

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.187/2021

Privind însușirea Raportului de evaluare al imobilului "Spațiu comercial" situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, ap. 1, identificat în C.F. 79719-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, în vederea determinării valorii chiriei pe perioada prelungirii închirierii aprobate prin H.C.L. nr. 68/2021

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 29.07.2021, ora 14,00;

Luând în dezbateri proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului "Spațiu comercial" situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, ap. 1, identificat în C.F. nr. 79719-C1-U1 Sebeș, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, în vederea determinării valorii chiriei ;

Văzând:

- Fișă obiect patrimoniu " Spațiu comercial M. Viteazu, nr. 3, ap. 1, domeniul privat al Municipiului Sebeș, nr. inv. 10099;
- C.F. nr. 79719-C1-U1 Sebeș;
- H.C.L. nr. 68/2021 a Consiliului Local al Municipiului Sebeș, prin care s-a aprobat modificarea Contractului de închiriere – spațiu nr. 16/10365/29.03.2011;
- Act adițional nr. 2 la Contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011;
- Raport de evaluare, întocmit de evaluator autorizat BOZDOG Dumitru – Flaviu, 2021;
- Situația privind debitele la zi, de unde rezultă că solicitantul nu înregistrează debite a Bugetul local al Municipiului Sebeș;
- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Sebeș , nr.54606/09.07.2021;

Având în vedere raportul de specialitate nr.56091/16.07.2021 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Transport, raportul de specialitate nr.55850/19.07.2021 al Direcției Venituri și raportul de specialitate nr.55853/22.07.2021 al Serviciului Cheltuieli și Resurse Umane și al B.C.J.A.T.D.A din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.417/2021 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină și avizul nr.416/2021 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

În aplicarea clauzei de la Art. III din Act adițional nr. 2 la Contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011;

Având în vedere dispozițiile Art. 1777 – 1823 Cod civil, referitoare la materia locațiunii;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ;

În baza art. 139 din O.U.G. nr.57/2019- privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. În considerația Art. 2 și 3 din H.C.L. nr. 68/2021, raportat la prevederile Art. III din Act adițional nr. 2 la Contractul de închiriere – spațiu nr. 16/10365/29.03.2011, în vederea determinării nivelului chiriei lunare pe perioada prelungirii de la Art. II, Consiliul Local al Municipiului Sebeș își însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR BOZDOG Dumitru – Flaviu -2021, respectiv 1.023 lei/lună.

Art.2. Nivelul chiriei lunare pe perioada prelungirii, rezultat din Raportul de evaluare însoțit la Art. 1, se va aplica de la data de 01.04.2021 și va face obiectul unui act adițional distinct la Contractul de închiriere – spațiu nr. 16/10365/29.03.2011.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu și Transport, Biroul Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă, și Direcția Venituri.

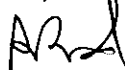
Art.4. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

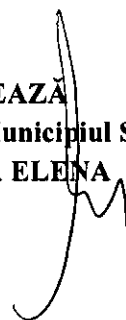
- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș
- Viceprimarului Municipiului Sebeș
- Arhitectului - șef
- Direcției Venituri
- Biroului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare și Informatică
- Biroului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare
- Compartimentului Patrimoniu și Transport
- COLIBRI TOUR S.R.L. – Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3.

Sebeș la 29.07.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, **RODEAN IOAN**



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA



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

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară „SPAȚIU COMERCIAL”

Adresa: Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba
Proprietar: Municipiul Sebeș – Domeniul Privat
Solicitant: Municipiul Sebeș
Destinatar: Consiliul Local al Municipiului 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 al destinatarului

- Iulie 2021 -

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie imobilul „Spațiu comercial” situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1 – spațiu comercial cu suprafața utilă de 38,26 mp, proprietar Municipiul Sebeș – Domuniul Privat, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Imobilul evaluat este un spațiu comercial cu suprafața utilă de 38,26 mp, situat la parter în imobil de tip P+E.

Scopul prezentului raport de evaluare este închirierea de către proprietar.

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

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a imobilului „Spațiu comercial” situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1 – spațiu comercial cu suprafața utilă de 38,26 mp, proprietar Municipiul Sebeș – Domuniul Privat, este de:

114.200 lei, echivalent 23.180 euro

la cursul valutar de 4,9267 lei/EUR, valabil pentru 01.07.2021

Având în vedere cele enumerate în raport, considerăm că valoarea obținabilă a chiriei este de circa:

V = 1.023 lei/lună echivalent 208 euro/lună

la cursul valutar de 4,9267 lei/EUR, valabil la 01.07.2021

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;
- Valorile menționate nu includ TVA;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție;

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

ALBA IULIA
01.07.2021

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 proprietarului
- 1.3 Dreptul de proprietate
- 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.5 Data estimării valorii
- 1.6 Moneda raportului.
- 1.7 Standardele aplicate
- 1.8 Procedura de evaluare (Etapale parcurse, surse de informații)
- 1.9 Clauza de nepublicare
- 1.10 Responsabilitatea față de terți
- 1.11 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 comparații
 - 2.5.2 Abordarea prin venit

3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

- 3.1 Rezultatele evaluării
- 3.2 Opinia evaluatorului
- 3.3 Calculul chiriei

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Anexe: Fișe de calcul
Fotografii
Oferte și surse de informare
Documente



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 specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

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

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

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

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

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

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

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

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie imobilul „Spațiu comercial” situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1 – spațiu comercial cu suprafața utilă de 38,26 mp, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat, clădire descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este închirierea de către proprietar, în prezenta lucrare fiind estimată valoarea de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în standardele de evaluare ANEVAR, în vederea extragerii valorii chiriei.

Prezentul Raport de evaluare se adresează **Municipiului Sebeș**, în calitate de client și de 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 proprietarului

Evaluarea s-a realizat la solicitarea Municipiului Sebeș cu sediul în Sebeș, str. 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. 79719-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1 – 1 cameră, suprafață utilă 38,26 mp, cote părți comune 2232/51298, cote teren 2919/67100, proprietar Municipiul Sebeș – Domeniul Privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. Hotărârea nr. 73 din 23.04.2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș, înch. nr. 7561/12.06.2015.

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 nerestrictiv

1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** cu particularitățile prezentate în continuare) a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

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

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

1.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 01.07.2021, 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. Inspectia proprietatii a fost realizată în 25.06.2021 în prezența reprezentanților chiriașului.

Evaluarea a fost realizată în perioada iunie-iulie 2021. Data evaluării este 01.07.2021.



1.6 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR și LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9267 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.7 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare a fost luat în considerare Standardul de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.8 Procedura de evaluare (Etapetele parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapetele 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 proprietarul imobilului, respectiv:
 - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului: copie extras CF;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
 - 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.

1.9 Clauza de nepublicare

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



1.10 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.

1.11 Ipoteze 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 client 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;
- Suprafața construcției a fost preluată din extrasul CF pus la dispoziție de proprietar;
- 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 construcției (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 reprezentantul proprietarului imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

2. EVALUAREA IMOBILULUI

2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

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

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

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

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

2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Construcția evaluată este situată în municipiul Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba, în zona centrală a localității, o zonă mixtă rezidențial-comercială, cu case de locuit și spații comerciale. Proprietatea are acces din aleile pietonale din fața imobilului. Zona de amplasare este complet dotată cu utilitățile necesare (rețele publice de energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale).

Clădirea evaluată este situată la parter în imobil de tip P+E, având suprafața utilă de 38,26 mp. Clădirea este construită anterior anului 1918.

Terenul aferent construcției, în cotă parte de 29,19/671 mp este în proprietatea Statului Român. Principalele date privind finisarea și soluțiile constructive ale construcției sunt următoarele:

- fundații cărămidă piatră și mortar continue sub ziduri;
- structură de rezistență din zidărie portantă de cărămidă;
- planșeu din bolți cărămidă;
- finisaj exterior: tencuieli drișcuite, zugrăveli simple;
- finisaj interior: tencuieli drișcuite, zugrăveli lavabile;
- pardoselile sunt din granit;
- tâmplăria interioară este din MDF;
- tâmplăria exterioară este din PVC cu geam termopan;
- instalații și corpuri de iluminat, prize monofazate;
- instalații apă-canal, corpuri sanitare montate la grupul social și oficiu;
- încălzire cu radiatoare din tablă oțel.

Imobilul este într-o stare tehnică foarte bună, dar zugrăvelile exterioare din gangul de acces în curtea imobilului sunt deteriorate.



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 să fie:

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

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat, este cea de proprietate comercială – spațiu comercial. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordează:

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

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 proprietății evaluate

Imobilul evaluat este situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba, în zona centrală a localității, o zonă mixtă rezidențial-comercială, cu case de locuit și spații comerciale, accesul fiind realizat din aleile pietonale din fața imobilului.

Piața imobiliară specifică este aceea a proprietăților cu destinație comercială, spații de dimensiuni mici, amplasate în zona centrală sau mediană a orașului.

Analiza ofertei

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

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

Oferta de vânzare a unor proprietăți similare – spații comerciale – este la un nivel mediu ca și valori, prețurile vehiculate fiind cuprinse în plaja 500-1.000 euro/mp, în funcție de amplasament, dimensiuni, destinație, grad de finisare, etc. Au fost identificate oferte de vânzare, variate ca și dimensiuni, caracteristici tehnice, soluții constructive, grad de finisare, etc.

Închirieri

În ceea ce privește chiriile practicate pe piața imobiliară a spațiilor comerciale din Sebeș, amplasate în zone similare, din informațiile pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție, reiese o chirie medie pe metrul pătrat de suprafață utilă de 4-7 euro/mp, prețul variind în funcție de amplasament, dimensiunile imobilului, utilitățile prezente, starea fizică, accesul etc.

Analiza cererii

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

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

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

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

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

La data evaluării cererea de spații comerciale este la un nivel mediu, fiind practic imposibile previziunile asupra cererii pe termen mediu și lung.

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

Echilibrul pieței. Previziuni

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



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

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

2.5 Abordări în evaluare

2.5.1 Abordarea prin comparații

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

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

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

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

Imobilele comparabile sunt:

Proprietatea A – Spațiu Comercial+Rezidențial situat pe str. 24 Ianuarie, în imobil de top S+P+E, cu suprafață utilă de 188,71 mp, finisaje medii, stare foarte bună, încălzire centrală, anul anterior 1918, vitrină 4 m, oferită la vânzare în iunie 2021 la 110.000 euro.

Proprietatea B – Spațiu Comercial situat pe str. Progresului, la parter în imobil P+3, cu suprafață utilă de 227 mp, finisaje medii, stare foarte bună, încălzire centrală, anul PIF 1970, vitrină mare, oferită la vânzare în iunie 2021 la 165.000 euro.

Proprietatea C – Spațiu Comercial+Anexe situat în zona centrală, la parter în imobil P+1, cu suprafață utilă de 150 mp, finisaje medii, stare foarte bună, încălzire centrală, anul PIF 1950, vitrină mică, oferită la vânzare în iunie 2021 la 110.000 euro.

Elementul de comparație este mp util de construcție. Valorile de pornire în cadrul grilei de comparație sunt: pentru proprietatea A – 583 euro/mp, pentru proprietatea B – 727 euro/mp, pentru proprietatea C – 733 euro/mp.

Datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în tabelul de mai jos. S-au trecut în revistă elemente de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor/ofertelor recente.

	Proprietatea evaluata	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C	
Zona	str. Mihai Viteazu	str. 24 Ianuarie	str. Progresului	Zona centrală	
Data	iun.21	iun.21	iun.21	iun.21	
Suprafața (mp)	38,26	188,71	227	150	
Preț de vânzare (eur/mp)		583	727	733	
Drepturi de propr trans.	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)	
Ajustări		0	0	0	
Preț ajustat		583	727	733	
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)	
Ajustări		0	0	0	
Preț ajustat		583	727	733	
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)	
Ajustări		0	0	0	
Preț ajustat		583	727	733	

Condițiile pieței	iun.21	iun.21-ofertă (-10%)	iun.21-ofertă (-10%)	iun.21-ofertă (-10%)
<i>Ajustări</i>		-58	-73	-73
<i>Preț ajustat</i>		525	654	660
Localizare	str. Mihai Viteazu	Similar (0%)	Mai slab (10%)	Mai bun (-10%)
<i>Ajustări</i>		0	65	-66
<i>Preț ajustat</i>		525	719	594
Vitrină/suprafață	3 m / 38,26 mp	4 m / 61,06 mp (0%)	vitrina mare / 227 mp (0%)	vitrină mică / 150 mp (5%)
<i>Ajustări</i>		0	0	30
Regim înălțime	Parter	Demisol+Parter+Etaj (5%)	Parter (0%)	Parter (0%)
<i>Ajustări</i>		26	0	0
Anul PIF	Anterior 1918	Similar (0%)	1970 (-15%)	1950 (-10%)
<i>Ajustări</i>		0	-108	-59
Finisaje și stare tehnică	Medii, stare foarte bună	Medii, stare foarte bună (0%)	Medii, stare foarte bună (0%)	Medii, stare foarte bună (0%)
<i>Ajustări</i>		0	0	0
Sistem încălzire	CT proprie	CT proprie (0%)	CT proprie (0%)	CT proprie (0%)
<i>Ajustări</i>		0	0	0
<i>Preț ajustat</i>		551	611	565
Cea mai bună utilizare	Comercială	Comercial-Rezidențială (10%)	Comercială (0%)	Comercială+Anexe (5%)
<i>Ajustări</i>		55	0	28
<i>Preț ajustat</i>		606	611	593
Ajustare totală netă		23	-116	-140
% ajustări nete		3,95%	-15,96%	-19,10%
Ajustare totală brută		139	246	256
% ajustări brute		23,84%	33,84%	34,92%

În urma aplicării ajustărilor s-a observat că proprietatea A prezintă cel mai mare grad de similaritate, având cel mai redus grad al corecțiilor brute. Astfel, valoarea rezultată în urma aplicării acestei metode este: 606 euro/mp x 4,9267 lei/euro x 38,26 mp $\approx$ 114.228 lei.

$$V_{\text{comparații}} = 114.228 \text{ lei, echivalent } 23.185 \text{ euro}$$

2.5.2 Abordarea prin venit

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

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul realizabil din închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare.
- determinarea valorii de randament prin capitalizarea veniturilor anuale

Relația de calcul este $V_p = VNE/c$, unde:

VNE = venitul net anual realizat din exploatarea proprietății

c = rata de capitalizare

Capitalizarea venitului este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți.



Estimarea veniturilor

▪ Venitul brut potențial (VBP) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă. În cazul analizat chiriile practicate pe piața imobiliară specifică pentru spații cu caracteristici asemănătoare, din zone comparabile, sunt la un nivel mediu de 4-7 EUR/lună pentru fiecare metru pătrat de suprafață utilă. Pentru spațiul analizat evaluatorul consideră rezonabilă o chirie de 5,4 Euro/mp_{utilă}/lună.

▪ Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare, un grad de ocupare de 95% fiind considerat rezonabil având în vedere specificul și amplasarea proprietății imobiliare;

▪ Venitul net efectiv (VNE) – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute. Cheltuielile luate în considerare sunt cele cu impozitul pe clădiri (1,3% din valoarea prin comparații), cu asigurarea (0,25% din valoarea obținută prin comparații) și managementul (4% din venitul brut efectiv).

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de baza deflatată la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

În analiza pieței imobiliare actuale studiile întreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete pentru proprietăți comerciale din orașe secundare se situează între 8,25-10,25% (studii CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinox, Jones Lang LaSalle, The Advisers Knight Frank publicate în revista Valoarea nr. 30/2021 publicată de ANEVAR). În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități pe fondul trendului pieței imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate în contextul rentabilității solicitate pe piața specifică.

Rata de capitalizare utilizată s-a selectat, în funcție de utilizarea spațiilor și cotațiile pe piețele specifice la un nivel de 8,25%.

Estimarea valorii prin metoda capitalizării venitului

Detalierea modului de calcul pentru determinarea valorii de randament a imobilului obiect al evaluării este redată în tabelul de calcul anexat prezentului raport („Centralizator valori – abordarea prin venit”).

Preluând rezultatele din considerațiile prezentate anterior, rezultă valoarea de randament prin metoda capitalizării veniturilor, respectiv:

$$V_{cv} = 113.565 \text{ lei, echivalent } 23.051 \text{ euro}$$

3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

3.1. Rezultatele evaluării

Imobilul „Spațiu comercial” situat în Sebeș, str. Mihai Viteazu, nr. 3, parter, ap. 1, jud. Alba, identificat juridic prin extrasul CF nr. 79719-C1-U1 Sebeș, nr. cad. 79719-C1-U1 – spațiu comercial cu suprafața utilă de 38,26 mp, proprietar Municipiul Sebeș – Domuniul Privat, conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, a fost evaluat după cum urmează:



Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda comparației directe de piață = **114.228 lei**
Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda capitalizării venitului = **113.565 lei**

3.2. Opinia evaluatorului

Având în vedere poziția imobilului, datele de pe piață despre tranzacții similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a imobilului este dată de metoda comparației directe de piață (rotunjită la sute de lei) și anume:

114.200 lei, echivalent 23.180 euro

la cursul valutar de 4,9267 lei/EUR, valabil la 01.07.2021

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 menționată nu include TVA;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție.

3.3 Calculul chiriei

Rata de capitalizare (t) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit net se transformă în capital.

Coeficientul multiplicator K (inversul ratei de capitalizare) exprimă numărul de ani de profituri nete pe care cumpărătorul este dispus să le plătească. În analiza pieței imobiliare actuale, studiile întreprinse au dus la concluzia că ratele de capitalizare aferente veniturilor nete, pentru spații comerciale, se situează între 8,25-10,25% la nivel național pentru orașe secundare (studii CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinox, Jones Lang LaSalle, The Advisers Knight Frank publicate în revista Valoarea nr. 30/2021 publicată de ANEVAR), dar având în vedere specificul zonei de amplasare, caracteristicile proprietății și interesul pentru spații comerciale am considerat rezonabilă o rată de capitalizare de circa 8,25%.

Relația de calcul

$$V_{cb} = K \times V_{nr}$$

- * K - coeficient multiplicator $K=1/t$
- * t - rata de capitalizare
- * V_{nr} - venitul net anual reproductibil

$$t = 8,25\%, K \cong 12,12$$

În aceste condiții, venitul net anual este de :

$$V_{net\ anual} = 114.200\ lei / 12,12\ ani \cong \mathbf{9.422\ lei/an}$$

Având în vedere cheltuielile aferente proprietarului, respectiv cheltuielile cu impozitul pe clădiri (1,3% din valoarea prin comparații), cu asigurarea (0,25% din valoarea obținută prin comparații) și managementul (4% din venitul brut efectiv), se determină venitul brut efectiv anual:

$$V_{brut\ efectiv\ anual} = 9.422\ lei + (1.485\ lei + 286\ lei + 464\ lei) \cong \mathbf{11.657\ lei/an}$$

Având în vedere un grad de ocupare de 95% venitul brut potențial anual (chiria anuală) este:

$$V_{brut\ potențial\ anual\ (chirie\ anuală)} = 11.657\ lei/an / 95\% \cong \mathbf{12.271\ lei/an}$$

$$V_{brut\ potențial\ lunar\ (chirie\ lunară)} = 12.271\ lei/an / 12\ luni \cong \mathbf{1.023\ lei/lună}$$

$$V_{chirie\ unitară} = 1.023\ lei/lună / 38,26\ mp \cong \mathbf{26,74\ lei/mp/lună\ (echivalent\ 5,43\ euro/mp/lună)}$$



4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

- **ing. Bozdog Dumitru Flaviu** – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10919.

Adresa: Alba Iulia, str. George Bacovia, nr. 7A, jud. Alba, Tel. 0745-313491

Persoană fizică autorizată BOZDOG DUMITRU FLAVIU, Cod fiscal 20348183

Evaluatorul are o experiență de peste 20 de ani în domeniul evaluării fiind expert evaluator ANEVAR încă din anul 2000 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.

Evaluatorul a urmat stagii de formare și perfecționare în domeniul evaluării de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile și dispune de diplome și atestate în acest sens.



ANEXE

Comparabila A

(521 unread) - azar x | Spatiu comercial x | Spatiu comercial p x | Spatiu Comercial P x | Casa+spatiu com x | Spatiu comercial c x | +
 locbun.com/Casa+spatiu-com-Ultracentral-langa-Primarie-Sebes-263594?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referat
 Aplicatii YouTube Gmail Maps Imobiliare Terra - Pu... RaportALBA2017.pdf Reset de imprimare...

Casa+spatiu com., Ultracentral, langa Primaria
 EUR 110.000

Sebes 24 hro ID anunt 102137 Persoana



Pepper Brigitte

0740213104

(www.locbun.ro)

Trimite email

Sebes, Alba

Raportaza anunt

SHARE



Categorie:	Spatii comerciale/Birouri	Tip anunt:	Oferta vanzare
Pret:	EUR 110.000	Tip comercial:	Spatii comerciale
Judet:	Alba	Localitate:	Sebes
Zona:	Ultracentrala		

In municipiul Sebes, str. 24 Ianuarie, nr. 10
 - spatiu comercial cu grup sanitar = 61, 06 mp;
 - spatiu locuit la etaj (toate geamurile spre strada) = 99, 09 mp;
 - pivota la subsol = 28, 56 mp;
 - curte si anexe gospodaresti = 224, 625 mp;
 - gradina = 385 mp.
 Utilitati: apa, canalizare, electrititate.



32°C Mostly sunny 19:11 30.06.2021 ROU

Comparabila B

(519 unread) - axacontul x | Sebes - Birouri - Spatii co x | 200 m² spatiu comercia x | Imobiliare Terra - Pu... x | Scoruri tenis live: rezultate x | +
 stori.ro/ro/oferta/exclusiv-spatiu-comercial-de-vanzare-in-sebes-227-mp-comision-0-1011HC.html
 Aplicatii YouTube Gmail Maps Imobiliare Terra - Pu... RaportALBA2017.pdf Reset de imprimare...

165 000 €

200 mp

Sebes, Zona Dacia

Exclusiv. Spatiu Comercial De Vanzare In Sebes 227 Mp. Comision 0.

9.000.000.000.000



165 000 €

519 €/m²

Regiuni Mures

0727 016 833

0727 016 833

0727 016 833

0727 016 833

0727 016 833

0727 016 833

0727 016 833

0727 016 833

0727 016 833

0727 016 833

0727 016 833

0727 016 833

0727 016 833

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 220 m²

Suprafata utila (m²): 227

Tip locuinta: locuinta noua

Tip proprietate: centru comercial

Stare: renovat

Descriere anunt

Spatiu Comercial de vanzare In Sebes, Zona Piata Dacia.

Spatiu comercial in suprafata utila totala de 227 mp, cu o inaltime de 4,5 m, compus dintr-un open space de aprox 150 mp cu spatiu vizat de 13,5 m), o bucatarie, ocau scolare, o magazie, un hol. Spatiul este renovat si dispune de parchet, gresie, faldanta si geamuri termopan, centrala termica pe gaz si ventilatoare convectoare. Ideal pentru activitati comerciale sau de prestari servicii.

Pret: 165000 euro negociabil

A. M. P. P.

Raportaza

Agente imobiliare

Best Invest Imobiliare

0740 648 364

Sebes, Jud. Alba, Str. Lucian Blaga Nr.50, Sebes, Alba (judet)Sebes

0740 648 364



34°C Mostly sunny 19:11 30.06.2021 ROU

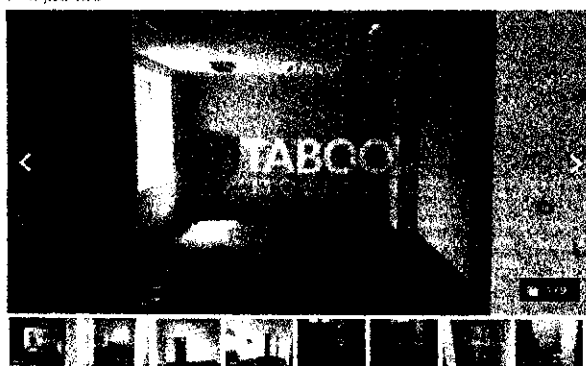


Comparabila C

(519 unread) - x Sebes - Broun - x 106 m², spatiu - x 230 m², spatiu - x 280 m², spatiu - x Imobili eTerra - x Scurti tenis - x +
[storia.ro/oferta/spatiu-comercial-de-vanzare-in-sebes-zona-centrala-ID/v0Y.html](#)
 Aplicații YouTube Gmail Maps Imobili eTerra - Pull RaportAI2017.pdf Reset de impresora...

Lista de lecturi

110 000 € 106 m² 110 000 €
 Spatiu comercial de vanzare in Sebes zona centrala



Prezentare generala

Suprafata construita (mp): 106 m² Suprafata utila (mp): 150.00 Tip locuinta: locuinta noua
 Stare: renovat Anul constructiei: 1990

Descriere anunt

Agentia imobiliara Taboo va ofera spre vanzare spatiu comercial situat in imediata apropiere a centrului Municipiului Sebes, zona intens circulata atat pietonal cat si auto.
 Suprafata acestuia este de 106 mp utili.
 Proprietatea se afla pe o strada asfaltata, cu deschidere la strada de aproximativ 30 metri liniari.
 Este compartimentat astfel: 3 camere decomandate, un grup sanitar, camera tehnica, un garaj, in suprafata de 23 mp.
 Utilitati: gaz, apa, curent, canal.
 Dotari: gresie, faianta, taraflex, geamuri termopan, usi pvc, tavane false rigips, vopsele lavabile, instalati de curent si sanitare noi.
 Terenul aferent spatului 230 mp din care curte libera 50 mp.
 Pretul de vanzare este 110.000 euro+TVA.

110 000 €
 591 €/m²

TABOO Imobiliare
 0741 111 441

Amplasament, aspect teren si foto C.C. 021
 Online Serviciu S.A. - Serviciu Imobiliare

Trasatura arhitecturala a cladirii
 Plan de constructii

Raportarea

Agentie imobiliara

TABOO.ro

TABOO
 IMOBILIARE

0785 822 822

Sos. Alba Iulia Nr. 88, Str. S.T.V.
 (localitate)

0785 822 822

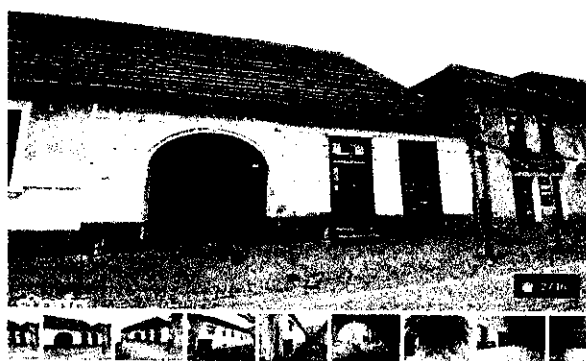
33°C Sunny 17:46
 30.06.2021

Alte comparabile

(519 unread) - ora: - x Sebes - Broun - S. - x 280 m², spatiu com - x 280 m², spatiu com - x Imobili eTerra - P. - x Scurti tenis - x +
[storia.ro/oferta/exclusiv-casa-cu-spatiu-comercial-in-sebes-ultracentral-ID/mPH.html](#)
 Aplicații YouTube Gmail Maps Imobili eTerra - Pull RaportAI2017.pdf Reset de impresora...

Lista de lecturi

125 000 € 220 m² 125 000 €
 Exclusiv. Casa Cu Spatiu Comercial in Sebes, Ultracentral



Prezentare generala

Suprafata construita (mp): 220 m² Suprafata utila (mp): 215 Tip locuinta: locuinta utilizata
 Tip proprietate: showroom Suprafata teren (mp): 464 mp Store: utilizat

Descriere anunt

UPDATE 24.02.2021-Imob. vandut

Best Invest Imobiliare vine de in exclusivitate casa cu spatiu comercial in Sebes, Ultracentral, pe Bdul. Lucian Blaga.

Suprafata Totala 464 mp

Suprafata Utila Totala aprox 215 mp, distribuit astfel:

Spatiu Comercial cu intrare din Bdul Lucian Blaga in suprafata de aprox 25 mp (se poate prelungi cu un coridor comercial), apoi in prelungirea spatului mai avem inca 4 camere cu acces din curte si o suprafata utila de aprox 115 mp (camere inalte 2,8-3,3 m). Tot cu acces din curte si am un subsol din caramida cu arcade din caramida, in suprafata aproximativa de 65 mp.

125 000 €
 446 €/m²

Razvan Hodor
 0727 016 833

Este o imagine de prezentare a unui spatiu comercial cu acces din curte si o suprafata utila de aprox 115 mp.

Amplasament, aspect teren si foto C.C. 021
 Online Serviciu S.A. - Serviciu Imobiliare

Trasatura arhitecturala a cladirii
 Plan de constructii

Raportarea

Agentie imobiliara

Best Invest Imobiliare

0727 016 833

0727 016 833

0727 016 833

0727 016 833

0727 016 833

Sebes, Jos. Alba Str. Lucian Blaga Nr. 90,
 Sebes, Alba (localitate)

0727 016 833

33°C Sunny 17:46
 30.06.2021



300 000 € 615 m² Vând spațiu comercial

Exclusiv. Spatiu Comercial De Vanzare Sebes 553 Mp. Comision 0

9.000 lei / luna



Prezentare generala

Suprafata constructie (mp): 615 m² Suprafata utila (mp): 557 Tota locuinta: locuinta utilizata
Tota proprietate: showroom Stare: renovat

Descriere anunt

Exclusiv. Spatiu comercial de vanzare in Sebes, Jud. Alba

Spatiu Comercial in Suprafata Utila Totala de 553 mp, compus dintr-un open space de 300 mp (care poate fi marit usor la 450 mp), magazine, spatiu depozitare, bai, vestiare, cu o suprafata vitrata de aprox 30 mp. Spatiul este renovat si dispune de parchet, gresie, faleza si geamuri termopan, centrale termice pe gaz, ideal pentru activitati comerciale sau de prestari servicii.
In plus, se mai poate achizitiona un subsol, aflat exact sub spatiul comercial, in suprafata utila totala de 515 mp. Proprietatea se vinde exclusiv cu preturi de chirias.
Comision 0 la cumparare.

Pret 300000 euro neg

300 000 €

450 €/mp

Razvan Hudrea
0727 018 833

10

Sunt interesat sa stiu mai multe despre aceasta oferta si pot sa vizitez terenul.

Administratia apartamentelor din C.C. din Sebes, Jud. Alba, a fost infiintata in anul 2004.

Vreau sa stiu mai multe despre aceasta oferta.

Trasatura

Raportarea

Agente imobiliare

Best Invest Imobiliare

PROIECT DE IMBUNATATIRE



0740 648 364

Sebes, Jud. Alba, Str. Lucian Blaga, Nr.90, Sebes, Alba (localitate)

10.000 lei / luna

799 000 € 1 020 m² Vând spațiu comercial

Hala, birouri si apartament de vanzare in Sebes

9.000 lei / luna



Prezentare generala

Suprafata constructie (mp): 1 020 m² Suprafata utila (mp): 851,00 Tota locuinta: locuinta noua
Suprafata teren (mp): 3 802 m² Anul constructiei: 2004

Descriere anunt

Agentia Imobiliara Taboo va ofera in EXCLUSIVITATE spre vanzare hala metalica, birouri si un apartament de serviciu, spatios, situate in Sebes strada Dorin Pavel.

Proprietatea este compusa dintr-o hala metalica cu inaltimea de 8 m la comaa, lungimea de 36,5 m, latimea de 15 m, 3 birouri, 2 incaperi pentru depozitare, 3 toalete la parter si un apartament de serviciu format din 5 camere, bucatarie, baie, la etajul urmator sunt birouri si geamuri spre hala metalica, baie. Suprafata totala a terenului este de 3802 mp, imprejmuit partial cu gard din sidane.

Curtea proprietatii este pavata cu dale in partea din fata, iar in partea din spate si laterale, drum si platforme din beton.

Destinatie initiala a halei a fost sere pentru plante si flori dar aceasta poate fi schimbata cu usurinta.

Detali: toata hala este pavata cu rezina sintetica, geamuri termopan, tencuiri decorative, gresie, faleza, usi de garaj, acces intr in hala, scara interioara din fier forjat, izolare exteriora.

Utilitati: gaz, curent trifazat, canalizare, put propriu de apa cu hidrofor.

799 000 €

783 €/m²

TABOO Imobiliare
0741 111 441

10

10

Sunt interesat sa stiu mai multe despre aceasta oferta si pot sa vizitez terenul.

Administratia apartamentelor din C.C. din Sebes, Jud. Alba, a fost infiintata in anul 2004.

Vreau sa stiu mai multe despre aceasta oferta.

Trasatura

Raportarea

Agente imobiliare

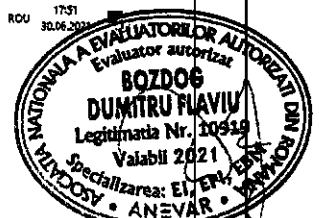
TABOO.ro



0785 822 822

Sebes, Jud. Alba, Str. Lucian Blaga, Nr.90, Sebes, Alba (localitate)

10.000 lei / luna



12 ROU 30-18
 EVALUATOR TORLOR ALTOZARU
 Evaluators autorizat
BOZDOG
DUMITRU FLAVIU
 Legitimata Nr. 10919
 Valabil 2021
 Specializarea: EI, EPI, EBN
 ANEVAR

[illegible]

Spatiu comercial -Valea Frumosei

150.000 € **Negociabil**

Andreea Crisan

06 12 50 12 00

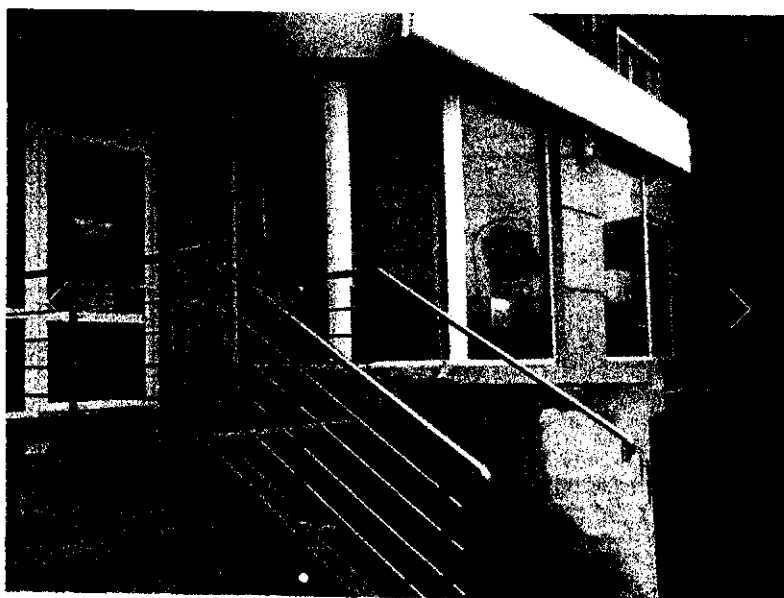
SEBES, Județ ALBA

CONTACT:

WhatsApp

Trimite mesaj

RAPORTEAZĂ



DETALII ANUNT

ID Anunt	1475	Adăugat la:	12-05-2020 12:00
Anunt publicat de:	Proprietar	Suprafața utilă	113
Vânzare / închiriere	Vânzare	Vizualizări	257



32°C Mostly sunny ^ ROU 19:06 30.06.2021



CONTACT:

WhatsApp

Trimite mesaj

RAPORTEAZĂ

DETALII ANUNT

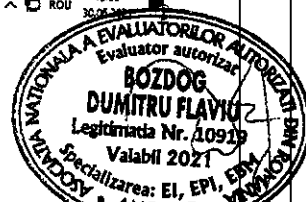
ID Anunt	1475	Adăugat la:	12-05-2020 12:00
Anunt publicat de:	Proprietar	Suprafața utilă	113
Vânzare / închiriere	Vânzare	Vizualizări	257

DESCRIERE

Va oferim spre vanzare spatiu comercial situat in Sebes, str. Valea Frumosei, cu suprafata de 113mp. Imobilul este compus din 3 spatii pentru birouri, 3 holuri si spatiu depozitare, vitrina cu deschidere de 3,5 si 4 m. Acces la scara de servicii. Disponibil imediat.

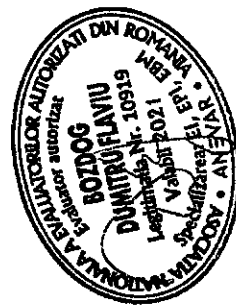


32°C Mostly sunny ^ ROU 19:06 30.06.2021



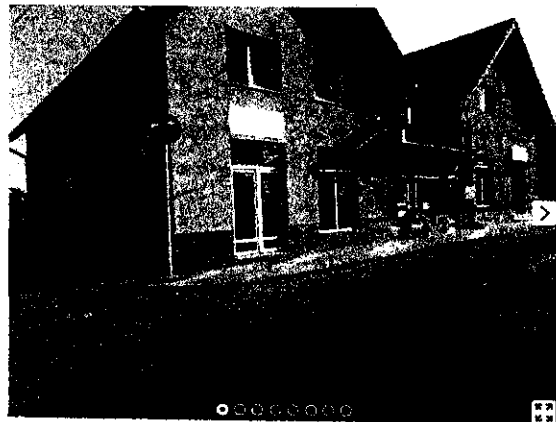
Centralizator valori - abordarea pe bază de venit

Nr. crt.	Denumire	Suprafață utilă (mp)	Chirie lunară (euro/mp)	Venit brut potențial anual (lei/an)	Grad de ocupare	Venit brut efectiv anual (lei/an)	Impozit pe clădiri (1,3% din valoare comparații) (lei/an)	Cheltuieli asigurare (0,25% din valoare comparații) (lei/an)	Cheltuieli management 4% din venitul brut efectiv) (lei/an)	Venit net anual (lei/an)	Rată de capitalizare	Valoare estimată - metoda capitalizării veniturilor (lei)
1	Spațiu comercial	38,26	5,4	12.215	95%	11.604	1.485	286	464	9.369	8,25%	113.565
	Total			12.215		11.604	1.485	286	464	9.369		113.565



Comparabile chirii

(520 unread) - aracontu - x Sebes - Broun - Spatii co - x Inchiriez spatiu comercia - x Imobili eTerra - Public - x Scoruri tenis liver rezult - x + - x x
oboro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-in-sebes-plata-dacia-IDcu5kg.htm#M0590ea33a
Aplicatii YouTube Gmail Maps Imobili eTerra - Pu... RaportALBA2017.pdf Reset de impresora...
Lista de lecturi



Pentru 54 luni 500

Închiriez spațiu comercial în Sebeș, Piața Dacia

500 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Formă Varianta închiriere: strâmtare Suprafața utilă: 100 mp

Descriere

Scoțul se află în piața dacia, este dotat cu baie proprie, încălzire centrală Vitona la scara, vâd foarte bun!



33°C Mostly sunny ROU 1809 30.06.2021

(520 unread) - x Sebes - Broun - x NOU Spatii Co - x Spatiu comerc - x Inchiriez spat - x Imobili eTerra - x Scoruri tenis - x + - x x
oboro/d/oferta/nou-spatiu-comercial-de-inchiriat-dacia-d-p-2e-m-Deid9j.html#M0590ea33a
Aplicatii YouTube Gmail Maps Imobili eTerra - Pu... RaportALBA2017.pdf Reset de impresora...
Lista de lecturi

Recomandăm în MIA: Cu bucurie recomandăm o nouă oportunitate de investiție în zona comercială de



Pentru 54 luni 500

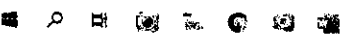
NOU Spatii Comerciale de Inchiriat Cladire / D + P + 2E + M /

5,05 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Formă Varianta închiriere: închiriere Suprafața utilă: 1.742 mp

Descriere



33°C Mostly sunny ROU 1809 30.06.2021

Vanzator

Catalin
Pentru 54 luni 500
Pentru 54 luni 500
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător
0748 143 007 Trimite mesaj

Localizare

Sebeș, 4000
4000

Vanzator

MIHAI M
Pentru 54 luni 500
Pentru 54 luni 500
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător
074 121 7040 Trimite mesaj

Localizare

Sebeș, 4000
4000





Mihai
 Te dai cu mine? 100%
 Activ până la 10.000
 Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

025 873 1936 Trimite mesaj

Localizare

Sebes, Alba

Pozitie: 10.000

Spatiu comercial ultra central. Vis-a-vis de scoala generala nr. 2

1 500 lei Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Venzare/inchiriere Inchiriere Suprafata utila: 49 m²

Descriere

Spatiu comercial de inchiriat, zona ultra centrala, vis-a-vis de scoala generala nr. 2, Sebes. Formă PAPA BUN. Contact preferat pe telefon.

10.000.000

10.000.000

Sebes



Catalin
 Te dai cu mine? 100%
 Activ până la 10.000
 Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 477 0539 Trimite mesaj

Localizare

Sebes, Alba

Pozitie: 10.000

Inchiriere spațiu pentru servicii / birouri Sebes ultracentral

500 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Venzare/inchiriere Inchiriere Suprafata utila: 80 m²

Descriere

Inchiriere spațiu pentru servicii / birouri in Sebes ultracentral pe bulevardul Lucian Blaga. Super finisat, toate utilitățile, 2 băi, centrală termică, aer condiționat.

10.000.000

10.000.000

Sebes



Spatiu Comercial De Inchiriat In Sebes 100 Mp



Pret: 650 Euro Sebes Baza Invest

Spatiu Comercial De Inchiriat In Sebes

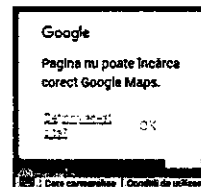
Suprafata Utila 100 Mp, compartimentat astfel:

-un spatiu de 25 mp, cu vitrina si acces din trotuar, un hol cu baie de 16 mp; 2 spatii unite, sticlarama in suprafata de 56 mp, cu acces separat si acces din hol sau spatiul de la trotuar. Dispune de gresie, faianta, usi acces si geamuri termopan, centrala termica si calorifere.

Se poate inchiria si o suprafata mai mica.

Pret: 650 euro/luna

Razvan Hudrea 0727018833



Categorii

Oferta inchiriere - Spatii comerciale/ Hale de inchiriat

Apartamente de inchiriat

Casa de inchiriat

Garsoniera de inchiriat

Spatii comerciale/ Hale de inchiriat



074 478 5061

Trimite mesaj

Localizare

Sebes, Alba

Panet 29 June 2021

Spatiu comercial de Inchiriat In Sebes, zona centrala

700 € Pretul e negociabil

[PROMOVEAZA](#) [REACTUALIZEAZA](#)

[Persoana fizica](#)
[Vanzare/Inchiriere](#)
[Suprafata utila: 100 mp](#)

Descriere

Spatiu Comercial De Inchiriat In Sebes

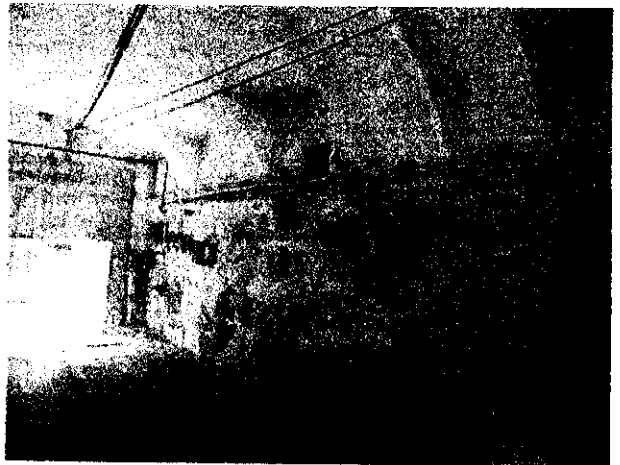
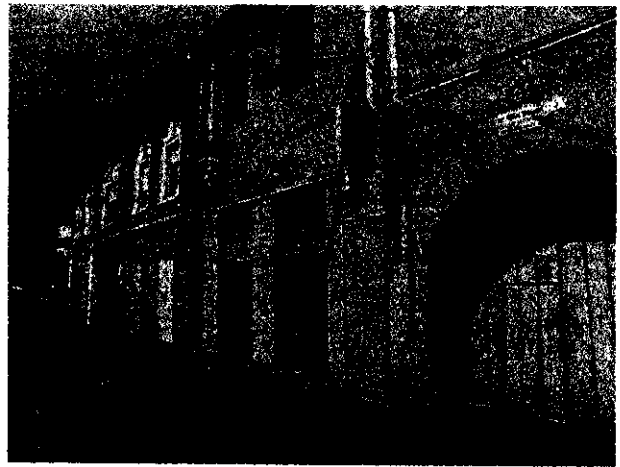
Suprafata Utila 100 Mp, compartimentat astfel:

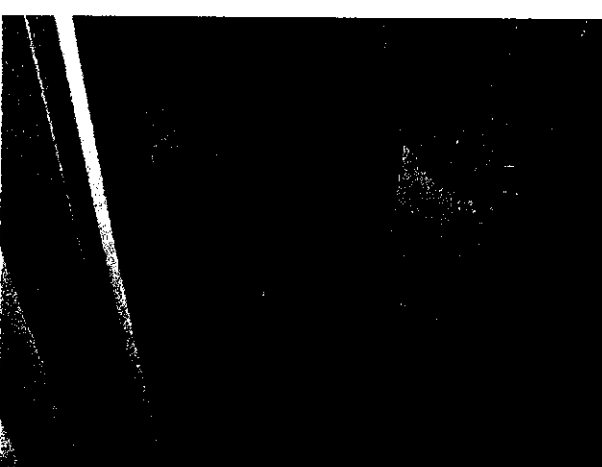
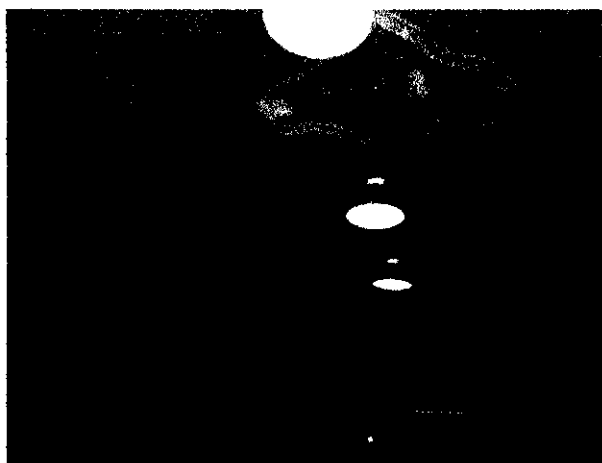
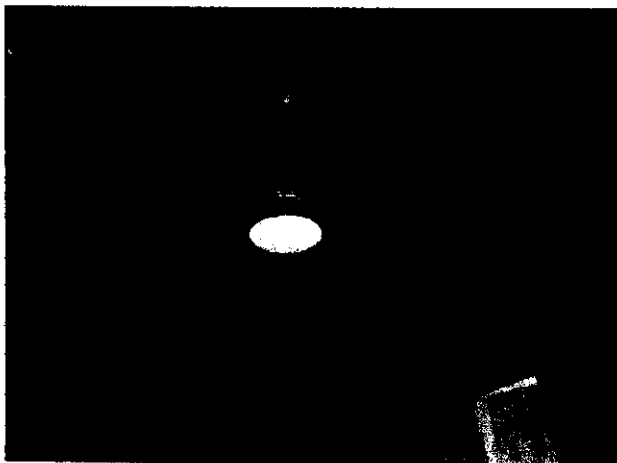
-un spatiu de 28 mp, cu vitrina si acces din trotuar, un hol cu baie de 16 mp; 2 spatii unite, sticlarama in suprafata de 56 mp, cu acces separat si acces din hol sau spatiul de la trotuar. Dispune de gresie, faianta, usi acces si geamuri termopan, centrala termica si calorifere.

Pret 700 euro/luna

Sebes, Jud. Alba







Seletores fundal 0

Orçamento 2005

Orçamento 2009

Orçamento 2010

Orçamento 2012

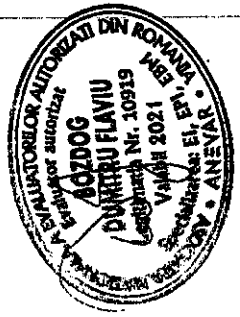
Orçamento 2015

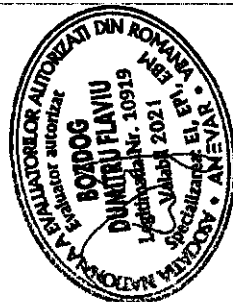
Orçamento 2015

Orçamento 2017

Orçamento 2018

Orçamento 2018







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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79719-C1-U1 Sebeș

Nr. cerere 15735
Ziua 18
Luna 02
Anul 2021

Cod verificare
100098134742



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Sebeș, Ap. 1, Jud. Alba

Părți comune: acoperis, alte spații comune, casa scării, cos de fum, holuri, pod, scara de acces,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	79719-C1-U1	-	38,26	2232/51298	2919/6710 0	1 CAMERA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7561 / 12/06/2015	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 73, din 23/04/2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SEBEȘ, - domeniul privat.	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
10764 / 11/08/2014	
Act Administrativ nr. contract de închiriere înregistrat sub nr. 16/10365 la Primăria Municipiului Sebeș, din 29/03/2011 (act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011 înregistrat sub nr. 27322/06.08.2014 la Primăria Municipiului Sebeș);	
Se notează contractul de închiriere, înregistrat sub nr. 16/10365/29.03.2011 la Primăria Municipiului Sebeș și act adițional nr. 1, la contractul de închiriere nr. 16/10365/29.03.2011, înregistrat sub nr. 27322/06.08.2014 la Primăria Municipiului Sebeș, încheiat între "Municipiul Sebeș" în calitate de locator și "SC Colibri Tour SRL" în calitate de locatar, încheiat pe o perioadă de 10 ani, începând cu data de 01.04.2011.	A1



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Sebeș, Ap. 1, Jud. Alba

Părți comune: acoperis, alte spații comune, casa scării, cos de fum, holuri, pod, scara de acces,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	79719-C1-U1	-	38,26	2232/51298	2919/67100	1 CAMERA

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/02/2021, 08:51



Handwritten signature: *ARIANA*





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79719 Sebeș

Nr. cerere 15735
Ziua 18
Luna 02
Anul 2021

Cod verificare

100098134742



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sebeș, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	79719	671	Construcția C1 înscrisă în CF 79719-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5133 / 08/04/2014	
Decizie nr. 4375-446 emis de Comitetul Executiv de naționalizare Sebeș;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	
1) STATUL ROMÂN	
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 75099/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 996 din 05/10/1959; poziție transcrisă din CF 75099/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 996 din 05/10/1959;	

C. Partea III. SARCINI .

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



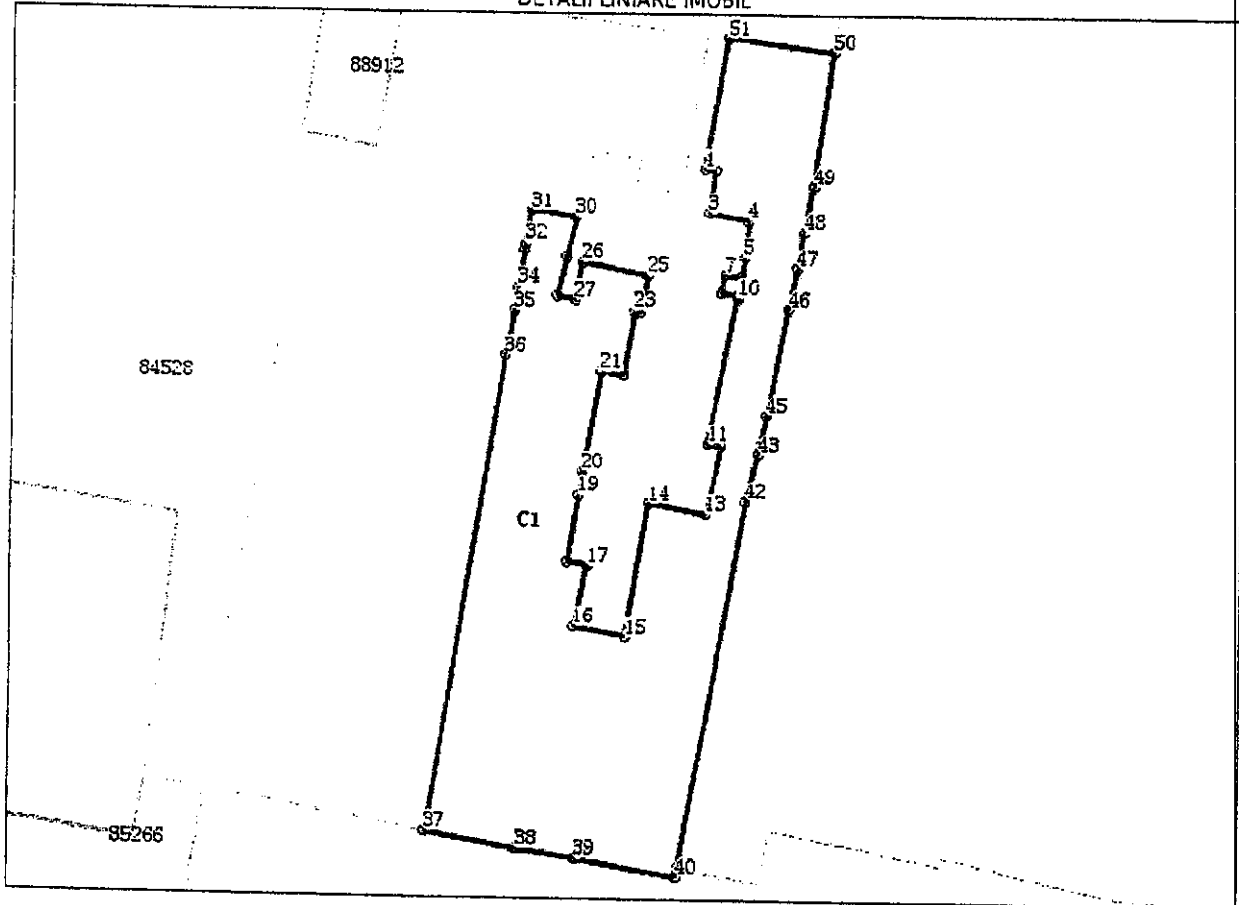
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
79719	671	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



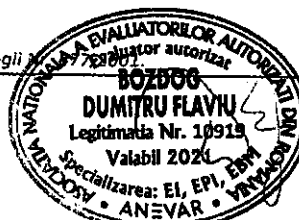
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	671	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	0.798	2	3	2.96	3	4	2.755
4	5	2.445	5	6	1.382	6	7	1.074
7	8	1.18	8	9	1.114	9	10	0.185
10	11	10.154	11	12	0.901	12	13	4.788
13	14	3.953	14	15	9.111	15	16	3.583
16	17	4.19	17	18	1.46	18	19	4.542
19	20	1.62	20	21	7.049	21	22	1.55



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	4.45	23	24	0.37	24	25	2.505
25	26	4.518	26	27	2.56	27	28	1.289
28	29	2.692	29	30	2.686	30	31	3.089
31	32	2.23	32	33	0.448	33	34	2.52
34	35	1.55	35	36	3.135	36	37	33.124
37	38	6.347	38	39	4.061	39	40	6.937
40	41	0.63	41	42	25.529	42	43	3.35
43	44	0.557	44	45	2.135	45	46	7.477
46	47	2.747	47	48	2.444	48	49	3.183
49	50	9.355	50	51	7.199	51	1	9.12

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/02/2021, 08:51



AVROR

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 Consilier local, RODEAN IOAN

ARJ



SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
 VLAD CRISTINA ELENA

J

