ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.190/2025

Privind aprobarea cumpărării de către Municipiul Sebeș a imobilelor situate administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba, înscrise în CF nr. 71225 și CF nr. 71399

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința extraordinară cu convocare de îndată din data de 10.07.2025, ora 14,00;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării de către Municipiul Sebeș a imobilelor situate administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba, înscrise în CF nr. 71225 și CF nr. 71399;

Având în vedere:

- Adresa Municipiului Sebeș cu nr. 30376/07.05.2025, privitoare la intenția de a depune o ofertă referitoare la imobilele fostei Mobis SA Sebeș, situate administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Kogălniceanu, nr. 59, jud Alba, prin care se solicită informații privind condițiile de valorificare a acestor imobile;
- Adresa Intercom Management SPRL, în calitate de lichidator judiciar al societăților Europolis SRL, World Trade Center Sebeș Alba SA și Mobela SA, toate trei în procedură de faliment, cu nr. 2976/08.05.2025, înregistrată la instituția noastră sub nr. 32646/14.05.2025, prin care se transmit informații privind condițiile de valorificare a imobilelor fostei Mobis SA Sebeș;
- Adresa Intercom Management SPRL, înregistrată la instituția noastră sub nr. 45719/17.06.2025 privind completarea documentelor transmise prin adresa nr. 2976/08.05.2025;
- Raportul de evaluare întocmit de AXACONSULT SRL la imobilele înscrise în CF nr. 71225;
- Raportul de evaluare întocmit de AXACONSULT SRL la imobilele înscrise în CF nr. 71399;
- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului de hotărâre - Primarului Municipiului Sebeș nr.50296/07.07.2025;
- raportul de specialitate nr. 50297/07.07.2025 întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari;
- raportul de specialitate nr.50326/08.07.2025 a Compartimentului Proiecte cu Finanțare Internă și Internațională;
- publicația de vânzare nr.26/26.03.2025 și publicația de vânzare nr.26/16.04.2025;
-extrasul CF nr.71399 Sebeș și extrasul CF nr.71225 Sebeș;
- referatul nr.51039/10.07.2025 privind justificarea introducerii de urgență a proiectului de hotărâre pe ordinea de zi a ședinței a Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari;

Având avizul nr.523/2025 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe, avizul nr.525/2025 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină și avizul nr.524/2025 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

Ținând cont de prevederile:

- art. 7, alin. (2), art. 554, art. 858-865 și art. 1650-1762 din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 29, alin. (1), lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 7/1996 – Legea Cadastrului si a Publicității Imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 129. alin. (2), lit. b) și alin. (4), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 139 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de AXACONSULT SRL, privind estimarea valorii de piață a imobilelor situate administrativ în Municipiul Sebeș, str. M. Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba, proprietatea Mobella SRL, înscrise în CF nr. 71225, conform Anexei 1, face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă cumpărarea de către Municipiul Sebeș a următoarelor imobile-construcții și teren aferent, proprietatea Mobella SRL, înscrise în CF nr. 71225, situate administrativ în intravilanul Municipiul Sebeș, str. M. Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba:

- construcție dezafectată cu regim de înălțime S+P, în suprafață construită de 2.241,70 mp, suprafață desfășurată de 4.483,40 mp, având nr. cadastral 71225-C1;
- construcție dezafectată cu regim de înălțime P, în suprafață construită de 590,50 mp, suprafață desfășurată de 590,50 mp, având nr. cadastral 71225-C2;
- construcție dezafectată cu regim de înălțime P, în suprafață construită de 567,70 mp, suprafață desfășurată de 567,70 mp, având nr. cadastral 71225-C3;
- construcție dezafectată cu regim de înălțime P, în suprafață construită de 972,80 mp, suprafață desfășurată de 972,80 mp, având nr. cadastral 71225-C4;
- construcție dezafectată cu regim de înălțime P, în suprafață construită de 913,70 mp, suprafață desfășurată de 913,70 mp, având nr. cadastral 71225-C5;
- construcție dezafectată cu regim de înălțime P, în suprafață construită de 2.447,20 mp, suprafață desfășurată de 2.447,20 mp, având nr. cadastral 71225-C6;
- teren neîmprejmuit în suprafață de 41.113 mp, având nr. cadastral 71225.

(2) Preţul de cumpărare al dreptului de proprietate asupra imobilelor-construcţii şi teren aferent prevăzute la alin. (1), se va stabili prin negociere între părţi şi nu va putea depăşi suma de 1.240.000 euro. Preţul nu include TVA.

Art.3. Se însuşeşte Raportul de evaluare întocmit de AXACONSULT SRL, privind estimarea valorii de piaţă a imobilelor situate administrativ în Municipiul Sebeş, str. M. Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba, proprietatea Word Trade Center Sebeş SA, înscrise în CF nr. 71399, conform Anexei 2, face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. (1) Se aprobă cumpărarea de către Municipiul Sebeş a următoarelor imobile-construcţii şi teren aferent, proprietatea Word Trade Center Sebeş SA, înscrise în CF nr. 71399, situate administrativ în intravilanul Municipiul Sebeş, str. M. Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba:

- construcţie dezafectată cu regim de înălţime S+P+1E, în suprafaţă construită de 944,8 mp, suprafaţă desfăşurată de 2.834,40 mp, având nr. cadastral 71399-C1;
- construcţie dezafectată cu regim de înălţime P+2E, în suprafaţă construită de 413,6 mp în suprafaţă desfăşurată de 1.240,80 mp, având nr. cadastral 71399-C2;
- construcţie dezafectată cu regim de înălţime P, în suprafaţă construită de 1.063,20 mp în suprafaţă desfăşurată de 1.063,20 mp, având nr. cadastral 71399-C3;
- construcţie dezafectată cu regim de înălţime P+2E, în suprafaţă construită de 462,20 mp în suprafaţă desfăşurată de 1.386,60 mp, având nr. cadastral 71399-C4;
- teren neîmprejmuit în suprafaţă de 13.012 mp, având nr. cadastral 71399.

(2) Preţul de cumpărare al dreptului de proprietate asupra imobilelor-construcţii şi teren aferent prevăzute la alin. (1), se va stabili prin negociere între părţi şi nu va putea depăşi suma de 390.000 euro. Preţul nu include TVA.

Art. 5 În vederea negocierii preţului de cumpărare al dreptului de proprietate asupra imobilele - construcţii şi teren aferent prevăzute la art. 2 şi la art. 4, se va constitui o comisie din a cărei componenţă vor face parte doi consilieri locali respectiv Albu Dorin şi Itu Simona, precum şi funcţionari din aparatul de specialitate al primarului, desemnaţi prin dispoziţie.

Art.6. Plata contravalorii dreptului de proprietate asupra imobilelor-construcţii şi teren aferent cumpărate şi a cheltuielilor notariale vor fi suportate de către cumpărător, respectiv Municipiul Sebeş, din bugetul local.

Art.7. Se împuterniceşte Primarul Municipiului Sebeş, să semneze actul autentic de vânzare-cumpărare conform celor aprobate la articolele precedente.

Art.8. Ulterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare, se aprobă ca imobilele identificate la art. 2 şi art. 4 să fie incluse în domeniul public al Municipiului Sebeş.

Art.9. Se dispune O.C.P.I. Alba Iulia întabularea în evidenţele de Publicitate Imobiliară a contractului de vânzare-cumpărare sus-menţionat.

Art.10. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Primarul Municipiului Sebeş, prin aparatul de specialitate.

Art.11. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptăţite, în termenul şi în condiţiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezenta hotărâre va fi afişată, se va publica pe site-ul primăriei şi în monitorul oficial al Municipiului Sebeş şi se comunică:

- Instituţiei Prefectului Judeţului Alba
- Primarului Municipiului Sebeş;

- Viceprimarului Municipiului Sebeş;
- Arhitectului şef,
- Compartimentului Relaţii Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare şi Monitor Oficial Local;
- Direcţiei Economice;
- Serviciului Juridic, Patrimoniu şi Arhivă;
- Compartimentului Patrimoniu şi Coordonare Asociaţii de Proprietari;
- Intercom Management, Bucureşti, b-dul. Corneliu Coposu, nr. 5, bl. 103, sc. 2, ap. 45, sector 3.

Sebeş la 10.07.2025

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Consilier local, SPĂŢARIU NADIA-MARIA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeş
VLAD CRISTINA ELENA

Total consilieri locali	19
Prezenţi	19
Pentru	15
Împotrivă	-
Abţineri	4
Neparticipare la vot	-

2 ex. MO/CG/CV conţine 4 pagini şi anexe

Anexa 1 la HCL 190/2025

RAPORT DE EVALUARE

Construcții și teren aferent
„Fosta incintă industrială MOBIS Sebeș – CF 71225"

Adresa: **Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba**

Proprietar: **S.C. Mobella S.R.L.**

Client: **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 destinatarului

- Iunie 2025 -

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie activele **Construcții și teren aferent** situate în Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba, identificate juridic prin extrasul CF nr. 71225 Sebeș, nr. cad. 71225 – curți construcții intravilan – 41.113 mp, nr. cad. 71225-C1 – construcție dezafectată cu Sc = 2.241,7 mp, nr. cad. 71225-C2 – construcție dezafectată cu Sc = 590,5 mp, nr. cad. 71225-C3 – construcție dezafectată cu Sc = 567,7 mp, nr. cad. 71225-C4 – construcție dezafectată cu Sc = 972,8 mp, nr. cad. 71225-C5 – construcție dezafectată cu Sc = 913,7 mp, nr. cad. 71225-C6 – construcție dezafectată cu Sc = 2.447,2 mp, aflate în proprietatea S.C. Mobella S.R.L., active descrise în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra prețului potențial de achiziție.

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

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

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

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a activelor **Construcții și teren aferent** situate în Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba, identificate juridic prin extrasul CF nr. 71225 Sebeș, nr. cad. 71225 – curți construcții intravilan – 41.113 mp, nr. cad. 71225-C1 – construcție dezafectată cu Sc = 2.241,7 mp, nr. cad. 71225-C2 – construcție dezafectată cu Sc = 590,5 mp, nr. cad. 71225-C3 – construcție dezafectată cu Sc = 567,7 mp, nr. cad. 71225-C4 – construcție dezafectată cu Sc = 972,8 mp, nr. cad. 71225-C5 – construcție dezafectată cu Sc = 913,7 mp, nr. cad. 71225-C6 – construcție dezafectată cu Sc = 2.447,2 mp, aflate în proprietatea S.C. Mobella S.R.L., este de:

6.676.351 Lei, echivalent 1.321.056 Eur

la cursul valutar de 5,0538 lei/EUR, valabil pentru 26.06.2025

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la activul obiect al evaluării și include valoarea terenului aferent construcțiilor;
- 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.

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

ALBA IULIA
26.06.2025

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 (Etapele parcurse, surse de informații)
1.10 Clauza de nepublicare
1.11 Responsabilitatea față de terți
1.12 Ipoteze și 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. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

3.1 Rezultatele evaluării
3.2 Opinia evaluatorului

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE: Fișe de calcul
Fotografii
Documente de proprietate, topografice

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific faptul că afirmaţiile prezentate şi susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale şi sunt analizele, opiniile şi 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 şi nu am niciun interes personal şi nu sunt părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate.

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

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

Analizele şi opiniile mele au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi 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 şi poate fi expertizat (la cerere) şi 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 cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenta necesară întocmirii acestui raport.

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BOZDOG DUMITRU FLAVIU
Legitimația Nr. 10919
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BRATU SORIN GHEORGHE
Legitimația Nr. 10953
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Societatea Comercială
ECOCONSULT
S.R.L.
J01/197/2002

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Obiectul si scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie activele **Construcții și teren aferent** situate în Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba, identificate juridic prin extrasul CF nr. 71225 Sebeș, nr. cad. 71225 – curți construcții intravilan – 41.113 mp, nr. cad. 71225-C1 – construcție dezafectată cu Sc = 2.241,7 mp, nr. cad. 71225-C2 – construcție dezafectată cu Sc = 590,5 mp, nr. cad. 71225-C3 – construcție dezafectată cu Sc = 567,7 mp, nr. cad. 71225-C4 – construcție dezafectată cu Sc = 972,8 mp, nr. cad. 71225-C5 – construcție dezafectată cu Sc = 913,7 mp, nr. cad. 71225-C6 – construcție dezafectată cu Sc = 2.447,2 mp, aflate în proprietatea S.C. Mobella S.R.L., active descrise în cuprinsul raportului de evaluare.

Imobilele evaluate sunt:

- Construcție C1 de tip S+P cu suprafața construită de 2.241,70 mp și suprafață desfășurată de 4.483,40 mp
- Construcție C2 de tip P cu suprafața construită de 590,50 mp
- Construcție C3 de tip P cu suprafața construită de 567,70 mp
- Construcție C4 de tip P cu suprafața construită de 972,80 mp
- Construcție C5 de tip P cu suprafața construită de 913,70 mp
- Construcție C6 de tip P cu suprafața construită de 2.447,20 mp
- Teren aferent 41.113 mp

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra prețului potențial de achiziție, în lucrarea de evaluare fiind estimată valoarea de piață a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Prezentul Raport de evaluare se adresează Municipiului Sebeș în calitate de client și Consiliului Local al Municipiului Sebeș în calitate de destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii 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, str. Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba, Cod Unic de Identificare 4331201.

1.3 Dreptul de proprietate

Drepturile de proprietate asupra activelor evaluate sunt atestate de extrasul CF nr. 71225 Sebeș, nr. cad. 71225 – curți construcții intravilan – 41.113 mp, nr. cad. 71225-C1 - Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 2241,7 mp; Construcție dezafectată cu regim de înălțime S+P, suprafață desfășurată de 4483,4 mp, edificată înainte de anul 2001, nr. cad. 71225-C2 - Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 590,5 mp; Construcție dezafectată cu regim de înălțime P, suprafață desfășurată de 590.5 mp, edificată înainte de anul 2001, nr. cad. 71225-C3 - Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 567,7 mp; Construcție dezafectată cu regim de înălțime P, suprafață desfășurată de 567,7 mp, edificată înainte de anul 2001, nr. cad. 71225-C4 - Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 972,8 mp; Construcție dezafectată cu regim de înălțime P, suprafață desfășurată de 972.8 mp, edificată înainte de anul 2001, nr. cad. 71225-C5 - Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 913,7 mp; Construcție dezafectată cu regim de înălțime P, suprafață desfășurată de 913,7 mp, edificată înainte de anul 2001, nr. cad. 71225-C6 - Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 2447,2 mp; Construcție dezafectată cu regim de înălțime P, suprafață desfășurată de 2447,2 mp, edificată înainte de anul 2001, proprietar S.C. Mobella S.R.L., înch. 2641/2004 în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, cu titlu aport la capitalul social, dobândit prin Convenție, înch. CF 596/16.01.2008.

Asupra imobilelor sunt intabulate drepturi de ipotecă legală în favoarea Kredyt Inkaso Portfolio Investments (Luxemburg) SA, Primăriei Municipiului Sebeş şi Unicredit Tiriac Bank SA. (a se consulta extrasul CF ataşat).

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziţie de client (extras CF) fără a se face investigaţii sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în acelaşi timp şi destinatar. El este considerat integral şi nerestrictiv.

1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele beneficiarului, reprezintă o estimare a ***valorii de piaţă*** cu particularităţile prezentate în continuare a imobilului aşa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediţia 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard, ***valoarea de piaţă*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere*

Metodologia de calcul a „valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor: SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare.

Din cauza faptului că date de piaţă relative la proprietăţi similare ca amplasare, caracteristici şi stare tehnică celei de evaluat nu sunt disponibile pe piaţă la momentul actual ne aflăm în imposibilitatea argumentării credibile a unor valori obţinute prin comparaţii directe.

Abordarea pe bază de venituri nu s-a aplicat pentru estimarea valorii deoarece piaţa imobiliară actuală nu oferă date edificatoare pentru imobilele subiect al prezentei evaluări, în starea tehnică actuală imobilele neputând genera încasări din închiriere, fiind necesare lucrări costisitoare de reabilitare a clădirilor şi infrastructurii aferente acestora.

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

Costul de înlocuire este, de obicei, costul unui activ echivalent modern, cu o funcţionalitate asemănătoare şi o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern şi este construit sau realizat folosind materiale şi tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

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

Costul echivalentului modern trebuie apoi ajustat, după caz, pentru deprecierea fizică, funcţională, tehnologică şi economică (vezi SEV 105 Abordări şi metode de evaluare, secţiunea 80). Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puţin valoroasă proprietatea subiect pentru un cumpărător potenţial, faţă de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcţională şi economică a proprietăţii subiect, în comparaţie cu echivalentul său modern.

În cazul proprietăţilor de tip imobiliar metoda se bazează pe o estimare a valorii de piaţă curente a terenului pentru utilizarea curentă (dacă terenul se află în proprietate) plus costul brut curent de înlocuire a construcţiilor minus cota alocată pentru uzura fizică şi pentru toate celelalte forme de depreciere. Rezultatul care nu este o valoare de piaţă se numeşte estimarea costului de înlocuire net, aceasta putând fi folosită ca şi surogat pentru valoarea de piaţă.

1.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor şi datele furnizate de client pană la data de 26.06.2025, dată la care sunt disponibile datele şi informaţiile utilizate şi la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii iunie 2025. Data evaluării este 26.06.2025.

1.6 Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de 20.06.2025 din partea clientului nefiind prezent niciun reprezentant.

S-au identificat construcțiile, căile de acces și vecinătățile, analizând informațiile 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 imobilele evaluate și s-au realizat fotografii ale acestora.

1.7 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR si LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 5,0538 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.8 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022:

- 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 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.9 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații)

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția 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 puse la dispoziție de către reprezentanții clientului: extras de carte funciară;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;

- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
  - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;

- Cataloagele *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 octombrie 2024 – 30 septembrie 2025 – IROVAL București 2024;
- 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 si 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 construcțiilor și terenului au fost preluate din extrasul CF atașat;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acurateță;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului: solului sau structurii construcțiilor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții clientului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa şi condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi 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 aşteptat într-un indicator de valoare a proprietăţii. La aplicarea acestei abordări se va apela la ipoteza că proprietarul (investitorul) îşi propune obţinerea de venituri numai din exploatarea imobilului prin închirieri sau exploatare de către proprietar. La data evaluării nu sunt date suficiente despre închirieri sau oferte de închiriere de proprietăţi similare sau cel comparabile care să constituie o baza credibilă pentru aplicarea acestei metode, mai ales având în vedere starea tehnică precară a clădirilor şi infrastructurii imobilului subiect.

Abordarea prin cost prezintă evaluarea construcţiilor aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare/refacere a construcţiilor în funcţie de dimensiunile (suprafaţa construită sau desfăşurată, lungime ş.a.) fiecărui element constructiv analizat şi deprecierile cumulate corespunzătoare momentului evaluării.

Abordarea prin piaţă se bazează pe analiza comparativă a proprietăţii de evaluat cu proprietăţi similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacţiilor efective cu proprietăţi care sunt ofertate spre vânzare, luând in considerare elementele de comparaţie. La data evaluării nu sunt date suficiente despre tranzacţii sau oferte cu imobile similare sau cel puţin comparabile care să constituie o baza credibilă pentru aplicarea acestei metode.

Pentru evaluarea de faţă s-a ales metoda costului de înlocuire net pentru evaluarea construcţiilor şi metoda comparaţiilor directe de piaţă pentru evaluarea terenului, acestea fiind cele mai adecvate scopului evaluării şi tipului de proprietate evaluată.

2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este situată în Sebeş, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba, în zona periferică a localității, o zonă preponderent industrială, dar şi cu blocuri de locuințe şi case în apropiere. Proprietatea are acces din drumurile publice locale asfaltate prin intermediul unui drum de incintă parțial betonat, parțial balastat. Zona de amplasare dispune de utilitățile necesare (rețele publice de energie electrică, apă, canalizare şi gaze naturale), dar rețelele de utilități şi acces ale fostei incinte Mobis nu erau funcționale la data inspecției, fiind necesare lucrări destul de costisitoare de amenajare căi de acces şi rețele de utilități, precum şi curățarea de vegetație.

Imobilele evaluate sunt:

- Construcție C1 de tip S+P cu suprafața construită de 2.241,70 mp şi suprafață desfăşurată de 4.483,40 mp
- Construcție C2 de tip P cu suprafața construită de 590,50 mp
- Construcție C3 de tip P cu suprafața construită de 567,70 mp
- Construcție C4 de tip P cu suprafața construită de 972,80 mp
- Construcție C5 de tip P cu suprafața construită de 913,70 mp
- Construcție C6 de tip P cu suprafața construită de 2.447,20 mp
- Teren aferent 41.113 mp

La solicitarea clientului s-au evaluat şi construcțiile prezente în incintă, dar este posibil ca o mare parte a acestora să nu mai poată fi reabilitate pentru o utilizare industrială viitoare. Pentru a putea realiza eventuale lucrări de renovare considerăm că este necesară o expertizare a structurii de rezistență a construcțiilor existente în teren deoarece perioada lungă de expunere a imobilelor la intemperii, lipsa lucrărilor de întreținere şi lipsa împrejmuirii incintei au dus la deteriorarea serioasă a tuturor construcțiilor, atât ca urmare a factorilor naturali (infiltrații cu apă şi fenomene repetate de îngheț-dezgheț), cât şi ca urmare a acțiunilor umane (demolări parțiale sau totale în vederea recuperării unor materiale reciclabile sau a unor materiale de construcții).

Acțiunea apelor pluviale infiltrate în structura construcțiilor a dus foarte probabil, pe lângă deteriorările vizibile, şi la deteriorări ale armărilor elementelor din beton armat ale construcțiilor, acestea putând cauza imposibilitatea reabilitării sau chiar prăbuşirea pe viitor unor construcții sau părți de construcții.

În cazul în care expertizarea construcțiilor sau pur şi simplu cercetarea vizuală a acestora de către specialişti în construcții alături de reprezentanții clientului vor duce la hotărârea demolării acestora, este posibil să rezulte costuri suplimentare substanțiale de demolare a construcțiilor şi eliberare a terenului. Aceste costuri, în funcție de tipul construcției demolate pot ajunge sau chiar să depăşească valoarea de 50 euro/mp arie desfăşurată pentru construcții cu structură din beton armat cum sunt cele din interiorul incintei subiect.

Prezentarea mai detaliată a proprietății evaluate cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării şi 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 şi 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 şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizata 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 proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

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

Practic, ţinând cont de tipul construcţiilor şi de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat, este cea de *proprietate industrială*. Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplineşte condiţia de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă - se referă la valoarea proprietăţii imobiliare în condiţiile celei mai bune utilizări (destinaţii).

2.4 Analiza pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic; proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- ✓ în general, proprietăţile imobiliare nu se cumpăra cu bani cash, iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată;
- ✓ spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale;
- ✓ cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru;
- ✓ cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare - cumpărare nu au loc in mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni şi exogeni proprietăţii.

În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul şi vârsta participanţilor la piaţă pe de o parte şi tipul, amplasarea şi restricţiile privind proprietăţile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite în pieţe mai mici, specializate, numite sub-pieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei şi dezagregare a proprietăţii.

Piaţa imobiliară specifică imobilului evaluat

Proprietatea evaluată este situată Sebeş, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba, în zona periferică a localităţii, o zonă industrială, care însă are şi blocuri de locuinţe şi case în apropiere. Proprietatea are acces din drumurile locale asfaltate prin intermediul unui drum de incintă parţial betonat, parţial balastat.

Piaţa imobiliară specifică este aceea a spaţiilor industriale, amplasate în municipiul Sebeş.

Analiza ofertei

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

Existenţa ofertei la un anumit moment, la un anumit preţ şi într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de vânzare a unor proprietăţi similare – spaţii industriale dezafectate – este practic inexistentă, evaluatorul neidentificând imobile comparabile ca şi dimensiuni, caracteristici tehnice, soluţii constructive, grad de finisare etc., cu proprietatea imobiliară de evaluat.

Au fost analizate nivelul şi evoluţia preţurilor de tranzacţionare percepute de piaţă şi pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor în arealul de piaţă delimitat (zona periferică a municipiului Sebeş). În urma analizei intervalele de ofertare pentru terenuri intravilane libere în zona de amplasare sau din zone similare acesteia, este în plaja 25-60 euro/mp, în funcţie de amplasare, dimensiuni, utilităţi şi posibilităţi de utilizare.

Închirieri

Nu au fost identificate imobile de acest tip închiriate în zona de amplasare sau în zone similare acesteia.

Analiza cererii

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

Pentru că pe o piaţa imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze în funcţie de schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.

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

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă pentru toate tipurile de imobile, creşterea fiind cauzată de creşterea interesului investiţional şi a nivelului creditării.

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

La data evaluării considerăm că cererea de spaţii de acest tip este destul de redusă având în vedere dimensiunea proprietăţii, starea tehnică precară a construcţiilor şi infrastructurii aferente, precum şi posibilităţile reale de utilizare ale proprietăţii.

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mult mai redusă decât cererea potenţială sunt costurile destul de ridicate ale finanţării şi riscul ridicat perceput de investitorii imobiliari pentru orice fel de proiecte investiţionale ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanţiale.

Echilibrul pieţei. 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. Există posibilitatea menţinerii şi chiar a creşterii preţurilor la vânzare/cumpărare.

Datorită ofertei şi cererii foarte reduse de astfel de proprietăţi, nu se pot face aprecieri obiective referitoare la echilibrul pieţei.

2.5 Abordări în evaluare

2.5.1 Abordarea prin cost

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea costului de înlocuire net al construcţiilor (în funcţie de deprecierea cumulată) corespunzătoare lunii **iunie 2025.**

Aplicarea acestei metode implică următorii paşi:

1. Determinarea costului de înlocuire;
2. Estimarea deprecierii cumulate;
3. Determinarea costului de înlocuire net al fiecărei construcţii prin scăderea deprecierii cumulate din costul de înlocuire brut.

Evaluarea construcţiilor s-a realizat conform Cataloagelor *Costuri de reconstrucţie - Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole şi construcţii speciale, autor Corneliu Şchiopu editat de IROVAL în 2012*, care este cea mai indicată metodă atunci când nu sunt disponibile pe piaţă date privind tranzacţii cu proprietăţi similare.

Pe baza acestei metodologii, trebuie parcurse următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire a fiecărei construcţii cu ajutorul *Cataloagelor de reevaluare*;
2. Actualizarea costului de înlocuire brut la preţul zilei cu ajutorul *„Indicilor de actualizare costuri de reconstrucţie – costuri de înlocuire"* publicaţi de IROVAL în 2024.

Determinarea costului de înlocuire

Cost de înlocuire - costul unui activ echivalent modern, cu o funcţionalitate asemănătoare şi o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern şi este construit sau realizat folosind materiale şi tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor

Această valoare s-a stabilit pe baza informaţiilor puse la dispoziţie de către beneficiar şi a inspecţiei făcute pe teren.

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

- documentare privind obiectivul care urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la faţa locului prin efectuarea de măsurători pe teren şi stabilirea dotărilor şi instalaţiilor precum şi stabilirea stării tehnice a construcţiei şi a subansamblelor componente;
- se încadrează construcţia într-una din categoriile prezentate în catalogul de evaluare anterior menţionat;
- se elaborează faza de evaluare şi se determină valorile unitare de înlocuire, pe total şi pe categorii de lucrări precum şi corecţiile datorate abaterilor faţă de prevederile din fişele catalogului;
- se calculează valoarea tehnică unitară şi totală (valori în lei) la nivelul de preţuri de catalog din 2012, se actualizează la valoarea de înlocuire cu ajutorul indicilor de evaluare şi se extrage cota aferentă TVA.

În aplicarea acestei metode se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale construcţiei şi exprimate în unităţi de măsură adecvate. Prin această metodă evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcţie plus manopera, utilaje şi transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcţii, pentru fiecare metru pătrat de suprafaţă.

Costurile se bazează pe costurile normate pentru diferite componente ale construcţiei.

Tabelul de calcul pentru valoarea construcţiilor prin metoda costului de înlocuire net este prezentat în anexe – *„Centralizator valori – abordarea prin costuri"*, respectiv fişele tehnice de evaluare a construcţiilor.

Abordarea prin costuri a fost efectuată conform recomandărilor îndrumarelor pentru evaluare *Costuri de reconstrucţie - Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole şi construcţii speciale, autor Corneliu Şchiopu editat de IROVAL în 2012.*

Estimarea deprecierii cumulate

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare faţă de costul de înlocuire ce poate apare din cauze **fizice, funcţionale** sau **economice**.

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierii, se cuantifică şi apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire şi cu care operează această metodă sunt:

- **deprecierea fizică** - orice pierdere a utilităţii din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale;
- **deprecierea funcţională** - orice pierdere a utilităţii rezultată din lipsa de eficienţă a activului subiect în comparaţie cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificaţiile sau tehnologia învechite;

- **depreciere externă sau economică** - orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ; acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

În situația imobilelor care fac obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea acestora, respectiv deprecierea fizică.

S-a stabilit costul de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierii 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 construcții s-a stabilit pe elemente componente astfel: structura de rezistență, finisaje, instalațiile, învelitoarea.

Uzurile pe componente au fost estimate ținând seama de starea tehnică, durata e viață normală și durata de viață consumată pentru fiecare categorie de lucrări.

Costul de înlocuire net al construcțiilor a fost determinat prin aplicarea asupra costului de înlocuire brut a deprecierii estimate (deprecierea fizică).

Estimarea costului de înlocuire net

Costul de înlocuire net pentru construcțiilor s-a obținut prin aplicarea deprecierii reale constatate la costul de înlocuire brut.

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

V_{cost} = 6.676.351 Lei, echivalent 1.321.056 Eur

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

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

3. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

3.1. Rezultatele evaluării

Activele **Construcții și teren aferent** situate în Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba, identificate juridic prin extrasul CF nr. 71225 Sebeș, nr. cad. 71225 – curți construcții intravilan – 41.113 mp, nr. cad. 71225-C1 – construcție dezafectată cu Sc = 2.241,7 mp, nr. cad. 71225-C2 – construcție dezafectată cu Sc = 590,5 mp, nr. cad. 71225-C3 – construcție dezafectată cu Sc = 567,7 mp, nr. cad. 71225-C4 – construcție dezafectată cu Sc = 972,8 mp, nr. cad. 71225-C5 – construcție dezafectată cu Sc = 913,7 mp, nr. cad. 71225-C6 – construcție dezafectată cu Sc = 2.447,2 mp, aflate în proprietatea S.C. Mobella S.R.L., conform informațiilor puse la dispoziție de către reprezentanții clientului, au fost evaluate după cum urmează:

Valoarea obtinută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = **6.676.351 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 înlocuire net).

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

6.676.351 Lei, echivalent 1.321.056 Eur

la cursul valutar de 5,0538 lei/EUR, valabil la 26.06.2025

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

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
- Valoarea estimată se referă la activele obiect al evaluării şi include terenul şi construcţiile existente pe acesta, deşi este posibil ca o mare parte a acestora să nu mai poată fi reabilitate pentru o utilizare industrială viitoare;
- Valoarea nu conţine T.V.A;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piaţă a imobilului;
- Valoarea este o predicţie.

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. AXACONSULT S.R.L. cu sediul social în Alba Iulia, str. Nicolae Titulescu, nr. 4, bl. A3, sc. A, et. 3, ap. 11, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J01/167/2002, Cod Unic de Identificare RO14599040, membru corporativ ANEVAR, autorizaţie nr. 0235/2025, Tel./fax: 0258/806135, e-mail: contact@axaconsult.ro.

S.C. AXACONSULT S.R.L. Alba Iulia este o societate cu răspundere limitată, cu capital românesc având ca obiect principal de activitate „consultanţă pentru afaceri şi management" şi realizând lucrări în următoarele domenii:

- evaluarea de societăţi comerciale – evaluarea întregii afaceri;
- evaluare de active ale societăţilor comerciale (bunuri imobile şi mobile);
- evaluarea de proprietăţi imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanţie (ipoteci şi gajuri), vânzare, proceduri de insolvenţă, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanţă în domeniul organizării managementului societăţilor comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obţinerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile.

Membrii echipei de evaluare propusă de S.C. AXACONSULT S.R.L. au experienţă şi pregătire profesională, fiind autorizaţi în activitatea de evaluare de către *Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România (ANEVAR)* încă din anul 2000, societatea fiind membru corporativ ANEVAR din anul 2005.

Colectivul de elaborare a raportului:

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

Personalul societăţii au urmat stagii de formare şi perfecţionare în domeniul evaluării de întreprinderi, proprietăţi imobiliare şi bunuri mobile şi dispun de diplome şi atestate în acest sens.

ANEXE

S.C. Mobella S.R.L.

Centralizator valori - abordarea prin costuri

Nr. crt.	Denumire	Suprafaţă (mp)	Cost de înlocuire brut (lei)	Grad de uzură real	Cost de înlocuire net (lei)
	Teren CF 71225 Sebeş	41.113,00	6.530.389		6.530.389
1	Construcţie C1	4.483,40	8.285.793	99%	72.013
2	Construcţie C2	590,50	795.131	99%	7.951
3	Construcţie C3	567,70	764.430	99%	7.644
4	Construcţie C4	972,80	1.309.913	99%	13.099
5	Construcţie C5	913,70	1.230.332	99%	12.303
6	Construcţie C6	2.447,20	3.295.249	99%	32.952
	Total		**22.211.236**		**6.676.351**

FIŞA DE EVALUARE A TERENULUI

CF nr. 71225 Sebeş, nr. cad. 71225 – curţi construcţii intravilan – 41.113 mp

Metoda comparaţici directe

Terenul de evaluat are următoarele caracteristici: suprafaţă de 41.113 mp cu front mic şi deschidere de circa 150 m, formă neregulată, ocupat parţial de construcţii, cu topografie plană, cu drepturi de proprietate depline, fără restricţii legale, amplasat în zonă cu utilităţile necesare (reţele de energie electrică, apă, canalizare şi gaze naturale în apropiere), acces auto la drum asfaltat prin intermediul unui drum balastat de incintă.

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparaţiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare.

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

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea „de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile de proprietăţi asimilabile celui de evaluat.

Caracteristicile, datele de comparaţie şi cele de ajustare sunt expuse în tabelul de calcul.

S-au trecut în revistă elementele de comparaţie (Drepturi de proprietate, Restricţii legale, Condiţii de Finanţare, Condiţii de Vânzare, Condiţii ale Pieţei, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (Dimensiuni, Formă, Front stradal, Planeitate, Acces), Dotare cu Utilităţi şi Cea mai bună utilizare) necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacţiilor recente.

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

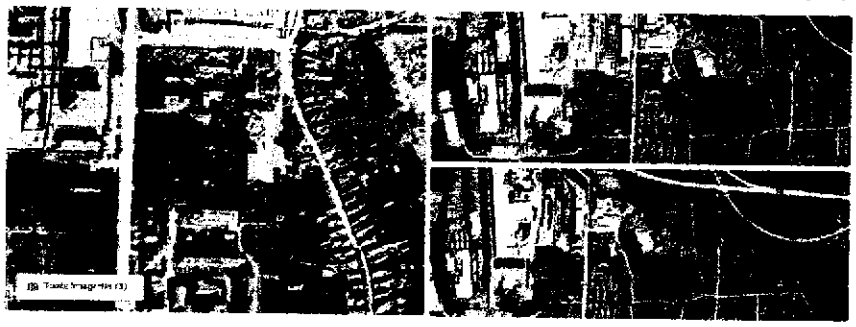
	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	str. M.Kogălniceanu	str. M.Kogălniceanu	Drumul Vinţului	Zona Drumul Sibiului
Data	iun.25	iun.25	iun.25	iun.25
Suprafaţa (mp)	41.113	3.249	66.000	15.201
Preţ de vânzare (eur/mp)		60	35	55
Drepturi de propr.transm.	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Corecţii		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preţ corectat		*60,00*	*35,00*	*55,00*
Condiţii de finanţare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecţii		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preţ corectat		*60,00*	*35,00*	*55,00*
Condiţii de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecţii		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preţ corectat		*60,00*	*35,00*	*55,00*
Condiţiile pieţei	iun.25	iun.25-ofertă (-10%)	iun.25-ofertă (-10%)	iun.25-ofertă (-10%)
Corecţii		*-6,00*	*-3,50*	*-5,50*
Preţ corectat		*54,00*	*31,50*	*49,50*
Localizare	str. M.Kogălniceanu	Similar (0%)	Mai slab (5%)	Similar (0%)
Corecţii		*0,00*	*1,58*	*0,00*
Preţ corectat		*54,00*	*33,08*	*49,50*
Formă	Neregulată	Regulată (-5%)	Neregulată (0%)	Regulată (-5%)
Corecţii		*-2,70*	*0,00*	*-2,48*
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Corecţii		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Raport dimensiuni (L/l)	41.113 mp, front mic, deschidere peste 150 m	3.249 mp, front 27 m (-15%)	66.000 mp, front 300 m (-5%)	15.201 mp, deschidere 85 m (-10%)
Corecţii		*-8,10*	*-1,65*	*-4,95*
Acces	drum balastat	drum asfaltat (-5%)	drum balastat (0%)	drum asfaltat (-5%)
Corecţii		*-2,70*	*0,00*	*-2,48*
Preţ corectat		*40,50*	*31,43*	*39,59*
Utilităţi disponibile	en. el., apă, canal, gaze nat. - în apropiere	en. el., apă, canal, gaze nat. - la gard (-10%)	apă, en. el. - la gard (0%)	en. el., apă, canal, gaze nat. - la gard (-10%)
Corecţii		*-4,05*	*0,00*	*-3,96*
Preţ corectat		*36,45*	*31,43*	*35,63*
Cea mai bună utilizare	Industrial	Comercial-Rezidenţial (-15%)	Industrial (0%)	Comercial-Rezidenţial (-15%)
Corecţii		*-5,47*	*0,00*	*-5,34*
Preţ corectat		*30,98*	***31,43***	*30,29*
Corecţie totală netă		-29,02	-3,57	-24,71
% corecţii nete		-48,37%	-10,20%	-44,93%
Corecţie totală brută		29,02	6,73	24,71
% corecţii brute		48,37%	**19,23%**	44,93%

Aplicând algoritmul de calcul / ajustare, expus în tabelul de calcul de mai sus se obţine "valoarea unitară" a terenului liber luată în considerare in jurul valorii de 31,43 euro/mp echivalent aproximativ 158,84 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului este:

V_{teren} = 158,84 lei/mp x 41.113 mp ≅ **6.530.389 lei**

Teren - comparabila A



Teren De Vanzare In Sebes, Str. Mihail Kogalniceanu, Comision 0

237 177 € 73 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafața utilă	3243 m²
Tip teren	mixt
Localizare	urbana
Dimensiuni	
Gard	
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	
Media	electricitate, gaz, canalizare, telefon, apă curentă
Tip vânzător	agentie

Răzvan Hudrea

0727 018 833

Email

+40 Numărul de telefon*

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

Prin trimiterea mesajului, sunteți de acord cu termenii și condițiile platformei

Trimite mesajul

Teren De Vanzare In Sebes, Str. Mihail Kogalniceanu, Comision 0

237 177 € 73 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafața utilă	3243 m²
Tip teren	mixt
Localizare	urbana
Dimensiuni	
Gard	
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	
Media	electricitate, gaz, canalizare, telefon, apă curentă
Tip vânzător	agentie

Răzvan Hudrea

0727 018 833

Email

+40 Numărul de telefon*

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

Prin trimiterea mesajului, sunteți de acord cu termenii și condițiile platformei

Trimite mesajul

Descriere

Teren de vanzare in Sebes, Str. Mihail Kogalniceanu.

Suprafata 3243mp.

Deschidere la Str. Mihail Kogalniceanu 27 ml

Terenul se afla in zona mixta, este intravilan si are toate utilitatile la limita proprietatii. Exista posibilitatea de extindere a suprafetei, pana la aproximativ 6750 mp cu deschidere de 56 ml la drum.

Ideal pentru constructii industriale, comerciale, rezidentiale etc.

Pret 73 euro/mp

Mai puțin

Kemenjia Mc
PLAN YOUR HOLIDAY NOW

NOTINO
-10%
-24%
-22%

Raportează

Căutați
25°C Sunny
ROU

Primăria Comunei ARCONSULT 2002

Teren - comparabila B

Teren Intravilan De Vanzare In Sebes Ideal Parc Logistic-66000 mp

2 310 000 € 35 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	66000 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	
Card:	nu
Tip acces:	nepovat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	electricitate apă curentă telefon
Tip vânzător:	agenție

Razvan Hudrea

0727 018 833

Numele

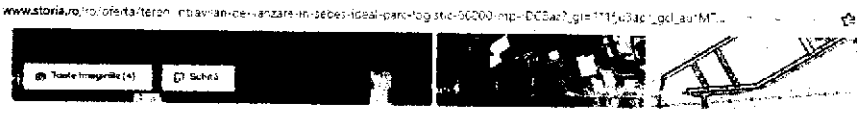
Email

+40 Numărul de telefon

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

Trimite mesajul

Descriere



Teren Intravilan De Vanzare In Sebes Ideal Parc Logistic-66000 mp

2 310 000 € 35 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	66000 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	
Card:	nu
Tip acces:	nepovat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	electricitate apă curentă telefon
Tip vânzător:	agenție

Razvan Hudrea

0727 018 833

Numele

Email

+40 Numărul de telefon

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

Trimite mesajul

Descriere

Comision 0 La Cumpărare

-Teren intravilan cu Fiz aprobat de vânzare în Sebes, Zona Industrială, ideal pentru construcție Parc Logistic.

Suprafața 66000 mp din care 52400 mp suprafața edificabilă.

Deschidere la drum 300 ml

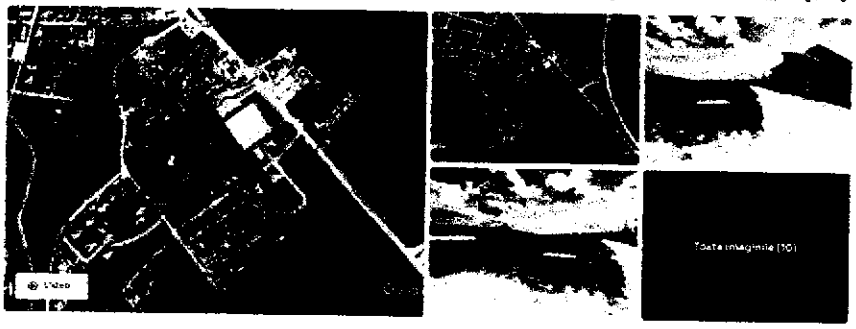
-Amplasat la aproximativ de nod autostradă, terenul dispune de apă și electricitate

Preț: 35 euro/mp

NOTINO

Raportează

Teren - comparabila C



Teren De Vanzare in Sebes Dezvoltare Rezidentiala 15201 Mp, Zona Motel

836 055 € 55 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	15201 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	
Dimensiuni:	
Gard:	
Tip acces:	asfaltat nepavat
Împrejurimi:	
Media:	electricitate gaz canalizare apă curentă
Tip vânzător:	agentie

Razvan Hudrea

0727 018 833

Nume*

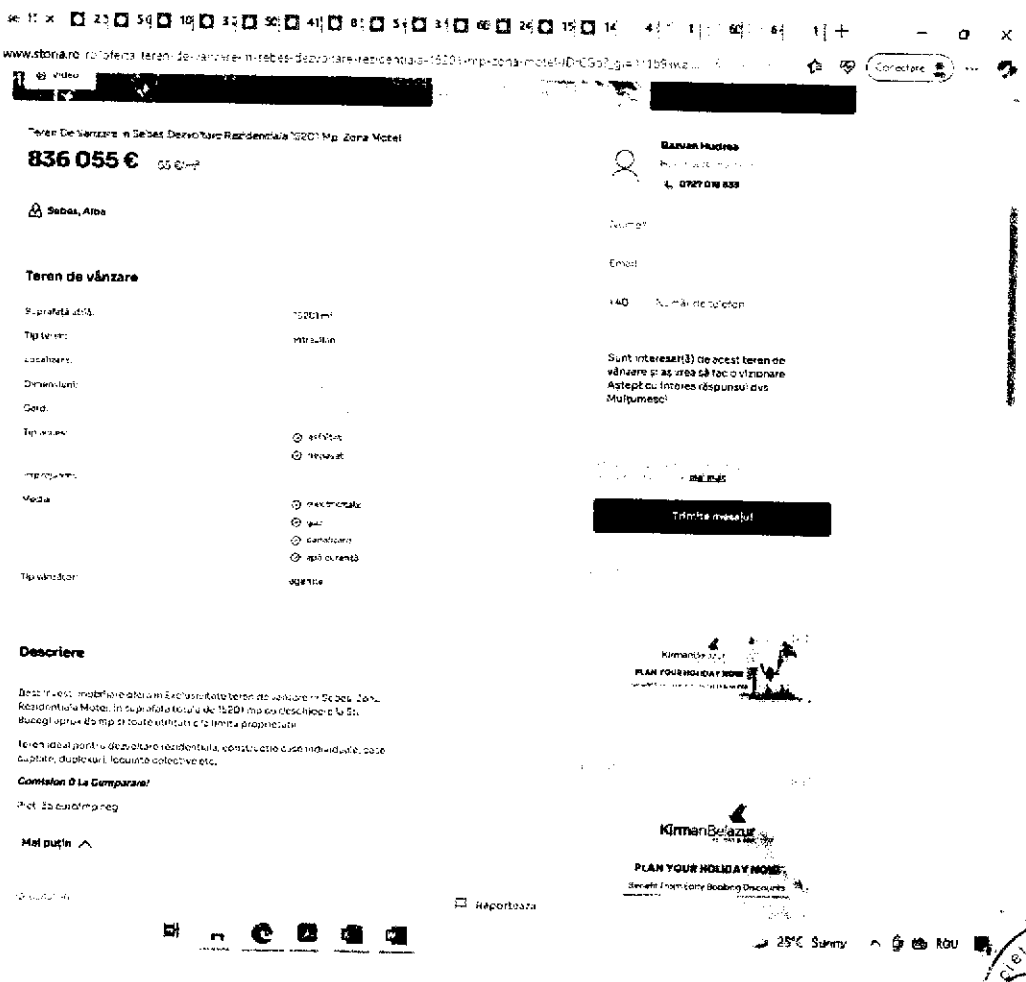
Email*

+40 Numărul de telefon*

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

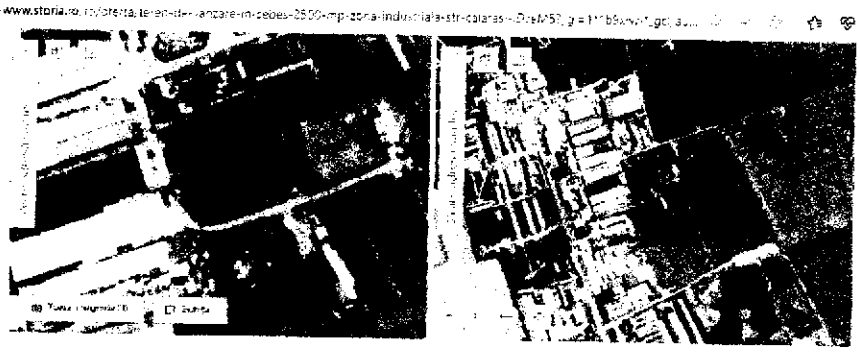
mai mult

Trimite mesajul



Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. J01/16/2002

Teren – alte comparabile



Teren De vânzare în Sebes, 2500 mp, Zona Industrială, Str. Calarasi

118 000 € 47 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiune:	
Gard:	
Tip acces:	pavat
Împrejurime:	câmp deschis
Media:	electricitate, gaz, canalizare, telefon, apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Razvan Hudrea
0727 018 633

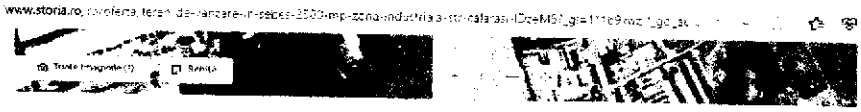
Numele

Email

+40 Numărul de telefon

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

Trimite mesajul



Teren De vânzare în Sebes, 2500 mp, Zona Industrială, Str. Calarasi

118 000 € 47 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiune:	
Gard:	
Tip acces:	pavat
Împrejurime:	câmp deschis
Media:	electricitate, gaz, canalizare, telefon, apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Razvan Hudrea
0727 018 633

Numele

Email

+40 Numărul de telefon

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

Trimite mesajul

Descriere

Comision 0 cu Comparare!

Teren de vânzare în Sebes, Zona Industrială, Str. Calarasi.

- Terenul în suprafață de 2500 mp are deschidere dublă la două străzi 38 m2 respectiv 65 m și dispune de toate utilitățile: apă, gaz, canalizare, electricitate

- Ideal pentru orice construcție industrială

Preț: 47 euro/mp

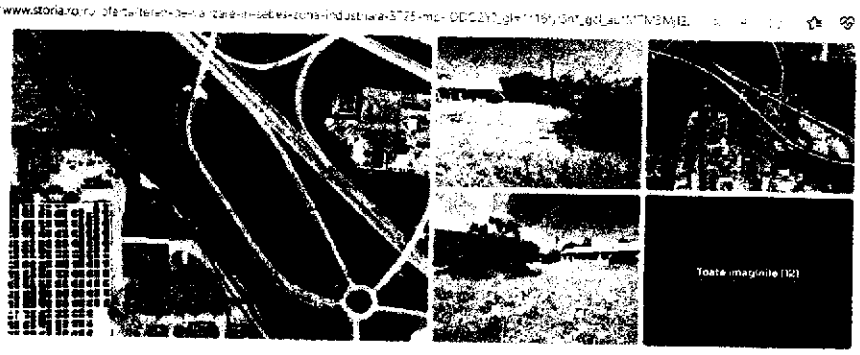
Reportează

NOTINO

Căutați

25°C Sunny ROU

Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. J01/167/2002 ROMÂNIA



Teren De Vanzare in Sebes, Zona Industriala, 3725 mp.

93 125 € 25 €/m²

Sebes, Alba

Razvan Hudrea

0727 018 833

Nume*

Email*

+40 Numar de telefon*

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

mai mult

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă	3725 m²
Tip teren	de construit
Localizare	
Dimensiuni	
Gard	da
Tip acces	neasfaltat
Împrejurimi	
Media	electricitate
Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren de vanzare in Sebes, Zona Industriala, Mihail Kogalniceanu, langa

Căutați

25°C Sunny ROU

Teren De Vanzare in Sebes, Zona Industriala, 3725 mp.

93 125 € 25 €/m²

Sebes, Alba

Razvan Hudrea

0727 018 833

Nume*

Email*

+40 Numar de telefon*

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

mai mult

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă	3725 m²
Tip teren	de construit
Localizare	
Dimensiuni	
Gard	da
Tip acces	neasfaltat
Împrejurimi	
Media	electricitate
Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren de vanzare in Sebes, Zona Industriala, Mihail Kogalniceanu, langa Kaufland.

Suprafata 3725 mp

Deschidere Lot mai 85 mt

Pret 25 euro/mp

Comision 2% la Cumparator

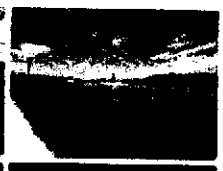
Raportează

NOTINO

Căutați

25°C Sunny ROU

Consiliul Local al Comunei Vadu Moților
3.3.
2002



Toate imaginile (6)

Teren extravilan de 10.030 mp - Petreşti, Sebeş

273 000 € 27 €/m²

Sebeş, Alba

Teren de vânzare

Suprafata utila:	10030 m²
Tip teren:	agricol
Localizare:	rurala
Dimensiuni:	2x0x2 m
Gard:	nu
Tip acces:	neperiat
Împrejurimi:	pădure câmp deschis
Media:	
Tip vânzător:	agenție

Maria Vasile

0770 824 986

Nume*

Email

+40 Număr de telefon*

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

mai mult

Trimite mesajul

Descriere

Căutați

Temps to rise ROU

Teren extravilan de 10.030 mp - Petreşti, Sebeş

273 000 € 27 €/m²

Sebeş, Alba

Teren de vânzare

Suprafata utila:	10030 m²
Tip teren:	agricol
Localizare:	rurala
Dimensiuni:	2x0x2 m
Gard:	nu
Tip acces:	neperiat
Împrejurimi:	pădure câmp deschis
Media:	
Tip vânzător:	agenție

Maria Vasile

0770 824 986

Nume*

Email

+40 Număr de telefon*

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

mai mult

Trimite mesajul

Descriere

O oportunitate excelentă de investiție în terenuri cu potențial de dezvoltare. Terenul extravilan cu suprafața generoasă situat în localitatea Petreşti, pe strada Circumvoluției, doar câteva minute de Sebeş.

Localizare: Str. Circumvoluției - Petreşti, Sebeş, Județul Alba

Suprafață: 10.030 mp

Acces: 2x0x2 metri

Acces la utilități: -

Terenul este potrivit pentru activități agricole, investiții pe termen lung sau proiecte viitoare de dezvoltare.

Zona este liniștită, ușor accesibilă, cu deschidere generoasă la drum.

Preț negociabil!

Mai puțin

Kerman Sir Ltd
PLAN YOUR HOLIDAY NOW

NOTINO

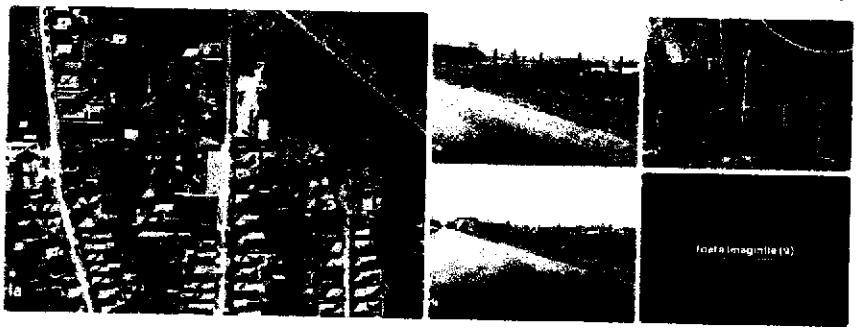
21,90 ron

Raportează

Căutați

25°C Sunny ROU

Societatea Come... AXACONSULT S.R.L. JUD. ALBA



Teren De Vanzare In Sebes Zona Mixta, 3600 mp

108 000 € 30 €/m²

Sebes, Alba

Razvan Hudrea

0727 018 838

Teren de vânzare

Suprafață utilă	3600 m²
Tip teren	altul
Localizare	urbana
Dimensiuni	
Gard	da
Tip access	asfaltat
Împrejurimi	
Media	electricitate gaz canalizare apă curentă
Tip vânzător	agenție

Nume*

Email*

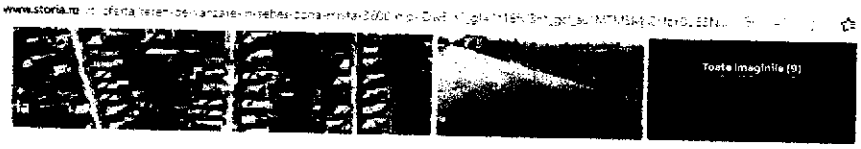
+40 Numărul de telefon*

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

mai mult

Trimite mesajul

SOLUȚII ERP



Teren De Vanzare In Sebes Zona Mixta, 3600 mp

108 000 € 30 €/m²

Sebes, Alba

Razvan Hudrea

0727 018 838

Teren de vânzare

Suprafață utilă	3600 m²
Tip teren	altul
Localizare	urbana
Dimensiuni	
Gard	da
Tip access	asfaltat
Împrejurimi	
Media	electricitate gaz canalizare apă curentă
Tip vânzător	agenție

Nume*

Email*

+40 Numărul de telefon*

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

mai mult

Trimite mesajul

SOLUȚII ERP

Descriere

Demision 0 la Cumparare

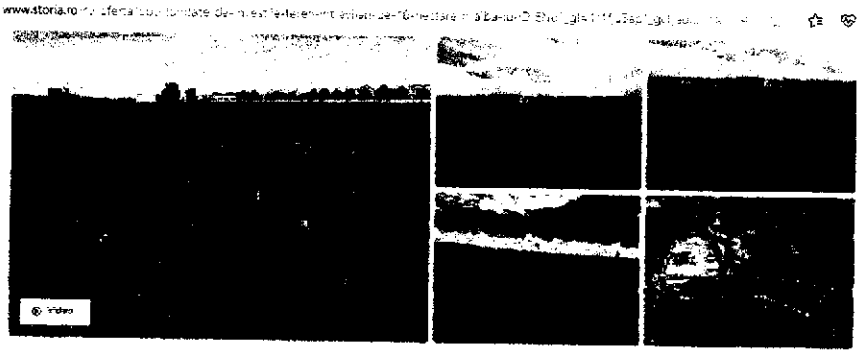
-Teren de vanzare in Sebes, zona mixta, in suprafata de 3600 mp, cu deschidere la drum asfaltat 50 ml. Toate utilitatile la limita proprietatii, ideal pentru constructii rezidentiale sau industriale.

Actualizat: o lunăx3 minute de la intrarea Municipiului

Preț: 30 Euro/mp

Raportează

Primăria Municipiului Sebeș
Secretar
Jud. Alba



Oportunitate de investiție Teren intravilan de 10 hectare în Alba Iu

2 500 000 € 25 €/m²

Alba Iulia, Alba

Mircea Tritu

0741 008 687

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	100 000 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiune:	deschidere ~20 m
Gard:	
Tip acces:	asfaltat
Împrejmuit:	
Media	apă curentă gaz electricitate
Tip vânzător:	agenție

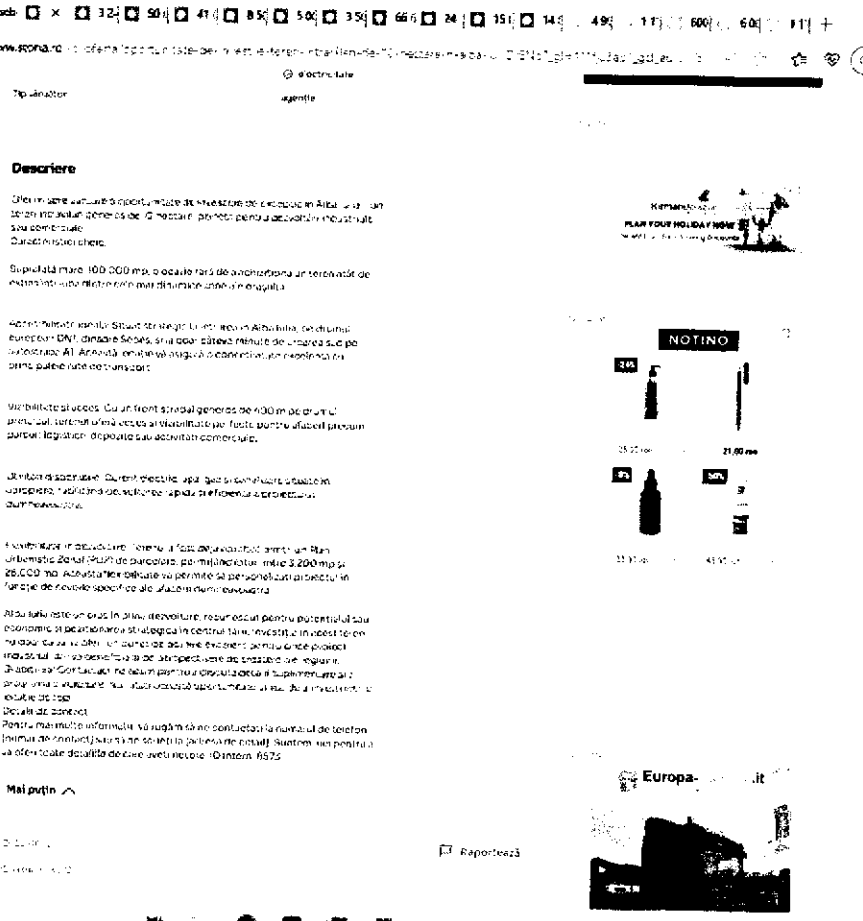
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu încărcare răspunsul dvs. Mulțumesc!

mai mult

Trimite mesajul

Descriere

Căutați 25°C Sunny ROU



Descriere

Oferim spre achiziție o oportunitate de investiție de excepție în Alba Iulia, un teren intravilan în suprafață de 10 hectare, potrivit pentru dezvoltări industriale sau comerciale.
Durata investiției: nelimitată.

Suprafață mare: 100 000 m², o ocazie rară de achiziționare un teren vast de extindere viitoare, ideal pentru mari dezvoltări industriale și energetice.

Accesibilitate și rețele: Situat strategic în vecinătatea Albei Iulia, pe drumul European DN1, distanțe 5 km, sau doar câteva minute de conducere spre autostrada A1. Accesul ușor și rapid la principalele rețele rutiere și căile de transport.

Vizibilitate și acces: Cu un front stradal generos de 400 m de drum public, terenul oferă o vizibilitate și o accesibilitate de foarte bun pentru afaceri precum parcuri logistice, depozite sau activități comerciale.

Utilități disponibile: Curent electric, apă, gaz și canalizare situate în apropiere, facilitând dezvoltarea rapidă și eficientă a proiectelor dumneavoastră.

Avantaje și oportunități: Terenul a fost anterior parcelat, conform Planului Urbanistic Zonal (PUZ) de parcelare, în loturi de aproximativ 3.200 mp și 26.000 mp. Această flexibilitate vă permite să personalizați proiectul în funcție de nevoile specifice ale afacerii dumneavoastră.

Alba Iulia este un oraș în plină dezvoltare, reprezentând pentru potențialul său economic și poziționarea strategică în centrul țării, investiții în industrie și în [illegible] de afaceri. Este un punct de atracție evident pentru orice proiect industrial [illegible] de perspectivele de creștere de viitor.
De asemenea, Consiliul Local ne dorim pentru o dezvoltare a [illegible] și a [illegible] de tip [illegible]
Detalii de contact
Pentru mai multe informații vă rugăm să ne contactați la numărul de telefon [numărul de contact] sau la adresa de e-mail [adresa de e-mail]. Suntem aici pentru a răspunde tuturor detaliilor de care aveți nevoie. (Contact: 6575

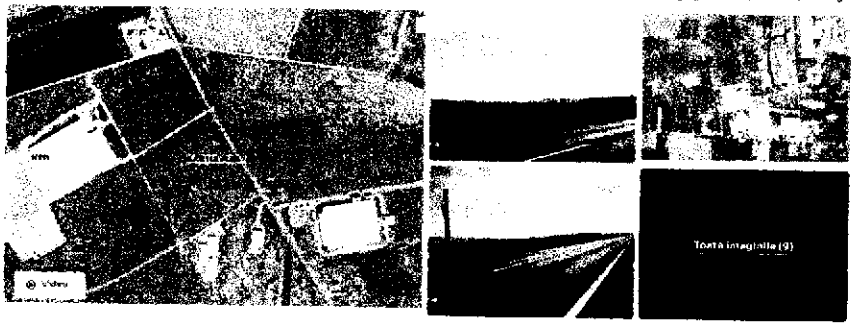
Mai puțin

Raportează

Europa- [illegible] .it

Căutați 25°C Sunny ROU

Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. JUD. CLUJ 2002



Teren 15000 mp De Vanzare La Iesire Din Sebes Spre Deva, Comision 0

435 000 € 29 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	15000 m²
Tip teren:	de construcții
Localizare:	urbană
Dimensiuni:	
Gard:	
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	electricitate apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Razvan Hudrea
0727 018 833

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon*

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

mai mult

Trimite mesajul

Descriere

sebeș A | 15 000 | 14 000 | 4 900 m | 1 176 m | 600 m² | 6 000 m | 1 170 m
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-15000-mp-de-vanzare-la-iesire-din-sebes-spre-deva-comision-0-...

Video

Teren 15000 mp De Vanzare La Iesire Din Sebes Spre Deva, Comision 0

435 000 € 29 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	15000 m²
Tip teren:	de construcții
Localizare:	urbană
Dimensiuni:	-
Gard:	
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	electricitate apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Razvan Hudrea
0727 018 833

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon*

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

mai mult

Trimite mesajul

Descriere

Comision 0 la Cumpărare.

Teren De vânzare în Sebeș, Jud. Alba (Ieșire din Sebeș spre Deva)

Suprafață 15000 mp cu deschidere la DN 70 m, ideal pentru construcții industriale, comerciale, showroom etc. utilități apă și electricitate

Amplasat la aprox 900 m de nod autostradă A1, aprox 3 km de autostrada A10 și aprox 3 km de centrul Mun. Sebeș

Terenul se află vis-a-vis de viitorul Magazin De Materiale De Construcții Casa Alex.

Preț 29 euro/mp

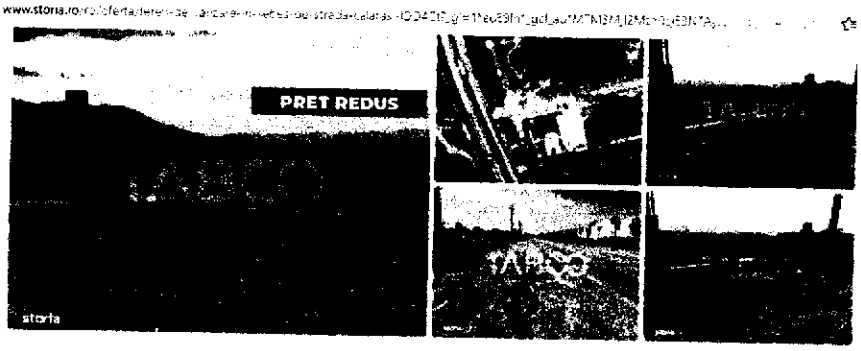
Mai puțin

Raportează

KarmanDeavor
PLAN YOUR HOLIDAY NOW
NOTINO

(2,535 unread) - axaconsult@yah... | sebes Alba ' Terenuri ' OLX.ro - P... | 1 170 m², teren de vanzare - Alb...

www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-pe-strada-calarasi-ID24C1D.html



Teren de vanzare in Sebes pe strada Calarasi

52 000 € 44 €/m²

Strada Calarasi, Sebes, Alba

TABOO.ro

0349 823 822

Teren de vânzare

Suprafață utilă	1170 m²
Tip teren	de construit
Localizare	
Dimensiuni	48 x 20 m
Gard	
Tip access	asfaltat
Împrejurimi	
Media	apă curentă electricitate
Tip vânzător	agenție

Nume*

Email*

+40 Numărul de telefon*

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

mai mult

Trimite mesajul

Descriere

EXCLUSIVITATE!!!

Căutați

24°C Sunny ROU

(2,535 unread) - axaconsult@yah... | sebes Alba ' Terenuri ' OLX.ro - P... | 1 170 m², teren de vanzare - Alb...

www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-pe-strada-calarasi-ID24C1D.html

Teren de vanzare in Sebes pe strada Calarasi

52 000 € 44 €/m²

Strada Calarasi, Sebes, Alba

TABOO.ro

0349 823 822

Teren de vânzare

Suprafață utilă	1170 m²
Tip teren	de construit
Localizare	
Dimensiuni	48 x 20 m
Gard	
Tip access	asfaltat
Împrejurimi	
Media	apă curentă electricitate
Tip vânzător	agenție

Nume*

Email*

+40 Numărul de telefon*

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

mai mult

Trimite mesajul

Descriere

EXCLUSIVITATE!!!
De vânzare teren extravilan situat în Sebeș, pe strada Călărași în suprafață totală de 1170 mp.
Terenul are o lungime de 48 m și o lățime de 20 m, deschidere la stradă de aproximativ 20 m, situat în zona sudică.
Utilități: curent, apă.
Terenul este în curtea unei case, la parcelare.
Se găsește în zona de Fermă, Cisla Dunii, fiind ușor de pe autostrada Orăștie - Sibiu.
Potențial: casă de vacanță.

Preț: 52 000€.
Cod oferă / ID: P1P123
Sunați-ne acum și aflați detalii despre această proprietate de vânzare din Sebeș, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru dvs.

Mai puțin

Raportează

Căutați

24°C Sunny ROU

AXACONSULT
JOI 11 ... 2002

Fişa nr. 1

Proprietar: S.C. Mobella S.R.L.
Denumire obiectiv: Construcţie C1
Data evaluării: 26.06.2025
Suprafaţa construită Sc (mp) = 2.241,70
Suprafaţa desfăşurat construită **Sdc (mp) = 4.483,40**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	*Suprafaţă* Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecţie dist. de transport	Coef. corecţie manoperă	Coef. de actalizare	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	**6SCLISP1**	4.483,40	1.062,7	4.764.509,2	0,997	0,965	2,1510	**9.860.093,9**
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
	Total							**9.860.093,9**
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 faţadă								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
	Total							0,0
Finisaj interior								
1				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
Instalţii electrice								
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
Instalaţie 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
Instalaţii 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
								0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								**9.860.093,9**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								**2.199,2**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								**8.285.793,2**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								**1.848,1**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii

Sdc (mp) = 4.483,40

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistenţă	9.860.093,9	99%	85.696,0
2	Învelitori şi terase	0,0	0%	0,0
3	Finisaj faţadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	0,0	0%	0,0
5	Instalaţii electrice	0,0	0%	0,0
6	Instalaţii sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalaţii de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Lei)		**9.860.093,9**		**85.696,0**
Total cost cu tva (Lei/mp)		**2.199,2**		**19,1**
Total cost fără tva (Lei)		**8.285.793,2**		**72.013,5**
Total cost fără tva (Lei/mp)		**1.848,1**		**16,1**

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)			72.013,5
Depreciere functionala			
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)			72.013,5
Depreciere economică			
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)			**72.013,5**

Note:

(1) Coeficient corecţie distanţă de transport **0,997** =1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie distanţă de transport)

(2) Coeficient corecţie manoperă **0,965** = 1,000/1,036 (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie din manoperă)

(3) Indici de actualizare - Costuri de reconstrucţie - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidenţiale. Clădiri industriale, comerciale şi agricole. Construcţii speciale - Corneliu Şchiopu - IROVAL Bucureşti 2024

(4) Preţurile unitare sunt exprimate în lei şi conţin TVA.

Structură de rezistenţă

Fundaţii din beton continue sub pereţi şi izolate sub stâlpi

Stâlpi şi grinzi din beton armat

Învelitori şi terase

-

Închideri perimetrale

Zidărie de cărămidă (închideri parţiale)

Finisaj

-

Instalaţii electrice

-

Instalaţii sanitare

-

Instalaţii de încălzire

-

Societatea Comercială AXACONSTIL S.R.L. J01/157/2002 ALBA IULIA

Fişa nr. 2

Proprietar: S.C. Mobella S.R.L.
Denumire obiectiv: Construcţie C2
Data evaluării: 26.06.2025
Suprafaţa construită Sc (mp) = 590,50
Suprafaţa desfăşurat construită **Sdc (mp) =** 590,50

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	*Suprafaţă* Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecţie dist. de transport	Coef. corecţie manoperă	Coef. de actalizare	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	6SCLDP1	590,50	717,7	423.801,9	0,997	0,965	2,3206	**946.205,8**
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
	Total							**946.205,8**
Invelitori								
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 faţadă								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
	Total							0,0
Finisaj interior								
1				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
Instalţii electrice								
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
Instalaţie 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
Instalaţii 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
								0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								**946.205,8**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								**1.602,4**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								**795.130,9**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								**1.346,5**

Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. J01/672/2002 ALBA IULIA

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii

Sdc (mp) = 590,50

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	946.205,8	99%	9.462,1
2	Învelitori și terase	0,0	0%	0,0
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
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)		**946.205,8**		**9.462,1**
Total cost cu tva (Lei/mp)		**1.602,4**		**16,0**
Total cost fără tva (Lei)		**795.130,9**		**7.951,3**
Total cost fără tva (Lei/mp)		**1.346,5**		**13,5**

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)			7.951,3
Depreciere functionala			
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)			7.951,3
Depreciere economică			
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)			**7.951,3**

Note:

(1) Coeficient corecție distanță de transport **0,997** =1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)

(2) Coeficient corecție manoperă **0,965** = 1,000/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)

(3) Indici de actualizare - Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale. Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale - Corneliu Șchiopu - IROVAL București 2024

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

Structură de rezistență

Fundații beton continue sub pereți și izolate sub stâlpi
Stâlpi și grinzi din beton armat

Învelitori și terase

Terasă beton cu hidroizolație

Închideri perimetrale

Zidărie de cărămidă (închideri parțiale)

Finisaj

-

Instalații electrice

-

Instalații sanitare

-

Instalații de încălzire

-

Fişa nr. 3

Proprietar: S.C. Mobella S.R.L.
Denumire obiectiv: Construcţie C3
Data evaluării: 26.06.2025
Suprafaţa construită Sc (mp) = 567,70
Suprafaţa desfăşurat construită **Sdc (mp) =** **567,70**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecţie dist. de transport	Coef. corecţie manoperă	Coef. de actalizare	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	6SCLDP1	567,70	717,7	407.438,3	0,997	0,965	2,3206	909.671,5
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
	Total							909.671,5
Invelitori								
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 faţadă								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
	Total							0,0
Finisaj interior								
1				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
Instalţii electrice								
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
Instalaţie 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
Instalaţii 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
								0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								909.671,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								1.602,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								764.429,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								1.346,5

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii

Sdc (mp) = 567,70

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistenţă	909.671,5	99%	9.096,7
2	Învelitori şi terase	0,0	0%	0,0
3	Finisaj faţadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	0,0	0%	0,0
5	Instalaţii electrice	0,0	0%	0,0
6	Instalaţii sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalaţii de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Lei)		**909.671,5**		**9.096,7**
Total cost cu tva (Lei/mp)		**1.602,4**		**16,0**
Total cost fără tva (Lei)		**764.429,9**		**7.644,3**
Total cost fără tva (Lei/mp)		**1.346,5**		**13,5**

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)		7.644,3
Depreciere functionala		
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)		7.644,3
Depreciere economică		
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)		**7.644,3**

Note:

(1) Coeficient corecţie distanţă de transport **0,997** =1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie distanţă de transport)

(2) Coeficient corecţie manoperă **0,965** = 1,000/1,036 (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie din manoperă)

(3) Indici de actualizare - Costuri de reconstrucţie - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidenţiale. Clădiri industriale, comerciale şi agricole. Construcţii speciale - Corneliu Şchiopu - IROVAL Bucureşti 2024

(4) Preţurile unitare sunt exprimate în lei şi conţin TVA.

Structură de rezistenţă

Fundaţii beton izolate sub stâlpi şi continue sub ziduri

Stâlpi prefabricaţi din beton armat

Învelitori şi terase

Şarpantă din elemente prefabricate de beton, chesoane din beton armat

Închideri perimetrale

Zidărie cărămidă

Finisaj

Tencuieli drişcuite, zugrăveli simple

Instalaţii electrice

-

Instalaţii sanitare

-

Instalaţii de încălzire

-

Fişa nr. 4

Proprietar: S.C. Mobella S.R.L.
Denumire obiectiv: Construcţie C4
Data evaluării: 26.06.2025
Suprafaţa construită Sc (mp) = 972,80
Suprafaţa desfăşurat construită **Sdc (mp) = 972,80**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	*Suprafaţă* Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecţie dist. de transport	Coef. corecţie manoperă	Coef. de actalizare	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	**6SCLDP1**	972,80	717,7	698.178,6	0,997	0,965	2,3206	**1.558.795,9**
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
	Total							**1.558.795,9**
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 faţadă								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
	Total							0,0
Finisaj interior								
1				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
Instalţii electrice								
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
Instalaţie 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
Instalaţii 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)								**1.558.795,9**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								**1.602,4**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								**1.309.912,6**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								**1.346,5**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii

Sdc (mp) = 972,80

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistență	1.558.795,9	99%	15.588,0
2	Învelitori și terase	0,0	0%	0,0
3	Finisaj fațadă	0,0	0%	0,0
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)		**1.558.795,9**		**15.588,0**
Total cost cu tva (Lei/mp)		**1.602,4**		**16,0**
Total cost fără tva (Lei)		**1.309.912,6**		**13.099,1**
Total cost fără tva (Lei/mp)		**1.346,5**		**13,5**

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)			13.099,1
Depreciere functionala			
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)			13.099,1
Depreciere economică			
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)			**13.099,1**

Note:

(1) Coeficient corecție distanță de transport **0,997** =1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)

(2) Coeficient corecție manoperă **0,965** = 1,000/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)

(3) Indici de actualizare - Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale. Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale - Corneliu Șchiopu - IROVAL București 2024

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

Structură de rezistență

Fundații beton continue sub pereți și izolate sub stâlpi

Stâlpi și grinzi din beton armat

Învelitori și terase

Terasă beton cu hidroizolație

Închideri perimetrale

Zidărie de cărămidă (închideri parțiale)

Finisaj

-

Instalații electrice

-

Instalații sanitare

-

Instalații de încălzire

-

AXAMONSULT

Fişa nr. 5

Proprietar: S.C. Mobella S.R.L.
Denumire obiectiv: Construcţie C5
Data evaluării: 26.06.2025
Suprafaţa construită Sc (mp) = 913,70
Suprafaţa desfaşurat construită **Sdc (mp) = 913,70**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	*Suprafaţă* Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecţie dist. de transport	Coef. corecţie manoperă	Coef. de actalizare	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	6SCLDP1	913,70	717,7	655.762,5	0,997	0,965	2,3206	1.464.095,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
	Total							1.464.095,2
Invelitori								
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 faţadă								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
	Total							0,0
Finisaj interior								
1				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
Instalţii electrice								
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
Instalaţie 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
Instalaţii 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)								1.464.095,2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								1.602,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								1.230.332,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								1.346,5

Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. J01/167/2002

Tabel centralizator pentru analiza depreciere fizice a clădirii

Sdc (mp) = **913,70**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistenţă	1.464.095,2	99%	14.641,0
2	Învelitori şi terase	0,0	0%	0,0
3	Finisaj faţadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	0,0	0%	0,0
5	Instalaţii electrice	0,0	0%	0,0
6	Instalaţii sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalaţii de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Lei)		**1.464.095,2**		**14.641,0**
Total cost cu tva (Lei/mp)		**1.602,4**		**16,0**
Total cost fără tva (Lei)		**1.230.332,1**		**12.303,3**
Total cost fără tva (Lei/mp)		**1.346,5**		**13,5**

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)			12.303,3
Depreciere functionala			
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)			12.303,3
Depreciere economică			
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)			**12.303,3**

Note:

(1) Coeficient corecţie distanţă de transport **0,997** =1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie distanţă de transport)

(2) Coeficient corecţie manoperă **0,965** = 1,000/1,036 (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie din manoperă)

(3) Indici de actualizare - Costuri de reconstrucţie - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidenţiale. Clădiri industriale, comerciale şi agricole. Construcţii speciale - Corneliu Şchiopu - IROVAL Bucureşti 2024

(4) Preţurile unitare sunt exprimate în lei şi conţin TVA.

Structură de rezistenţă

Fundaţii beton continue sub pereţi şi izolate sub stâlpi

Stâlpi şi grinzi din beton armat

Învelitori şi terase

Terasă beton cu hidroizolaţie

Închideri perimetrale

Zidărie de cărămidă (închideri parţiale)

Finisaj

-

Instalaţii electrice

-

Instalaţii sanitare

-

Instalaţii de încălzire

-

Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. 2022

Fişa nr. 6

Proprietar: S.C. Mobella S.R.L.
Denumire obiectiv: Construcţie C6
Data evaluării: 26.06.2025
Suprafaţa construită Sc (mp) = 2.447,20
Suprafaţa desfăşurat construită **Sdc (mp) =** **2.447,20**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	*Suprafaţă* Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecţie dist. de transport	Coef. corecţie manoperă	Coef. de actalizare	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	6SCLDP1	2.447,20	717,7	1.756.355,4	0,997	0,965	2,3206	3.921.346,1
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
	Total							3.921.346,1
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 faţadă								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
	Total							0,0
Finisaj interior								
1				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
Instalţii electrice								
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
Instalaţie 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
Instalaţii 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)								**3.921.346,1**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								**1.602,4**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								**3.295.248,8**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								**1.346,5**

Societatea Consultanţă AXACONSULT SRL J01/567/2002

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii

Sdc (mp) = 2.447,20

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistenţă	3.921.346,1	99%	39.213,5
2	Învelitori şi terase	0,0	0%	0,0
3	Finisaj faţadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	0,0	0%	0,0
5	Instalaţii electrice	0,0	0%	0,0
6	Instalaţii sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalaţii de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Lei)		**3.921.346,1**		**39.213,5**
Total cost cu tva (Lei/mp)		**1.602,4**		**16,0**
Total cost fără tva (Lei)		**3.295.248,8**		**32.952,5**
Total cost fără tva (Lei/mp)		**1.346,5**		**13,5**

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)			32.952,5
Depreciere functionala			
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)			32.952,5
Depreciere economică			
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)			**32.952,5**

Note:

(1) Coeficient corecţie distanţă de transport **0,997** =1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie distanţă de transport)

(2) Coeficient corecţie manoperă **0,965** = 1,000/1,036 (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie din manoperă)

(3) Indici de actualizare - Costuri de reconstrucţie - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidenţiale. Clădiri industriale, comerciale şi agricole. Construcţii speciale - Corneliu Şchiopu - IROVAL Bucureşti 2024

(4) Preţurile unitare sunt exprimate în lei şi conţin TVA.

Structură de rezistenţă

Fundaţii beton izolate sub stâlpi

Stâlpi prefabricaţi din beton armat

Învelitori şi terase

Şarpantă din elemente prefabricate de beton, învelitoare din plăci ondulate de azbociment

Închideri perimetrale

-

Finisaj

-

Instalaţii electrice

-

Instalaţii sanitare

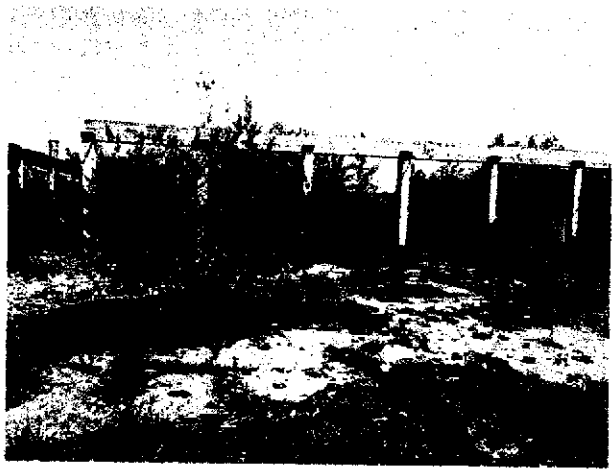
-

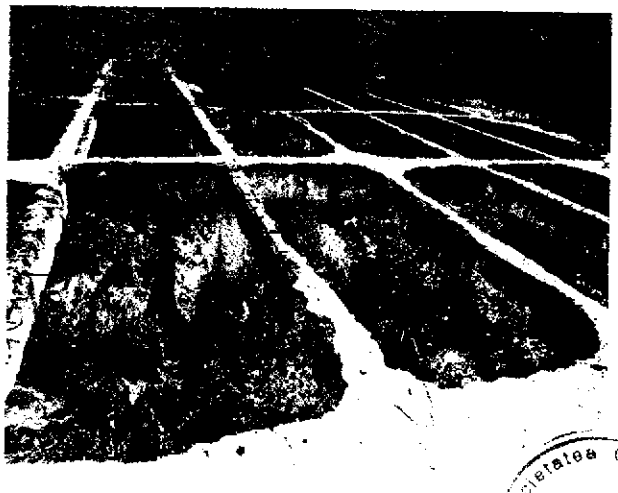
Instalaţii de încălzire

-

Societatea AXACONSULT S.R. J01/167/2002 ALBA IULIA

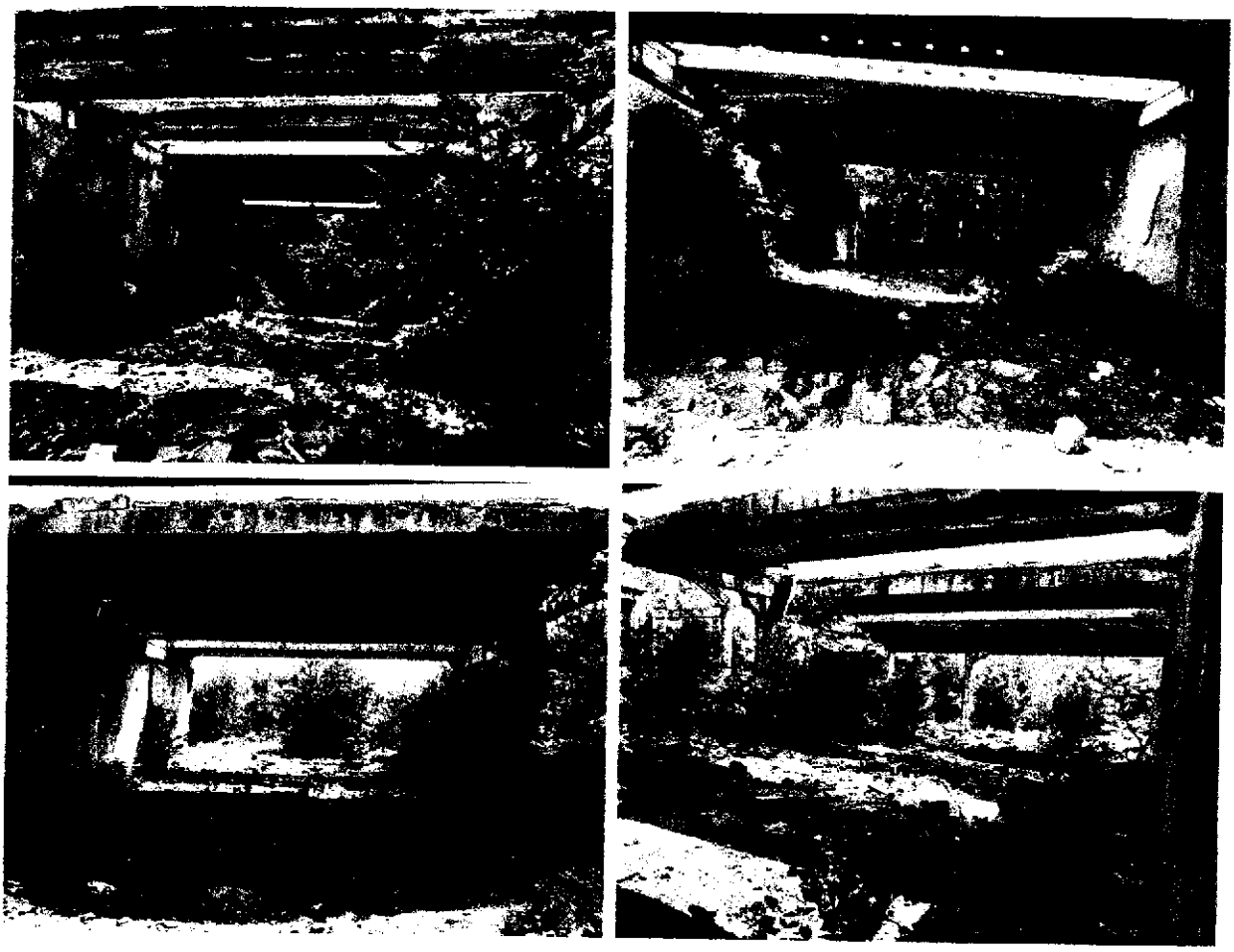
1. Construcţie C1





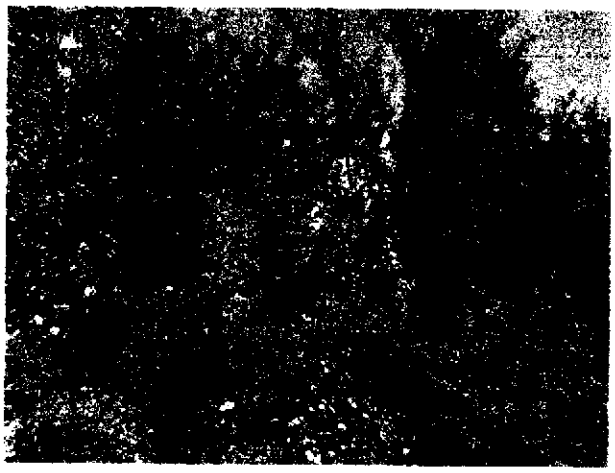
Societatea Comercială
AXACONSULT
S.R.L.
2002

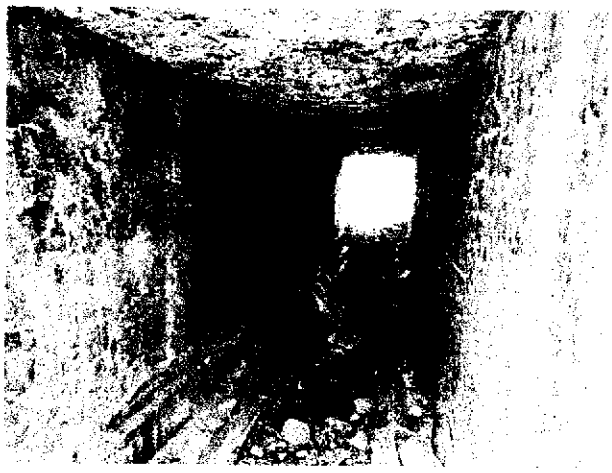
2. Construcție C2

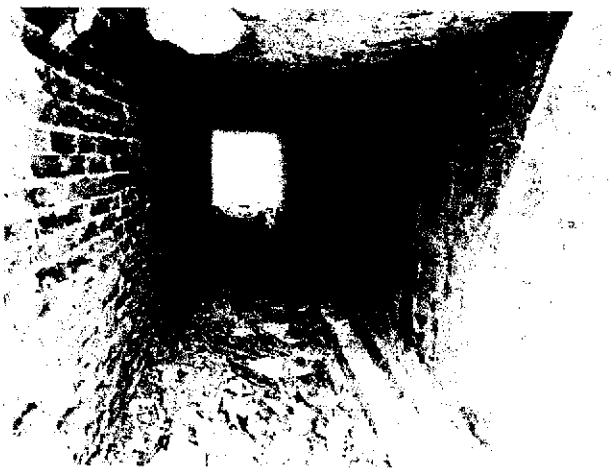


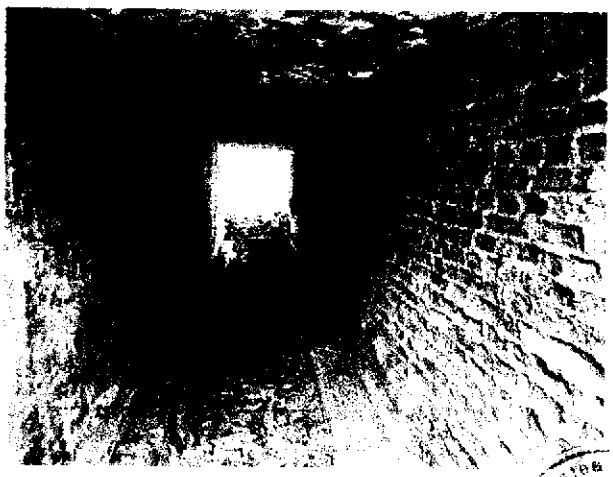
3. Construcţie C3

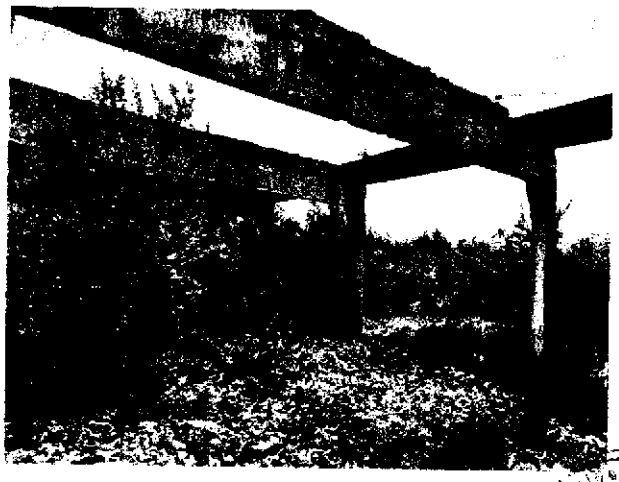
4. Construcție C4



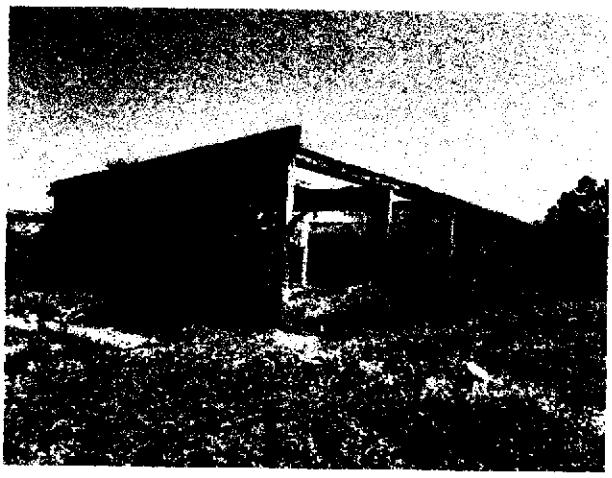




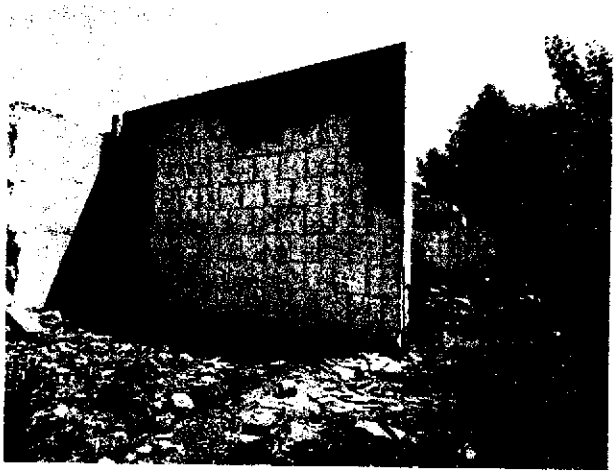




AXACONSULT



5. Construcţie C5

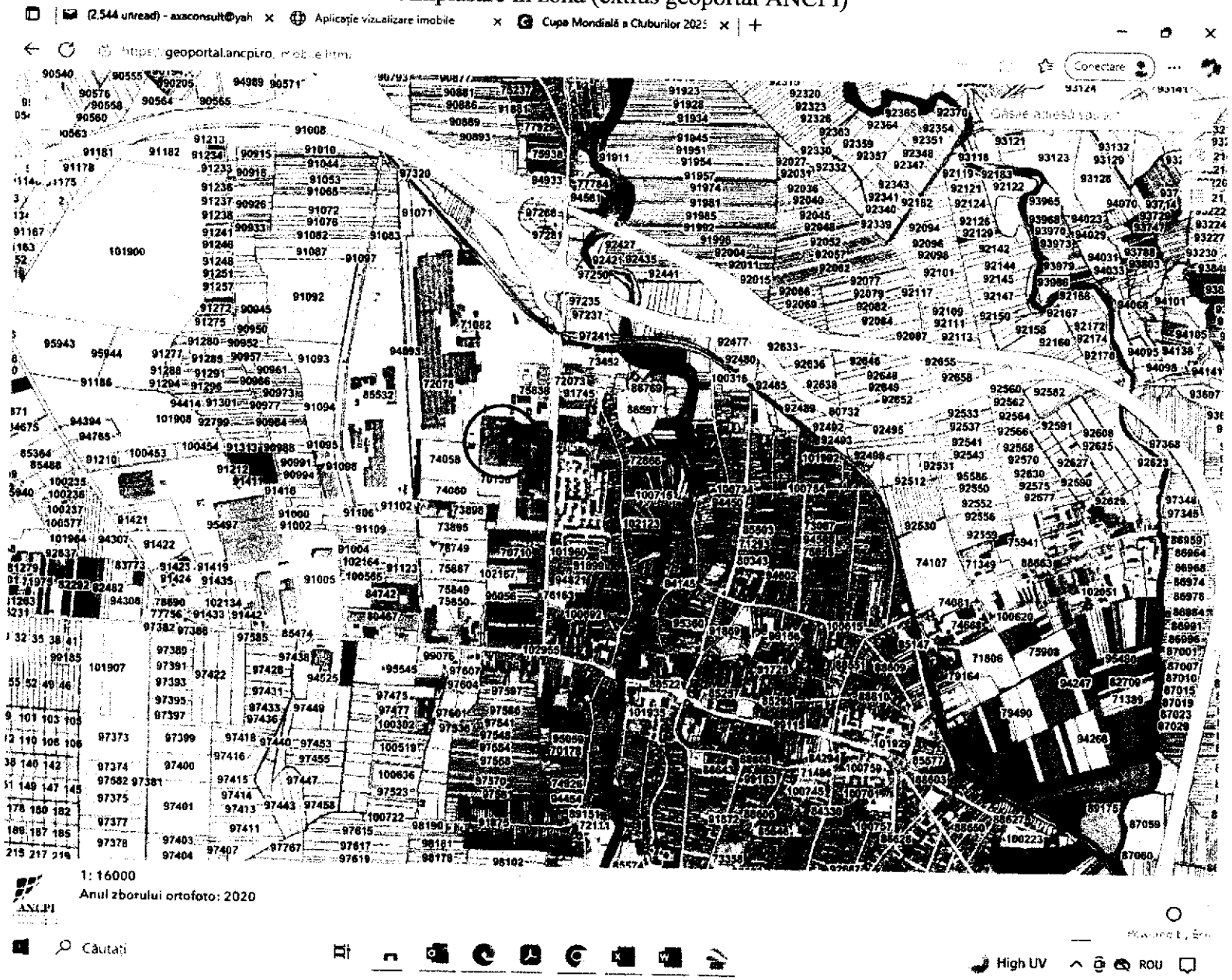


Societatea Comercială
AXACONSULT
S.R.L.
JOIN 2002

6. Construcţie C6

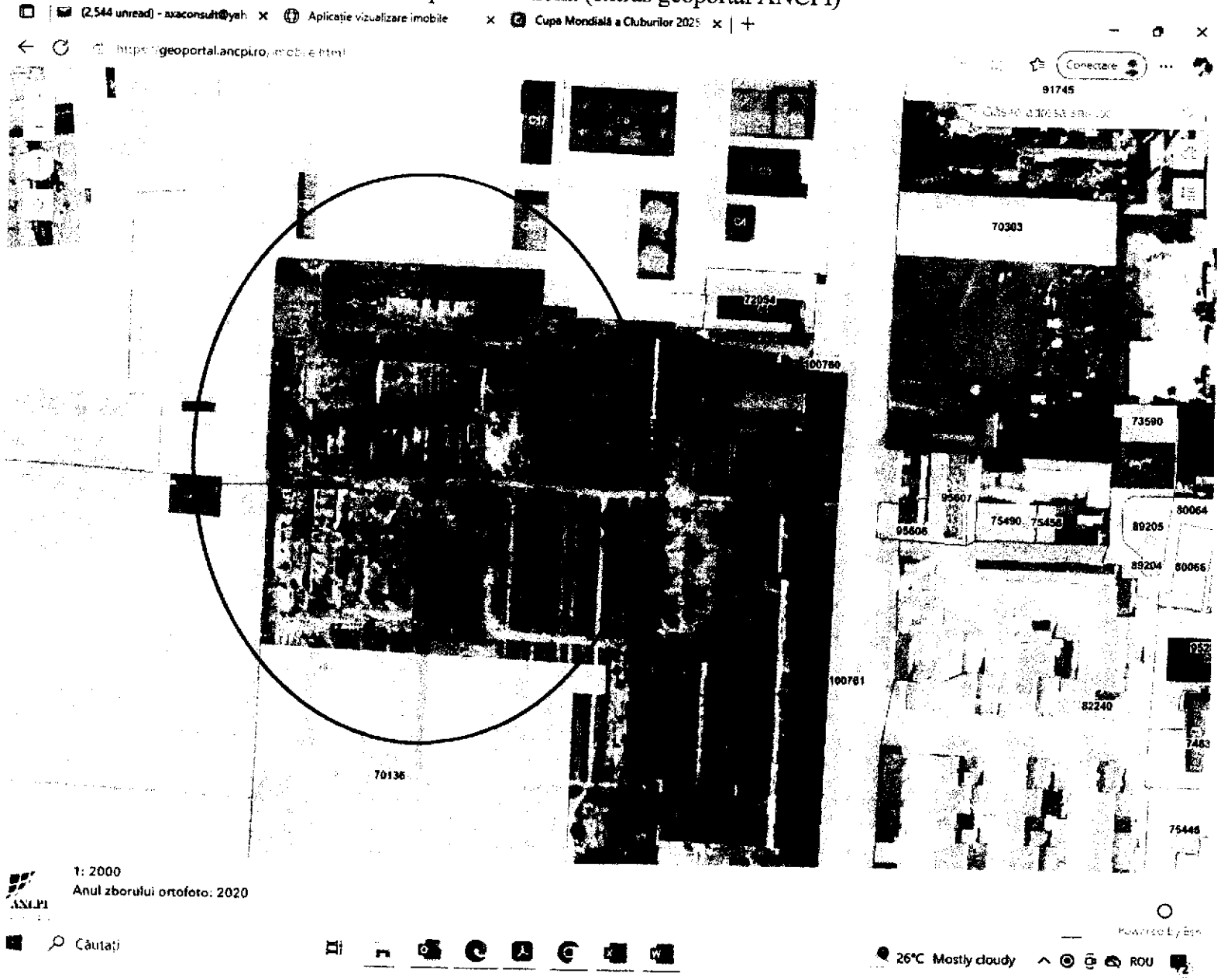
Societatea Comercială
AXACONSULT
S.R.L.
J01/137/2002

Amplasare în zonă (extras geoportal ANCPI)



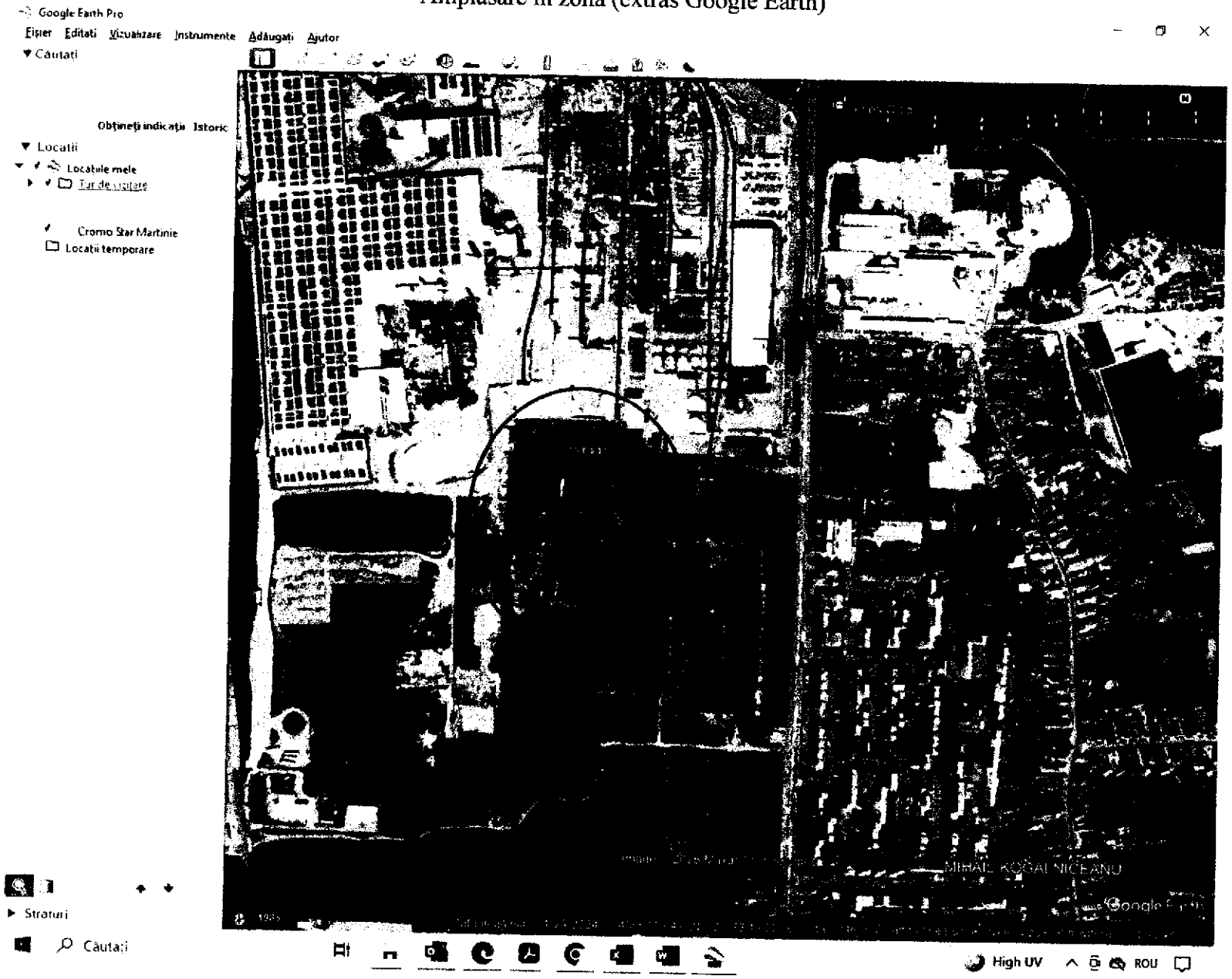
Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. J01/167/2002 ALBA

Amplasare în zonă (extras geoportal ANCPI)



Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. J01/[illegible]/2002 ALBA IULIA

Amplasare în zonă (extras Google Earth)



Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. J01/[illegible]/2002

O.C.P.I. ALBA
Conform cu originalul
Anul 2025 luna 05 ziua 12
Tarif 40 lei, chitanta ABS/14516
Nr.cerere - 12954
Numele și prenumele:
Decean Gheorghe Ovidiu

Societatea Comercială XXACONSULT S.R.L. JUDEȚUL ALBA

Gheorghe-Ovidiu Decean

Digitally signed by Gheorghe-Ovidiu Decean
Date: 2025.05.12 15:22:11 +03'00'

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

ANCPI

Nr. cerere 16296
Ziua 12
Luna 06
Anul 2025
Cod verificare
100190370195

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71225 Sebeş

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:27233 Sebeş
Nr. cadastral vechi:3412

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Sebes, Str Mihail Kogalniceanu, Nr. 59

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	71225	41.113	Teren imprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	71225-C1	Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Sebes, Str Mihail Kogalniceanu, Nr. 59	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:2241.7 mp; Constructie dezafectata, cu regim de inaltime S+P, suprafata desfasurata de 4483.4mp, edificata inainte de anul 2001
A1.2	71225-C2	Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Sebes, Str Mihail Kogalniceanu, Nr. 59	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:590.5 mp; Constructie dezafectata, cu regim de inaltime P, suprafata desfasurata de 590.5mp, edificata inainte de anul 2001
A1.3	71225-C3	Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Sebes, Str Mihail Kogalniceanu, Nr. 59	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:567.7 mp; Constructie dezafectata, cu regim de inaltime P, suprafata desfasurata de 567.7mp, edificata inainte de anul 2001
A1.4	71225-C4	Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Sebes, Str Mihail Kogalniceanu, Nr. 59	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:972.8 mp; Constructie dezafectata,cu regim de inaltime P, suprafata desfasurata de 972.8mp, edificata inainte de anul 2001
A1.5	71225-C5	Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Sebes, Str Mihail Kogalniceanu, Nr. 59	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:913.7 mp; Constructie dezafectata, cu regim de inaltime P, suprafata desfasurata de 913.7mp, edificata inainte de anul 2001
A1.6	71225-C6	Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Sebes, Str Mihail Kogalniceanu, Nr. 59	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:2447.2 mp; Constructie dezafectata,cu regim de inaltime P, suprafata desfasurata de 2447.2mp, edificata inainte de anul 2001

B. Partea II. Proprietari şi acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
596 / 16/01/2008		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu aport la capitalul social, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C. MOBELLA S.R.L.**, CIF:14556155, - înch 2641/2004.	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 27233 Sebeş)	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu aport la capitalul social, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
	1) **S.C. MOBELLA S.R.L.**, CIF:14556155, - înch 2641/2004.	
6065 / 22/07/2009		
Act Notarial nr. 1052, din 06/11/2017 emis de Scântei Laura Iluiana; Act Notarial nr. 817, din 17/07/2009 emis de Notar Public Zorila Răzvan;		
B4	Notat interdicţia de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare şi construire	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
	3) **KREDYT INKASO PORTFOLIO INVESTMENTS (LUXEMBURG) SA**, - cu încheierea nr. 13328/09.11.2017.	
3646 / 26/03/2018		
Hotarare Judecatoreasca nr. 21051/2/2013, din 11/06/2013 emis de TRIBUNALUL BUCUREŞTI;		
B5	Notat deschiderea procedurii insolvenţei pentru Mobella SRL.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
6065 / 22/07/2009		
Act Notarial nr. 1052, din 06/11/2017 emis de Scântei Laura Iluiana; Act Notarial nr. 817, din 17/07/2009 emis de Notar Public Zorila Răzvan;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2100000 RON şi celelalte obligaţii de plată aferente creditului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
	3) **KREDYT INKASO PORTFOLIO INVESTMENTS (LUXEMBURG) SA**, - cu încheierea nr. 13328/09.11.2017.	
11388 / 27/12/2010		
Act Administrativ nr. 41061, din 27/12/2010 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEŞ (act administrativ, 41063/27.12.2010, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEŞ, act administrativ, 20/19043/19.10.2010, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEŞ, act administrativ, 20/19044/19.10.2010, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEŞ);		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:77019.91 RON ipotecă legală	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
	1) **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEŞ**	
4877 / 31/05/2011		
Act Administrativ nr. 17337, din 31/05/2011 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEŞ (act administrativ nr. 17279/30-05-2011 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEŞ;);		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:32008.61 RON ipotecă legală	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
	1) **PRIMARIA MUNICIPIULUI SEBES**	
10702 / 19/12/2011		
Somatie nr. Dosar de exec. 332/2011, din 29/11/2011 emis de UniCredit Tiriac Bank S.A.;		
C5	În baza somaţiei de plată din data de 29.11.2011 din dosar de executare nr. 332/2011, asupra imobilului de sub A1 se notează somaţie de plată pentru suma de 2.615.865,99 RON.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
	1) **UNICREDIT TIRIAC BANK S.A.**, CIF:361536	
421 / 17/01/2013		
Somatie nr. 228/2012, din 14/01/2013 emis de B.E.J. Cîrja Ispas;		
C6	În baza somaţiei de plată din dosar exec. nr.228/2012 la B.E.J. Cîrja Ispas din data de 14.01.2013, asupra imobilului de sub A1 se notează somaţie de plată pentru suma de 3.222.827,33 lei.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
	1) **UNICREDIT TIRIAC BANK S.A.**	
15771 / 14/12/2017	*Plangere impotriva incheierii nr. 15771/14.12.2017 inregistrata de S.C. MOBELLA S.R.L. la data de 16.02.2018*	
Act Notarial nr. 1052, din 06/11/2017 emis de Scantei Laura Iuliana;		
C9	se notează cererea de reexaminare depusă de SC Mobella SRL -IN INSOLVENTA împotriva încheierii nr. 13328/09.11.2017	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6
C10	se resping solicitările petentului SC Mobella SRL IN INSOLVENTA din cadrul încheierii de reexaminare privind anularea încheierii de respingere nr. 13328/09.11.2017 înscrisă sub C8	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare online la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

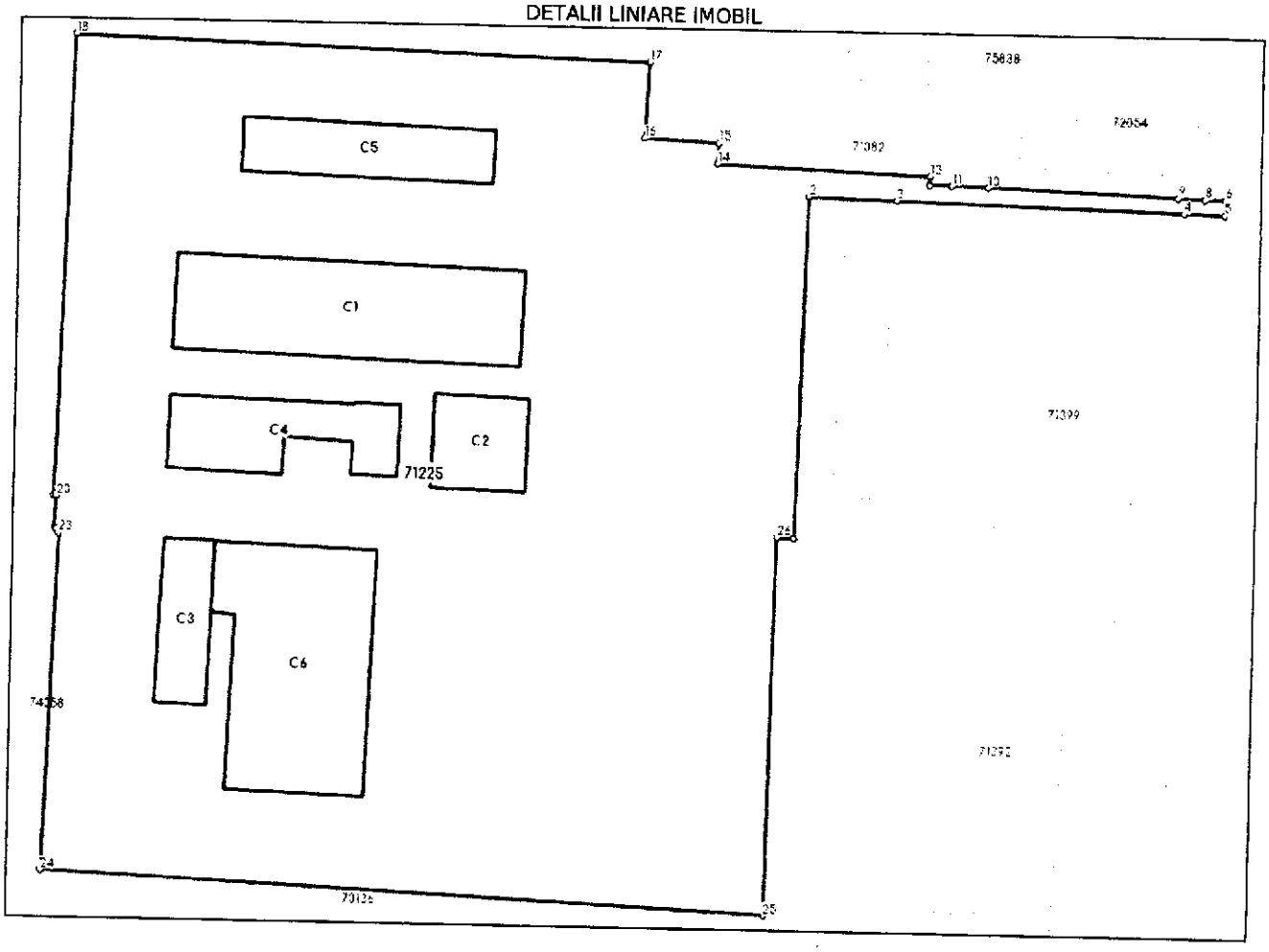
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
71225	41.113	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	41.113	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	71225-C1	constructii industriale si edilitare	2.241,7	Cu acte	S. construita la sol:2241.7 mp; Constructie dezafectata, cu regim de inaltime S+P, suprafata desfasurata de 4483.4mp, edificata inainte de anul 2001
A1.2	71225-C2	constructii industriale si edilitare	590,5	Cu acte	S. construita la sol:590.5 mp; Constructie dezafectata, cu regim de inaltime P, suprafata desfasurata de 590.5mp, edificata inainte de anul 2001
A1.3	71225-C3	constructii industriale si edilitare	567,7	Cu acte	S. construita la sol:567.7 mp; Constructie dezafectata, cu regim de inaltime P, suprafata desfasurata de 567.7mp, edificata inainte de anul 2001
A1.4	71225-C4	constructii industriale si edilitare	972,8	Cu acte	S. construita la sol:972.8 mp; Constructie dezafectata,cu regim de inaltime P, suprafata desfasurata de 972.8mp, edificata inainte de anul 2001

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Extrase pentru informare ondine la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.5	71225-C5	constructii industriale si edilitare	913,7	Cu acte	S. construita la sol:913.7 mp; Constructie dezafectata, cu regim de inaltime P, suprafata desfasurata de 913.7mp, edificata inainte de anul 2001
A1.6	71225-C6	constructii industriale si edilitare	2.447,2	Cu acte	S. construita la sol:2447.2 mp; Constructie dezafectata,cu regim de inaltime P, suprafata desfasurata de 2447.2mp, edificata inainte de anul 2001

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	88.535
3	4	74.549
5	6	3.963
7	8	0.227
9	10	49.362
11	12	5.821
13	14	55.742
15	16	19.3
17	18	149.358
19	20	0.734
21	22	0.531
23	24	87.887
25	26	98.338

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
2	3	23.03
4	5	10.748
6	7	5.52
8	9	7.126
10	11	9.228
12	13	2.303
14	15	5.4
16	17	19.601
18	19	119.348
20	21	7.974
22	23	1.397
24	25	188.718
26	1	4.45

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 375 RON, -Dovada plata card online nr.14852/12-06-2025 in suma de 375, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluţionării,
16-06-2025
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
MELINDA-ANDREEA NEAG

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

Societatea Cooperatista AXACONSULT S.R.L. J01/167/2002 ALBA IULIA

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

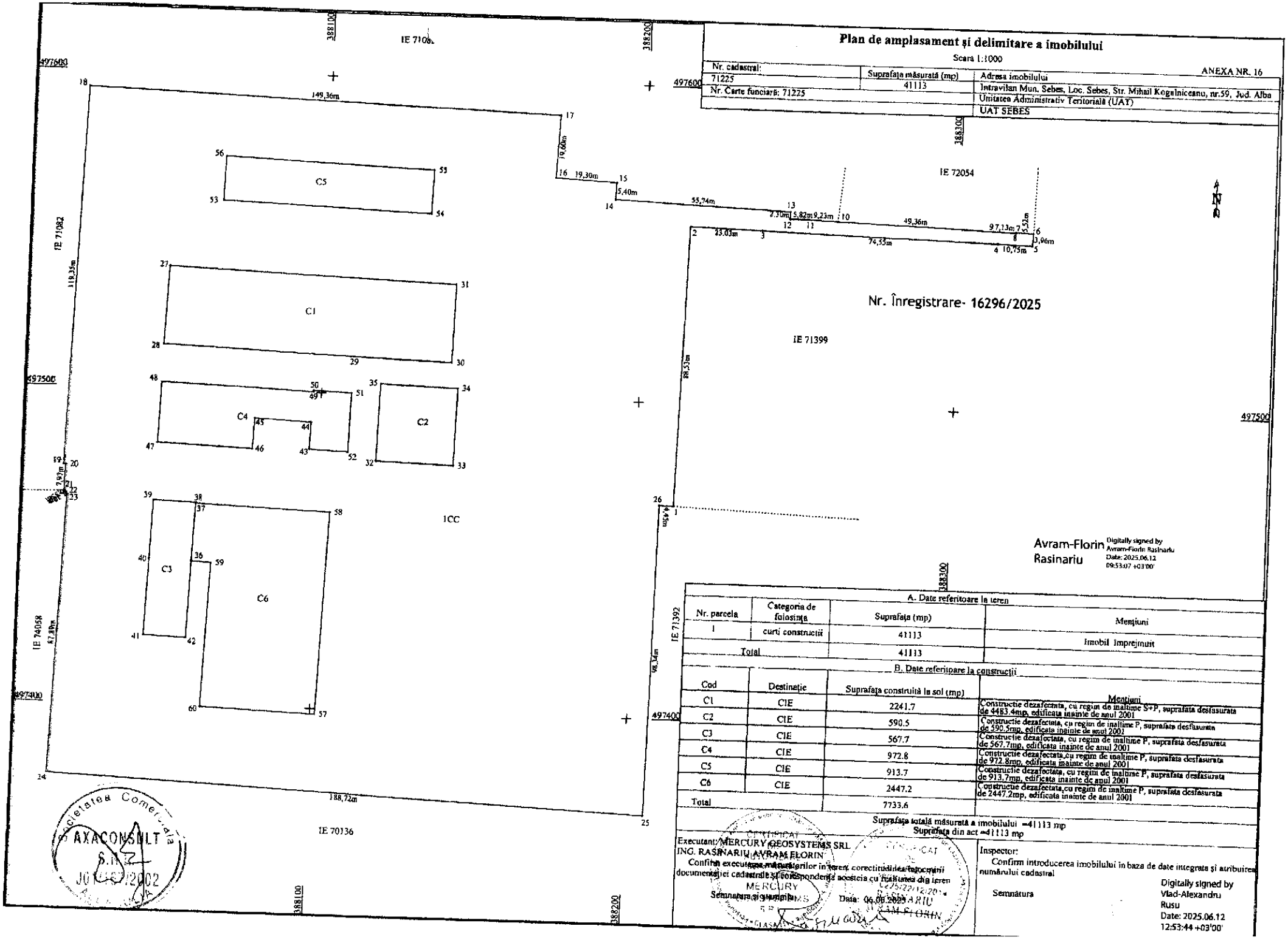
Formular versiunea 1.1

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:1000

ANEXA NR. 16

Nr. cadastral:	Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului
71225	41113	Intravilan Mun. Sebes, Loc. Sebes, Str. Mihail Kogalniceanu, nr.59, Jud. Alba
Nr. Carte funciară: 71225		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		UAT SEBES



Avram-Florin Rasinariu
Digitally signed by Avram-Florin Rasinariu
Date: 2025.06.12 09:53:07 +03'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	curți construcții	41113	Imobil Imprejmuit
Total		41113	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	2241.7	Construcție dezafectata, cu regim de inaltime S+P, suprafata desfasurata de 4483.4mp, edificata inainte de anul 2001
C2	CIE	590.5	Construcție dezafectata, cu regim de inaltime P, suprafata desfasurata de 590.5mp, edificata inainte de anul 2001
C3	CIE	567.7	Construcție dezafectata, cu regim de inaltime P, suprafata desfasurata de 567.7mp, edificata inainte de anul 2001
C4	CIE	972.8	Construcție dezafectata,cu regim de inaltime P, suprafata desfasurata de 972.8mp, edificata inainte de anul 2001
C5	CIE	913.7	Construcție dezafectata, cu regim de inaltime P, suprafata desfasurata de 913.7mp, edificata inainte de anul 2001
C6	CIE	2447.2	Construcție dezafectata,cu regim de inaltime P, suprafata desfasurata de 2447.2mp, edificata inainte de anul 2001
Total		7733.6	

Suprafața totală măsurată a imobilului =41113 mp
Suprafața din act =41113 mp

Executant: MERCURY GEOSYSTEMS SRL
ING. RASINARIU AVRAM FLORIN
Confirm executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și conformitatea acesteia cu realitatea din teren
Semnătura și ștampila
Data: 06.06.2025

Inspector:
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
Semnătura

Digitally signed by Vlad-Alexandru Rusu
Date: 2025.06.12 12:53:44 +03'00'

Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. JUD. ALBA 2002

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚELOR
SISTEM DE PROIECȚIE " STEREOGRAFIC 70 "

TERENURI

Parcel (teren)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	497467.557	388212.353	88.535
2	497556.062	388214.655	23.031
3	497555.432	388237.677	74.548
4	497553.390	388312.197	10.748
5	497553.096	388322.941	3.963
6	497557.051	388323.186	5.520
7	497557.270	388317.670	0.227
8	497557.044	388317.645	7.126
9	497557.352	388310.526	49.362
10	497559.131	388261.196	9.228
11	497559.463	388251.974	5.821
12	497559.486	388246.153	2.303
13	497561.788	388246.222	55.742
14	497563.951	388190.522	5.400
15	497569.345	388190.786	19.300
16	497570.289	388171.509	19.601
17	497589.866	388172.469	149.358
18	497594.529	388023.184	119.348
19	497475.242	388019.356	0.734
20	497475.025	388020.057	7.974
21	497467.057	388019.757	0.531
22	497466.614	388020.049	1.397
23	497465.447	388020.817	87.887
24	497377.615	388017.720	188.718
25	497369.408	388206.259	98.338
26	497467.732	388207.907	4.449
A(teren)=41113.02mp P=1039.187m			

CONSTRUCȚII

Parcel (C1)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
27	497538.483	388050.689	24.666
28	497513.839	388049.637	60.416
29	497511.642	388110.013	30.507
30	497510.708	388140.506	24.643
31	497535.343	388141.138	90.503
A(C1)=2241.73mp P=230.736m			

Parcel (C2)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
32	497478.994	388117.802	24.345
33	497478.274	388142.136	24.327
34	497502.595	388142.688	24.226
35	497503.289	388118.472	24.304
A(C2)=590.51mp P=97.202m			

Parcel (C3)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
36	497445.457	388060.802	18.412
37	497463.857	388061.457	0.249
38	497464.106	388061.466	13.207
39	497464.555	388048.267	18.630
40	497445.937	388047.589	24.258
41	497421.695	388046.707	13.242
42	497421.154	388059.938	24.318
A(C3)=567.76mp P=112.316m			

Parcel (C4)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
43	497482.078	388096.713	8.524
44	497490.597	388097.012	18.005
45	497491.318	388079.021	9.639
46	497481.686	388078.641	29.864
47	497482.753	388048.796	19.218
48	497501.959	388049.470	48.000
49	497500.196	388097.438	0.420
50	497500.615	388097.459	11.984
51	497500.171	388109.435	16.616
52	497481.561	388108.977	12.275
A(C4)=972.78mp P=176.546m			

Parcel (C5)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
53	497560.038	388066.661	65.781
54	497557.628	388132.398	13.898
55	497571.517	388132.898	65.831
56	497573.905	388067.110	13.874
A(C5)=913.79mp P=159.385m			

Parcel (C6)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
57	497398.346	388101.613	64.045
58	497462.345	388104.034	42.604
37	497463.857	388061.457	18.412
36	497445.457	388060.802	6.141
59	497445.141	388066.935	45.588
60	497399.585	388065.218	36.416
A(C6)=2447.21mp P=213.206m			

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚA
CONSILIER LOCAL SPĂTARIU NADIA-MARIA

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA

Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. J01/167/2002 ALBA IULIA

Avram-Florin Rasinariu
Digitally signed by Avram-Florin Rasinariu
Date: 2025.06.12 09:54:21 +03'00'

Data:29.05.2025

Executant: S.C. MERCURY GEOSYSTEMS S.R.L.
Ing. Rasinariu Avram Florin

Anexa 2 la HCL 190/2025

RAPORT DE EVALUARE

Construcții și teren aferent
„Fosta incintă industrială MOBIS Sebeș – CF 71399"

Adresa: **Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba**

Proprietar: **S.C. World Trade Center Sebeș Alba S.A.**

Client: **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 destinatarului

- Iunie 2025 -

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie activele **Construcţii şi teren aferent** situate în Sebeş, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba, identificate juridic prin extrasul CF nr. 71399 Sebeş, nr. cad. 71399 – curţi construcţii – 13.012 mp, nr. cad. 71399-C1 – Construcţie dezafectată cu Sc = 944,8 mp, nr. cad. 71399-C2 – Construcţie dezafectată cu Sc = 413,6 mp, nr. cad. 71399-C3 – Construcţie dezafectată cu Sc = 1063,2 mp, nr. cad. 71399-C4 – Construcţie dezafectată cu Sc = 462,2 mp, aflate în proprietatea S.C. World Trade Center Sebeş Alba S.A., active descrise în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra preţului potenţial de achiziţie.

Valoarea imobilelor a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea

În conţinutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare şi relevanţa metodelor în cazul evaluării prezente.

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

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piaţă** a activelor **Construcţii şi teren aferent** situate în Sebeş, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba, identificate juridic prin extrasul CF nr. 71399 Sebeş, nr. cad. 71399 – curţi construcţii – 13.012 mp, nr. cad. 71399-C1 – Construcţie dezafectată cu Sc = 944,8 mp, nr. cad. 71399-C2 – Construcţie dezafectată cu Sc = 413,6 mp, nr. cad. 71399-C3 – Construcţie dezafectată cu Sc = 1063,2 mp, nr. cad. 71399-C4 – Construcţie dezafectată cu Sc = 462,2 mp, aflate în proprietatea S.C. World Trade Center Sebeş Alba S.A., este de:

3.188.441 Lei, echivalent 630.900 Eur

la cursul valutar de 5,0538 lei/EUR, valabil pentru 26.06.2025

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

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
- Valoarea estimată se referă la activul obiect al evaluării şi include valoarea terenului aferent construcţiilor;
- Valoarea nu conţine T.V.A;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piaţă a imobilului;
- Valoarea este o predicţie.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor si metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România).

ALBA IULIA
26.06.2025

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 (Etapele parcurse, surse de informații)
1.10 Clauza de nepublicare
1.11 Responsabilitatea față de terți
1.12 Ipoteze și 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. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

3.1 Rezultatele evaluării
3.2 Opinia evaluatorului

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE: Fișe de calcul
Fotografii
Documente de proprietate, topografice

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific faptul că afirmaţiile prezentate şi susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale şi sunt analizele, opiniile şi 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 şi nu am niciun interes personal şi nu sunt părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate.

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

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

Analizele şi opiniile mele au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi 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 şi poate fi expertizat (la cerere) şi 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 cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenta necesară întocmirii acestui raport.

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BOZDOG DUMITRU FLAVIU
Legitimația Nr. 10919
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BRATU SORIN GHEORGHE
Legitimația Nr. 10953
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. J01/167/2002 ALBA IULIA

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Obiectul si scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie activele **Construcții și teren aferent** situate în Sebeș, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba, identificate juridic prin extrasul CF nr. 71399 Sebeș, nr. cad. 71399 – curți construcții – 13.012 mp, nr. cad. 71399-C1 – Construcție dezafectată cu Sc = 944,8 mp, nr. cad. 71399-C2 – Construcție dezafectată cu Sc = 413,6 mp, nr. cad. 71399-C3 – Construcție dezafectată cu Sc = 1063,2 mp, nr. cad. 71399-C4 – Construcție dezafectată cu Sc = 462,2 mp, aflate în proprietatea S.C. World Trade Center Sebeș Alba S.A., active descrise în cuprinsul raportului de evaluare.

Imobilele evaluate sunt:

- Construcție C1 de tip S+P+E cu suprafața construită de 944,80 mp și suprafață desfășurată de 2.834,40 mp
- Construcție C2 de tip P+2E cu suprafața construită de 413,60 mp și suprafață desfășurată de 1.240,80 mp
- Construcție C3 de tip P cu suprafața construită de 1.063,20 mp
- Construcție C4 de tip P+2E cu suprafața construită de 462,20 mp și suprafață desfășurată de 1.386,60 mp
- Teren aferent 13.012 mp

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra prețului potențial de achiziție, în lucrarea de evaluare fiind estimată valoarea de piață a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Prezentul Raport de evaluare se adresează Municipiului Sebeș în calitate de client și Consiliului Local al Municipiului Sebeș în calitate de destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii 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, str. Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba, Cod Unic de Identificare 4331201.

1.3 Dreptul de proprietate

Drepturile de proprietate asupra activelor evaluate sunt atestate de extrasul CF nr. 71399 Sebeș, nr. cad. 71399 – curți construcții intravilan – 13.012 mp, nr. cad. 71399-C1 - Nr. niveluri: 3; S. construită la sol: 944,8 mp; Construcție dezafectată cu regim de înălțime S+P+1E, suprafață desfășurată de 2834,4 mp, edificată înainte de anul 2001, nr. cad. 71399-C2 - Nr. niveluri: 3; S. construită la sol: 413,6 mp; Construcție dezafectată cu regim de înălțime P+2E, suprafață desfășurată de 1240,8 mp, edificată înainte de anul 2001, nr. cad. 71399-C3 - Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 1063,2 mp; Construcție dezafectată cu regim de înălțime P, suprafață desfășurată de 1063,2 mp, edificată înainte de anul 2001, nr. cad. 71399-C4 - Nr. niveluri: 3; S. construită la sol: 462,2 mp; Construcție dezafectată cu regim de înălțime P+2E, suprafață desfășurată de 1386,6 mp, edificată înainte de anul 2001, proprietar S.C. World Trade Center Sebeș S.A., înch. 2641/2004 și 10669/2007, în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, cu titlu aport la capitalul social și partaj, dobândit prin Convenție, înch. CF 599/16.01.2008.

Asupra imobilelor sunt intabulate drepturi de ipotecă legală în favoarea Primăriei Municipiului Sebeș (a se consulta extrasul CF atașat).

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 definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, 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 de evaluare a bunurilor: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

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

Abordarea pe bază de venituri nu s-a aplicat pentru estimarea valorii deoarece piața imobiliară actuală nu oferă date edificatoare pentru imobilele subiect al prezentei evaluări, în starea tehnică actuală imobilele neputând genera încasări din închiriere, fiind necesare lucrări costisitoare de reabilitare a clădirilor și infrastructurii aferente acestora.

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

Costul de înlocuire este, de obicei, costul unui activ echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

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

Costul echivalentului modern trebuie apoi ajustat, după caz, pentru deprecierea fizică, funcțională, tehnologică și economică (vezi SEV 105 Abordări și metode de evaluare, secțiunea 80). Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un cumpărător potențial, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

În cazul proprietăților de tip imobiliar metoda se bazează pe o estimare a valorii de piață curente a terenului pentru utilizarea curentă (dacă terenul se află în proprietate) plus costul brut curent de înlocuire a construcțiilor minus cota alocată pentru uzura fizică și pentru toate celelalte forme de depreciere. Rezultatul care nu este o valoare de piață se numește estimarea costului de înlocuire net, aceasta 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 26.06.2025, dată la care sunt disponibile datele și informațiile utilizate și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii iunie 2025. Data evaluării este 26.06.2025.

1.6 Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de 20.06.2025 din partea clientului nefiind prezent niciun reprezentant.

S-au identificat construcțiile, căile de acces și vecinătățile, analizând informațiile 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 construcţiilor.

Nu s-au inspectat părţile ascunse ale proprietăţii.

Nu s-au realizat investigaţii privind eventualele contaminări sau infestări ale proprietăţii subiect sau ale proprietăţilor învecinate.

Au fost preluate informaţii referitoare la imobilele evaluate şi s-au realizat fotografii ale acestora.

1.7 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR si LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 5,0538 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.8 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor ediţia 2022:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referinţă ai evaluării
- SEV 102 – Documentare şi conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări şi metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.9 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informaţii)

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

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

- Documentele puse la dispoziţie de către reprezentanţii clientului: extras de carte funciară;
- Plan de amplasament şi delimitare a imobilului;

- Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
  - Metodologia de evaluare a proprietăţilor imobiliare - ANEVAR;
  - Cataloagele *Costuri de reconstrucţie - Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole şi construcţii speciale*, autor Corneliu Şchiopu editat de IROVAL în 2012;
  - Indici de actualizare, costuri de reconstrucţie - costuri de înlocuire clădiri rezidenţiale, clădiri industriale, comerciale şi agricole. construcţii speciale, 1 octombrie 2024 – 30 septembrie 2025 – IROVAL Bucureşti 2024;

- Cursul de referinţă al monedei naţionale;
- Publicaţii privind piaţa imobiliară.

Evaluatorul nu îşi asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

1.10 Clauza de nepublicare

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

1.11 Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi la pct. 1.1. Raportul este confidenţial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nicio circumstanţă.

1.12 Ipoteze şi ipoteze speciale

Principalele ipoteze şi ipoteze speciale de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către reprezentanţii clientului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este integral şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Suprafeţele aferente construcţiilor şi terenului au fost preluate din extrasul CF ataşat;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentului: solului sau structurii construcţiilor (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu reprezentanţii clientului, nu există niciun indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informaţiilor 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 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 suficiente despre închirieri sau oferte de închiriere de proprietăți similare sau cel comparabile care să constituie o baza credibilă pentru aplicarea acestei metode, mai ales având în vedere starea tehnică precară a clădirilor și infrastructurii imobilului subiect.

Abordarea prin cost prezintă evaluarea construcțiilor aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare/refacere a construcțiilor în funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime ș.a.) fiecărui element constructiv analizat și deprecierile cumulate corespunzătoare momentului evaluării.

Abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacțiilor efective cu proprietăți care sunt ofertate spre vânzare, luând in considerare elementele de comparație. La data evaluării nu sunt date suficiente despre tranzacții sau oferte cu imobile similare sau cel puțin comparabile care să constituie o baza credibilă pentru aplicarea acestei metode.

Pentru evaluarea de față s-a ales metoda costului de înlocuire net pentru evaluarea construcțiilor și metoda comparațiilor directe de piață pentru evaluarea terenului, acestea fiind cele mai adecvate scopului evaluării și tipului de proprietate evaluată.

2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este situată în Sebeş, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba, în zona periferică a localității, o zonă preponderent industrială, dar şi cu blocuri de locuinţe şi case în apropiere. Proprietatea are acces din drumurile publice locale asfaltate. Zona de amplasare dispune de utilitățile necesare (rețele publice de energie electrică, apă, canalizare şi gaze naturale), dar rețelele de utilități şi acces ale fostei incinte Mobis nu erau funcționale la data inspecției, fiind necesare lucrări destul de costisitoare de amenajare căi de acces şi rețele de utilități.

Imobilele evaluate sunt:

- Construcție C1 de tip S+P+E cu suprafața construită de 944,80 mp şi suprafață desfăşurată de 2.834,40 mp
- Construcție C2 de tip P+2E cu suprafața construită de 413,60 mp şi suprafață desfăşurată de 1.240,80 mp
- Construcție C3 de tip P cu suprafața construită de 1.063,20 mp
- Construcție C4 de tip P+2E cu suprafața construită de 462,20 mp şi suprafață desfăşurată de 1.386,60 mp
- Teren aferent 13.012 mp

La solicitarea clientului s-au evaluat şi construcțiile prezente în incintă, dar este posibil ca o mare parte a acestora să nu mai poată fi reabilitate pentru o utilizare industrială viitoare. Pentru a putea realiza eventuale lucrări de renovare considerăm că este necesară o expertizare a structurii de rezistență a construcțiilor existente în teren deoarece perioada lungă de expunere a imobilelor la intemperii, lipsa lucrărilor de întreținere şi lipsa împrejmuirii incintei au dus la deteriorarea serioasă a tuturor construcțiilor, atât ca urmare a factorilor naturali (infiltrații cu apă şi fenomene repetate de îngheț-dezgheț), cât şi ca urmare a acțiunilor umane (demolări parțiale sau totale în vederea recuperării unor materiale reciclabile sau a unor materiale de construcții).

Acțiunea apelor pluviale infiltrate în structura construcțiilor a dus foarte probabil, pe lângă deteriorările vizibile, şi la deteriorări ale armărilor elementelor din beton armat ale construcțiilor, acestea putând cauza imposibilitatea reabilitării sau chiar prăbuşirea pe viitor unor construcții sau părți de construcții.

În cazul în care expertizarea construcțiilor sau pur şi simplu cercetarea vizuală a acestora de către specialişti în construcții alături de reprezentanții clientului vor duce la hotărârea demolării acestora, este posibil să rezulte costuri suplimentare substanțiale de demolare a construcțiilor şi eliberare a terenului. Aceste costuri, în funcție de tipul construcției demolate pot ajunge sau chiar să depăşească valoarea de 50 euro/mp arie desfăşurată pentru construcții cu structură din beton armat cum sunt cele din interiorul incintei subiect.

Prezentarea mai detaliată a proprietății evaluate cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării şi 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 şi 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 şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizata 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 proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

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

Practic, ţinând cont de tipul construcţiilor şi de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat, este cea de *proprietate industrială*. Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplineşte condiţia de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă - se referă la valoarea proprietăţii imobiliare în condiţiile celei mai bune utilizări (destinaţii).

2.4 Analiza pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic; proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- ✓ în general, proprietăţile imobiliare nu se cumpăra cu bani cash, iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată;
- ✓ spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale;
- ✓ cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru;
- ✓ cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare - cumpărare nu au loc in mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni şi exogeni proprietăţii.

În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul şi vârsta participanţilor la piaţă pe de o parte şi tipul, amplasarea şi restricţiile privind proprietăţile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite în pieţe mai mici, specializate, numite sub-pieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei şi dezagregare a proprietăţii.

Piaţa imobiliară specifică imobilului evaluat

Proprietatea evaluată este situată Sebeş, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba, în zona periferică a localităţii, o zonă industrială, care însă are şi blocuri de locuinţe şi case în apropiere. Proprietatea are acces din drumurile locale asfaltate.

Piaţa imobiliară specifică este aceea a spaţiilor industriale, amplasate în municipiul Sebeş.

Analiza ofertei

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

Existenţa ofertei la un anumit moment, la un anumit preţ şi într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de vânzare a unor proprietăţi similare – spaţii industriale dezafectate – este practic inexistentă, evaluatorul neidentificând imobile comparabile ca şi dimensiuni, caracteristici tehnice, soluţii constructive, grad de finisare etc., cu proprietatea imobiliară de evaluat.

Au fost analizate nivelul şi evoluţia preţurilor de tranzacţionare percepute de piaţă şi pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor în arealul de piaţă delimitat (zona periferică a municipiului Sebeş). În urma analizei intervalele de ofertare pentru terenuri intravilane libere în zona de amplasare sau din zone similare acesteia, este în plaja 25-60 euro/mp, în funcţie de amplasare, dimensiuni, utilităţi şi posibilităţi de utilizare.

Închirieri

Nu au fost identificate imobile de acest tip închiriate în zona de amplasare sau în zone similare acesteia.

Analiza cererii

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

Pentru că pe o piaţa imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze în funcţie de schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.

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

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă pentru toate tipurile de imobile, creşterea fiind cauzată de creşterea interesului investiţional şi a nivelului creditării.

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

La data evaluării considerăm că cererea de spaţii de acest tip este destul de redusă având în vedere dimensiunea proprietăţii, starea tehnică precară a construcţiilor şi infrastructurii aferente, precum şi posibilităţile reale de utilizare ale proprietăţii.

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mult mai redusă decât cererea potenţială sunt costurile destul de ridicate ale finanţării şi riscul ridicat perceput de investitorii imobiliari pentru orice fel de proiecte investiţionale ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanţiale.

Echilibrul pieţei. 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. Există posibilitatea menţinerii şi chiar a creşterii preţurilor la vânzare/cumpărare.

Datorită ofertei şi cererii foarte reduse de astfel de proprietăţi, nu se pot face aprecieri obiective referitoare la echilibrul pieţei.

2.5 Abordări în evaluare

2.5.1 Abordarea prin cost

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea costului de înlocuire net al construcţiilor (în funcţie de deprecierea cumulată) corespunzătoare lunii **iunie 2025.**

Aplicarea acestei metode implică următorii paşi:

1. Determinarea costului de înlocuire;
2. Estimarea deprecierii cumulate;

3. Determinarea costului de înlocuire net al fiecărei construcţii prin scăderea deprecierii cumulate din costul de înlocuire brut.

Evaluarea construcţiilor s-a realizat conform Cataloagelor *Costuri de reconstrucţie - Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole şi construcţii speciale, autor Corneliu Şchiopu editat de IROVAL în 2012*, care este cea mai indicată metodă atunci când nu sunt disponibile pe piaţă date privind tranzacţii cu proprietăţi similare.

Pe baza acestei metodologii, trebuie parcurse următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire a fiecărei construcţii cu ajutorul *Cataloagelor de reevaluare*;
2. Actualizarea costului de înlocuire brut la preţul zilei cu ajutorul *„Indicilor de actualizare costuri de reconstrucţie – costuri de înlocuire"* publicaţi de IROVAL în 2024.

Determinarea costului de înlocuire

Cost de înlocuire - costul unui activ echivalent modern, cu o funcţionalitate asemănătoare şi o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern şi este construit sau realizat folosind materiale şi tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor

Această valoare s-a stabilit pe baza informaţiilor puse la dispoziţie de către beneficiar şi a inspecţiei făcute pe teren.

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

- documentare privind obiectivul care urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la faţa locului prin efectuarea de măsurători pe teren şi stabilirea dotărilor şi instalaţiilor precum şi stabilirea stării tehnice a construcţiei şi a subansamblelor componente;
- se încadrează construcţia într-una din categoriile prezentate în catalogul de evaluare anterior menţionat;
- se elaborează faza de evaluare şi se determină valorile unitare de înlocuire, pe total şi pe categorii de lucrări precum şi corecţiile datorate abaterilor faţă de prevederile din fişele catalogului;
- se calculează valoarea tehnică unitară şi totală (valori în lei) la nivelul de preţuri de catalog din 2012, se actualizează la valoarea de înlocuire cu ajutorul indicilor de evaluare şi se extrage cota aferentă TVA.

În aplicarea acestei metode se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale construcţiei şi exprimate în unităţi de măsură adecvate. Prin această metodă evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcţie plus manopera, utilaje şi transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcţii, pentru fiecare metru pătrat de suprafaţă.

Costurile se bazează pe costurile normate pentru diferite componente ale construcţiei.

Tabelul de calcul pentru valoarea construcţiilor prin metoda costului de înlocuire net este prezentat în anexe – *„Centralizator valori – abordarea prin costuri"*, respectiv fişele tehnice de evaluare a construcţiilor.

Abordarea prin costuri a fost efectuată conform recomandărilor îndrumarelor pentru evaluare *Costuri de reconstrucţie - Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole şi construcţii speciale, autor Corneliu Şchiopu editat de IROVAL în 2012.*

Estimarea deprecierii cumulate

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare faţă de costul de înlocuire ce poate apare din cauze **fizice, funcţionale** sau **economice**.

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierii, se cuantifică şi apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire şi cu care operează această metodă sunt:

- **deprecierea fizică** - orice pierdere a utilităţii din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale;

- **deprecierea funcţională** - orice pierdere a utilităţii rezultată din lipsa de eficienţă a activului subiect în comparaţie cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificaţiile sau tehnologia învechite;
- **depreciere externă sau economică** - orice pierdere a utilităţii cauzată de factori economici sau de localizare, independenţi de activ; acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

În situaţia imobilelor care fac obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea acestora, respectiv deprecierea fizică.

S-a stabilit costul de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierii fizice stabilită pe baza vârstei efective, a duratei de viaţă estimate şi pe baza observaţiilor făcute în teren de către evaluator.

Gradul de depreciere fizică pentru construcţii s-a stabilit pe elemente componente astfel: structura de rezistenţă, finisaje, instalaţiile, învelitoarea.

Uzurile pe componente au fost estimate ţinând seama de starea tehnică, durata e viaţă normală şi durata de viaţă consumată pentru fiecare categorie de lucrări.

Costul de înlocuire net al construcţiilor a fost determinat prin aplicarea asupra costului de înlocuire brut a deprecierii estimate (deprecierea fizică).

Estimarea costului de înlocuire net

Costul de înlocuire net pentru construcţiilor s-a obţinut prin aplicarea deprecierii reale constatate la costul de înlocuire brut.

Valoarea obţinută prin metoda costului de înlocuire net este dată de costul de înlocuire net al construcţiilor evaluate la care se adaugă valoarea terenului, şi este de:

V_{cost} = 3.188.441 Lei, echivalent 630.900 Eur

valoare evidenţiată pe componente şi în tabelul *„Centralizator valori – abordarea prin costuri"*.

În anexe se găsesc fişele tehnice ale construcţiilor, în care sunt prezentate categoriile de lucrări, valoarea de înlocuire, deprecierile şi valoarea rezultată prin metoda costului de înlocuire net conform stării fizice actuale a construcţiilor, precum şi fişa de evaluare a terenului.

3. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

3.1. Rezultatele evaluării

Activele **Construcţii şi teren aferent** situate în Sebeş, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 59, jud. Alba, identificate juridic prin extrasul CF nr. 71399 Sebeş, nr. cad. 71399 – curţi construcţii – 13.012 mp, nr. cad. 71399-C1 – Construcţie dezafectată cu Sc = 944,8 mp, nr. cad. 71399-C2 – Construcţie dezafectată cu Sc = 413,6 mp, nr. cad. 71399-C3 – Construcţie dezafectată cu Sc = 1063,2 mp, nr. cad. 71399-C4 – Construcţie dezafectată cu Sc = 462,2 mp, aflate în proprietatea S.C. World Trade Center Sebeş Alba S.A., conform informaţiilor puse la dispoziţie de către reprezentanţii clientului, au fost evaluate după cum urmează:

Valoarea obtinută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = **3.188.441 Lei**

3.2. Opinia evaluatorului

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

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

3.188.441 Lei, echivalent 630.900 Eur
la cursul valutar de 5,0538 lei/EUR, valabil la 26.06.2025

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la activele obiect al evaluării și include terenul și construcțiile existente pe acesta, deși este posibil ca o mare parte a acestora să nu mai poată fi reabilitate pentru o utilizare industrială viitoare;
- 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.

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. AXACONSULT S.R.L. cu sediul social în Alba Iulia, str. Nicolae Titulescu, nr. 4, bl. A3, sc. A, et. 3, ap. 11, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J01/167/2002, Cod Unic de Identificare RO14599040, membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0235/2025, Tel./fax: 0258/806135, e-mail: contact@axaconsult.ro.

S.C. AXACONSULT S.R.L. Alba Iulia este o societate cu răspundere limitată, cu capital românesc având ca obiect principal de activitate „consultanță pentru afaceri și management" și realizând lucrări în următoarele domenii:

- evaluarea de societăți comerciale – evaluarea întregii afaceri;
- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);
- evaluarea de proprietăți imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanție (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.

Membrii echipei de evaluare propusă de S.C. AXACONSULT S.R.L. au experiență și pregătire profesională, fiind autorizați în activitatea de evaluare de către *Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)* încă din anul 2000, societatea fiind membru corporativ ANEVAR din anul 2005.

Colectivul de elaborare a raportului:

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

Personalul societății au urmat stagii de formare și perfecționare în domeniul evaluării de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile și dispun de diplome și atestate în acest sens.

ANEXE

S.C. World Trade Center Sebes Alba S.A.

Centralizator valori - abordarea prin costuri

Nr. crt.	Denumire	Suprafaţă (mp)	Cost de înlocuire brut (lei)	Grad de uzură real	Cost de înlocuire net (lei)
	Teren CF 71399 Sebeş	13.012,00	2.628.424		2.628.424
1	Construcţie C1	2.834,40	5.238.268	96%	186.450
2	Construcţie C2	1.240,80	2.399.081	93%	167.936
3	Construcţie C3	1.063,20	1.431.640	95%	71.582
4	Construcţie C4	1.386,60	2.680.985	95%	134.049
	Total		**14.378.398**		**3.188.441**

FIŞA DE EVALUARE A TERENULUI

CF nr. 71399 Sebeş, nr. cad. 71399 – curţi construcţii – 13.012 mp

Metoda comparaţici directe

Terenul de evaluat are următoarele caracteristici: suprafaţă totală de 13.012 mp cu front de circa 130 m la drum asfaltat, formă neregulată, ocupat parţial de construcţii, cu topografie plană, cu drepturi de proprietate depline, fără restricţii legale, amplasat în zonă cu utilităţile necesare (reţele de energie electrică, apă, canalizare şi gaze naturale la gard), acces auto la drum asfaltat.

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparaţiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare.

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

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea „de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile de proprietăţi asimilabile celui de evaluat.

Caracteristicile, datele de comparaţie şi cele de ajustare sunt expuse în tabelul de calcul.

S-au trecut în revistă elementele de comparaţie (Drepturi de proprietate, Restricţii legale, Condiţii de Finanţare, Condiţii de Vânzare, Condiţii ale Pieţei, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (Dimensiuni, Formă, Front stradal, Planeitate, Acces), Dotare cu Utilităţi şi Cea mai bună utilizare) necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacţiilor recente.

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

Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. J01/157/2002 ALBA IULIA

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	str. M.Kogălniceanu	str. M.Kogălniceanu	Drumul Vinţului	Zona Drumul Sibiului
Data	iun.25	iun.25	iun.25	iun.25
Suprafaţa (mp)	13.012	3.249	66.000	15.201
Preţ de vânzare (eur/mp)		60	35	55
Drepturi de propr.transm.	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Corecţii		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preţ corectat		*60,00*	*35,00*	*55,00*
Condiţii de finanţare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecţii		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preţ corectat		*60,00*	*35,00*	*55,00*
Condiţii de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecţii		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Preţ corectat		*60,00*	*35,00*	*55,00*
Condiţiile pieţei	iun.25	iun.25-ofertă (-10%)	iun.25-ofertă (-10%)	iun.25-ofertă (-10%)
Corecţii		*-6,00*	*-3,50*	*-5,50*
Preţ corectat		*54,00*	*31,50*	*49,50*
Localizare	str. M.Kogălniceanu	Similar (0%)	Mai slab (5%)	Similar (0%)
Corecţii		*0,00*	*1,58*	*0,00*
Preţ corectat		*54,00*	*33,08*	*49,50*
Formă	Neregulată	Regulată (-5%)	Neregulată (0%)	Regulată (-5%)
Corecţii		*-2,70*	*0,00*	*-2,48*
Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Plan (0%)
Corecţii		*0,00*	*0,00*	*0,00*
Raport dimensiuni (L/l)	13.012 mp, front circa 130 m	3.249 mp, front 27 m (-5%)	66.000 mp, front 300 m (5%)	15.201 mp, deschidere 85 m (0%)
Corecţii		*-2,70*	*1,65*	*0,00*
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat (0%)	drum balastat (5%)	drum asfaltat (0%)
Corecţii		*0,00*	*1,65*	*0,00*
Preţ corectat		*48,60*	*36,38*	*47,02*
Utilităţi disponibile	en. el., apă, canal, gaze nat. - la gard	en. el., apă, canal, gaze nat. - la gard (0%)	apă, en. el. - la gard (10%)	en. el., apă, canal, gaze nat. - la gard (0%)
Corecţii		*0,00*	*3,64*	*0,00*
Preţ corectat		*48,60*	*40,02*	*47,02*
Cea mai bună utilizare	Industrial	Comercial-Rezidenţial (-15%)	Industrial (0%)	Comercial-Rezidenţial (-15%)
Corecţii		*-7,29*	*0,00*	*-7,05*
Preţ corectat		*41,31*	*40,02*	***39,97***
Corecţie totală netă		-18,69	5,02	-15,03
% corecţii nete		-31,15%	14,34%	-27,33%
Corecţie totală brută		18,69	12,02	15,03
% corecţii brute		31,15%	34,34%	**27,33%**

Aplicând algoritmul de calcul / ajustare, expus în tabelul de calcul de mai sus se obţine "valoarea unitară" a terenului liber luată în considerare in jurul valorii de 39,97 euro/mp echivalent aproximativ 202,00 lei/mp.

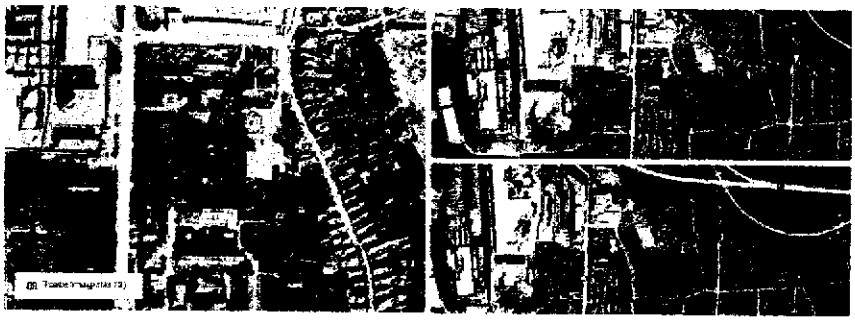
Astfel, valoarea terenului este:

V_{teren} = 202,00 lei/mp x 13.012 mp ≅ **2.628.424 lei**

Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. J01/1167/2002 ALBA IULIA

Teren - comparabila A

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-str-mihai-kogalniceanu-comision-0:ID4kpv7,gla:1:fju2ap:1_gcl_au:M...



Teren De Vanzare In Sebes, Str. Mihail Kogalniceanu, Comision 0

237 177 € 73 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă	3249 m²
Tip teren	mixt
Localizare	urbana
Dimensiune	
Gard	
Tip access	asfaltat
Împrejurimi	
Media	electricitate, gaz, canalizare, telefon, apă curentă
Tip vânzător	agenție

Razvan Hudrea

0727 018 833

Email*

+40 Numărul de telefon*

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

Trimite mesajul

Căutați

25°C Sunny ROU

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-str-mihai-kogalniceanu-comision-0:ID4kpv7,gla:1:fju2ap:1_gcl_au:M...

Teren De Vanzare In Sebes, Str. Mihail Kogalniceanu, Comision 0

237 177 € 73 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă	3249 m²
Tip teren	mixt
Localizare	urbana
Dimensiune	
Gard	
Tip access	asfaltat
Împrejurimi	
Media	electricitate, gaz, canalizare, telefon, apă curentă
Tip vânzător	agenție

Razvan Hudrea

0727 018 833

Email*

+40 Numărul de telefon*

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

Trimite mesajul

Descriere

Teren de vanzare in Sebes, Str. Mihai Kogalniceanu

Suprafata: 324 Ping

Deschidere la Str. Mihai Kogalniceanu: 27 ml

Terenul se afla in zona in care este intravilan si are toate utilitatile la limita proprietatii. Exista posibilitatea de extindere a suprafetei pana la aproximativ 6750 mp cu deschidere de 56 ml la drum

Ideal pentru constructii industriale, comerciale, rezidentiale, etc.

Pret: 75 eur/mp

Mai puțin

Raportează

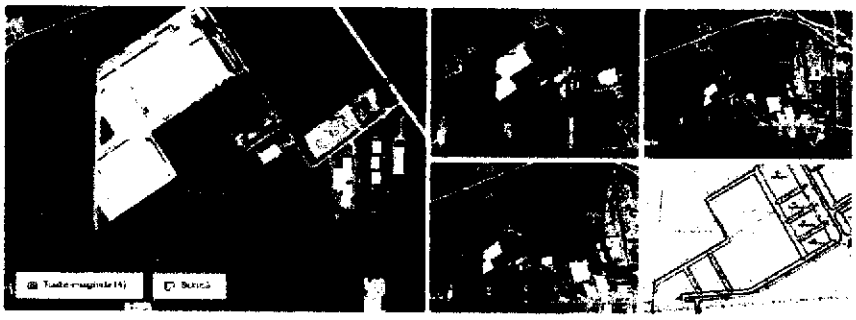
PLAN YOUR HOLIDAY NOW

NOTINO

Căutați

25°C Sunny ROU

Teren - comparabila B



Teren Intravilan De Vanzare In Sebes Ideal Parc Logistic-66000 mp

2 310 000 € 35 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafața utilă:	66000 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	
Card:	na
Tip acces:	nepavat
Împrejurime:	câmp deschis
Media:	electricitate apă curentă telefon
Tip vânzător:	agenție

Razvan Hudres

0727 018 833

Nume*

Email*

+40 Numar de telefon*

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

mai mult

Trimite mesajul

Descriere

Teren Intravilan De Vanzare In Sebes Ideal Parc Logistic-66000 mp

2 310 000 € 35 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafața utilă:	66000 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	
Card:	na
Tip acces:	nepavat
Împrejurime:	câmp deschis
Media:	electricitate apă curentă telefon
Tip vânzător:	agenție

Razvan Hudres

0727 018 833

Nume*

Email*

+40 Numar de telefon*

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

mai mult

Trimite mesajul

Descriere

Comision 0 La Cumpărare

Teren intravilan cu PUZ aprobat de vânzare în Sebes, Zona industrială ideal pentru construcție Parc Logistic.

Suprafața 66000 mp din care 52400 mp suprafața edificabilă.

Descindere la drum 300 ml

-Amplasat la aproximativ de nod autostradă terenul dispune de apă și electricitate

Preț 35 euro/mp

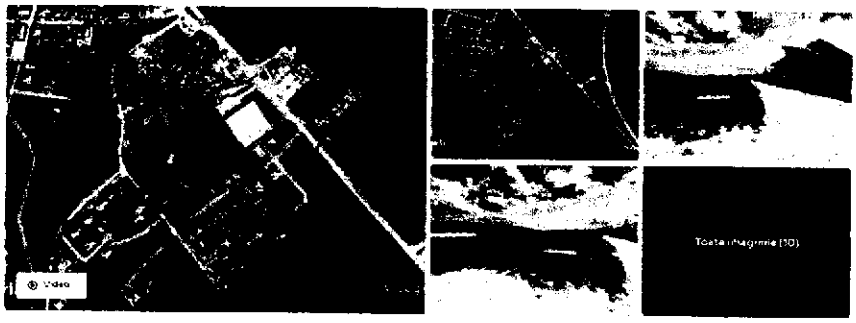
Raportează

NOTINO

Camera Comerciala ... AMACONSULT ... 2002

Teren - comparabila C

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-dezvoltare-rezidentiala-15201-mp-zona-motel-iDrCGo3_gie1.html#ewzi...



Teren De Vanzare In Sebes Dezvoltare Rezidentiala 15201 Mp, Zona Motel

836 055 € 55 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafata utila:	15201 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	
Dimensiuni:	
Gard:	
Tip acces:	asfaltat nepavat
Împrejurimi:	
Media:	electricitate gaz canalizare apă curentă
Tip vânzător:	agentie

Razvan Hudrea

0727 018 833

Nume*

Email*

+40 Numărul de telefon*

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

mai mult

Trimite mesajul

Căutați 25°C Sunny ROU

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-dezvoltare-rezidentiala-15201-mp-zona-motel-iDrCGo3_gie1.html#ewzi...

Video

Teren De Vanzare In Sebes Dezvoltare Rezidentiala 15201 Mp, Zona Motel

836 055 € 55 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafata utila:	15201 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	
Dimensiuni:	
Gard:	
Tip acces:	asfaltat nepavat
Împrejurimi:	
Media:	electricitate gaz canalizare apă curentă
Tip vânzător:	agentie

Razvan Hudrea

0727 018 833

Nume*

Email*

+40 Numărul de telefon*

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

mai mult

Trimite mesajul

Descriere

Best Invest imobiliare oferă spre vânzare teren de vânzare în Sebeș, zona Rezidențială Motel, în suprafață totală de 15201 mp cu deschidere la Str. Dudeșgi, aproape de majoritatea utilităților și rețelelor publice.

Teren ideal pentru dezvoltare rezidențială, construcție case individuale, case cuplate, duplexuri, locuințe colective etc.

Comision 0 La Cumparare!

Preț: 55 €/m² nego

Mai puțin

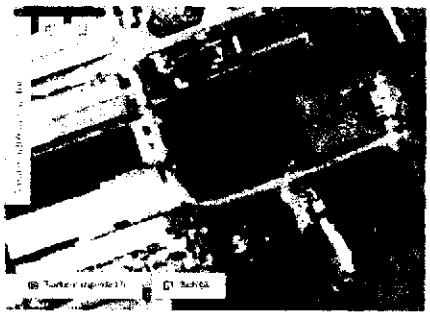
KirmanBelazur
PLAN YOUR HOLIDAY NOW!
Benefit From Early Booking Discounts

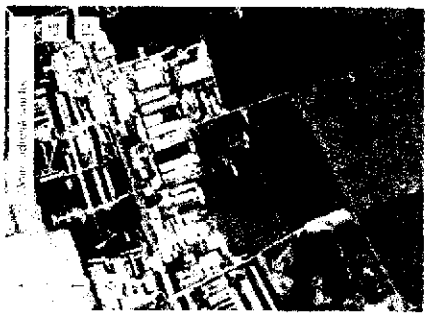
Raportează

Căutați 25°C Sunny ROU

Camera de Comerț și Industrie a Romaniei
AXACONSULT SRL
2002

Teren – alte comparabile





Teren De Vanzare in Sebes, 2500 mp, Zona Industriala,Str. Calarasi

118 000 € 47 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	
Gard:	
Tip acces:	pavat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	electricitate gaz canalizare telefon apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Razvan Hudrea

0727 018 833

Nume*

Email*

+40 Numărul de telefon*

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

Trimite mesajul

Căutați 25°C Sunny ROU

Teren De Vanzare in Sebes, 2500 mp, Zona Industriala,Str. Calarasi

118 000 € 47 €/m²

Sebes, Alba

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	
Gard:	
Tip acces:	pavat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	electricitate gaz canalizare telefon apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Razvan Hudrea

0727 018 833

Nume*

Email*

+40 Numărul de telefon*

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

Trimite mesajul

Descriere

Conexion Ó La Comparare!

Teren de vanzare in Sebes, Zona Industriala, Str. Calarasi.

-Terenul in suprafata de 2500 mp are deschidere dubla la doua strezi 38 ml respectiv 65 ml si dispune de toate utilitatile: apa, gaz, canalizare, electricitate

-Ideal pentru o ise construcție industriala

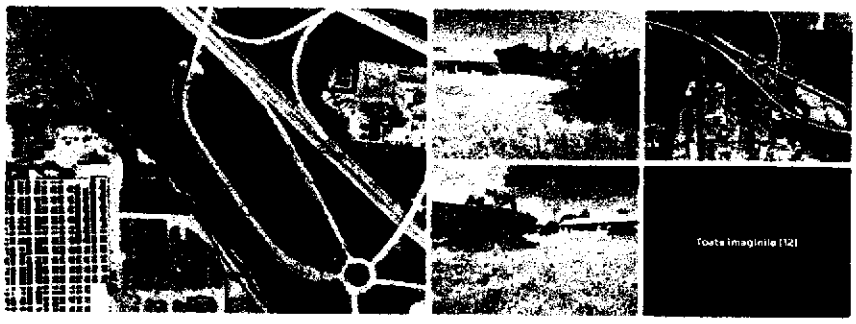
Pret: a/ curotmp

Raportează

NOTINO

Căutați 25°C Sunny ROU

Societatea Comerciale AXACONSULT



Teren De Vanzare In Sebes, Zona Industriala, 3725 mp.

93 125 € 25 €/m²

Sebes, Alba

Razvan Hudrea

0727 018 833

Numele

Email

+40 Numar de telefon

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

mai mult

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă	3725 m²
Tip teren	de construit
Localizare	
Dimensiuni	
Gard	da
Tip acces	nu avut
Împrejurimi	
Media	electricitate
Tip vânzător	agenție

Descriere

-Teren de vanzare in Sebes, Zona Industriala, Mihail Kogalniceanu, langa

Căutați

25°C Sunny ROU

Teren De Vanzare In Sebes, Zona Industriala, 3725 mp

93 125 € 25 €/m²

Sebes, Alba

Razvan Hudrea

0727 018 833

Numele

Email

+40 Numar de telefon

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

mai mult

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă	3725 m²
Tip teren	de construit
Localizare	
Dimensiuni	
Gard	da
Tip acces	nu avut
Împrejurimi	
Media	electricitate
Tip vânzător	agenție

Descriere

-Teren de vanzare in Sebes, Zona Industriala, Mihail Kogalniceanu, langa Cronospan

-Suprafata 3725 mp

Deschidere la drum 85 ml

Relief 25 % unitatea

Comision 0 La Cumpa ure

KiwiMeDeazur
PLAN YOUR HOLIDAY NOW

Raportează

NOTINO

Căutați

25°C Sunny ROU

Societatea Comercială
AXACONSULT
S.R.L.
JUL/07/2002

Teren extravilan de 10.030 mp - Petresti, Sebeș

273 000 € 27 €/m²

Sebeș, Alba

Maria Vasile
THEON IMOBILIARE
0770 824 986

Numele

Email

+40 Numărul de telefon*

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

mai mult

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafața utilă:	10030 m²
Tip teren:	agricol
Localizare:	rurală
Dimensiune:	2x0/12 m
Gard:	nu
Tip acces:	nepavat
Împrejurimi:	padure câmp deschis
Media:	
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Căutați

Temps to rise ROU

Teren extravilan de 10.030 mp - Petresti, Sebeș

273 000 € 27 €/m²

Sebeș, Alba

Maria Vasile
THEON IMOBILIARE
0770 824 986

Numele

Email

+40 Numărul de telefon*

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

mai mult

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafața utilă:	10030 m²
Tip teren:	agricol
Localizare:	rurală
Dimensiune:	2x0/12 m
Gard:	nu
Tip acces:	nepavat
Împrejurimi:	padure câmp deschis
Media:	
Tip vânzător:	agenție

Descriere

O oportunitate excelentă de investiție într-o zonă cu potențial de dezvoltare! Teren extravilan cu suprafața generoasă, situat în localitatea Petrești, pe strada Cărăsului, la doar câteva minute de Sebeș.

Localizare: Str. Cărăsului, Petrești, Sebeș, Județul Alba

Suprafață: 10.030 mp

Front stradal: 12 metri

Acces: Drum pietruit

Terenul este potrivit pentru activități agricole, investiții pe termen lung sau proiecte viitoare de dezvoltare.

Zonă: instituțiile sunt accesibile, cu deschidere generoasă la drum

Preț negociabil!

Mai puțin

Kermanțăr azul
PLAN YOUR HOLIDAY NOW

NOTINO

21,00 ron

Raportează

Căutați

25°C Sunny ROU

Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. 2002

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-zona-mixta-3600-mp-ID4E90J.html#1685b3mf_gcl_au*MTMzMjI2MzY0.*_ga*NTI...

Teren De Vanzare In Sebes Zona Mixta , 3600 mp

108 000 € 30 €/m²

Sebes, Alba

Razvan Hudrea
Birou vânzări imobiliare
0727 018 888

Nume*

Email*

+40 Numărul de telefon*

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

Prin apăsarea butonului de mai sus, sunteți de acord cu Termenii și condițiile și cu Politica de confidențialitate a OLX Romania

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă	3600 m²
Tip teren	altul
Localizare	urbana
Dimensiuni	
Gard	da
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip vânzător	agenție

SOLUȚII ERP

Căutați Record high ROU

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-zona-mixta-3600-mp-ID4E90J.html#1685b3mf_gcl_au*MTMzMjI2MzY0.*_ga*NTI...

Teren De Vanzare In Sebes Zona Mixta , 3600 mp

108 000 € 30 €/m²

Sebes, Alba

Razvan Hudrea
Birou vânzări imobiliare
0727 018 888

Nume*

Email*

+40 Numărul de telefon*

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

Prin apăsarea butonului de mai sus, sunteți de acord cu Termenii și condițiile și cu Politica de confidențialitate a OLX Romania

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă	3600 m²
Tip teren	altul
Localizare	urbana
Dimensiuni	
Gard	da
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip vânzător	agenție

Descriere

Comision 0 La Cumpărător.

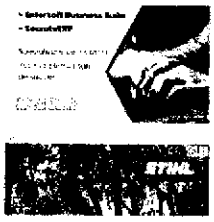
«Teren de vanzare in Sebes zona mixta, in suprafata de 3600 mp, cu deschidere la drum asfaltat 50 ml. Toate utilitatile la limita proprietatii, ideal pentru constructii rezidentiale sau industriale.

Amplasat la aprox 3 minute de centrul Municipiului.

Pret 30 Euro/mp.

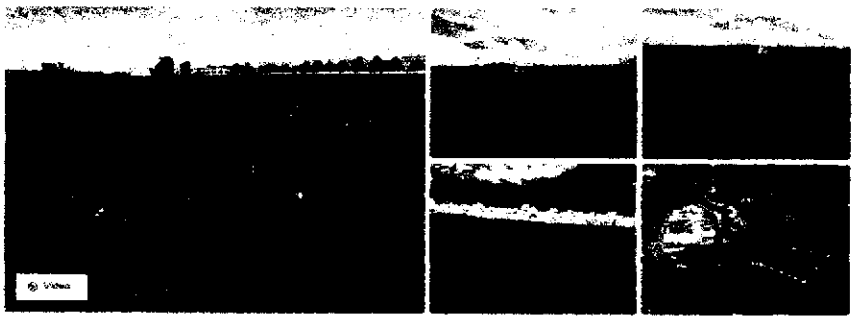
Raportează

SOLUȚII ERP



Căutați Record high ROU

Societatea Contabilă AXACONSULT SRL J01/487/2002



Oportunitate de investiție - Teren intravilan de 10 hectare în Alba Iu

2 500 000 € 25 €/m²

Alba Iulia, Alba

Mirela Tritu
INFOFIMOBILIARE
0741 008 687

Teren de vânzare

Suprafața utilă	100000 m²
Tip teren	intravilan
Localizare	urbana
Dimensiune	deschidere >50 m m
Gard	
Tip access	asfaltat
Împrejmuit	
Media	apă curentă, gaz, electricitate
Tip vânzător	agenție

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

mai mult

Trimite mesajul

Descriere

Căutați

25°C Sunny ROU

www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-de-investitie-teren-intravilan-de-10-hectare-in-alba-iulia-ID4Nbl_gle1ttfuEacl_gd_au...

Corectare

electricitate

Tip vânzător: agenție

Descriere

Oferim spre vânzare o oportunitate de investiție de excepție în Alba Iulia, un teren intravilan generos de 10 hectare, ideal pentru dezvoltări industriale sau comerciale.
Caracteristicile cheie

Suprafață mare: 100 000 mp, o ocazie rară de a achiziționa un teren atât de extins într-una dintre zonele municipiului Alba Iulia.

Accesibilitate și mobilitate: Situat în regiunea Alba, este ușor de ajuns pe drumul European DN1, din sens Sebeș, la doar câteva minute de intrarea sud pe autostrada A1. Această locație vă asigură o conectivitate excelentă cu principalele rute de transport.

Vizibilitate și access: Cu un front stradal generos de 400 m pe drumul principal, terenul oferă extra vizibilitate și este ideal pentru afaceri precum parcuri logistice, depozite sau activități comerciale.

Utilități disponibile: Curent, electricitate, apă, gaz și canalizare situate în apropiere, ceea ce reduce costurile și accelerează procesul de dezvoltare.

Flexibilitate în dezvoltare: Terenul este împărțit printr-un Plan Urbanistic Zonal (PUZ), de parcelare, permițând loturi între 5.000 mp și 25.000 mp. Această flexibilitate vă permite să personalizați proiectul în funcție de nevoile specifice ale afacerii dumneavoastră.

Alba Iulia este un oraș în plină dezvoltare, recunoscut pentru potențialul său economic și poziționarea strategică în centrul țării. Investiția în acest teren vă oferă un punct de start ideal pentru orice proiect industrial, fiind o schimbare de strategie de creștere de viitor.
Dreptul la Construire: Nu este permis construirea de locuințe și spații pentru prestarea de servicii. Nu este posibilă schimbarea destinației de la pășunat și livadă de tip.
Detalii de contact:
Pentru mai multe informații, vă rugăm să ne contactați la numărul de telefon (numărul de contact) și la adresa de email. Folosim și pentru a oferi toate detaliile de care aveți nevoie. ID intern: 9573

Mai puțin

Raportează

Kimanda-azi
PLAN YOUR HOLIDAY NOW
NOTINO
-24%
21,00 RON
-6%
-30%
Europa-...

Căutați

25°C Sunny ROU

Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. J01/187/2002 ALBA IULIA

(2.535 | sebeș A | 15 000 | 14 000 | 4 900 m | 1 176 m | 600 m² | 6 000 m | 1 170 m

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-15000-mp-de-vanzare-la-iesire-din-sebes-spre-deva-comision-0-ID4Q8Ju.html

Conectare

Teren 15000 mp De Vanzare La Iesire Din Sebes Spre Deva Comision 0

435 000 € 29 €/m²

Sebes, Alba

Răzvan Hudrea

0727 018 833

Nume

Email

+40 Numărul de telefon

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

mai mult

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă	15000 m²
Tip teren	de construit
Localizare	urbane
Dimensiune	
Gard	
Tip access	asfaltat
Împrejurimi	câmp deschis
Media	electricitate apă curentă
Tip vânzător	agenții

Descriere

Căutați

Record high ROU

(2.535 | sebeș A | 15 000 | 14 000 | 4 900 m | 1 176 m | 600 m² | 6 000 m | 1 170 m

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-15000-mp-de-vanzare-la-iesire-din-sebes-spre-deva-comision-0-ID4Q8Ju.html

Conectare

Teren 15000 mp De Vanzare La Iesire Din Sebes Spre Deva Comision 0

435 000 € 29 €/m²

Sebes, Alba

Răzvan Hudrea

0727 018 833

Nume

Email

+40 Numărul de telefon

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

mai mult

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă	15000 m²
Tip teren	de construit
Localizare	urbane
Dimensiune	-
Gard	
Tip access	asfaltat
Împrejurimi	câmp deschis
Media	electricitate apă curentă
Tip vânzător	agenții

Descriere

Comision 0 La Cumpărător

Teren De Vanzare La Iesire Din Sebes Dust. Alba (DN 1 - Intrarea din Sebes spre Deva)

Suprafata de 15000 mp, de construire, 2 din 10 m, ideal pentru o comunitate rezidențială, comercială, showroom-uri, utilități apă și electricitate.

Amplasat la aprox 900 m de la autostrada A1, aprox 3 km de autostrada A10 și aprox 5 km de centrul Mun. Sebes

Terenul se află vis-a-vis de viitorul Magazin De Materiale De Construcții Casa Alex

Preț: 29 euro/mp

Mai puțin

Raportează

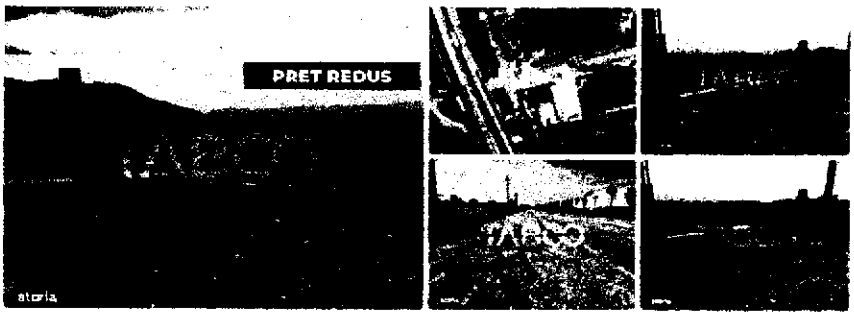
Căutați

Record high ROU

Societatea Comercială ARACOTRANS S.R.L. J01/167/2002

(2,535 unread) - axaconsult@yal... | sebes Alba ' Terenuri ' OLX.ro - P... | 1 170 m², teren de vanzare - Alb...

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-pe-strada-calarasi-ID4Ctf.html



Teren de vanzare in Sebes pe strada Calarasi

52 000 € 44 €/m²

Strada Calarasi, Sebes, Alba

TABOO.ro
0369 825 822

Nume*

Email*

+40 Numar de telefon*

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

mai mult

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă	1170 m²
Tip teren	de construit
Localizare	
Dimensiuni	48 x 20 m
Gard	
Tip access	asfaltat
Împrejurimi	
Media	apă curentă electricitate
Tip vânzător	agentie

Descriere

EXCLUSIVITATE!!!

Căutați 24°C Sunny ROU

(2,535 unread) - axaconsult@yal... | sebes Alba ' Terenuri ' OLX.ro - P... | 1 170 m², teren de vanzare - Alb...

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-sebes-pe-strada-calarasi-ID4Ctf.html

Teren de vanzare in Sebes pe strada Calarasi

52 000 € 44 €/m²

Strada Calarasi, Sebes, Alba

TABOO.ro
0369 825 822

Nume*

Email*

+40 Numar de telefon*

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

mai mult

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Suprafață utilă	1170 m²
Tip teren	de construit
Localizare	
Dimensiuni	48 x 20 m
Gard	
Tip access	asfaltat
Împrejurimi	
Media	apă curentă electricitate
Tip vânzător	agentie

Descriere

EXCLUSIVITATE!!!
De vânzare teren extravilan situat în Sebeș, pe strada Călărași în suprafață totală de 1170 mp.
Terenul are o lungime de 48 m și o lățime de 20 m, deschidere la stradă [illegible] de 20 m, stradă [illegible].
[illegible] curent, apă.
Terenul este situat [illegible].
Se află în zona de [illegible] de autostrada Sebeș-Orăștie.
Preț este ușor negociabil.

Preț: 52 000€
Cod ofertă / ID: P19123
Suntem bucuroși să dăm detalii despre această proprietate de vânzare din Sebeș, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Mai puțin

Raportează

Reclama pe Google
PLAN YOUR HOLIDAY NOW

Căutați 24°C Sunny ROU

AXACONSULT
Camera de Comerț și Industrie a Jud. Sibiu
10.11.2022

Fişa nr. 1

Proprietar: S.C. World Trade Center Sebes Alba S.A.
Denumire obiectiv: Construcţie C1
Data evaluării: 26.05.2025
Suprafaţa construită Sc (mp) = 944,80
Suprafaţa desfăşurat construită **Sdc (mp) = 2.834,40**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecţie dist. de transport	Coef. corecţie manoperă	Coef. de actalizare	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	6SCLISP1	2.834,40	1.062,7	3.012.116,9	0,997	0,965	2,1510	6.233.539,3
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
	Total							6.233.539,3
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 faţadă								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
	Total							0,0
Finisaj interior								
1				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
Instalţii electrice								
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
Instalaţie 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
Instalaţii 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)								**6.233.539,3**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								**2.199,2**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								**5.238.268,3**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								**1.848,1**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii

Sdc (mp) = 2.834,40

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistenţă	6.233.539,3	96%	221.875,4
2	Învelitori şi terase	0,0	0%	0,0
3	Finisaj faţadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	0,0	0%	0,0
5	Instalaţii electrice	0,0	0%	0,0
6	Instalaţii sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalaţii de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Lei)		**6.233.539,3**		**221.875,4**
Total cost cu tva (Lei/mp)		**2.199,2**		**78,3**
Total cost fără tva (Lei)		**5.238.268,3**		**186.449,9**
Total cost fără tva (Lei/mp)		**1.848,1**		**65,8**

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)			186.449,9
Depreciere functionala			
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)			186.449,9
Depreciere economică			
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)			**186.449,9**

Note:

(1) Coeficient corecţie distanţă de transport **0,997** =1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie distanţă de transport)

(2) Coeficient corecţie manoperă **0,965** = 1,000/1,036 (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie din manoperă)

(3) Indici de actualizare - Costuri de reconstrucţie - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidenţiale. Clădiri industriale, comerciale şi agricole. Construcţii speciale - Corneliu Şchiopu - IROVAL Bucureşti 2024

(4) Preţurile unitare sunt exprimate în lei şi conţin TVA.

Structură de rezistenţă

Fundaţii din beton continue sub pereţi şi izolate sub stâlpi

Stâlpi şi grinzi din beton armat, planşee din beton armat

Învelitori şi terase

Terasă beton cu hidroizolaţie

Închideri perimetrale

Zidărie de cărămidă (închideri parţiale)

Finisaj

Tencuieli drişcuite, zugrăveli simple

Instalaţii electrice

-

Instalaţii sanitare

-

Instalaţii de încălzire

-

Fişa nr. 2

Proprietar: S.C. World Trade Center Sebes Alba S.A.
Denumire obiectiv: Construcţie C2
Data evaluării: 26.05.2025
Suprafaţa construită Sc (mp) = 413,60
Suprafaţa desfăşurat construită **Sdc (mp) =** 1.240,80

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecţie dist. de transport	Coef. corecţie manoperă	Coef. de actalizare	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	6CLVEST	1.240,80	872,2	1.082.225,8	0,997	0,965	2,7419	2.854.906,9
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
	Total							2.854.906,9
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 faţadă								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
	Total							0,0
Finisaj interior								
1				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
Instalţii electrice								
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
Instalaţie 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
Instalaţii 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)								**2.854.906,9**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								**2.300,9**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								**2.399.081,4**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								**1.933,5**

Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. 30/07/2002 ALBA IULIA

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii

Sdc (mp) = 1.240,80

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistenţă	2.854.906,9	93%	199.843,5
2	Învelitori şi terase	0,0	0%	0,0
3	Finisaj faţadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	0,0	0%	0,0
5	Instalaţii electrice	0,0	0%	0,0
6	Instalaţii sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalaţii de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Lei)		**2.854.906,9**		**199.843,5**
Total cost cu tva (Lei/mp)		**2.300,9**		**161,1**
Total cost fără tva (Lei)		**2.399.081,4**		**167.935,7**
Total cost fără tva (Lei/mp)		**1.933,6**		**135,3**

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)			167.935,7
Depreciere functionala			
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)			167.935,7
Depreciere economică			
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)			**167.935,7**

Note:

(1) Coeficient corecţie distanţă de transport **0,997** =1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie distanţă de transport)

(2) Coeficient corecţie manoperă **0,965** = 1,000/1,036 (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie din manoperă)

(3) Indici de actualizare - Costuri de reconstrucţie - Costuri de Inlocuire. Clădiri rezidenţiale. Clădiri industriale, comerciale şi agricole. Construcţii speciale - Corneliu Şchiopu - IROVAL Bucureşti 2024

(4) Preţurile unitare sunt exprimate în lei şi conţin TVA.

Structură de rezistenţă

Fundaţii din beton continue sub pereţi şi izolate sub stâlpi

Stâlpi şi grinzi din beton armat, planşee din beton armat

Învelitori şi terase

Terasă beton cu hidroizolaţie

Închideri perimetrale

Zidărie de cărămidă (închideri parţiale)

Finisaj

-

Instalaţii electrice

-

Instalaţii sanitare

-

Instalaţii de încălzire

-

Fişa nr. 3

Proprietar: S.C. World Trade Center Sebes Alba S.A.
Denumire obiectiv: Construcţie C3
Data evaluării: 26.05.2025
Suprafaţa construită Sc (mp) = 1.063,20
Suprafaţa desfăşurat construită **Sdc (mp) =** 1.063,20

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	*Suprafaţă* Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecţie dist. de transport	*Coef.* corecţie manoperă	Coef. de actalizare	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	6SCLDP1	1.063,20	717,7	763.058,6	0,997	0,965	2,3206	1.703.651,2
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
	Total							1.703.651,2
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 faţadă								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	0,0
	Total							0,0
Finisaj interior								
1				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
Instalţii electrice								
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
Instalaţie 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
Instalaţii 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)								**1.703.651,2**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								**1.602,4**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								**1.431.639,6**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								**1.346,5**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii

Sdc (mp) = 1.063,20

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistenţă	1.703.651,2	95%	85.182,6
2	Învelitori şi terase	0,0	0%	0,0
3	Finisaj faţadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	0,0	0%	0,0
5	Instalaţii electrice	0,0	0%	0,0
6	Instalaţii sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalaţii de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Lei)		**1.703.651,2**		**85.182,6**
Total cost cu tva (Lei/mp)		**1.602,4**		**80,1**
Total cost fără tva (Lei)		**1.431.639,6**		**71.582,0**
Total cost fără tva (Lei/mp)		**1.346,5**		**67,3**

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)		71.582,0
Depreciere functionala		
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)		71.582,0
Depreciere economică		
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)		**71.582,0**

Note:

(1) Coeficient corecţie distanţă de transport **0,997** =1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie distanţă de transport)

(2) Coeficient corecţie manoperă **0,965** = 1,000/1,036 (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie din manoperă)

(3) Indici de actualizare - Costuri de reconstrucţie - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidenţiale. Clădiri industriale, comerciale şi agricole. Construcţii speciale - Corneliu Şchiopu - IROVAL Bucureşti 2024

(4) Preţurile unitare sunt exprimate în lei şi conţin TVA.

Structură de rezistenţă

Fundaţii din beton continue sub pereţi şi izolate sub stâlpi

Stâlpi şi grinzi din beton armat, planşee din beton armat

Învelitori şi terase

Elemente prefabricate din beton

Închideri perimetrale

-

Finisaj

-

Instalaţii electrice

-

Instalaţii sanitare

-

Instalaţii de încălzire

-

Societatea Comercială AXACONSULT 2002

Fişa nr. 4

Proprietar: S.C. World Trade Center Sebes Alba S.A.
Denumire obiectiv: Construcţie C4
Data evaluării: 26.05.2025
Suprafaţa construită Sc (mp) = 462,20
Suprafaţa desfaşurat construită **Sdc (mp) =** 1.386,60

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţă Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecţie dist. de transport	Coef. corecţie manoperă	Coef. de actalizare	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	**6CLVEST**	1.386,60	872,2	1.209.392,5	0,997	0,965	2,7419	**3.190.372,3**
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	**0,0**
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	**0,0**
	Total							**3.190.372,3**
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 faţadă								
1				0,0	0,997	0,965	1,0000	**0,0**
2				0,0	0,997	0,965	1,0000	**0,0**
3				0,0	0,997	0,965	1,0000	**0,0**
	Total							**0,0**
Finisaj interior								
1				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**
Instalţii electrice								
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**
Instalaţie 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**
Instalaţii 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)								**3.190.372,3**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								**2.300,9**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)								**2.680.985,1**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)								**1.933,5**

Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. J01/167/2002

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii

Sdc (mp) = **1.386,60**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net (1) (lei)
1	Structură de rezistenţă	3.190.372,3	95%	159.518,6
2	Învelitori şi terase	0,0	0%	0,0
3	Finisaj faţadă	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	0,0	0%	0,0
5	Instalaţii electrice	0,0	0%	0,0
6	Instalaţii sanitare	0,0	0%	0,0
7	Instalaţii de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (Lei)		**3.190.372,3**		**159.518,6**
Total cost cu tva (Lei/mp)		**2.300,9**		**115,0**
Total cost fără tva (Lei)		**2.680.985,1**		**134.049,3**
Total cost fără tva (Lei/mp)		**1.933,5**		**96,7**

Cost de înlocuire net (1) fără tva (lei)			134.049,3
Depreciere functionala			
Cost de înlocuire net (2) fără tva (lei)			134.049,3
Depreciere economică			
Cost de înlocuire net (3) fără tva (lei)			**134.049,3**

Note:

(1) Coeficient corecţie distanţă de transport **0,997** =1,000/1,003 (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie distanţă de transport)

(2) Coeficient corecţie manoperă **0,965** = 1,000/1,036 (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie din manoperă)

(3) Indici de actualizare - Costuri de reconstrucţie - Costuri de înlocuire. Clădiri rezidenţiale. Clădiri industriale, comerciale şi agricole. Construcţii speciale - Corneliu Şchiopu - IROVAL Bucureşti 2024

(4) Preţurile unitare sunt exprimate în lei şi conţin TVA.

Structură de rezistenţă

Fundaţii din beton continue sub pereţi şi izolate sub stâlpi
Stâlpi şi grinzi din beton armat, planşee din beton armat

Învelitori şi terase

Terasă beton cu hidroizolaţie

Închideri perimetrale

Zidărie de cărămidă (închideri parţiale)

Finisaj

-

Instalaţii electrice

-

Instalaţii sanitare

-

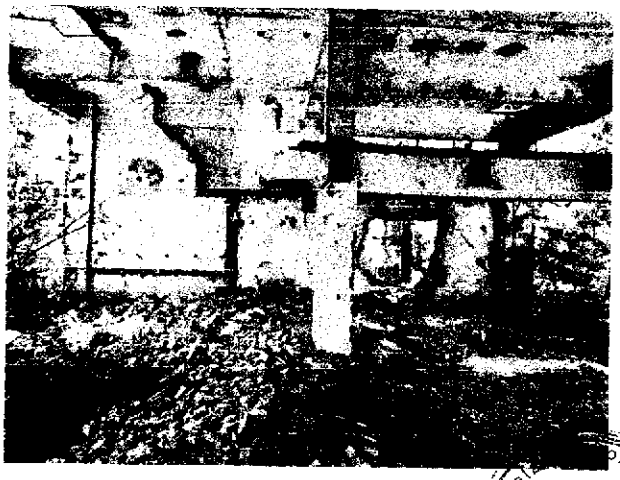
Instalaţii de încălzire

-

1. Construcţie C1

SOCIETATEA AAACONSULT S.R.L. J01/167/2002 ALBA IULIA

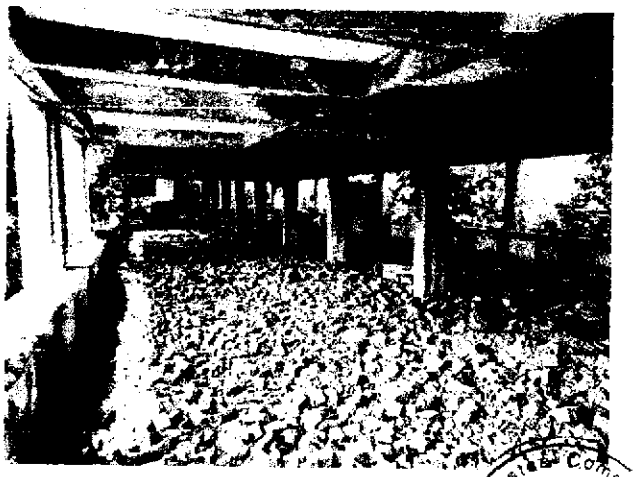
AXACONSULT
S.R.L.
J01/167/2002
ALBA IULIA



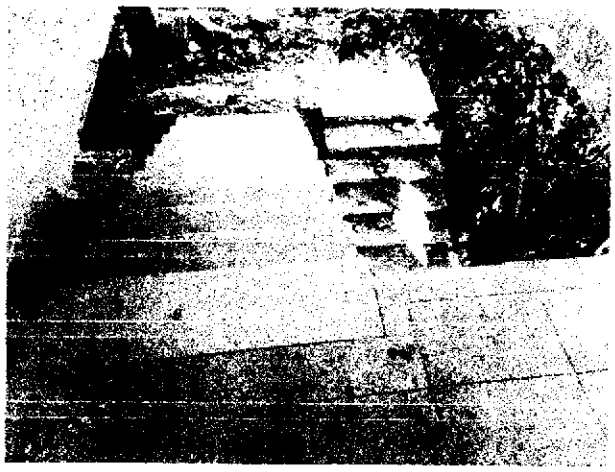
AXACONSULT
S.R.L.
J01/167/2002
ALBA IULIA

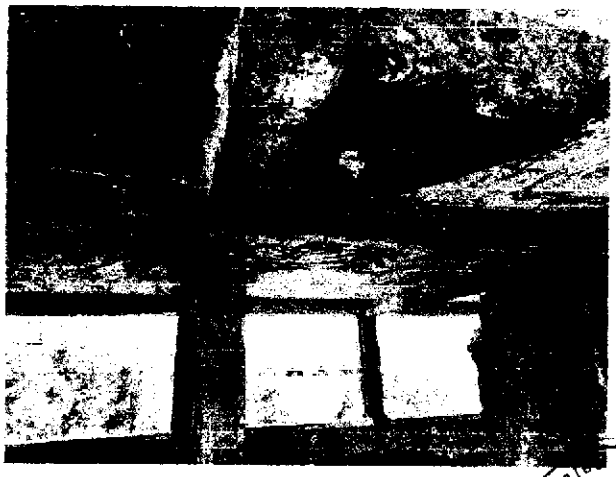
2. Construcţie C2

AXACONSULT
S.R.L.
J01/167/2002
ALBA IULIA



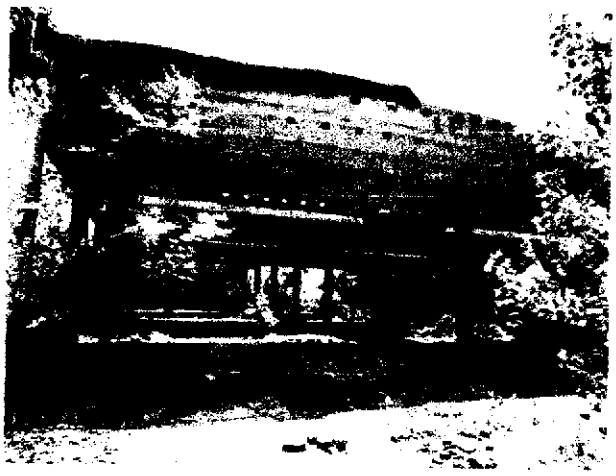
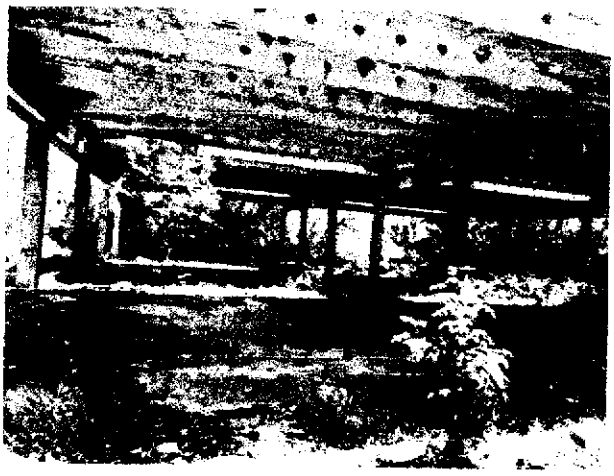
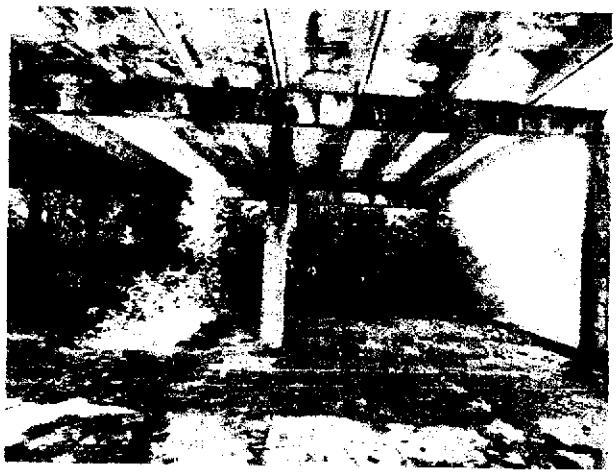
Societatea Comercială
AXACONSULT
S.R.L.
J01/167/2002
ALBA IULIA



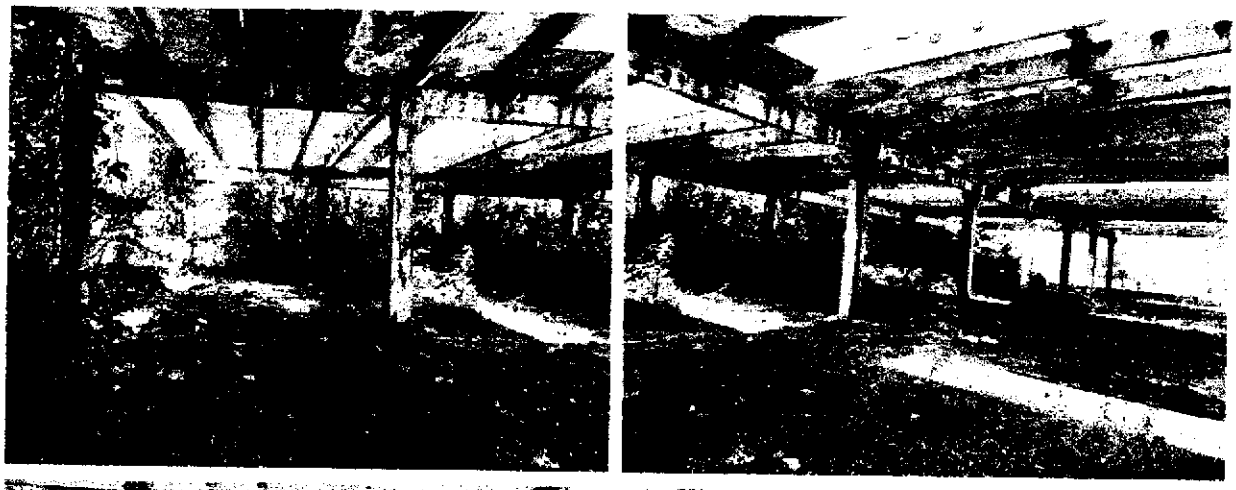


Secretariat Comercial
AXACONSULT
S.R.L.
01/167/2002
ALBA IULIA

3. Construcţie C3

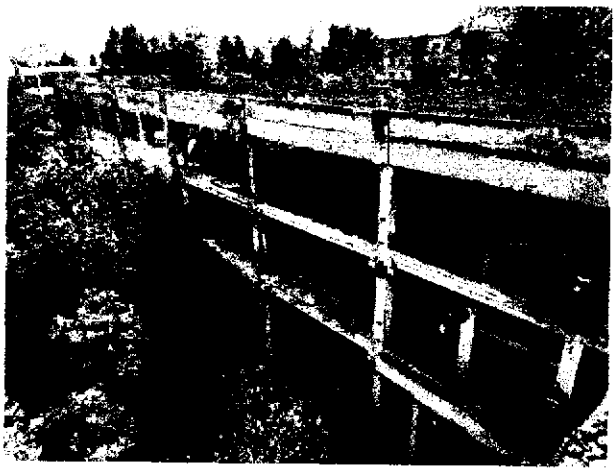




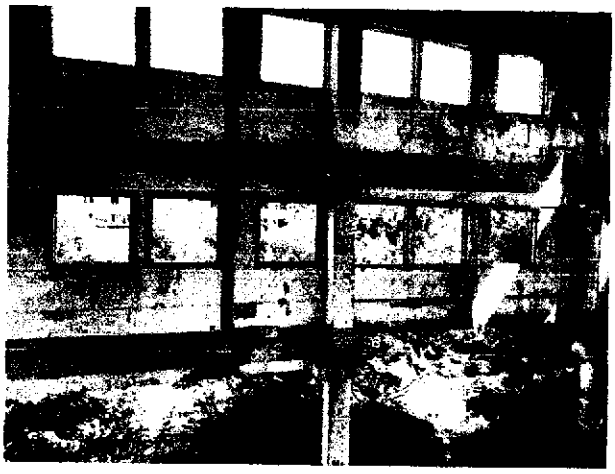
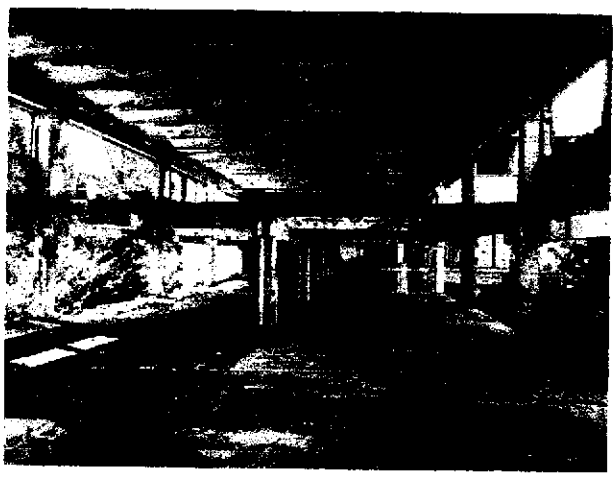
AXAGONSULT S.R.L. J01/167/2002 ALBA IULIA



4. Construcție C4

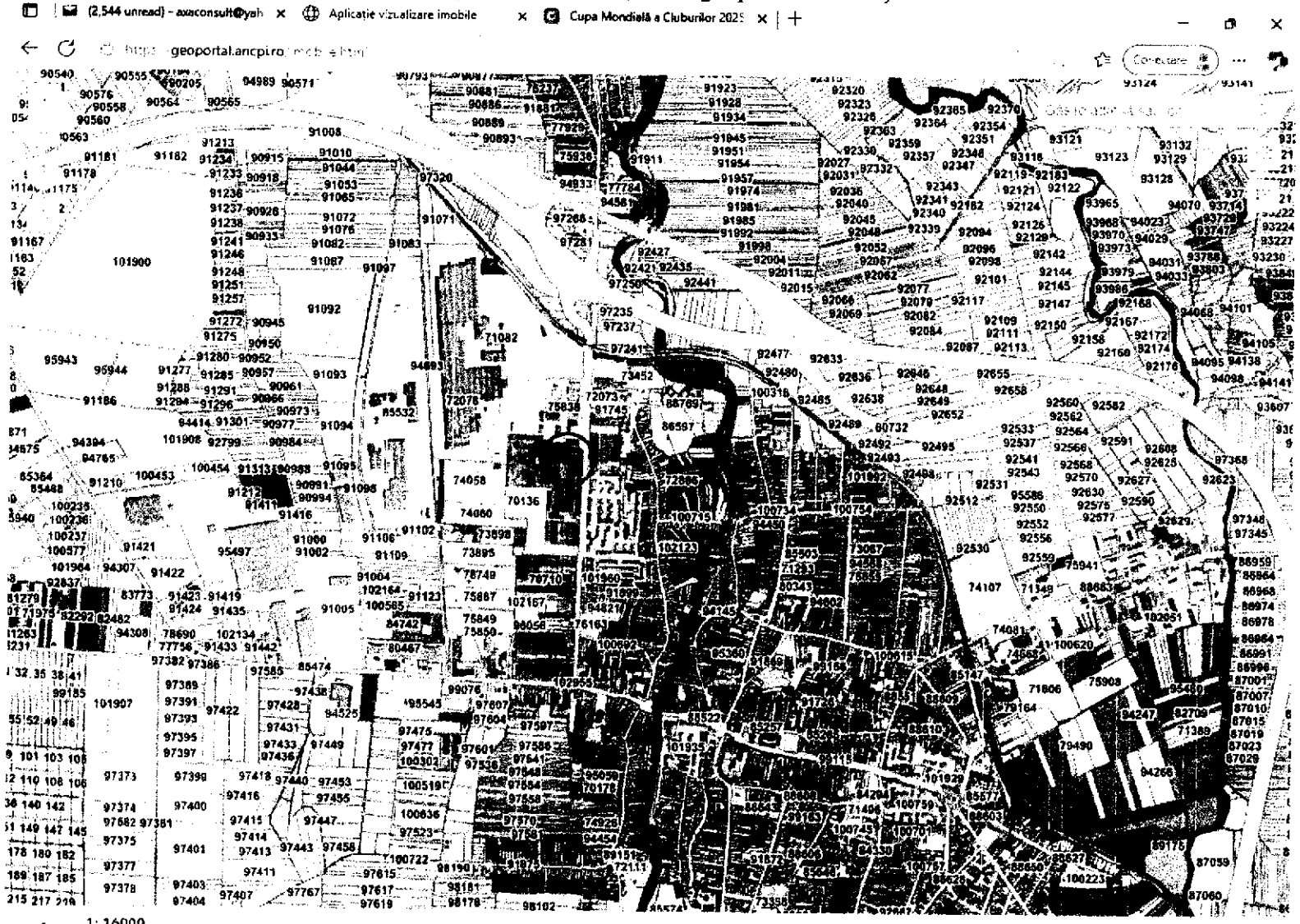
AXACONSULT
S.R.L.
J01/167/2002
ALBA IULIA



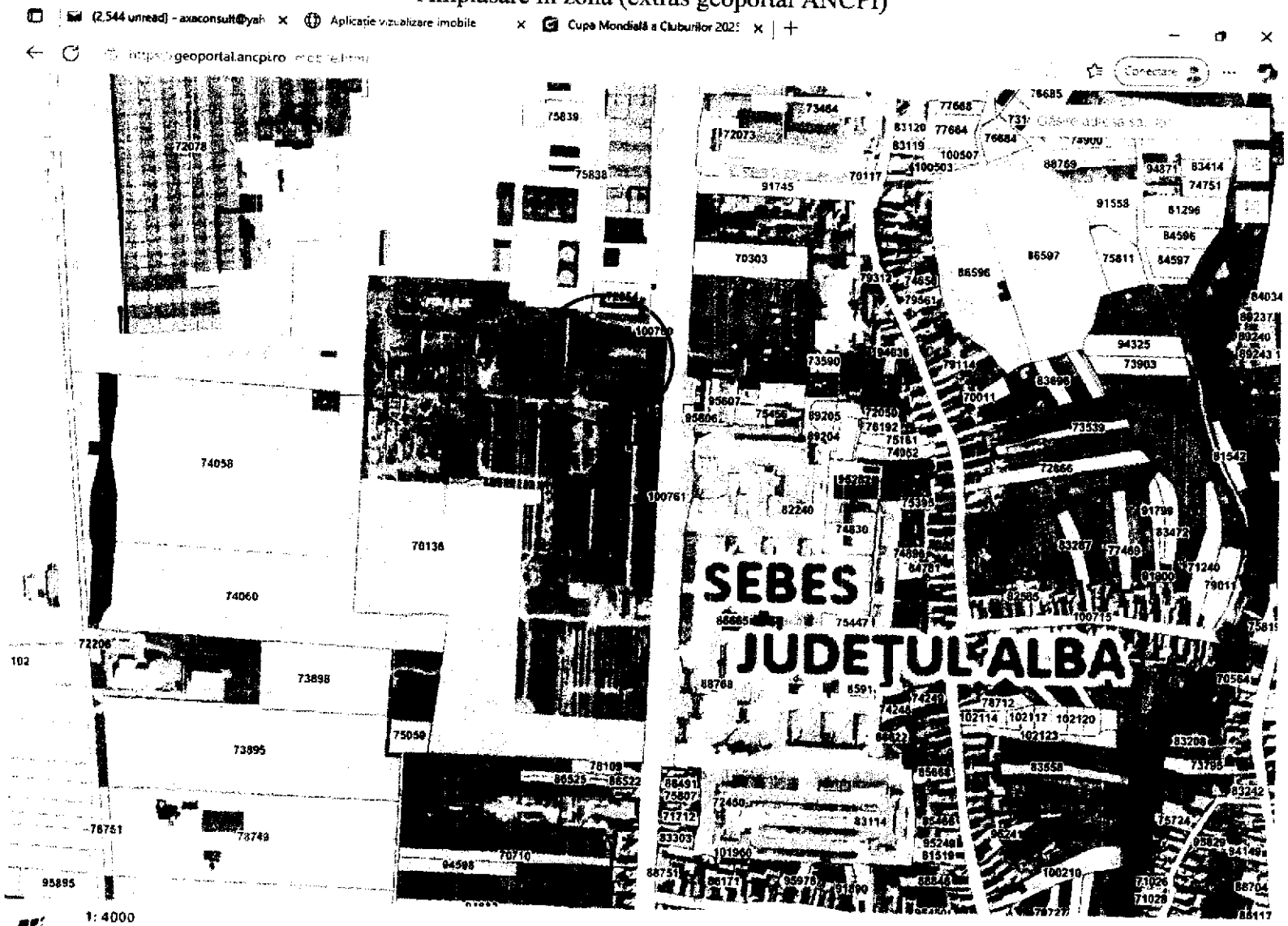
Societatea Comerciala
AXACONSULT
S.R.L.
JOI 167/2002
ALBA IULIA

Amplasare în zonă (extras geoportal ANCPI)



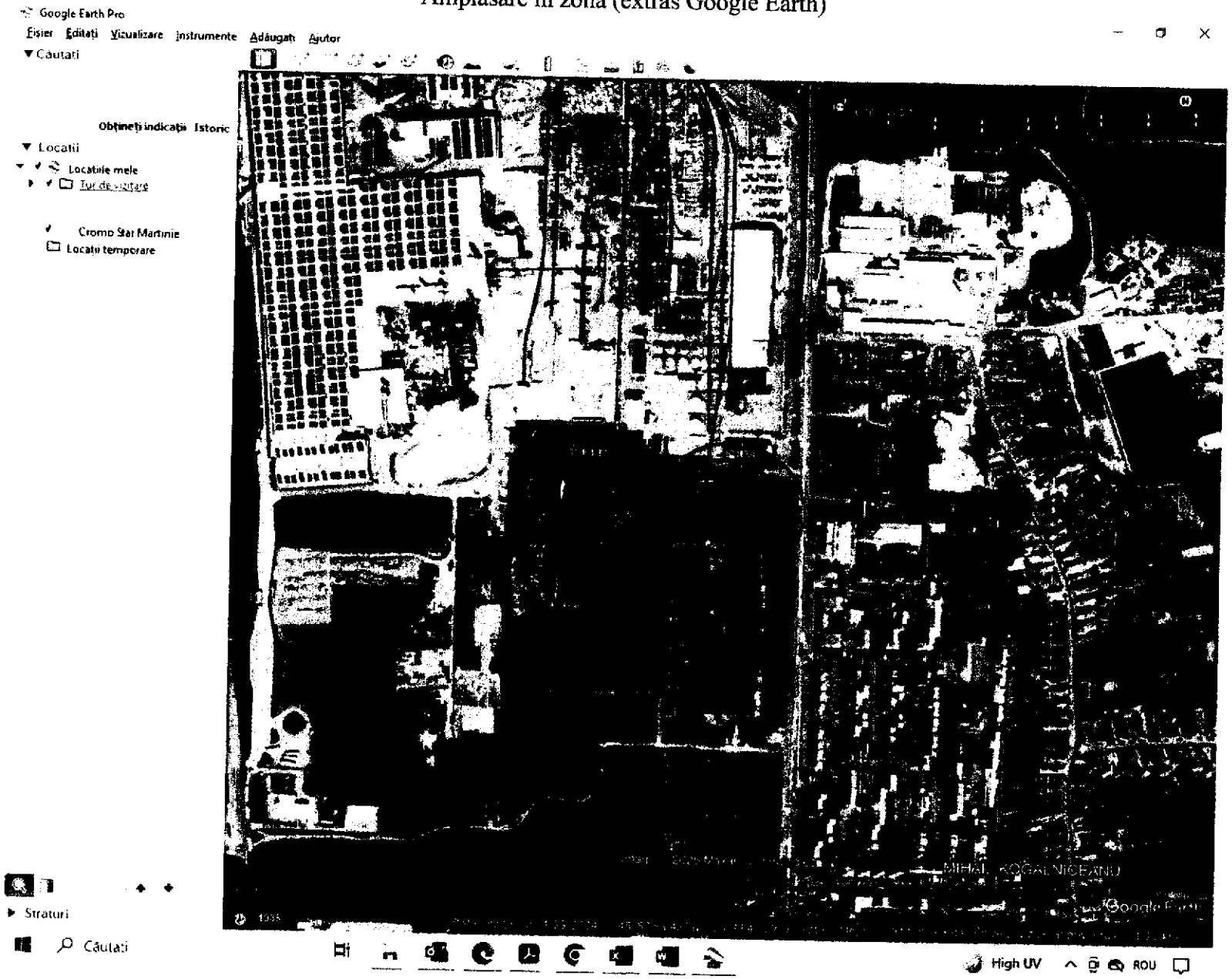
Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. J01/167/2002 ALBA IULIA

Amplasare în zonă (extras geoportal ANCPI)



Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. J01/167/2002 ALBA IULIA

Amplasare în zonă (extras Google Earth)



Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. J01/167/2002 ALBA IULIA

O.C.P.I. ALBA
Conform cu originalul
Anul 2025 luna 05 ziua 09
Tarif 40 lei, chitanta ABS/14518
Nr.cerere - 12959
Numele și prenumele:
Decean Gheorghe Ovidiu

Gheorghe-Ovidiu Decean

Digitally signed by Gheorghe-Ovidiu Decean
Date: 2025.05.09 13:46:58 +03'00'

ARACONSULT S.R.L.

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

ANCPI

Nr. cerere	16286
Ziua	12
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190363525

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71399 Sebeş

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:27232 Sebeş
Nr. cadastral vechi:3429

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Sebes, Str Mihail Kogalniceanu, Nr. 59

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	71399	13.012	Teren imprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	71399-C1	Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Sebes, Str Mihail Kogalniceanu, Nr. 59	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:944.8 mp; Constructie dezafectata, cu regim de inaltime S+P+1E, suprafata desfasurata de 2834.4mp, edificata inainte de anul 2001
A1.2	71399-C2	Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Sebes, Str Mihail Kogalniceanu, Nr. 59	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:413.6 mp; Constructie dezafectata, cu regim de inaltime P+2E, suprafata desfasurata de 1240.8mp, edificata inainte de anul 2001
A1.3	71399-C3	Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Sebes, Str Mihail Kogalniceanu, Nr. 59	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1063.2 mp; Constructie dezafectata, cu regim de inaltime P, suprafata desfasurata de 1063.2mp, edificata inainte de anul 2001
A1.4	71399-C4	Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Sebes, Str Mihail Kogalniceanu, Nr. 59	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:462.2 mp; Constructie dezafectata,cu regim de inaltime P+2E, suprafata desfasurata de 1386.6mp, edificata inainte de anul 2001

B. Partea II. Proprietari şi acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
599 / 16/01/2008		
Act nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu aport la capitalul social şi partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C. WORLD TRADE CENTER SEBEŞ S.A.**, - înch 2644/2004 şi 10669/2007.	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 27232 Sebeş)	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu aport la capitalul social şi partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **S.C. WORLD TRADE CENTER SEBEŞ S.A.**, - înch 2644/2004 şi 10669/2007.	

C. Partea III. SARCINI

	Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
11153 / 16/12/2010		
Act Administrativ nr. 40287, din 16/12/2010 emis de Primăria Sebeş-Serviciul Colectare Creanţe (act administrativ nr. 40323/16.12.2010 emis de Primăria Sebeş, act administrativ nr. 20/19048/19.10.2010 emis de Primăria Sebeş, act administrativ nr. 20/19047/19.10.2010 emis de Primăria Sebeş);		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:66789.53 RON ipotecă legală	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEŞ**	
4878 / 31/05/2011		
Act Administrativ nr. 17338, din 31/05/2011 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEŞ (act administrativ nr. 17275/30-05-2011 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEŞ;);		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:27167.63 RON ipotecă legală	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEŞ**	

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extras pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

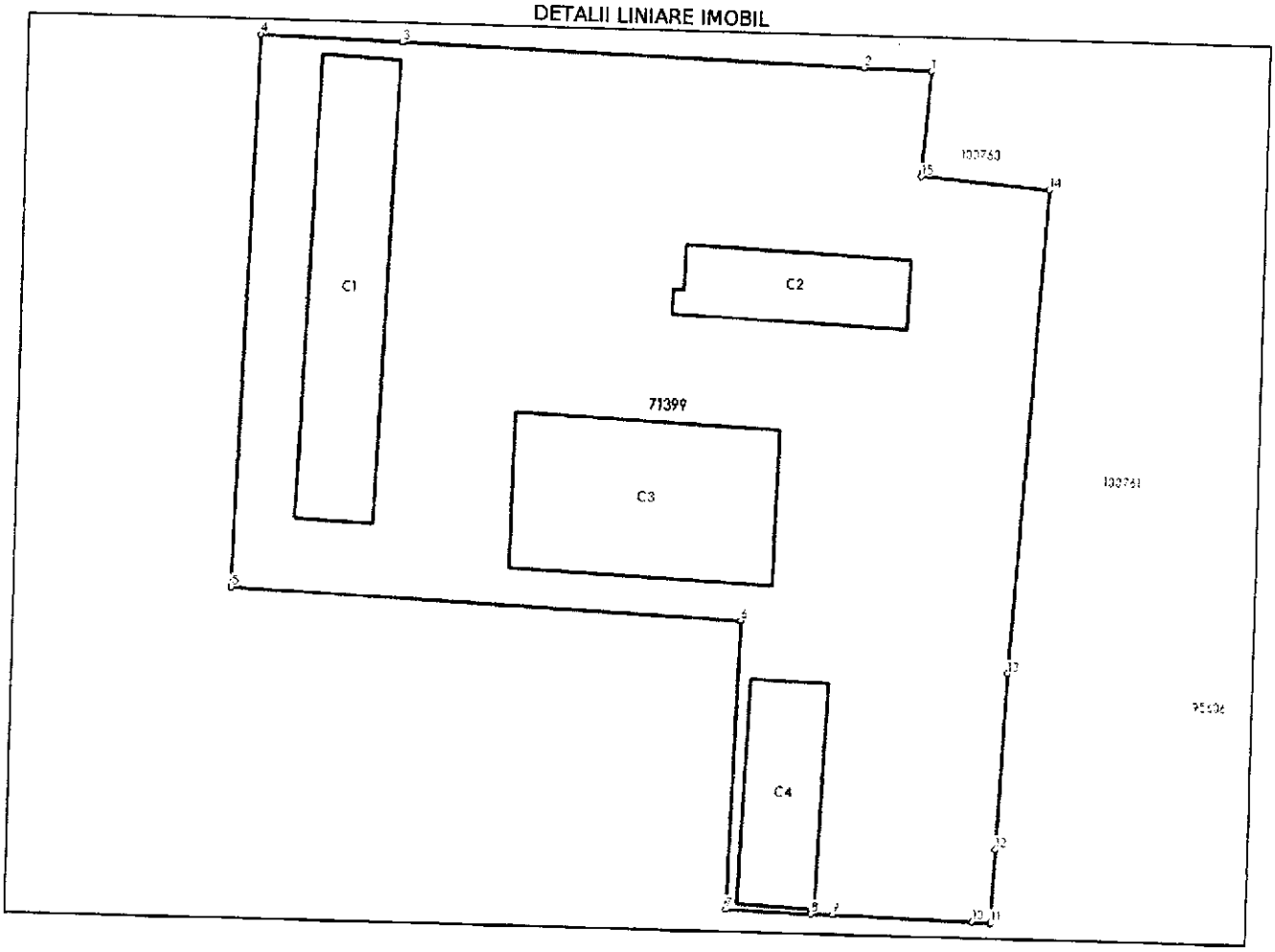
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
71399	13.012	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	13.012	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	71399-C1	constructii industriale si edilitare	944,8	Cu acte	S. construita la sol:944.8 mp; Constructie dezafectata, cu regim de inaltime S+P+1E, suprafata desfasurata de 2834.4mp, edificata inainte de anul 2001
A1.2	71399-C2	constructii industriale si edilitare	413,6	Cu acte	S. construita la sol:413.6 mp; Constructie dezafectata, cu regim de inaltime P+2E, suprafata desfasurata de 1240.8mp, edificata inainte de anul 2001
A1.3	71399-C3	constructii industriale si edilitare	1.063,2	Cu acte	S. construita la sol:1063.2 mp; Constructie dezafectata, cu regim de inaltime P, suprafata desfasurata de 1063.2mp, edificata inainte de anul 2001

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extras pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.4	71399-C4	constructii industriale si edilitare	462,2	Cu acte	S. construita la sol:462.2 mp; Constructie dezafectata,cu regim de inaltime P+2E, suprafata desfasurata de 1386.6mp, edificata inainte de anul 2001

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	10.748
2	3	74.549
3	4	23.03
4	5	88.535
5	6	82.323
6	7	46.557
7	8	13.855
8	9	3.498
9	10	22.554
10	11	2.919
11	12	11.881
12	13	28.405
13	14	77.835
14	15	20.701
15	1	16.876

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 375 RON, -Dovada plata card online nr.14850/12-06-2025 in suma de 375, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M, 263.

Data soluţionării, 16-06-2025	Asistent Registrator, ADRIANA JURCA	Referent,
Data eliberării, __/__/____	*(parafa şi semnătura)*	*(parafa şi semnătura)*

Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. J01/16/12002 ALBA IULIA

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

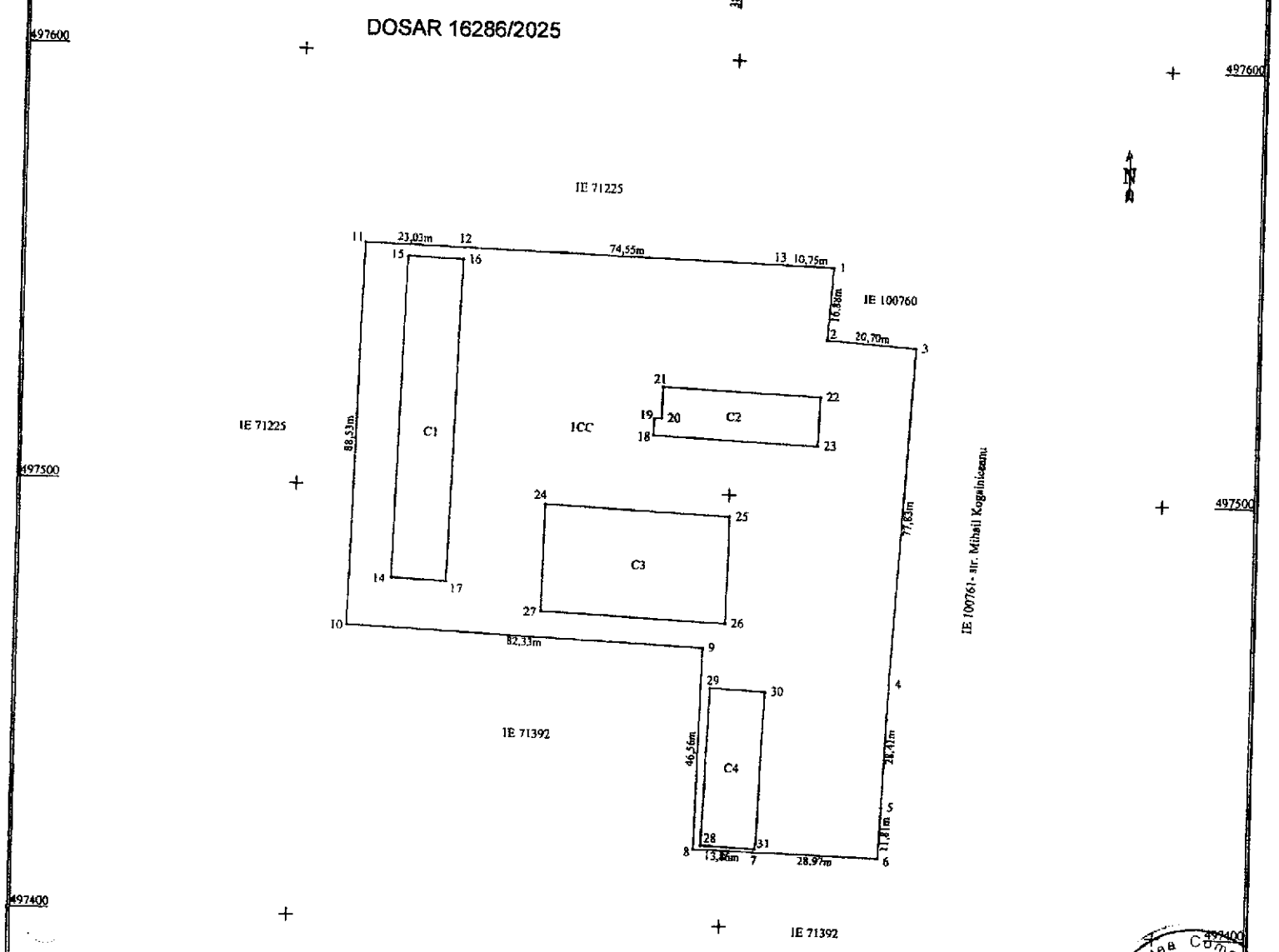
Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:1000

ANEXA NR. 16

Nr. cadastral:	Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului
71399	13012	Intravilan Mun. Sebes, Loc. Sebes, Str. Mihail Kogalniceanu, nr.59, Jud. Alba
Nr. Carte funciară: 71399		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		UAT SEBES

DOSAR 16286/2025



Avram-Florin Rasinariu

Digitally signed by Avram-Florin Rasinariu
Date: 2025.06.12 10:21:00 +03'00'

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	curti construcții	13012	Imobil împrejmuit
Total		13012	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	944.8	Construcție dezafectata, cu regim de inaltime S+P+1E, suprafata desfasurata de 2834.4mp, edificata inainte de anul 2001
C2	CIE	413.6	Construcție dezafectata, cu regim de inaltime P+2E, suprafata desfasurata de 1240.8mp, edificata inainte de anul 2001
C3	CIE	1063.2	Construcție dezafectata, cu regim de inaltime P, suprafata desfasurata de 1063.2mp, edificata inainte de anul 2001
C4	CIE	462.2	Construcție dezafectata,cu regim de inaltime P+2E, suprafata desfasurata de 1386.6mp, edificata inainte de anul 2001
Total		2883.8	

Suprafața totală măsurată a imobilului =13012 mp
Suprafața din act =13012 mp

Executant: MERCURY GEOSYSTEMS SRL
ING. RASINARIU AVRAM FLORIN
Confirm executarea măsurătorilor în teren, conectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și Ștampila

Data: 12.06.2025

Inspector:
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrata și atribuirea numărului cadastral

Gheorghe Sincu

Digitally signed by Gheorghe Sincu
Date: 2025.06.13 09:42:48 +03'00'

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚELOR
SISTEM DE PROIECȚIE " STEREOGRAFIC 70 "

TERENURI

Parcel (teren)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	497553.096	388322.941	16.876
2	497536.260	388321.774	20.701
3	497534.717	388342.417	77.835
4	497457.015	388337.874	28.405
5	497428.631	388336.780	11.811
6	497416.829	388336.317	28.970
7	497417.475	388307.354	13.855
8	497417.784	388293.502	46.557
9	497464.328	388294.613	82.332
10	497467.558	388212.344	88.534
11	497556.062	388214.655	23.031
12	497555.432	388237.677	74.548
13	497553.390	388312.197	10.748
A(teren)=13011.88mp P=524.204m			

CONSTRUCȚII

Parcel (C1)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
14	497478.771	388222.337	74.360
15	497553.095	388224.653	12.699
16	497552.646	388237.344	74.436
17	497478.246	388235.026	12.700
A(C1)=944.78mp P=174.195m			

Parcel (C2)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
18	497513.251	388282.020	3.929
19	497517.176	388282.206	1.627
20	497517.154	388283.833	7.214
21	497524.366	388284.006	36.543
22	497522.961	388320.522	11.127
23	497511.840	388320.148	38.154
A(C2)=413.60mp P=98.595m			

Parcel (C3)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
24	497496.744	388257.510	42.717
25	497495.043	388300.193	24.899
26	497470.149	388299.689	42.700
27	497471.849	388257.023	24.900
A(C3)=1063.20mp P=135.216m			

Parcel (C4)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
28	497418.700	388295.180	36.400
29	497455.074	388296.556	12.699
30	497454.584	388309.246	36.390
31	497418.220	388307.871	12.700
A(C4)=462.21mp P=98.190m			

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚA
CONSILIER LOCAL/SPĂTARIU NADIA-MARIA

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA

Societatea Comercială AXACONSULT S.R.L. J01/167/2002 ALBA IULIA

Avram-Florin Rasinariu
Digitally signed by Avram-Florin Rasinariu
Date: 2025.06.12 11:59:52 +02'00'

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-AB-F MERCURY GEOSYSTEMS S.R.L.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-AB-F RASINARIU AVRAM FLORIN

Executant: S.C. MERCURY GEOSYSTEMS S.R.L.
Ing. Rasinariu Avram Florin

Data:12.06.2025