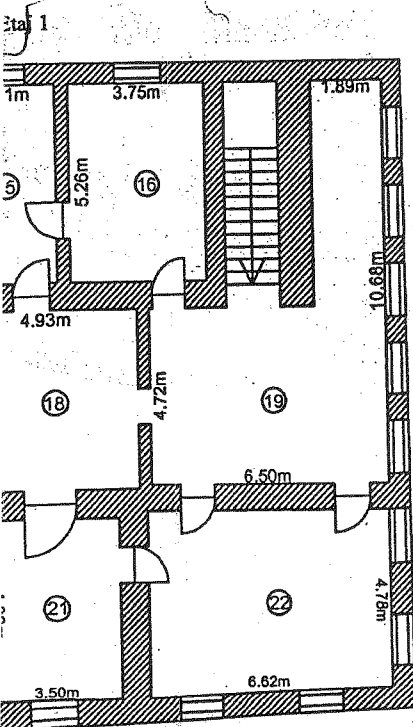
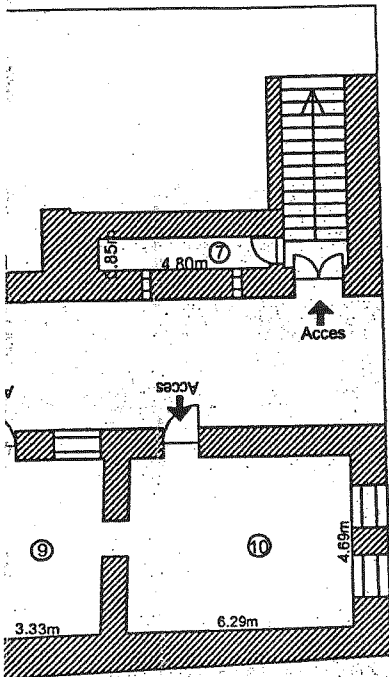
(parafă și semnătura)

OPRIȚESCU ALEXANDRU
Asistent registrator

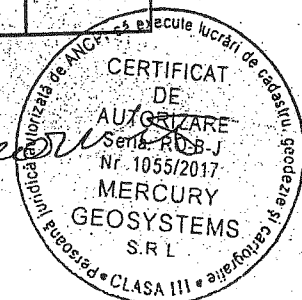
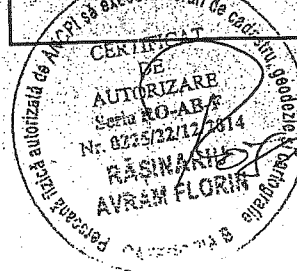
Referent,

AVRAM ANA
(parafă și semnătura)

Imobilului: Mun. Sebes,	
ariei, Nr.4, Jud.Alba	
	SEBES
Adresa	



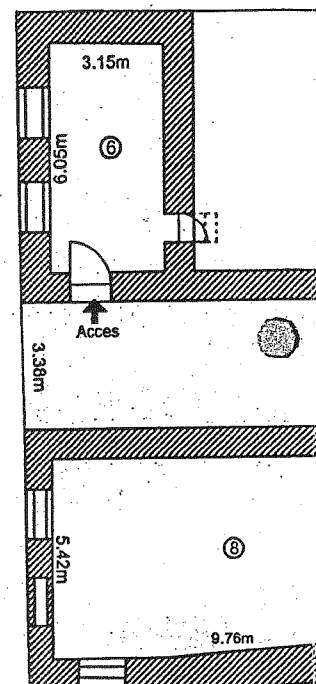
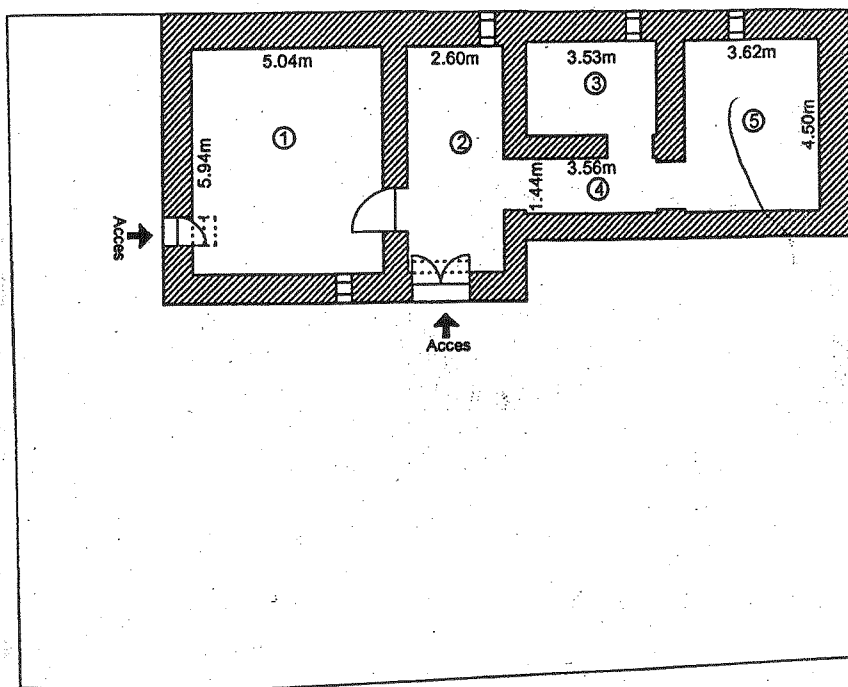
Nr. Incăpere	Denumire Incăpere	Suprafata (mp)
1	CAMERA	29.94
2	CAMERA	15.44
3	CAMERA	8.64
4	HOL	5.14
5	CAMERA	16.29
6	CAMERA	18.99
7	CAMERA	4.08
8	CAMERA	51.16
9	CAMERA	16.56
10	CAMERA	29.34
11	CAMERA	11.38
12	CAMERA	18.46
13	CAMERA	30.44
14	CAMERA	26.25
15	CAMERA	13.73
16	CAMERA	19.73
17	CAMERA	34.06
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. Rasnariu Avram Florin		



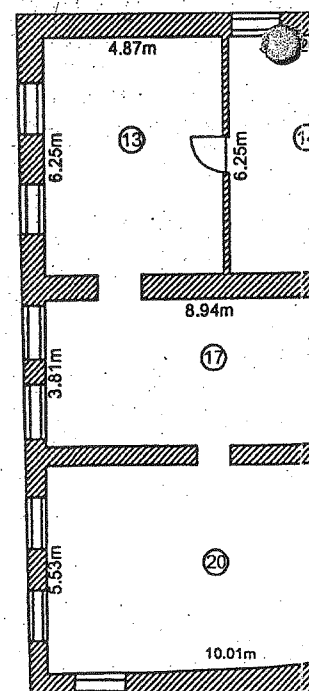
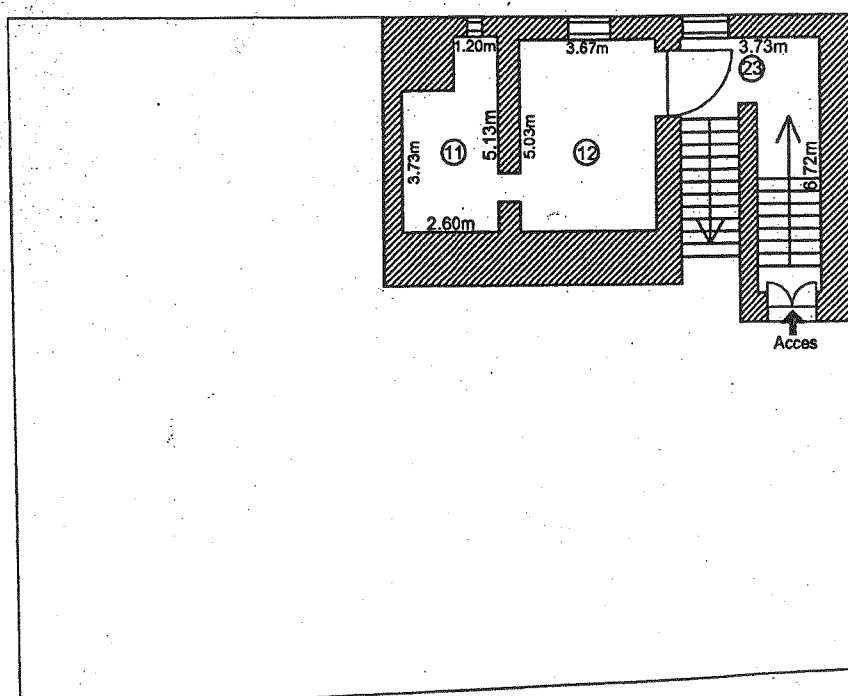
Legenda:
 _____ Contur constructie

Nr.cadastral al terenului	Su
	51
Carte funciara	84
Cod unitate individuala	

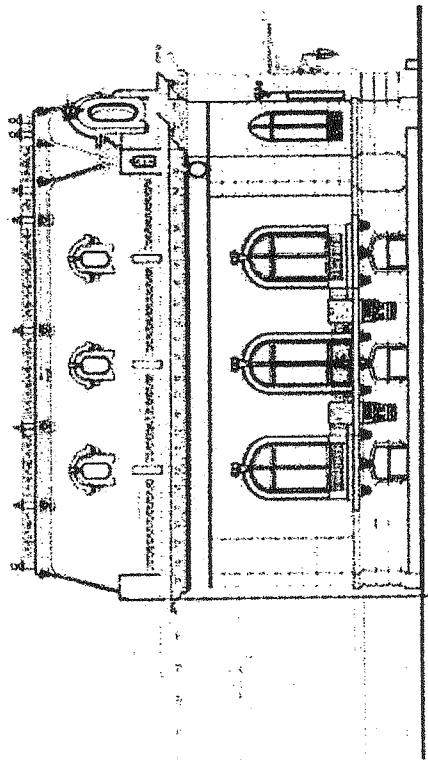
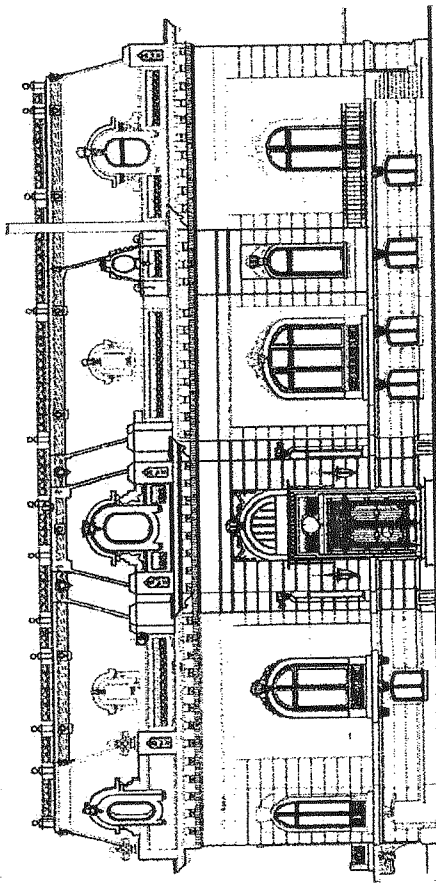
Demisol



Mezanin



COSTURI CLĂDIRE MONUMENTALĂ CU FAȚADĂ DE INFLUENȚĂ NEOCLASICĂ (INFLUENȚĂ FRANCEZĂ)



Înălțime subsol 3,55 m și 5,45 m înălțime nivel.

1 euro=4,28 lei

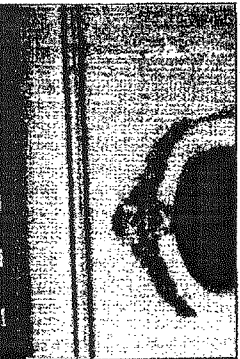
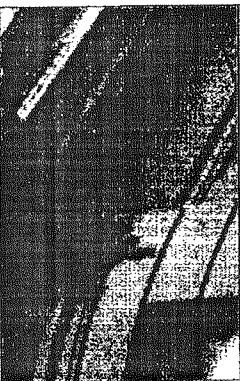
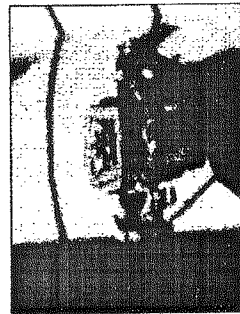
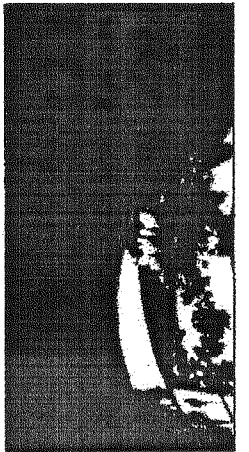
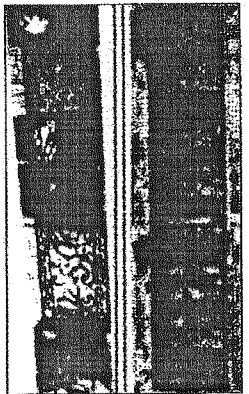
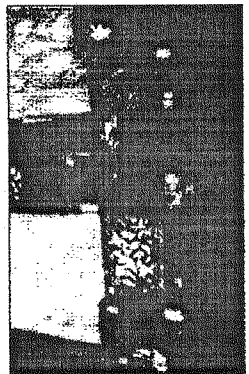
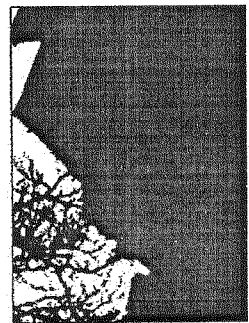
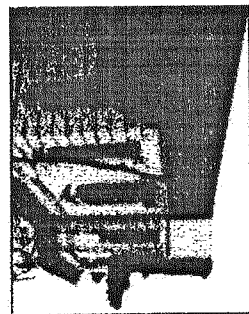
Denumire	Defalcarea costuri				Total cost deviz analitic (lei/mp)	Coeficient recapitulație deviz analitic(1)	Coeficient cheltuieli indirecte(2)	Cost total		Descriere
	Material (lei/mp)	Manoperă (lei/mp)	Transport și utilaje (lei/mp)	Total cheltuieli directe (lei/mp)				Lei/mp	Euro/mp	
Infrastructură cu planșeu de bolțișoare	1210,4	777,2	68,1	2055,7	E	1,434	G	H=FxG	I=Hx4,28	Ciădirea are structura de rezistență concepută pe zidărie portantă cu regim de înălțime demisol, parter și etaj. Planșeele intermediare sunt alcătuite din bolțișoare de cărămidă ranforsate cu profile I de oțel carbon.
Suprastructură zidărie portantă cu planșeu de bolțișoare	1052,6	234,8	37,5	1325,0	1,426	1,085	1,085	3197,8	747,1	Învelitoarea este realizată din tablă arămită tip solzi fixată pe șarpanta din lemn ecarisat.
Învelitoare fișă solzi din tablă arămită	136,1	246,7	2,9	385,6	1,444	1,085	1,085	2049,9	479,0	Finisajul interior este superior cu pereți tencuiți, gletuiți și plăcați cu stucatură, profile și ancadrame florale. Tavanul este de asemenea ornamental.
Fațadă cu metope, ancadrame și basorelieuri	71,5	358,8	29,1	459,5	1,449	1,085	1,085	604,1	141,2	Tămplăria este din lemn, vopsită cu geamuri din cristal. Tăbălele ușilor sunt plătate cu elemente sculptate din lemn.
Finisaj interior cu stucatură, ancadrame și profile	360,9	1946,4	24,7	2332,0	1,451	1,085	1,085	722,6	168,8	Pardoseala este din parchet de stejar fixată pe dărușnea carabă.
Instalație electrică	18,3	62,3	0,0	80,6	1,449	1,085	1,085	3672,5	858,1	Fațada clădirii este realizată din simlipiatră cu asize mari, ancadrame în jurul ferestrelor, metope și basorelieuri din piatră.
Instalație încălzire	23,9	30,1	0,0	54,0	1,441	1,085	1,085	126,7	29,6	Instalația electrică pe conducte de cupru este îngropată, instalația sanitară modernizată, iar instalația de încălzire are corpurile statice din fontă mascate de cache radiator.
Instalație sanitară	17,2	11,6	0,1	28,9	1,435	1,085	1,085	84,5	19,7	
TOTAL COSTURI PE MP								44,9	10,5	
								10503,0	2454,0	

Prețurile includ TVA

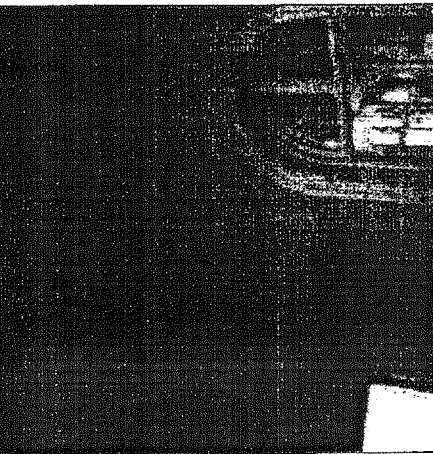
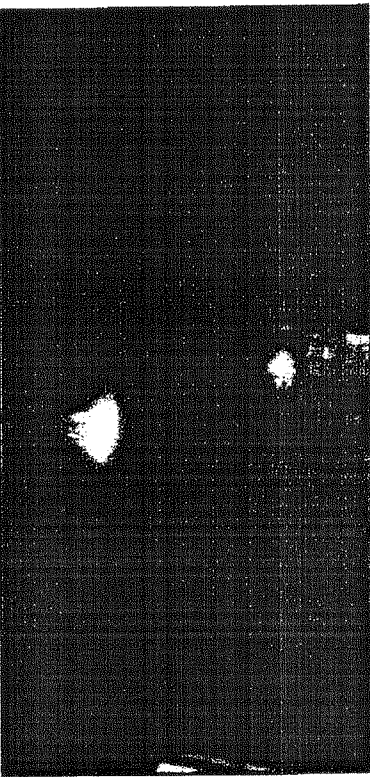
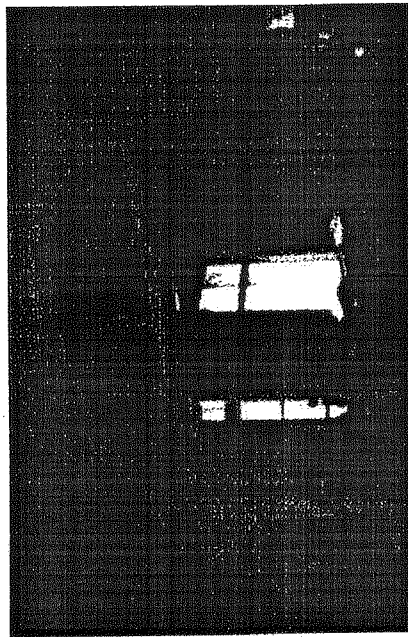
Note:

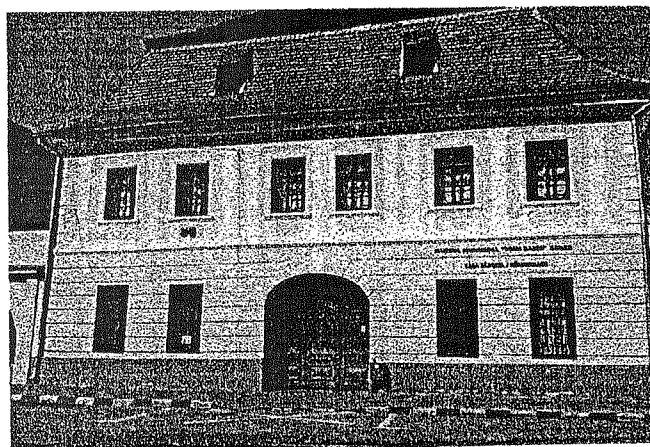
- (1) Coeficientul de recapitulație din devizul analitic se aplică pentru a se lua în calcul cheltuielile constructorului pentru procurarea de unelte, scule, plata salariilor indirect productivi și profitul constructorului (beneficiu).
- (2) Coeficientul cheltuielilor indirecte se aplică pentru a se lua în calcul cheltuielile de proiectare, de organizare de șantier, taxe (autorizație de construire) și cheltuieli de bransament (8,5%).
- (3) Calculul s-a efectuat pentru distanța de transport 10 Km și localități cu nivelul al III-lea de salarizare.

FINISAJ EXTERIOR CLĂDIRE MONUMENTALĂ CU FAȚADA DE INFLUENȚĂ NEOCLASICĂ (INFLUENȚĂ FRANCEZĂ)



FINISAJ INTERIOR CLĂDIRE MONUMENTALĂ CU FAȚADA DE INFLUENȚĂ NEOCLASICĂ (INFLUENȚĂ FRANCEZĂ)





Casa Zăpolya (Piața Primăriei, 3)

(Cod LMI: AB-II-m-A-00354)

Situată în cadrul frontului stradal care delimitează la nord Piața Mare a orașului în colțul de nord-estic al acesteia, este una dintre cele mai vechi și importante construcții laice din Sebeș, în prezent adăpostește Muzeul Municipal „Ioan Raica” Sebeș. Clădirea a servit de-a lungul timpului ca spațiu de găzduire a reprezentanților puterii, când aceștia se aflau în trecere la Sebeș, și tot aici s-au desfășurat câteva lucrări ale dietei Transilvaniei.

La aspectul actual al clădirii își aduc contribuția elemente de volumetrie și decorative caracteristice stilurilor gotic și Renaștere. Privit în ansamblu, monumentul se prezintă sub forma unui edificiu cu demisol, parter boltit și etaj tăvănit, cu plan dreptunghiular, având latura lungă orientată pe direcția nord-sud.

Nucleul inițial al clădirii era alcătuit, probabil, din două mici clădiri, dreptunghiulare, aflate la mică distanță una de cealaltă. Cu timpul, parcelele aferente fiecăreia dintre ele s-au unit (când ambele case au avut același proprietar), iar locul clădirilor inițiale a fost luat de una cu dimensiuni mai mari, cu planul aproape pătrat. Părțile cele mai vechi sunt situate în partea de nord, la nivelul demisolurilor și, probabil, în dispunerea lor respectau aliniamentul unui front stradal mai vechi.

În a doua jumătate a secolului al XV-lea, clădirea avea un plan aproape pătrat. Pe latura de nord și pe cea de est a corpului răsăritean, la nivelurile demisolului și parterului, există

victoriile obținute de Zápolya în acea toamnă în Ungaria Superioară, coroborate cu faptul că, doi dintre cei mai influenți oameni ai regatului, P. Perenyi și E. Bebek trec de partea lui Zápolya, în a cărui mână se aflau totodată și localități importante ale regatului, ca Tokaj, Huszt, Diósgyőr, Pests.

În aceste condiții, se încheie pacea de la Oradea în 24 februarie 1538 și se pune capăt războiului. La 23 martie 1539, are loc la Székesfehérvár, căsătoria lui Ioan Zápolya cu Isabella, iar în anul următor, în 22 iulie 1540, regele moare în reședința sa de la Sebeș, la 15 zile după ce s-a născut fiul său, Ioan Sigismund.

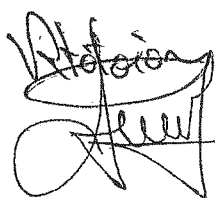
De ce este importantă Casa Zápolya pentru istoria Sebeșului și a Transilvaniei?

Din punct de vedere arhitectonic, este cea mai importantă clădire laică din oraș, care întrunește o îmbinare a stilurilor gotic și renescentist.

Din punct de vedere istoric, este clădirea în care a locuit și a murit unul dintre regii Ungariei, Ioan Zápolya.

În această clădire s-au întrunit mai multe diete, în anii 1547, 1550, 1552, 1556, 1557, 1657 și 1659, în care s-au luat hotărâri importante pentru Transilvania, la cea din 1659, ținută în 24 mai, adoptându-se și prima stemă a Principatului Transilvaniei.

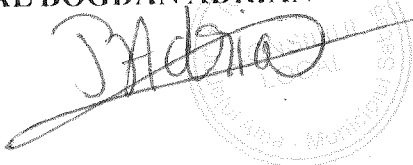
Din anul 1953 în clădire funcționează muzeul, care adăpostește importante colecții de arheologie, istorie, artă (cea mai mare colecție Sava Henția din țară), etnografie, etnografie africană (colecția exploratorului Franz Binder) și științele naturii.



Dr. Radu Totoianu, Muzeul Municipal „Ioan Raica” Sebeș

Dr. Călin Anghel, Muzeul Municipal „Ioan Raica” Sebeș

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL BOGDAN ADRIAN



SECRETAR GENERAL
VLAD CRISTINA ELENA

