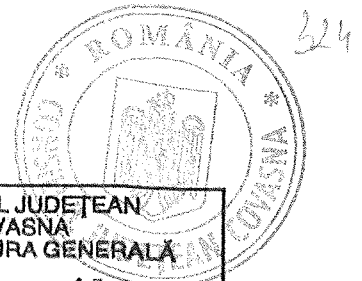




Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 40 /2023

**Raportul de evaluare nr. 9/08.12.2022,
efectuat de evaluator autorizat ANEVAR Andras Robert**



Raport de evaluare
Nr. 9 din 08.12.2022
PROPRIETATE IMOBILIARA

CONSILIUL JUDEȚEAN
COVASNA
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 17251 data 15. DEC. 2022

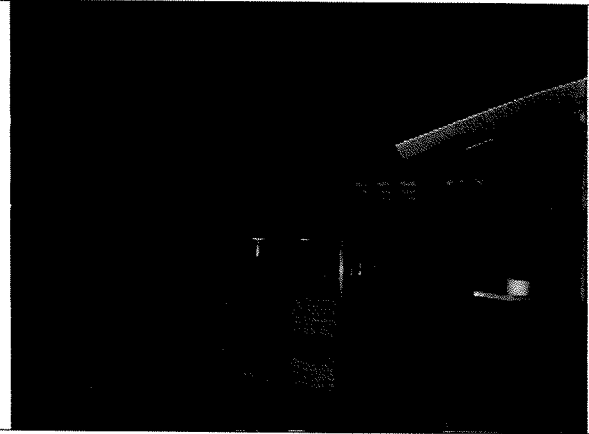
Cladire de birouri P+M cu scd. 179.20mp ,Hala depozitare
sc.304.42mp si teren iv. 1.119 mp
situate în Mun Sf Gheorghe , str Recoltei, nr. 3, jud. Covasna, cp.520073

Solicitant:
JUDETUL COVASNA

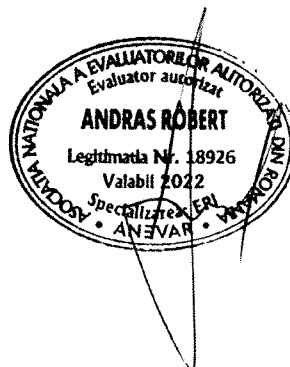
Destinatar unic:
JUDETUL COVASNA

Evaluator:
ANDRAS ROBERT
Membru titular autorizat ANEVAR
Nr aut. 18926

Data:dec 2022



Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale.Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Evaluatorului și al utilizatorului.





În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:

Destinatar: **JUDETUL COVASNA**

Stimați utilizatori,

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

1.1 Sinteza evaluării

1.1.1 Extras Termeni de referință:

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietatea industrială compusă din:

- Clădire de birouri cu regim de înălțime P+M, sc. 89.60mp, scd 179.20mp, su 130,82mp+casa scării alipit de
- Depozit cu 2 compartimente, sc.304.42mp si
- Teren intravilan curți construcții 1.119 mp
- Adresă proprietate: Mun Sf Gheorghe, str Recoltei, nr. 3, jud. Covasna, cp.520073.
- Identificată juridic prin : CF Nr. 23501-Sf Gheorghe, cu nr. Top.1486/15/2, 1486/20/3/2/3, 1487/4/2/1
- Proprietar : JUDETUL COVASNA

Ipoteze speciale:

- Suprefetele construcției nu sunt evidenciate în CF, acestea au fost preluate și utilizate din Planurile construcției (proiect).

Scopul evaluării este stabilirea valorii juste a CEDARII DREPTULUI DE FOLOSINTA PE PERIOADA DETERMINATA (10 ani) a imobilului, pentru aport în natură, la capitalul social al DRUMURI SI PODURI COVASNA SA.

Piață specifică analizată este piața proprietăților imobiliare de tip birouri situate în raza Municipiului Sf Gheorghe, zone mixte.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din SEV a bunurilor 2022.

Certificare energetică: Nu am primit informații despre certificarea energetică a clădirii.

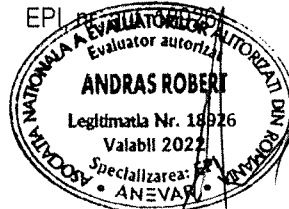
1.1.2 Concluzia valorică rap.:

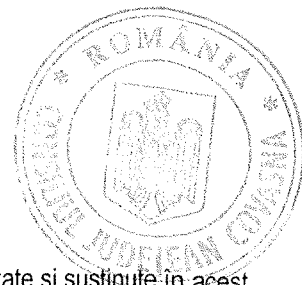
În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

**Valoarea justă a cedării dreptului de folosință
pe perioada determinată (10 ani) a proprietății =
114.904 euro, echivalent 565.236 RON**

- o Valoarea nu conține TVA 19%
- o Curs eur BNR 4,9192, valabil la data 08.12.2022
- o Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori juste, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

ANDRAS ROBERT
Evaluator autorizat ANEVAR
EPI





1.1.3 Certificare rap. 9/2022

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze solicitantul/destinatarul..

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/ sau a reprezentanților acestuia.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „STANDARDELE de evaluare a bunurilor 2022.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat” și se supune „Standardelor de evaluare a bunurilor 2022” și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE de evaluare a bunurilor 2022 în speță SEV 400 „Verificarea evaluării”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

Cu această ocazie s-au prelevat și fotografiile anexate.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii dec 2022.

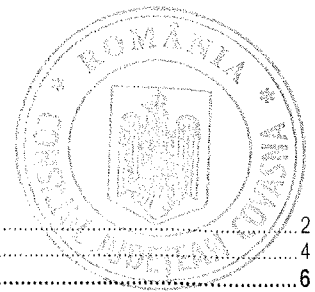
Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile raportate de către noi (data evaluării) este 08.12.2022.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Scrisoarea de înaintare”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai „ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

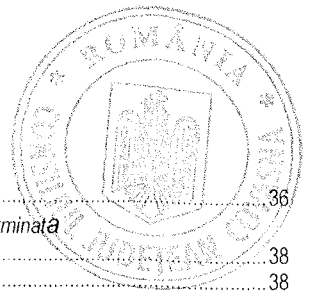
ANDRAS ROBERT
Evaluator autorizat ANEVAR
EPI, nr. aut 18926





1.2 CUPRINS

1.1	SINTEZA EVALUĂRII	2
1.2	CUPRINS	4
2	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
2.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORU	6
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	6
2.3	SCOPUL EVALUĂRII	6
2.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	6
2.4.1	IDENTIFICARE SUMARĂ PROPRIETATE IMOBILIARĂ	6
2.4.2	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ	6
2.4.3	IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FACTICĂ	8
2.5	TIPUL VALORII ESTIMATE	8
2.5.1	MODALITĂȚI DE PLATĂ	9
2.5.2	MONEDA RAPORTULUI	9
2.5.3	DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII	9
2.5.4	DATA EMITERII RAPORTULUI	9
2.6	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	9
2.6.1	RESTRIȚII DOCUMENTARE	9
2.6.2	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	9
2.6.3	CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII	9
2.7	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	10
2.7.1	DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE	10
2.7.2	DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELuate DIN TERȚE SURSE	10
2.8	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	10
2.8.1	IPOTEZE REIEȘITE DIN INSTRUCȚIUNI DE EVALUARE	10
2.8.2	IPOTEZE GENERALE	10
2.9	IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE	11
2.9.1	VALABILITATEA RAPORTULUI	11
2.9.2	FRUCTIFICARE VALORI	12
2.10	STANDARDE UTILIZATE	12
2.10.1	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	12
2.10.2	MENȚIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE	12
2.11	RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	12
2.11.1	RESTRIȚII DE UTILIZARE	12
2.11.2	CLAUZĂ DE NEPUBLICARE	12
2.12	DESCRIEREA RAPORTULUI	13
3	PREZENTAREA DATELOR	17
3.1	PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	14
3.1.1	SITUAȚIA JURIDICĂ	14
3.1.2	DESCRIEREA ZONEI	14
3.1.3	ACCES	18
3.2	ANALIZA PIETEII IMOBILIARE	18
3.2.1	DEFINIREA PIETEII SPECIFICE	18
3.2.2	ANALIZA CERERII PROBABLE	18
3.2.3	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE	18
3.2.4	ECHILIBRUL PIETEII	18
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	23
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	23
4.2	EVALUAREA TERENULUI	23
4.2.1	METODOLOGIE	23
4.2.2	COMPARAȚIA DIRECTĂ - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	25
4.2.3	COMPARABILE UTILIZATE	25
4.2.4	GRILĂ COMPARAȚIE DIRECTĂ	27
4.2.5	JUSTIFICARE AJUSTĂRI APLICARE	27
4.2.6	EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR:	28
4.3	ABORDAREA PRIN VENIT	29
4.3.1	GENERALITĂȚI	29
4.3.2	METODA CAPITALIZĂRII VENITURILOR - ELEMENTE TEORETICE	29
4.1	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	31
4.1.1	ELEMENTE TEORETICE	31
4.1.2	GENERALITĂȚI	31
4.1.3	METODOLOGIE	31
4.1.4	ADECVARE GENERALĂ ABORDARE	31
4.1.5	APLICARE ÎN SPEȚA SUBIECT	31
4.2	ABORDAREA PRIN COST	31
4.2.1	GENERALITĂȚI	35
	<u>Metodologie, algoritm de calcul, etape</u>	35



4.2.2	CALCULE ABORDARE COST	36
4.3	Abordarea prin venit pt stabilirea valorii juste a cedarii dreptului de utilizare imobilului pe perioada determinata	
4.4	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	38
4.4.1	REZULTATELE ABORDĂRILOR APLICATE	38
4.4.2	OPINIA EVALUATORULUI	39
4.4.3	RISCU DE GARANȚIE	39
5	ANEXE.....	39
5.1	EXTRAS FOTOGRAFII RELEVANTE	40
5.2	EXTRAS DOCUMENTE JUSTIFICATIVE	46
5.3	EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAȚĂ	51



2 Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Andras Robert membru autorizat ANEFAR, autorizația 18926, are competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)

- speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști

Independență: Evaluatorii desemnați și membrul corporativ nu au nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt :

Destinatar unic:

JUDETUL COVASNA.

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop¹, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea valorii juste a cedării dreptului de utilizare imobilului pe perioada determinată (10 ani), pentru aport în natură, la capitalul social al DRUMURI SI PODURI COVASNA SA

Utilizarea evaluării:

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4 Identificarea activului supus evaluării

2.4.1 Identificare sumară proprietate imobiliară

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietatea imobiliară de tip Comercial-Birouri compusă din :

- Cladire de birouri cu regim de inaltime P+M, sc. 89.60mp, scd 179.20mp, su.130,82mp+casa scarii alipit de
- Depozit cu 2 compartimente,avand sc.304.42mp si
- Teren intravilan curti constructii 1.119 mp
- Adresă proprietate: Mun Sf Gheorghe, str Recoltei, nr. 3, jud. Covasna, cp.520073.
- lidentificată juridic prin : CF Nr. 23501-Sf Gheorghe, cu nr. Top.1486/15/2, 1486/20/3/2/3, 1487/4/2/1
- Proprietar : JUDETUL COVASNA

o

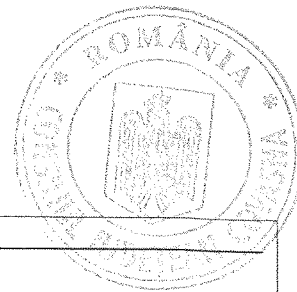
2.4.2 Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării.

Proprietatea este identificată juridic prin

CF Nr. 23501-Sf Gheorghe, cu nr. Top.1486/15/2, 1486/20/3/2/3, 1487/4/2/1

¹ Altul decât cel definit pe parcurs



Descrierea proprietății imobiliare conform CF este :

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna			
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1486/15/2, 1486/20/3/2/3, 1487/4/2/1	1 119	loc de casa, teren

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1486/15/2, 1486/20/3/2/3, 1487/4/2/1	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna	depozit de pesticide compus din 2 magazine de pesticide, birou și grup social

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1943 / 28/02/2006		
Hotărâre nr. 37, din 01/01/1999 emis de Consiliul Județean Covasna (cererea nr.1714/2006, protocol nr. 391/2000, anexa 1, autorizatia de construire);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE conform Legii nr.312/1998, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL COVASNA- DOMENIU PUBLIC OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 20421 Sf. Gheorghe)	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL COVASNA DOMENIU PUBLIC	A1.1
12505 / 04/07/2007		
Hotărâre nr. 86, din 01/01/2006 emis de Consiliul Județean Covasna (cererea nr.6471/2007, protocol nr. 9332/2006, anexa 1.);		
B3	iar dreptul de administrare operativă în urma revocării, în favoarea 1) CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 20421 Sf. Gheorghe)	A1, A1.1

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1486/15/2, 1486/20/3/2/3, 1487/4/2/1	1.119	loc de casa, teren

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

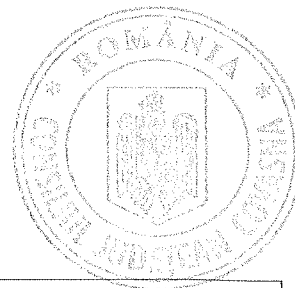
Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra viđen	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	210	-	-	1486/15/2	loc de casa
2	altele	DA	358	-	-	1486/20/3/2/3	teren
3	curți construcții	DA	551	-	-	1487/4/2/1	loc de casa

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1486/15/2, 1486/20/3/2/3, 1487/4/2/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	depozit de pesticide compus din 2 magazine de pesticide, birou și grup social

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul).



Nota:

La data inspectiei imobilul era utilizat de proprietar.

Mențiuni referitoare la sarcini:

C. Partea III. SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- ✓ dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate

La data evaluării amplasamentul este utilizat ca spațiu de producție și administrativă.

Accesul la proprietate se realizează direct din Str. Recoltei, drum pietruit, în apropierea str. Armatei Romane.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Situația juridică,
- Ipoteze și ipoteze speciale.

2.4.3 Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului (Extrasul CF)

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul solicitantului de credit.


Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului, în zonă neexistând plăci cu adresele exacte ale imobilelor. Poziția indicată de către client a fost verificată de evaluator cu ajutorul planului de amplasament și delimitare cât și a planului topografic.

2.5 Tipul valorii estimate

Valoarea justă este definit prin Standarde ca prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii, într-o tranzacție reglementată între participanți de pe piață, la data evaluării.

In cazul ob. evaluării, valoarea justă este asimilată cu valoarea de piață.

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 100 - Cadru general (IVS – Cadru general), având următoarea definiție:

 *Valoarea de piață este 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.*

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.



2.5.1 Modalități de plată

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

2.5.2 Moneda raportului

Piața specifică se raportează (uzual, ca tranzacții, oferte și închirieri, date de intrare în calcule, limbaj curent participanți pe piață) în monedă EURO, aceasta fiind urmărită și în metodologiile aplicate de noi; Chiar dacă opinia nu este prezentată și în LEI (moneda națională), ea poate fi calculată prin conversie/echivalare valutară..

2.5.3 Data (de referință a) evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de **08.12.2022** data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

2.5.4 Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în **08.12.2022**.

2.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize

- Analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc)
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

2.6.1 Restricții documentare

- Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcțiilor, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.6.2 Inspecția proprietății

Inspeția a fost efectuată de către evaluator autorizat Andras Robert,- membru autorizat ANEVAR, în prezența reprezentanțului societății DI Biszok Attila-Zsolt la data de 11.07.2022 respectiv 23.11.2022

Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției.

Inspeția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit și a celorlalte documente avute la dispoziție.

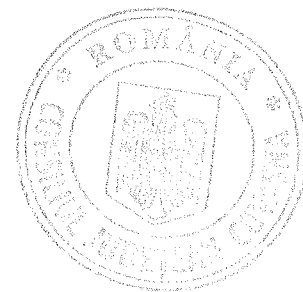
Au fost preluate informații referitoare la proprietate (la istoricul ei, la situație juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces), au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

2.6.3 Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate



cât și sursele acestora.

2.7 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1 Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
 - Extrase CF anexate
 - Schițe/planuri
 - Plan de situație

2.7.2 Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare
 - *Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)*
 - *Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar*
- Informații privind piața specifică:
 - *Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:*
 - *imobiliare.ro*
 - *olx.ro*
 - *lajumate.ro*
 - *Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:*
 - *Elado.ro*
 - *Spatiiindustriale.ro*
 - *Executarisilite.com*
 - *altele (a se vedea Anexa –Extras din analiza de piață)*
 - *Cataloage costuri construire și reparații*
 - *Arhiva de lucrări a evaluatorului*
 - *Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.*
 - *Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică*
 - *Publicații și studii de specialitate*
 - *Revista „VALOAREA (...)” –publicație periodică ANEVAR*
 - *Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale (publicații tip „market research”)*

2.8 Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1 Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare

N/A

2.8.2 Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor – a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ✓ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate

2 informații privind oferte vânzări închirieri și altele



de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport

- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
 - STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
 - MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
 - METODOLOGIE Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
 - ALOCARE Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți 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.*
 - PUBLICARE intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - 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;
 - CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Alte ipoteze generale ale evaluării:
- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
 - A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9 Ipoteze speciale și particulare

IPOTEZE SPECIALE LEGATE DE SITUAȚIA JURIDICĂ

- Vezi sinteza

ALTE IPOTEZE SPECIALE

- Vezi sinteza

2.9.1 Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neincadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantului/ proprietarului/ destinatarului își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).



2.9.2 Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare³ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuție valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

2.10 Standarde utilizate

2.10.1 Declaraarea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de noi, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2 Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele de evaluare a bunurilor 2022,

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din
Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

2.11 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1 Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent („Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați”).

2.11.2 Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

³ Orice alocare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.



Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12 Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul

Mențiuni privitoare la cerințe Client/utilizator:

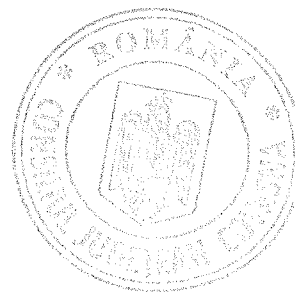
- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

Se consideră buna credință a solicitantului de credit/propietarului legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului cât și legate de utilizarea raportului:

- ✓ Să furnizeze informațiile aferente patrimoniului în format de baza de date;
- ✓ Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condițiile (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
- ✓ Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
- ✓ Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
- ✓ Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- ✓ Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea acestora în raportul de evaluare;
- ✓ Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.

3 PREZENTAREA DATELOR



3.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare

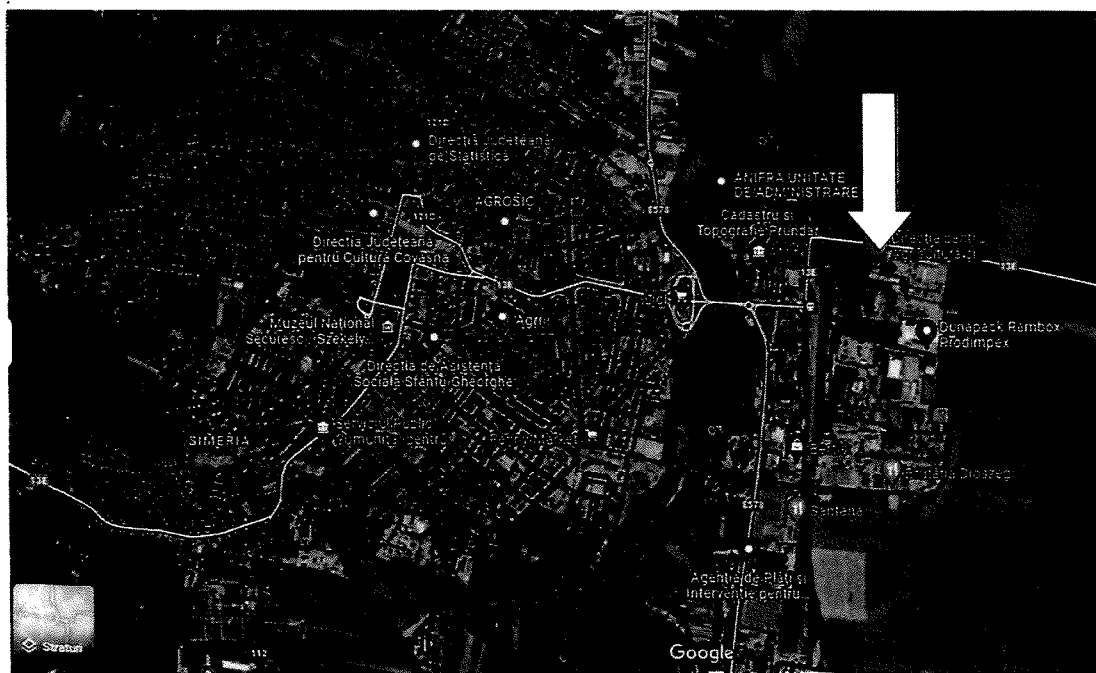
3.1.1 Situația juridică

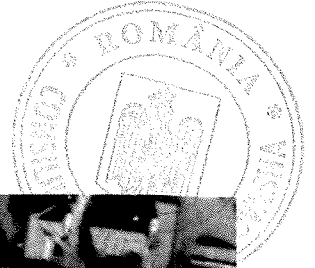
Proprietatea este identificată juridic prin :

CF Nr. 23501-Sf Gheorghe, cu nr. Top.1486/15/2, 1486/20/3/2/3, 1487/4/2/1

Descrierea zonei

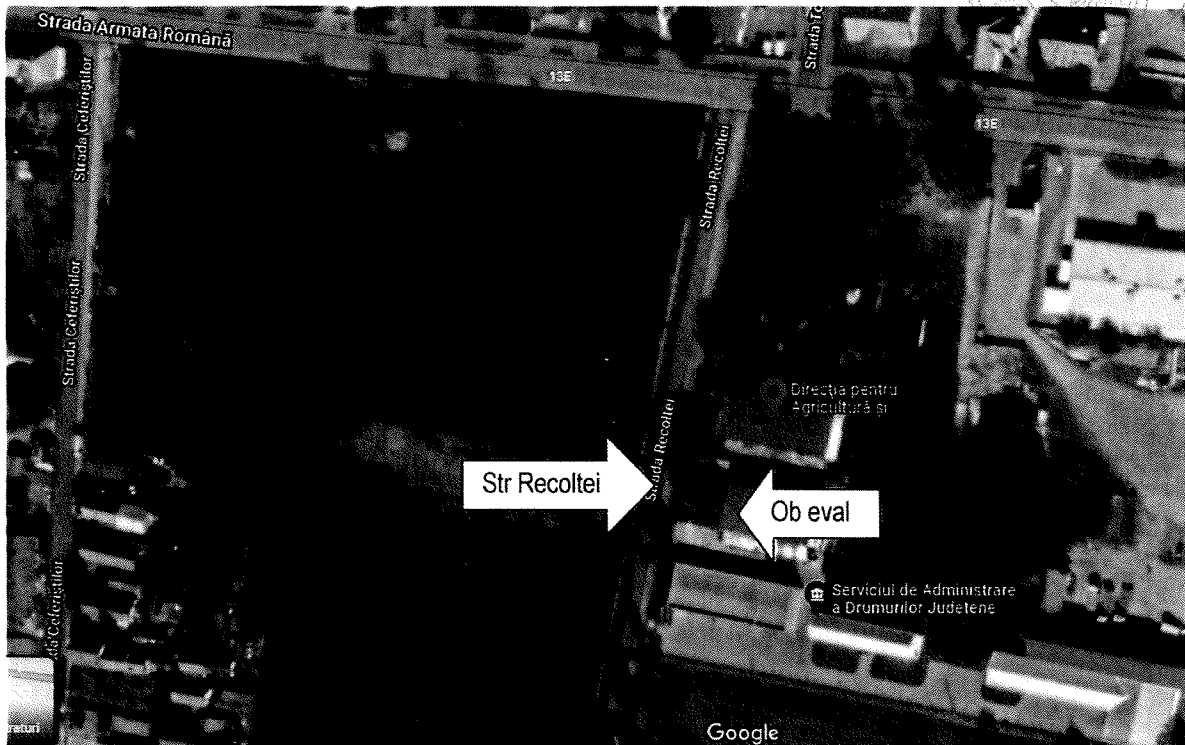
Proprietatea evaluată este situată în partea de est a Municipiului Sf. Gheorghe iesire din oras spre Covasna , într-o zonă mediano-periferica, zona mixta- industrială-prestari servicii. Vecinetați imediate: Cladirea Directiei de Agricultura si Dezoltare Rurala , Cladiri industriale: Fc de Pantaloni LRO, Autoliv, Airquee, Dunapack Rambox, Teren liber (fostul sediu Petrom) etc.





3.1.2 Acces

Fizic, accesul auto si pietonal la imobil se realizează din Str. Recoltei



Drepturile de proprietate evaluate se consideră considerat integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- ✓ dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate

3.1.3 Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.3.1 Descrierea amplasamentului

Zona de amplasare a imobilului este mediano-periferică, considerat favorabilă în ceea ce privește accesul la imobil, Str. Recoltei – în apropierea străzii Armata Română, drumul principal al municipiului Sfântu Gheorghe spre Covasna.

TEREN

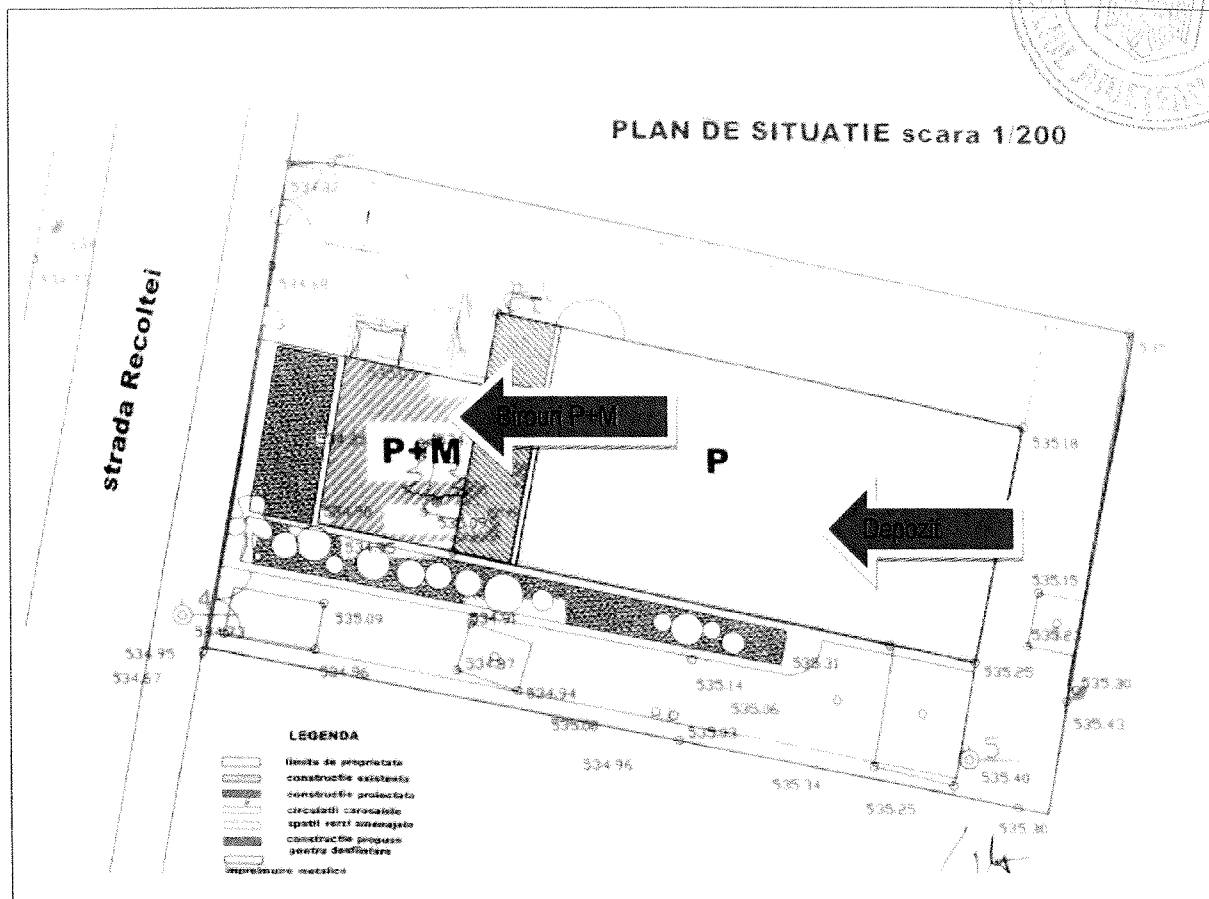
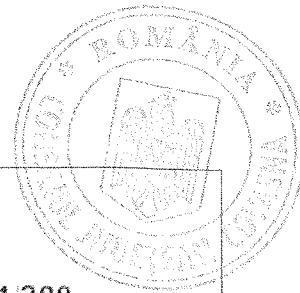
Teren intravilan curți construcții cu suprafața de 1.119 mp, pe care este amplasată construcția compusă din depozit, alipit de clădirea administrativă P+M, proprietatea Consiliului Județean Covasna.

Clădirea este amplasată la cca 5m de frontul strădal. Forma echilibrată, front strădal cca 25 ml, adâncime cca 30 ml, racordat la toate utilitățile urbane.

Amplasamentul este împrejmuit cu stâlpi metalici și plasă metalică bordurată, poarta de acces metalică, teren amenajat, betonat în jurul construcțiilor.

Amplasamentul are formă regulată cu topografie plană, împrejmuit pe 3 laturi, nu este împrejmuit pe partea sudică al terenului, care se află tot în proprietatea Consiliului Județean, aici sunt amplasate garajele unității.

Detaliile privind amplasamentul, dispunerea construcțiilor în cadrul acestuia și suprafețele de pe acesta sunt prezentate după cum urmează:



Suplimentar nu s-a identificat imobilul pe portalul ANCPPI E-Terra, acesta neavand numere cadastrale tip noi, nu este inregistrat pe portal.

Amplasamentul este racordat următoarele utilități: energie electrică , canalizare, apa din retea publica si gaz.

Descrierea construcției:

Cladire Birou, cu regim de inaltime P+M , cu suprafata construita 89,60mp, suprafata construita desfasurata 179,20 mp iar suprafata utila inchiriabila este 130,82mp (suprafata casei de scari neinclus), conf Planurile constructiei intocmit de serv. proiectare AMBIENT SRL, Proiectul fiind intocmit in 2008, Constructia a fost finalizata in 2010.

- Structura de rezistenta :

Fundatie continuu din beton armat, pereti portanti din caramida, intariti cu samburi, centuri si grinzi din beton armat

Planseu din beton armat peste fundatii si peste parter

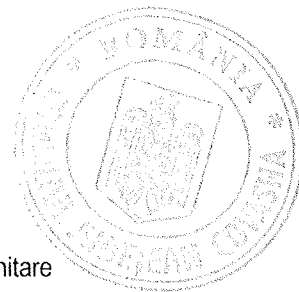
Acoperis: tip sarpanta din lemn

Invelitoare: Tigle metalice

Inchideri: din caramida,

Compartimentari: din zidarie si sistem rigips

Termoizolat din exterior cu polistiren de 10 cm, aplicat tencuiala decorativa.



Finisaje superioare
 Pardoseli interioare: din gresie si parchet laminat
 Tamplarie ext din PVC cu geam termopan
 Usi interioare din lemn.
 Pereti tencuiti zugraviti cu vopsea lavabila in birouri, partial placati cu faianta in grupurile sanitare
 Sanitare de calitate superioare
 Incalzire: CT pe gaz, calorifere hotel.
 Aer conditionat, sistem de detectie fum, senzori de miscare, senzor gaz, alarma, etc.
 Racordat la toate utilitatile urbane

Hala depozitare P, cu 2 compartimente, sc. 304,42 mp
 Anul PIF 1983, cu modernizari ulterioare

Structura de rezistenta :
 cadre din beton armat, inchideri si compartimentari din zidarie
 Planseu din beton armat peste fundatii
 Acoperis: tip chesoane prefabricate din ba, hidroizolate
 Interior tencuit zugravit
 Pardoseli din beton
 Tamplarie ext din PVC,
 Doua usi rabatante
 Racordat la energie electrica trifazica
 Fara sistem de incalzire

3.2 Analiza pieței imobiliare⁴

3.2.1 Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietatea supusă evaluării este formată dintr-un amplasament cu destinație industrială situat în zona mediano-periferica a Mun Sf Gheorghe, jud Covasna

Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților imobiliare de tip industrial – spații cu destinație industrială situate în Mun Sf Gheorghe, și locații similare ca și atractivitate din zonele apropiate.

3.2.2 Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie-scăzută, în contextul lipsei apetitului investițional.

Astfel de proprietăți se tranzacționează mai rar, sunt în general deținute de proprietar și sprijină afacerea sau sunt deținute pentru închiriere.

Pe piața specifică s-a manifestat Cererea pentru acest tip de proprietăți de manifestă mai ales pentru închiriere; actual piata este in stagnare

3.2.3 Analiza ofertei competitive

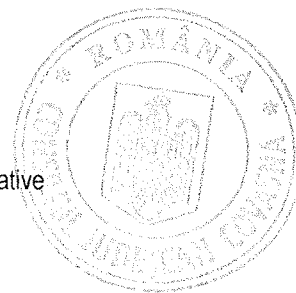
Oferta de proprietăți similare este compusă din proprietăți situate în locații similare și având utilitatea similară proprietății imobiliare (proprietate imobiliară cu destinație industrială).

Ofertele se de închiriere pentru proprietăți relativ similare se situează în intervalul 5-8 EUR/mp +TVA pentru

⁴ Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere.

Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin.

Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.



spațiile industriale cu diferențe pentru:

- suprafața de teren aferentă unui mp de construcție (1/ CUT)
- de ponderea spațiilor de depozitare și producție față de cele administrative
- de locație, acces, stare tehnică etc.

○ A se vedea capitolul „Riscul capitolul „Extras din analiza de piață”
În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă⁵.

- având în vedere momentul la care se face evaluarea se constată că apar blocaje pe piață, cel puțin prin prisma
 - scepticismului investitorilor în a achiziționa imobile,
 - restrângerii activității economice generale;
 - limitarea de utilizare a spațiilor spre nivel minim necesar, cu renunțarea la spații excedentare, sau fructificare a soluțiilor de gen „telemuncă”;
 - alte aspecte de limitare a costurilor cu chiriile, utilitățile, serviciile și personalul
- în acest context apar și primele informații de limitare a numărului tranzacțiilor, fenomen ce nu pare a avea un suport economico-social în schimbarea trendului.
- se manifestă deja marje mai mari de negociere la tranzacții, dar și la chirii care sunt deja reanalizate;
- este evidentă și scăderea gradului de ocupare a spațiilor a căror necesitate și utilitate prezentă viitoare nu este certă;

3.2.4 Echilibrul pieței

- piața pe segmentul vânzării este mai puțin activă (numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar este scăzut)
- piața închirierilor este una mai activă
- echilibrul pieței: dezechilibru în favoarea ofertei;

În anexe există selecții relevante cu privire la:

- Chiriile practicate pe piață
- Ratele de capitalizare
- Oferte competitive- selecție cu comparabilitate corespunzătoare.

De asemenea sunt prezentate:

- Cotații unitare atașate ofertelor
- Exprimări la criterii unitare de comparație adecvate
- Concluzii valorice
 - Cotații
 - Tendințe

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

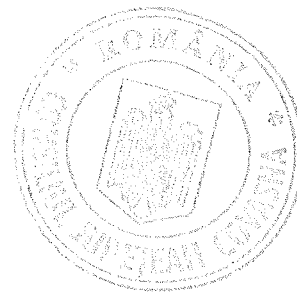
CMBU⁶ a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

⁵ Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

⁶ Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. CMBU este analizată uzual în situațiile:

- cea mai bună utilizare a terenului considerat liber



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

În cazul de față: CMBU⁷ este cea existentă:

- Proprietate imobiliară cu **destinație mixta depozitare cu spații administrative**.
- similară cu utilizarea actuală

In prima faza, a fost stabilita valoarea de piata a imobilului, in ipoteza drept deplin (pentru referinta), urmand ca sa fie calculata si valoarea justa (asimilat cu valoarea de piata) a cedarii dreptului de folosinta a imobilului pe perioada determinata (10 ani)

4.2 Evaluarea terenului

4.2.1 Metodologie

Metodele⁸ de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă – abordarea prin piață
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA - analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2 Comparația directă - abordarea prin piață

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- ✓ Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- ✓ Data efectivă a dovezii despre preț⁹ și data evaluării
- ✓ Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- ✓ Localizare
- ✓ Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare¹⁰, condiții de vânzare¹¹ (motivația), condiții de piață¹² (data vânzării), localizarea¹³, caracteristici fizice¹⁴, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare¹⁵,

-
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

⁷ A proprietății construite dar și a terenului considerat liber

⁸ Recomandate și de GE 630

⁹ Comparabilelor utilizate

¹⁰ În funcție de aranjamentele financiare ale prețului tranzacției (eventuale finanțări ale cumpărătorului „sub piață”, plată întârziată, în rate șamd)

¹¹ Cuantificarea condițiilor de vânzare speciale (interesul deosebit al cumpărătorului sau, din contră, vânzare forțată din partea vânzătorului, șamd.)

¹² Actualizare/Ajustare conform evoluției pieței între cele două momente, impuse de inflație și percepția investitorilor privind schimbarea (condițiilor) pieței de-a lungul timpului scurs de la momentul încheierii contractului/tranzacției și cel al evaluării.

¹³ Cuantificarea micilor diferențe recunoscute de piață pentru diferite locații (acces, orientare, panorama, șamd)



În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

Pentru acest tip de apartamente abordarea este adecvată, existând suficiente informații de piață, similare.

În lipsa unor tranzacții certe de proprietăți similare, vândute "la piață" și transparent, complet și real declarate¹⁶ în actele bilaterale¹⁷, evaluatorii au apelat și la oferte curente¹⁸ expuse pe piață și suficient descrise. Prețurile de ofertare astfel regăsite au fost analizate¹⁹ prin prisma credibilității²⁰ și au fost ajustate negativ ca echivalent al unei potențiale tranzacții. Dintre acestea s-au reținut, în cadrul comparației, doar cele considerate a fi mai relevante²¹, în sensul asemănării cu subiectul.

Comparabilele au fost extrase din analiza de piață, fiind dezvoltate în cele de mai jos:

4.2.3 Comparabile utilizate

Comp T1:			
Oferta verificata			
Oferta de vanzare la 47 Eur/mp+TVA , teren intravilan cu suprafata de 6521 mp, situat in cart Garii, zona retrasa, tip prest servicii industrial, amplasat in apropierea ob evaluarii, zona REMAT, PACOR, Dunapack Rambox, etc. Teren cu topografie plana, cu forma regulata, imprejmuit, amenajat, racordat la en electrica, apa si canalizare, retea gaz in apropiere. Pe teren exista doua cladiri demolabile. info prin tel 0757 393463 https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-industrial-sf-gheorghe-IDfZREU.html#a4140f9745			

14 mărimea și forma sa, deschiderea la fațadă, topografia, localizarea și priveliștea.

15 Diferența între actualizarea existentă și cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate.

16 din punct de vedere a sferei tranzacției

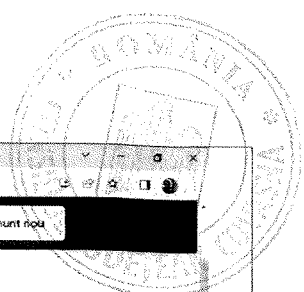
17 inclusiv cele suspuse fiscalității și taxării tranzacțiilor, sau avantajelor fiscale oferite de stat

18 De proprietăți similare disponibile pe piață

19 ca relevanță a acestor informații, clar stabilite și critic analizate

20 evaluatorii s-au asigurat că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice de bază conforme cu informațiile scriptice

21 Celelalte informații de piață fiind expuse în analiza de piață și furnizând informații utilizate de evaluator pentru ajustări, reconciliere șamd.



TEREN INTRAVILAN INDUSTRIAL SF. GHEORGHE

SUPRAFAȚA: TEREN: 6521 MP

PREȚ: 47 EURO/MP

0783 055 685

WELLSTANTU@GMAIL.COM

WELL IMOBILIARĂ SF. GHEORGHE

WELLIMOB.RO

WELLDUMPERO

WELL

WELLIMOB.RO

WELLDUMPERO

WELL

WELLIMOB.RO

WELLDUMPERO

VANZATOR

Well Imobiliare Sfântu Gheorghe

0783 055 685

0783 055 685

Trimite mesaj

LOCALIZARE

Sfântu Gheorghe, Covasna

DESPRE NOI

Imobiliare reprezentă cea mai importantă parte din patrimoniul și în același timp activul nostru de înalt nivel

Comp T2:			
Oferta verificata			
<p>Oferta de vanzare la 70 Eur/mp+TVA, teren iv comercial-prest servicii, mica industrie , cu suprafata de 9000mp, front de cca 75ml pe drum asfaltat, str Armata Romana, posibil achizitie intregul lot (27.176mp), situat in cartarii, str Armata Romana, dupa caile ferate, in vecinatatea directa al ob. evaluarii. Toate utilitatile industriale in fata terenului, fosta sediu PETROM, imprejmuit integral cu gard din beton.</p> <p>info prin tel 0783 055685</p> <p>https://wellimob.ro/de-vanzare/teren/sfantu-gheorghe/kovaszna/1774</p>			

INGATLANÜGYNÖKSÉG
IMOBILIARE
REAL ESTATE

WELL

Acasă Despre noi Ajunghun Contact

TEREN DE VÂNZARE - SFÂNTU GHEORGHE

De vânzare Teren € 70+TVA/MP

Teren: 9000 m²

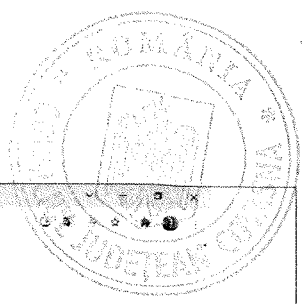
Sfântu Gheorghe, Kovasna

De vânzare parcul de 9000 mp teren intravilan în Sfântu Gheorghe pe strada Armata Română în vecinatatea căii ferate spre Câmpul Frumos. Suprafata totală disponibilă pentru vânzare în cazul în care se dorește este de 27176 mp imobilul este imprejmuit cu gard din pdca de beton prefabricate. In fata terenului se află toate utilitățile. Terenul este potrivit pentru constructii. Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 0783 055 685 sau pe adresa: wellstamuggmail.com



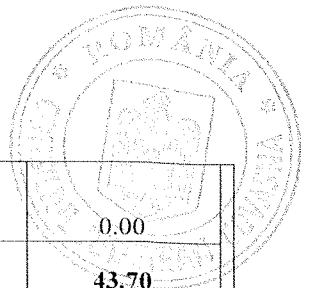
Comp T3:		
Oferta verificata		
<p>Oferta de vanzare la 35 Eur/mp+TVA, teren intravilan cu suprafata de 20.600mp, amplasat in zona industrială-Comercială(Showroom) la intrare in Mun dinspre Brasov, cu front 237ml pe DN12, drum asfaltat. Toate utilitatile in fata terenului, teren plan, neimprejmuit, neamenajat. In zona Rezentantanta Skoda, Rezentantanta Renault, Citroen, Hale de productie ale Fromproduct, Arcon, spatii logistice etc. Info prin tel0745 140890</p> <p>https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-industrial-20600-m2-in-sft-gheorghe-jud-covasna/411570fd9321785ie176eg4dd2227108.html</p> 		

Comp T4:		
Oferta verificata		
<p>Oferta de vanzare la 46 Eur/mp+TVA, teren intravilan industrial cu suprafata d 5.278 mp, cu form aneregulata, front d 23 ml pe str Armatei Romana, nr. 56A, situat in cartierul Garii, iesire din oras spre Tg Secuiesc, in vecinatatea directa al ob evaluarii. Vecinetati hale industriale LRO, si unitati Publice. Toate utilitatile urbane in fata terenului, teren imprejmuit, cu topografie plana. Pe teren este un depozit carburant din caramida de cca 40 mp, construit in anii 70. (evidentiat in CF 37455-Sf Gheorghe, nr. top 1486/6/2, 1486/19/ 1, 1486/17/1, 1486/16/1, 1486/15/1, 1486/18, 1486/14/2, 1486/ 7/ 2 info prin tel 0783 055685 https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-zona-garii-sfantu-gheorghe-lDeYHnw.html#1ea393e2d2</p>		



4.2.4 Grilă comparație directă

Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor					
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabila 1 Oferta	Teren comparabila 2 Oferta	Teren comparabila 3 Oferta	Teren comparabila 4 Oferta
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		47.00	70.00	35.00	46.00
corecție pentru ofertă / tranzație (Euro /mp)		-5%	-30%	-5%	-5%
Preț corectat (Euro / mp)		-2	-21	-2	-2
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
corecție pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%	0%
Preț corectat (Euro / mp)		0	0	0	0
Restricții legale	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
corecție pentru restricții legale (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Preț corectat (Euro / mp)		0	0	0	0
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
corecție pentru cond. de finanțare (Euro /mp)		0	0	0	0
Preț corectat (Euro / mp)		44.65	49.00	33.25	43.70
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare



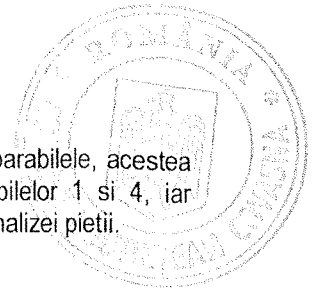
corecție pentru cond. de finantare (Euro /mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		44.65	49.00	33.25	43.70
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	FARA	0	0	0	0
corecție pentru chelt imediate (Euro /mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		44.65	49.00	33.25	43.70
Condiții de piata	Data eval	similar	similar	similar	similar
corecție pentru cond. de piata (Euro /mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		44.65	49.00	33.25	43.70
Localizare si acces	Sf Gheorghe, cart Garii, str Recoltei	Sf Gheorghe zona Garii CFR-retras fata de drum principal	Sf Gheorghe, cart Garii, str Armata Romana	Intre Sf Gheorghe si Chilieni, zona periferica. Langa DN12	Sf Gheorghe, cart Garii, str Armata Romana
corecție pentru localizare (Euro / mp)		0%	-5%	20%	0%
Preț corectat (Euro / mp)		0	-2	7	0
Caracteristici fizice					
- suprafata (mp)	1119.0	6521	9000	20600	5278
corecție pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		20%	25%	40%	20%
Preț corectat (Euro / mp)		8.93	11.64	16	9
-topografie	plana	plana	plana	plana	plana
corecție pentru topografie (Euro /mp)		0%	0%	0%	0%
Preț corectat (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
- forma	regulat	regulat	regulat	regulat	neregulat
corecție pentru forma (Euro /mp)		0%	0%	0%	10%
Preț corectat (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00	5.24
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	en electrica, gaz, canalizare si apa,	racordat la en electrica, apa si canalizare , in apropiere imediata retea gaz	toate utilitatile in fata terenului	toate utilitatile in fata terenului	toate utilitatile in fata terenului
Corectie		0%	2%	2%	2%
corecție pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	1.16	1.12	1.26
Preț corectat (Euro / mp)		53.58	59.35	56.98	58.94
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber	liber
corecție pentru stare teren (Euro / mp)		0.0%	0%	0.0%	0.0%
Preț corectat (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
		53.58	59.35	56.98	58.94



Acces proprietate	acces prin drum secundar pietruit	acces prin drum secundar	acces direct pe drum asfaltat, str Armata Romana	acces direct pe drum asfaltat, DN12	acces direct pe drum asfaltat, str Armata Romana
corecție pentru acces (Euro / mp)		0%	-10%	-10%	-10%
Preț corectat (Euro / mp)		0.00	-5.94	-5.70	-5.60
		53.58	53.42	51.28	53.34
Amenajari, imprejmuiiri	imprejmuit , amenajat	imprejmuit , amenajat	parțial imprejmuit , parțial betonat	neimprejmuit , neamenajat	imprejmuit , amenajat
Corecție		0%	0%	5%	0%
Corecție unitara		0.00	0.00	2.56	0.00
Preț corectat (Euro / mp)		53.58	53.42	53.84	53.34
Zonare-utilizare	Birouri, prest servicii-depozitare	similar	similar	similar	similar
corecție pentru zonare- utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Preț corectat (Euro / mp)		53.58	53.42	53.84	53.34
Corecție totală netă		7	-17	19	2
Corecție totală netă (% din prețul de vânzare)		14.00%	-23.7%	53.8%	4.6%
Corecție totală brută		11	42	34	23
Corecție totală brută (% din prețul de vânzare)		24.0%	60.3%	96.4%	50.3%
Preț corectat (Euro / mp)	53.58	53.58	53.42	53.84	53.34
Suprafata teren curti constructii		= 1,119.00 mp			
Valoare teren curti constructii		= 59,956 EURO			

4.2.5 Justificare ajustări aplicare

- Pentru ajustările ofertă vs. tranzacție sau avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare , de mentionat ca comparabila 2 este expus pe piata de cca 3 ani, aceasta a fost ajsutat cu un procent mai mare, luand in considerare ca comparabilele 1 si 4 sunt amplasate in apropiere imediata, iar valoarea acestora este mult sub valoarea comparabilei 2, cea ce rezulta ca aceasta oferta este peste pretul pietii.
- Drept de proprietate : nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare:nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare:nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli imediate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost ajustări;
- Localizarea: Comparabilele 1, si 4 amplasate in vecinatatea ob evaluarii, nu au fost ajsutate, comparabila 2, amplasat in zona, cu front pe drumul principal , , a fost ajsutat negativ cu 5%, iar comparabila 3 amplasat in afara localitatii spre Brasov, a fost ajustat cu 20%, in urma analizei pietii;



- Caracteristici fizice - suprafață : au fost ajustari pozitive de cate 20-40 pp la toate comparabilele, acestea avand suprafete mai mari (diferente pe piata de cca 8-10 Eur/mp in cazul comparabilelor 1 si 4, iar comparabilele 2 si 3, cu suprafete mult mai mari, diferente de cca 12-16 Eur/mp), in urma analizei pietii.
- Caracteristici fizice - topografie : nu au fost necesare ajustări;
- Pt forma: comparabila 4 cu forma neregulata, fata de ob eval si celalate comparabile, a fost ajsutate pozitiv cu 10pp , diferente pe piata de cca 5 Eur/mp, in urma analizei pietii.
- Utilități: au fost ajustări pozitive de cate 2% la comparabilele 2 3 si 4 , ob evaluat avand toate utilitatile, iar aceste comparabilele avand utilitatile numai in fata terenului;
- Ajustările pentru acces, au fost ajustări negative de cate 10% la comparabilele 2,3 si 4 , acestea avand acces pe drumuri principale asfaltate/betonate, fata de ob eval si compar 1, care au acces de pe drum secundar, diferente pe piata de cca 5-6 eur/mp, in urma analizei pietii.
- Amenajari/imprejmuiri: nu au fost ajsutari
- Cea mai bună utilizare: nu au fost aplicate ajustări.

4.2.6 Rezultat comparație directă:


- Valoare unitară teren
- 53.58 EUR/mp +TVA


EVALUARE CONSTRUCTII & TEREN

4.3 Abordarea prin venit

4.3.1 Generalități

Abordarea pe bază de venit reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând analiza datelor privind veniturile și cheltuielile aferente unei proprietăți. Metodele se bazează pe premisa că: " un cumpărător informat nu va plăti mai mult pe o proprietate decât „costul de a obține o fructificare similară la același nivel de risc” .

 **ABORDAREA PRIN VENIT** oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singura valoare a capitalului SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general))

 Metodele înscrise în abordarea prin venit:

- *capitalizarea venitului net din exploatare*
 - Metoda capitalizării VNE se bazează pe capitalizarea VNE cu o rata totală de capitalizare (RO) este caracteristică unui drept de proprietate deplin/absolut și reflectă raportul dintre venitul net anual din exploatare (VNE) și prețul sau valoarea totală a proprietății. Se folosește pentru transformarea venitului net din exploatare într-o estimare a valorii unei proprietăți.
 - Se utilizează în general pentru transformarea în valoare a unor venituri ce se mențin relativ constante
- *fluxul de numerar actualizat²²*

4.3.2 Metoda Capitalizării veniturilor - elemente teoretice

Metoda presupune rezolvarea a două probleme metodologice și practice:

- estimarea mărimi fluxului anual reproductibil
- estimare ratei de capitalizare nete și implicit a factorului multiplicator

²² Metoda de evaluare prin actualizarea fluxurilor financiare de disponibilități libere de obligații (discounted cash-flow - DCF) se bazează pe capacitatea activului de a genera fluxuri pozitive de disponibilități care în final rămân la dispoziția proprietarului.

- Se utilizează în general pentru transformarea în valoare a unor venituri variabile



Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de transe periodice anticipate de venit, in valoarea lor prezenta. Folosirea capitalizarii veniturilor in evaluarea proprietatilor imobiliare este bazata pe premisa ca valoarea este suma prezenta a beneficiilor previzionate sau anticipate, exprimate in bani.

Metoda este aplicabila proprietatilor generatoare de venituri si unde motivatia cumparatorilor este recuperarea investitiilor tinand cont de fiscalitate. Pentru metodele de randament se utilizeaza diferite fluxuri de venituri generate. Cele mai folosite sunt: venitul brut potential, venitul net din exploatare.

Venitul brut potential (VBP) : reprezinta venitul total generat de proprietatea imobiliara in conditiile de utilizare maxima (grad de utilizare integrala), inainte de scaderea cheltuielilor operationale.

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare (spatiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de catre chiriasi).

Venitul net din exploatare (VNE) reprezinta venitul net anticipat, rezultat dupa deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, amortizarii si a costurilor aferente reparatiilor capitale.

Valoarea rezulta prin aplicarea formulei de capitalizare ($V = VNE / Rc$).

- s-au facut previziuni ale veniturilor din inchirieri astfel:
 - 7 euro+TVA pentru spatiul administrativ cladirea fiind relativ noua, cu finisaje superioare, iar suprafata constructiei fiind una relativ mica (oferte intre 9 -12 Eur/mp+TVA) , oferte de inchirieri in anexa si
 - 4 euro+TVA pentru spatiul depozitare cladirea fiind relativ mica si avand parametri optimi, stare FB, etc.

s-a estimat venitul brut potential (VBP) ca fiind chiria obtenabila pe 12 luni

s-a estimat un grad de ocupare prudential de 90% si s-a estimat venitul brut efectiv (VBE)

Cheltuielile de exploatare aferenta proprietatii au fost estimate la 5% din venit brut potential, luand in considerat faptul ca proprietarul fiind unitate bugetara, nu plateste impozit pe cladire.

-In lipsa unor contracte de inchiriere am avut in vedere chiria de piata si clauzele uzuale de inchiriere. Datele despre chirii sunt descrise in capitolul Metoda capitalizarii veniturilor.

Rata de capitalizare se stabileste din piata, pentru imobile similare , respectiv aceasta Rata este sustinut si de Rata din Revista Valoarea – iun 2022, adica pt spatii de Birouri 9 -10.5 % si pt spatii industriale 8.5 -10.5 % propus pt orase medii –conf tabel de mai jos.

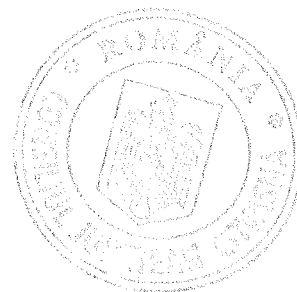
In tabelul de mai jos se regasesc calculele pt stabilirea ratei de capitalizare a spatiului industrial, aceasta rata fiind utilizat pe imobil in ansamblu , Comparabilele se regasesc in Anexa 5 Extras din analiza de piata

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

Nr. Crt.	Comparabile	Chirie unitara obtenabila neg.	Arie utila	VBP	Rata de ocupare	VBE	Cheltuieli de exploatare		VNE	Pret oferta neg.	Rata de capitalizare neta
		Eur/mp /luna	mp	Eur	(%)	Eur	(%)	Eur	Eur	Eur	%
1.	Sf Gheorghe str. Jozsef Attila	3.25	396.0	15,444	90%	13,900	10 %	1,390	12,510	125,000	10.0%
2.	Sf Gheorghe, str Armata Romana	4.50	2,598.0	140,292	90%	126,263	10 %	12,626	113,637	1,200,000	9.5%
3.	Tg Secuiesc, zona Gosp Com	2.50	366.7	11,001	90%	9,901	10 %	990	8,911	80,000	11.1%

Utilizand informatiile relevante din piata specifica proprietatii subiect , consideram adecvata utilizarea unei rate de capitalizare de:

Ob evaluat fiind Municipiu-resedinta de judet, proprietate amplasata in zona dezvoltata, cu cotation medie pe piata imobiliara locala, astfel s-a considerat potrivita o rata de capitalizare de 10%.

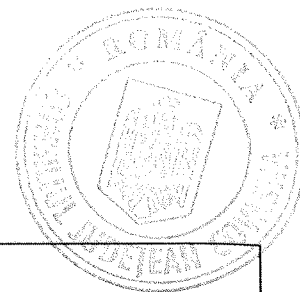


Rata din Revista Valoarea – iun 2022

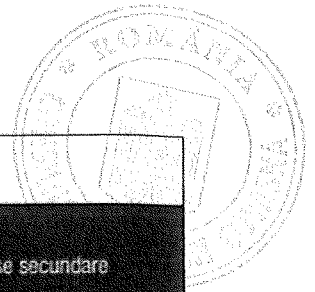
	Industrial Rata de capitalizare pt Orase secundare	Birouri Rata de capitalizare pt Orase secundare
DARIAN DRS	9% - 10.5%	9% - 10.5%
CUSHMAN	9%	8% -9%
JONES LANG LA SALLE	8,5% - 10%	9% -10%

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2022

Darian DRS			
Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 19 central: 13 - 17 semi-central: 11 - 15	Iasi: 10 - 15 Cluj Napoca: 12 - 16 Brasov: 10 - 15 Timisoara: 12 - 16 Constanta: 7 - 13	Sibiu: 8 - 13 Craiova: 10 - 14 Targu Mures: 7 - 10 Ploiesti: 8 - 12 Pitesti: 8 - 11 Arad: 7 - 9.5
Rata medie de neocupare (%)	15%	Iasi: 5% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brasov: 10% - 15% Timisoara: 5% - 15% Constanta: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Targu Mures: 15% Ploiesti: 15% Pitesti: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7 - 8%	clasa A: 7.50 - 8.50%	clasa A: 8.50 - 10%
	clasa B: 8 - 9.5%	clasa B: 8.50 - 10%	clasa B: 9 - 10.5%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 5.5	Iasi: 3 - 5 Cluj Napoca: 3 - 4.5 Brasov: 3.5 - 5 Timisoara: 3.5 - 4.5 Constanta: 3 - 5	Sibiu: 2.5 - 5 Craiova: 3 - 5 Targu Mures: 2.5 - 4 Ploiesti: 3 - 5 Pitesti: 3 - 4.5 Arad: 2.5 - 4
Rata medie de neocupare (%)	5%	Iasi: 10% Cluj Napoca: 10% Brasov: 10 - 15% Timisoara: 10 - 15% Constanta: 5 - 10%	Sibiu: 10% Craiova: 10 - 15% Targu Mures: 10 - 15% Ploiesti: 10% Pitesti: 15% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8 - 9.50%	8.5% - 10%	9% - 10.5%



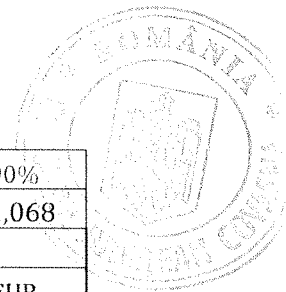
› Cushman & Wakefield Echinox			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timișoara)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mures, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 17.5 - 18.5 semicentral: 13 - 15 periferie: 9 - 12	11 - 15	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	15.3%	Iasi: 6% Cluj Napoca: 6% Brasov: 9% Timisoara: 9%	n/a
Rata de capitalizare (%)	6.50%	7.75-8.25%	9.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.10 - 4.20 pentru suprafete < 5.000 mp; 3.75 - 4 pentru suprafete > 5.000 mp	3.85 - 4.10 in functie de suprafata	3.60 - 3.85 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare (%)	5%	3%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.00%	7.50-8.00%	8.00-9.00%



› Jones Lang LaSalle			
Segment de piață	București	Orașe Primare (Iasi, Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța)	Orașe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Central: 18.5 Semicentral: 14 – 16 Periferie: 7 - 12	Cluj: 11 – 14 Iasi: 11 – 14.5 Brașov: 11 – 13.5 Timișoara: 11 – 14	9 - 12
Rata medie de neocupare (%)	14.3%	Cluj: 8.9% Iasi: 0.3% Brașov: 10.4% Timișoara: 16.0%	n/a
Rata de capitalizare	6.75%	8.00	8.50 – 10.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.6 – 4.0 (suprafete < 10,000) 3.3 - 3.75 (suprafete > 10,000)	3.3 – 4.0 in functie de suprafata	3.3 – 4.0 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare	3.6%	Cluj: 1.4% Iasi: 0% Brașov: 0.6% Timișoara: 4.6%	2.8%
Rata de capitalizare	7.50% <small>(dar pentru proprietate prima cu WALK - Weighted Average Unexpired Lease Term - semnificativ mai lung decât media pieței se pot obține randamente mai mici de 8%)</small>	8.00 – 9.00% <small>(dar pentru proprietate prima cu WALK - Weighted Average Unexpired Lease Term - semnificativ mai lung decât media pieței se pot obține randamente mai mici)</small>	9.00 – 10.00%

Suprafata utila inchiriabila a cladirii administrativa este 130,82mp (casa scarii neinclus), iar a spatiului de depozitare su 258.75 mp, conf relevu prezentat in Anexa

Abordarea prin venit-metoda capitalizarii directe		
Suprafata utila Birouri		130.82
Suprafata utila Depozit		258.75
Chiria unitara lunara (EUR/mp/luna) BIROURI		7
Chiria unitara lunara (EUR/mp/luna) sp depozitare		4
Chiria lunara (EUR/luna) Birouri		915.74
Chiria lunara (EUR/luna) sp depozitare		1035
Chiria lunara (EUR/luna) TOTAL		1951



Grad de ocupare		90%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		21,068
Cheltuieli de exploatare		
- Fixe	LEI	EUR
- Taxe proprietate	0.00%	0
- Asigurare	0.14%	210
		0
Subtotal cheltuieli fixe		210
- Variabile	%	
- Management	0.0%	0
- Administrator	0%	0
- Salarii personal intretinere	0%	0
- Utilitati spatii comune	0.0%	0
- Reparatii-intretinere	1%	211
- Altele	1.0%	211
Subtotal cheltuieli variabile		421
Alocari pt inlocuiri	0.3%	450
Alocari pt imbunatatirea performantei energetice	0.2%	300
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		1,081
Rata cheltuielilor de exploatare		5%
Venit net din exploatare (EUR/an)		19,987
Rata venit net din exploatare		95%
Rata de capitalizare		10.00%
Valoare prin venit total (eur)		199,866
Valoare prin venit (eur)(rotund)		200,000

VALOARE PRIN VENIT, pt drepturi depline: 200.000 EUR + TVA

4.1 Abordarea prin piață

4.1.1 Elemente teoretice

Abordarea prin piață²³ își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței²⁴ pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

²³ Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

²⁴ Pentru a estima valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul localității și în special în zona de amplasare a imobilului subiect.



Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Analizele amintite au fost aplicate asupra unor date și informații extrase din tranzacții ale unor proprietăți imobiliare ale căror caracteristici principale sunt prezentate în tabelul de calcul.

4.1.2 Generalități

Elementele descriptive la abordării au fost expuse la capitolul "Glosar de termeni".²⁵

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare

4.1.3 Metodologie

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În abordarea prin piață,

- analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.
- se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație
- elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății

4.1.4 Adecvare generală abordare

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată.

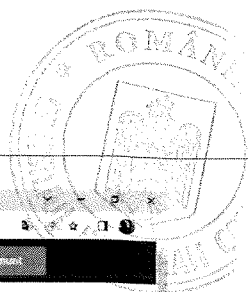
Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

4.1.5 Aplicare în speța subiect

COMPARABILE CONSTRUCTII cu teren

Comp C1:			
Oferta verificata			
<p>Oferta de vanzare la 450.000 Eur, Hala industriala productie, depozitare cu spatiu administrativ, structura metalica, cu sc 400 mp, anul PIF 2012, si teren aferent 3127 mp, situate in Com Valcele langa drumul principal, intarre in localitate dinspre Sf Gheorghe, la cca 7 Km de resedinta de judet. Hala este amenajata pt prelucrare , procesare carne de pasare , dispune de finisaje medii in birouri, uzuale in hala. Racordat la en electrica apa si canalizare, incalzire cu CT pe lemne. Pretul contine valoarea utilajelor, apreciate de vanzator la cca 50.000 Eur. Nota: Spatiul a fost inspectat de Evaluator .</p> <p>Info prin tel 0728 907071</p>			

²⁵Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.



storia

Depozit Hala de vanzare si productie de panouri predare afacere

1.720

Hala de procesare carne de pasare cu predare afacere 450 000 €

1.125 €/mp

Varvariche Gela
Agencie
0726 807 071

Trmite mesajul

Salveaza la Favorite

Comp C2:			
Tranzactie			
<p>Tranzactie la 1.200.000 Eur, in martie 2022, proprietate industrială cu scd 3.057mp construit in 2012 si teren 5103 mp (conf plan de amplasament), situate in Sf Gheorghe str Armata Rosie, fosta fabrica de pantalon. Hala este construită de o structură de metal și panouri ISOPAN și are la dispoziție o rampă de intrare pentru materii prime și o rampă de ieșire pentru produse finite. Clădirea de birou are 3 nivele, suprafața construită fiind de 200 mp, scd 600mp. Cele trei nivele includ două nivele de birouri complet utilate și mobilate, și un nivel cu 3 apartamente de locuit complet amenajate. Depozitele din curte sunt construite de asemenea din panouri ISOPAN și se extind pe o suprafață de 200 mp.</p> <p>descriere conf site-ul societatii :<i>Fabrica LRO descriere sumara: 5000 mp teren ,1750 construit pt hala etajate pe 500 mp, 3 x 200 mp cladire de birouri, cu birouri si 3 apartamente ultrautilate,construt in 2012 dupa standarde germane pt 250 de angajati(aut ISU) ,depozite 200 mp,cazane,compresoare, vacum,sistem de racire etc totul detaliat pe www.l-ro.ro</i></p> <p>Cumparatorul Becatex SRL are ca domeniu de activitate dezvoltarea si producerea de genti tehnice (pentru ambulante – sistem propriu patentat, diferite tipuri de genti industriale) genti pentru biciclete, diferite sisteme tehnice de transport precum si colectia noastra proprie Nautic One. Mai multe informatii despre noi pute-ti gasi la www.becatex-srl.com si www.nautic-one-collection.com .</p> <p>Oferta a fost postat pe olx in februarie 2021 , tranzactionat in martie 2022</p> <p>info de la ag imobiliar Kesz Andras:0736 373669</p> <p>https://www.olx.ro/d/oferta/fabrica-de-confectii-de-vanzare-lDezhmL.html#a4140f9745</p>			

www.olx.ro

Adauga anunt nou

Contul meu

Zoltan

Mai multe anunțuri de acest vânzător

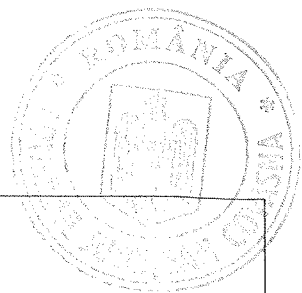
078 642 1600

Trimite mesaj

Localizare

Sfântu Gheorghe, Covasna

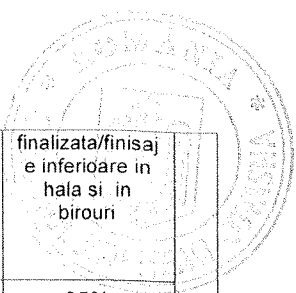
Comp C3:			
Oferta verificata			
<p>Oferta de vanzare la 320.000 Eur Hala industrială 1000mp cu teren aferent 2000 mp, situat în Co Ilieni, la cca 8 Km de Sf Gheorghe spre Brasov. Racordat la en electrica, apa si fosa septica, pretabil pt depozitare, productie. Structura din beton si zidarie aconstruit in anii 70, finisaje inferioare, necesita inbunatatiri.</p> <p>Info prin tel 0729 613447</p> <p>https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-hala-industrială-IDgnrOq.html</p>			
<p>072 961 3447</p> <p>Trimite mesaj</p> <p>Mai multe anunțuri de acest vânzător</p> <p>LOCALIZARE</p> <p>Ilieni, Covasna</p> <p>DETALII FIRMĂ</p> <p>Nume firmă: Zucetoo Automobile Srl CUI: 41885724 Număr de telefon: 0729613447</p> <p>Arată mai multe</p> <p>DREPTURILE CONSUMATORILOR</p> <p>Acest anunț a fost publicat de către o firmă.</p> <p>De vanzare hala industrială</p> <p>320.000 €</p>			



Grila de piata

**ABORDAREA PRIN PIATA
ANALIZA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	Comparabila 1, Oferta	Comparabila 2 Tranzactie	Comparabila 3 Oferta
PREȚ DE OFERTA	Euro	450000	1200000	320000
DATA TRANZACȚIEI/OFERTEI		Oct-22	Mar-22	Dec-22
PREȚ -Marja negociere	10-15%	382,500	1,200,000	288,000
Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Corecție pt.dr.de propr. transmis		0	0	0
PREȚ CORECTAT		382,500	1,200,000	288,000
Condiții de finanțare		cash	cash	cash
Corecție pt. condițiile de finanțare		0	0	0
PREȚ CORECTAT		382500	1200000	288000
Condiții de vanzare (motivatia)	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Corectie		0	0	0
PREȚ CORECTAT		382,500	1,200,000	288,000
Condiții de piata	la piata	la piata	la piata	dec 2019
Corecție pt. condițiile de piață %		0	0	0
Corecție pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ CORECTAT		382,500	1,200,000	288,000
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
Corecție pt. condițiile de piață %		0	0	0
Corecție pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ CORECTAT		382,500	1,200,000	288,000
Condiții de localizare	Sf Gheorghe, median, str Lunca Oltului (DN12)	Valcele, la cca 10 Km de Sf Gheorghe, spre Brasov, langa drumul principal	Sf Gheorghe, mediana, str Armata Romana	Ilieni, periferie, zona ind
Corecție %		5	0	10
Corecție		19125	0	28800
PREȚ CORECTAT		401625	1200000	316800
Caracteristici fizice				
Suprafata teren	1,119.00	3127	5103	2000
diferenta de suprafata	53.58	-2.008	-3,984	-881
Corecție pt. dimensiune suprafata		15%	20%	10%
corectie		-2309	-4781	-969
Corecție pt. suprafata		-123727	-256155	-51924
PREȚ CORECTAT		277898	943845	264876

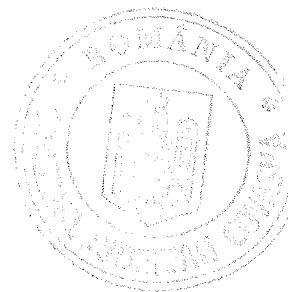


Stadiul constructiei (finisaje)	finalizata/finisaje industriale hala, medii+ la birouri	finalizata/finisaje de industrie alimentara, medii+ la birouri	finalizata/finisaje industriale hala, medii+ la birouri	finalizata/finisaje inferioare in hala si in birouri
Corectie %		-10%	0%	25%
Corectie		-27790	0	66219
PREȚ CORECTAT		250108	943845	331095
An constructie (vechime)	1983/2010	2012	2012	1970
Corectie %		0	0	10
Corectie		0	0	33109
PREȚ CORECTAT		250108	943845	364204
Suprafata desfasurata	483.62	400.00	3057.00	1000.00
		0%	20%	0%
Diferenta suprafata	300	84	-2057	-516
Corectie		25086	-740520	-154914
PREȚ CORECTAT		275194	203325	209290
Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Corectie %		0	0	0
Corectie		0	0	0
PREȚ CORECTAT		275194	203325	209290
Destinatie	productie&depozitare	depozitare sau productie	Productie&depozitare&birouri	depozitare sau productie
Corectie %		0	0	0
Corectie		0	0	0
PREȚ CORECTAT		275194	203325	209290
Caracteristici economice	nu	nu	nu	nu
Corectie %		0	0	0%
Corectie		0	0	0
PREȚ CORECTAT		275,194	203,325	209,290
Componente nonimobiliare		utilaje de productie	nu	nu
Corectie		-50000	0	0
PREȚ CORECTAT		225194	203325	209290
Corectie totală brută		245.728	996,675	334,967
Corectie totală brută în procente		54.61%	83.06%	104.68%
INTERVAL PIATA (Eur)		225194	203325	209290

Avand in vedere ca comparabilele gasite pe piata sunt amplasate in alte zone ale Municipiului, respectiv au structuri si dimensiuni diferite de ob evaluat, abordarea prin piata a fost utilizata numai pentru stabilirea unei plaje de valori unitare, care se va utiliza pentru sustinerea valorii obtinute prin celalte metode.


Plaja de valori obtinuta prin metoda de piata (pt drepturi depline): 203.000 - 225.000 EUR

Valorile nu contin TVA



4.1.6 Justificare ajustări aplicare

Justificare ajustări:

Drept de proprietate:	nu au fost necesare ajustări; nu există aspecte care să inducă necesitatea unor ajustări ale dreptului considerat deplin al subiectului
Pentru ajustările „ofertă” vs „tranzacție potențială”	s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare diferențierile sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfectări finale a tranzacțiilor tranzacțiile deja întâmplare nu au fost ajustate, astfel comparabilele au fost ajustate cu 10-15 %
Condiții de finanțare	nu au fost necesare ajustări; în cazul de față nu au fost aranjamente de plată atipice și/sau nonpiață care să impună analiza unor astfel de ajustări
Condiții de vânzare	nu au fost necesare ajustări; tranzacțiile/ofertele comparabilelor sunt unele normale prin prisma motivațiilor părților
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu au fost necesare ajustări
Condiții ale pieței:	nu au fost necesare ajustări ofertele sunt curente; tranzacțiile sunt relativ recentă nefiind evoluții speciale (de ajustare nonunitară) pe piața specifică
Localizare imobil (strada, zona):	Comparabila 2, fiind în apropiere ob evaluării nu a fost ajustat, iar comparabilele 1 și 3 fiind amplasate în zone, cu cotații mai slabe pe piața imobiliară locală, au fost ajustate pozitiv cu 5-10 %, în raport de amplasarea lor față de ob evaluării.
Suprafața teren	Valoarea terenurilor a fost ajustat în funcție de diferența de suprafață între ob evaluat și comparabilă, iar această diferență a fost înmulțită cu valoarea unitară, rezultat în urma comparației. Acolo unde dimensiunile erau semnificativ diferite și implică o putere de cumpărare diferită s-a analizat și percepția pieței cu privire la proporționalitatea inversă dimensiune –preț)
Caracteristici fizice – dimensiuni/arii principale:	Ajustarea pentru „Dimensiuni/arii” s-a realizat aliniind ariile comparabilelor la cea a subiectului. Acolo unde dimensiunile erau semnificativ diferite și implică o putere de cumpărare diferită s-a analizat și percepția pieței cu privire la proporționalitatea inversă dimensiune –preț) Costul unitar pentru o construcție asemănătoare, a fost estimată la cca 300 Eur/mp, fiind vorba despre clădire depozitare și administrativă.
 Cfiz	
Caracteristici fizice – vechime	Comparabila 3, construcție mai veche, a fost ajustat pozitiv cu 10%, în urma analizei pieții
Caracteristici fizice – standard dotări	s-au aplicat ajustări funcție de diferențe finisaje și sau dotări, percepția unei cotații unitare dar și a sumelor absolute de diferențiere –a se vedea mențiuni tabel personalizate pentru fiecare comparabilă, astfel: Comparabila 1, având finisaj pet producție alimentară (mai multe plăci cu faianta, gresie, etc), a fost ajustat negativ cu 10% un cost estimat de cca 70 Eur/mp, iar comparabila 3, cu finisaje mai slabe, a fost ajustat pozitiv cu 25%, estimat un cost de cca 60-70 Eur/mp, în urma analizei pieții.
Caracteristici economice	Nu s-au aplicat ajustări,
Componente non– imobiliare ale	Nu au fost necesare ajustări la coparabilele 2 și 3, iar comparabila 1, având



valorii: in componenta de pret inclus valoarea utilajelor pt procesarea carnilor, a fost ajustat negativ cu 50.000 Eur. Utilaje multiple de industrie alimentara, cam frigorifica, etc. din 2012 ,.

Utilizare Nu s-au aplicat ajustări,

4.2 Abordarea prin cost

4.2.1 Generalități

Abordarea prin cost în evaluare se bazează pe comparație. În cazul abordării prin cost, evaluatorul compară costurile necesare amenajării unei proprietăți imobiliare noi sau unei proprietăți de substituție cu aceeași utilitate ca și bunul imobil evaluat. Valoarea estimativă a costurilor de construcție se corectează în sensul diferențelor de vârstă, stare tehnică și utilitate a bunului evaluat, pentru a se ajunge la o indicație de valoare prin cost.

Teza abordării prin cost constă în aceea că: valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este dată de suma dintre valoarea de piață a terenului și costul construcțiilor (la care se adaugă profitul promotorului imobiliar) din care se scade deprecierea..

*Valoarea terenului
+Costul construcțiilor
+Profitul promotorului
-Deprecieri
= Valoare de piață proprietate*

Abordarea prin costuri presupune pentru determinarea valorii proprietăților imobiliare ca întreg (teren plus construcții) valoarea terenului²⁶ se adaugă la costul total al construcției.

Pentru proprietățile deja dezvoltate, în vederea estimării valorii de piață se scad anumite alocări pentru diferitele forme de depreciere (uzură fizică; depreciere funcțională și depreciere economică/externă) cumulată.

Principial, pentru estimarea valorii în cadrul acestei abordări, am parcurs următoarele etape:

- Estimarea valorii terenului (efectuată la un capitol anterior).
- Stabilirea bazei de cost celei mai aplicabile la tematica evaluării: costul de înlocuire.
- Estimarea nivelului depreciierilor existente.
- Deducerea deprecierei cumulate estimate din costul total al construcțiilor pentru a obține o estimare a costului net al acestora.

Metodologie, algoritm de calcul, etape

- estimarea costului de înlocuire (brut –CIB) prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință ;
- estimarea deprecierei acumulate;
- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei acumulate.

- s-e estimeaza un CIB– pentru Hală (conform catalogului Costuri construcție – Costuri de înlocuire – Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale – autor ing. Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL).

Aceasta metoda nu a fost utilizata, nefiind relevanta

4.3 Abordarea prin venit pt stabilirea valorii juste a cedarii dreptului de utilizare imobilului pe perioada

²⁶ anterior estimată



determinata (10 ani).

Conceptul valoarea banilor in timp:

Definitie: Valoarea banilor in timp reflecta conceptia ca o suma de bani detinuta azi valoreaza mai mult decat aceeași suma care va fi incasata in viitor. Valoarea banilor in timp se exprima prin conceptul de valoare **prezenta** sau **actualizata** a unor sume de bani viitoare.

Conceptul de valoarea banilor in timp include urmatoorii trei termeni:

1. **Compunerea** (tehnica dobanzii compuse), prin care se calculeaza o valoare viitoare
2. **Actualizarea** (calcularea valorii prezente sau actualizate a unei/unor sume viitoare)
3. **Capitalizarea** (calcularea valorii prezente sau actualizate a unui flux de sume viitoare de natura unei anuitati constante sau unei anuitati crescatoare cu o rata constanta).

1. Compunerea

Definitie: calcularea **valorii viitoare** (intr-un an viitor), rezultata dintr-o valoare prezenta, investita la un anumit nivel al ratei de rentabilitate (profitabilitate sau de fructificare).

Daca notam cu:

- V_0 – o suma actuala (capital initial)
- K – rata de rentabilitate ceruta de investitor, si
- V_n – suma viitoare (capital viitor), rezulta ca:

$$V_n = V_0 \cdot (1+K)^n$$

□ $(1+K)^n$ se numeste **factorul de compunere** sau factorul dobanzii compuse si este utilizat indeosebi in sistemul bancar.

Exista doua ipoteze de baza in formula de mai sus:

- dobanda (venitul) se incaseaza la sfarsitul fiecarui an, si
- dobanda anuala se acumuleaza (se adauga) la capitalul existent la inceputul fiecarui an.

2. Actualizarea

Definitie: Calcularea valorii prezente (sau actualizate) a unei sume viitoare (care reflecta o plata sau o incasare).

Actualizarea permite compararea, la data evaluarii, a fluxurilor de venit care vor fi generate in ani viitori diferiti. Cu alte cuvinte, actualizarea inseamna **diminuarea** sumelor viitoare deoarece acestea nu pot fi investite si consumate imediat, cum este cazul unui venit actual.

Valorile actualizate sunt comparabile in mod direct in sensul ca, la un anumit nivel de fructificare (prin dobanda, profit, etc.), titularului de venit ii este indiferent momentul in care se incaseaza venitul (azi sau peste n ani)

Actualizarea permite deci compararea si insumarea unor sume:

- primite sau platite la date viitoare diferite;
- exprimate in aceeasi unitate de masura.

Tehnica actualizarii consta in calculul invers fata de cel aratat in formula compunerii, respectiv:

$$V_n = V_0 \cdot (1 + K)^n, \text{ deci:}$$

$$V_0 = \frac{V_n}{(1+K)^n} \text{ sau}$$

$$V_0 = V_n \times \frac{1}{(1+K)^n}$$

□ $\frac{1}{(1+K)^n}$ reprezinta inversul factorului dobanzii compuse, numit **factor de actualizare**. Factorii de actualizare

pot fi calculati pe baza formulei $\frac{1}{(1+K)^n}$ sau pot fi preluati din tabele financiare.



3. Capitalizarea

Definitie: transformarea unui flux de venit viitor, de natura unei anuitati constante sau crescatoare cu o rata anuala constanta (g), in valoare prezenta sau actualizata (insumata) a acelu flux de venit, fie prin impartirea venitului anual cu o rata de capitalizare, fie prin inmultirea venitului anual cu un coeficient multiplicator (multiplu)

Ca esenta, capitalizarea este tot un proces de actualizare dar prin formule matematice simplificate, prin care se calculeaza valoarea prezenta (actualizata) a unui flux de venit viitor.

3.1 Capitalizarea unui flux de venit care se reproduce perpetuu

Formula de calcul a valorii actualizate a unui flux de venit anual perpetuu (care se va reproduce la infinit), prin tehnica capitalizarii, este:

$$(1) \quad V_c = \frac{V_1}{C} \quad \text{in care:}$$

- V_c = valoarea actuala a capitalului ce genereaza un flux de venit anual viitor perpetuu;
- V_1 = venitul viitor perpetuu de natura unei anuitati constante (marime anuala egala);
- C = rata de capitalizare.

$$(2) \quad V_c = V_1 \cdot M \quad \text{in care:}$$

- M = coeficient multiplicator al venitului anual viitor care se reproduce la infinit in marime anuala constanta

$$M = \frac{1}{C}$$

- $M = \frac{1}{C}$, deci coeficientul multiplicator sau multiplicatorul (sau multiplul) venitului este inversul ratei de capitalizare.

(3) Formula de calcul a valorii actualizate a unui flux de venit anual perpetuu care va creste la infinit cu o rata anuala constanta (g), numita Gordon - Shapiro:

$$V_c = \frac{V_1}{K - g} \quad \text{in care:}$$

- V_1 = venitul anual de la finele primului an viitor, deci:
 $V_1 = V_0 \cdot (1+g)$
- g = cresterea anuala sperata perpetua a venitului,
- K = rata de actualizare a venitului,
- $C = K - g$, deci rata de capitalizare este diferenta dintre rata de actualizare si g ,

$$M = \frac{1}{K - g}$$

Nota: formulele (1), (2) si (3) se utilizeaza numai si numai daca:

- venitul anual sperat este o anuitate constanta sau o anuitate crescatoare cu un g constant
- reproducerea celor doua anuitati de mai sus se face la infinit (sau perpetuu)

In caz ca veniturile viitoare vor fi inegale ca marime anuala, nu se poate aplica tehnica capitalizarii ci numai tehnica actualizarii.

3.2 Capitalizarea unui flux de venit care se reproduce pe o durata limitata

Exista proprietati care genereaza venituri viitoare pe o perioada de timp limitata, de exemplu numai pe 10 ani. Ca urmare trebuie calculata valoarea actualizata insumata a fluxului de venit pe cei 10 ani viitori.

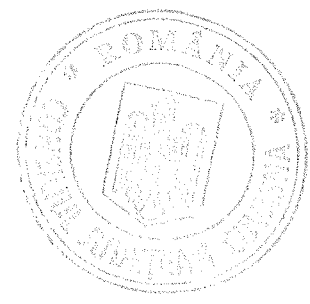
Ca operatie matematica, capitalizarea unui flux de venit pe durata limitata se face cu formula:

$$V_c = V_0 \times FVPA \quad \text{in care:}$$

- V_c = valoarea actualizata a unui flux viitor periodic limitat
- V_0 = marimea initiala a venitului periodic
- $FVPA$ = factorul de capitalizare sau factorul valorii prezente a unui flux de venit periodic limitat

Daca venitul este anual (deci periodicitate de 1 an), exista doua formule de calcul a $FVPA_{an}$, respectiv (4) si (5):

$$(4) \quad FVPA_{an} = \frac{1 - (1+K)^{-n}}{K} \quad \text{sau}$$



$$(5) \quad FVPA_{an} = \sum_{t=1}^n \frac{I}{(1+K)^t} \quad \text{in care}$$

- n = numarul de ani in care se va produce venitul;
- K = rata de actualizare.

Rezulta ca $FVPA_{an}$ se poate determina in doua modalitati:
 - prin formula de calcul (4);
 - prin insumarea factorilor de actualizare [formula (5)].

In cazul ob evaluarii a fost utilizata aceasta metoda: **capitalizarea unui flux de venit care se reproduce pe o durata limitata, astfel:**

$$Vc = Vo \times FVPA$$

Vc- valoarea actualizata
 Vo – valoarea initiala a venitului periodic
 FVPA- Factorul de capitalizare

Factorul de capitalizare va fii determinata cu formula

$$FVPA_{an} = \frac{1 - (1+K)^{-n}}{K}$$

unde
 K –rata de actualizare
 n- perioada limitata (10 ani)

Rata de actualizare a fost determinata cu formula $K = Rc + g = 10 + 1,5 = 11.5\%$

unde
 R –rata de capitalizare, care a fost estimata la 10% (calculule la pg 27)
 g- cresterea anuala sperata perpetu a venitului, care a fost estimat la 1.5, conf analizei pietii acesta este situat intre limitele 1 si 2.

$$FVPA_{an} = \frac{1 - (1+K)^{-n}}{K}$$

$$FVPA_{10ani} = \frac{1 - (1+0.115)^{-10}}{0.115}$$

$$FVPA_{10ani} = 5,77$$

$$Vc = Vo \times FVPA$$

Vo (valoarea initiala a venitului anual) este **19.922 Eur** (avand in vedere ca s-a estimat inchirierea imobilului pe 10 ani, valoarea chiriei lunara 1.756 Eur (1951 Eur -10% pt grad de neocupare estimata) a fost diminuata cu cca 5%, la 1.660 Eur/luna),

$$\text{Astfel } Vc = 19.922 \times 5,77 = 114.906 \text{ Eur, echivalent } 565.243 \text{ RON}$$

curs Eur BNR 08.12.2022	4.9192	
VALOARE JUSTA (CEDARE drept de utilizare deplina pe perioada) :	rata de actualizare 11.50%	
COEF	10 ani	
FVPA	0.33670636	
	5.77	
VAL. ACTUALIZAT	114,906	
Val chirie anuala	19,922	
Valoare RON	565,243.28	
Valoare rotunjita	565,236.00	RON
	114,904	Eur

Astfel valoarea justa a cedarii dreptului de utilizare imobilului pe perioada determinata (10 ani) rotund este

565.236 RON, echivalent 114.904 Eur

Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

4.3.1 Rezultatele abordărilor aplicate

Au fost aplicate abordarea prin, VENIT si piata pentru stabilirea valorii de piata a imobilului in conditiile depline. Abordarea prin piață (comparații) a fost aplicate orientativ ca și metode de susținere deși abordarea prin venit era suficientă ca și grad de încredere pentru estimarea valorii de piață

Valorile de calcul reieșite din cele abordările utilizate aplicate sub forma de „criteriu unitar preț / Au” au fost analizate prin prisma reconcilierii (plaja de valori 203.000 – 225.000 EUR +TVA) .

Se observă că raportat la criteriul unitar cotația obținută prin venit (200.000 Eur) este încadrată (susținută) de cea aferentă comparațiilor relative. Valoarea de piata a imobilului, a fost determinat, in scopul de a putea face o verificare de catre Evaluator, fata da valoarea rezultata pentru cedaea dreptuli de utilizare pt o perioada determinata.

Avand in vedere solicitarea Clientului, prin care se doreste stabilirea valorii juste pentru cedarea dreptului de utilizare imobilului pe perioada determinata (10 ani), iar aceasta valoare a fost determinata prin metoda Venit, capitalizarea unui Flux de venit care se produce pe o durata limitata 10 ani (114.904 Eur), respectiv vazand valoarea de piata al imobilului in conditii depline (200.000 Eur), in Opinia Evaluatorului, valoarea justa se considera corect.

4.3.2 Opinia evaluatorului

În urma aplicării metodelor prezentate respectiv valorilor obtinute:

- Valoarea justa a cedarii dreptului de utilizare imobilului pe perioada determinata (10 ani), este, rotund:

Valoare justa = 114.904 EUR , echivalent 565.236 RON

- Valoarea nu contine TVA 19%
- Suplimentar: Vezi sinteza evaluării pentru mențiuni suplimentare legate de valoarea estimată
- valorile sunt valabile numai in contextul ipotezelor prezentate in raport

345



4.3.3 Riscul de garanție

VALORIFICARE

Față de riscurile pieței specifice –trebuie menționat riscul unui timp mediu de expunere pe piață –caracteristic proprietăților pentru a căror valorificare nu necesită disponibilizarea unor sume mari de bani.

Astfel de proprietăți se tranzacționează mai rar, sunt în general deținute de proprietar și sprijină afacerea sau sunt deținute pentru închiriere.

Limitarea timpului de expunere în cazul valorificării poate fi realizată prin fructificarea caracteristicilor favorabile, amplasarea în zona mixta cu cotație medie pe piața.

4.3.4 Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului. Comentarii:

nu este cazul

5 ANEXE

5.1 Extras fotografii relevante

Anexă distinctă

5.2 Extras documente justificative

Anexă distinctă cuprinzând:

5.2.1. Documente justificative primite de la proprietar

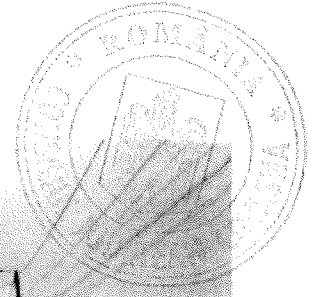
Vezi comandă

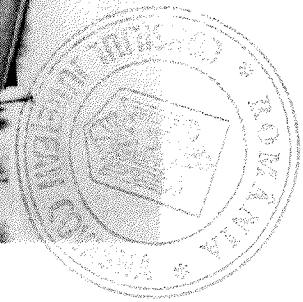
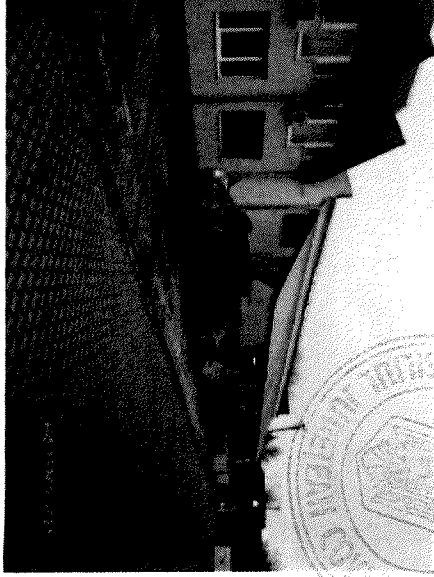
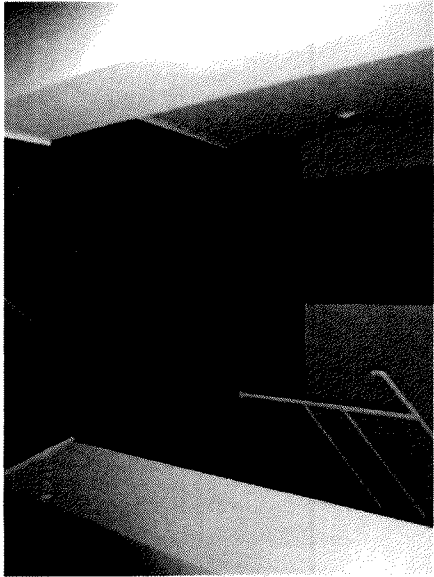
5.3 Extras din analiza de piață

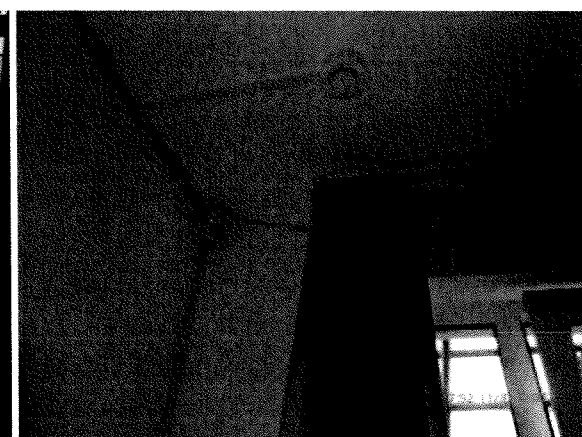
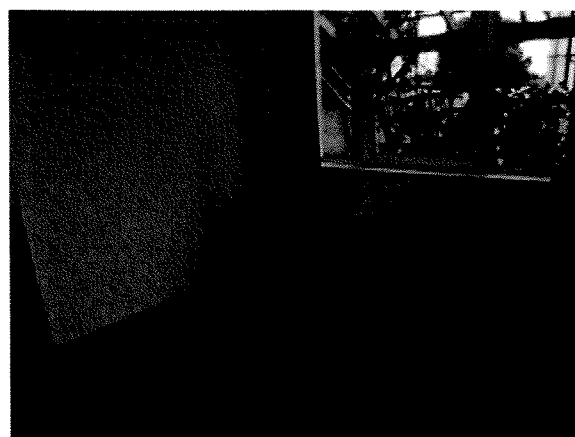
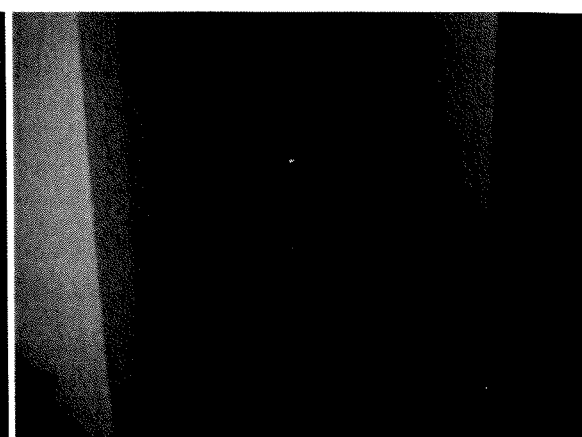
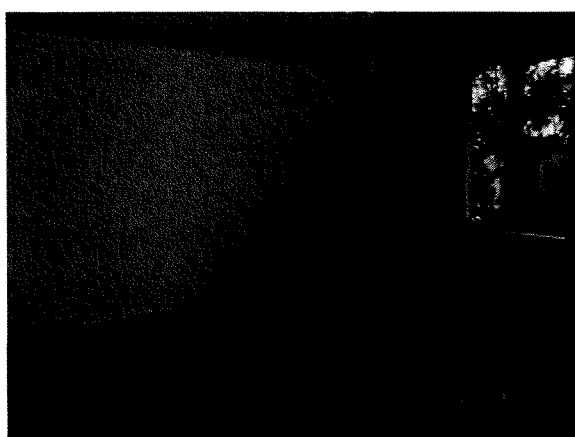
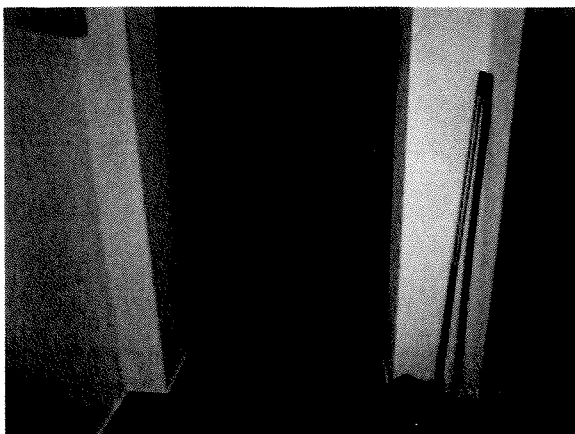
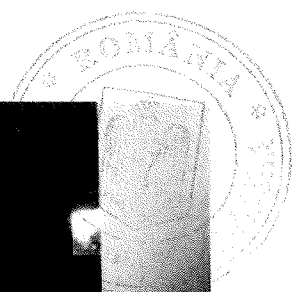
Anexă distinctă

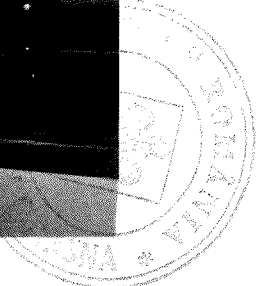
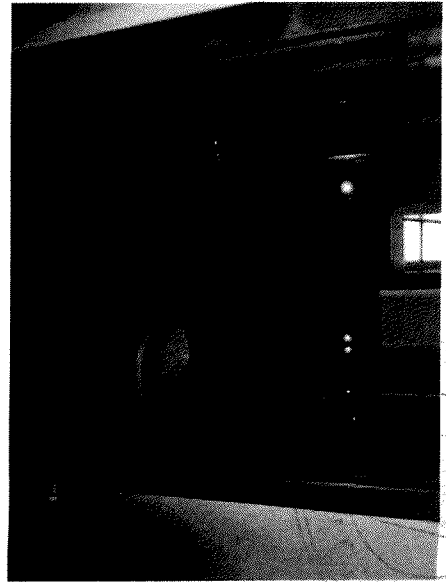
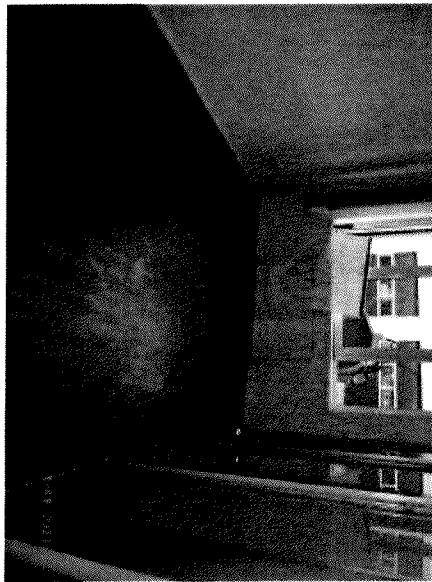
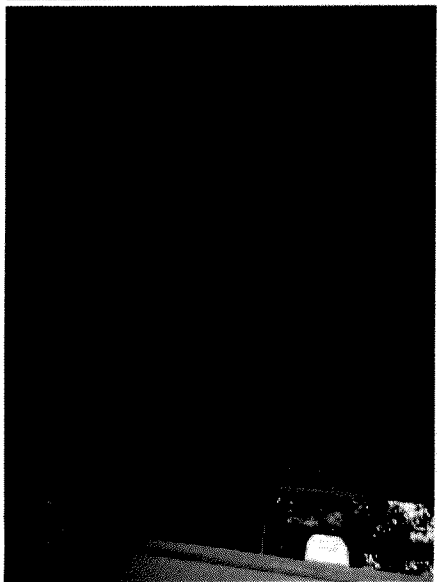
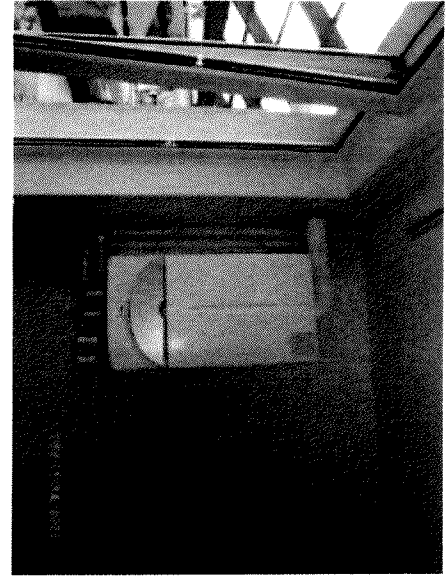
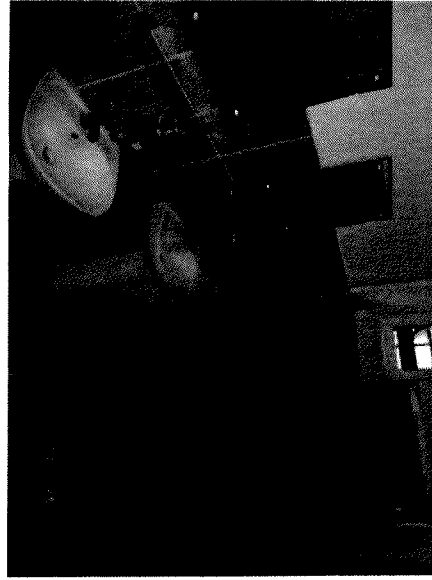
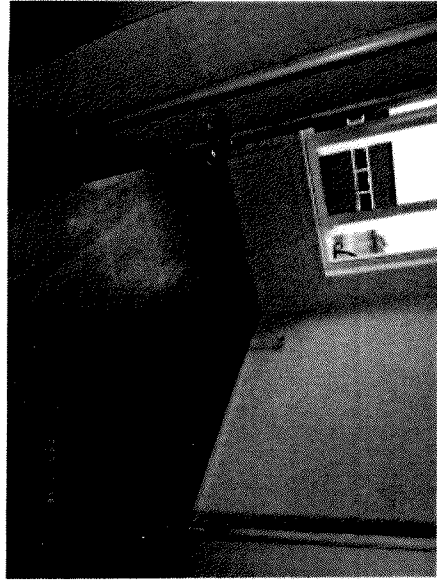
Anexa 5.1

Fotografii Ob evaluarii

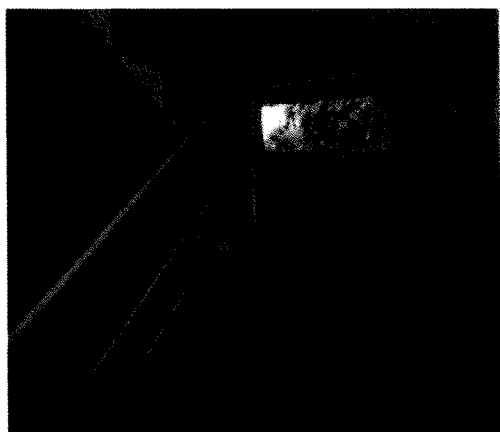
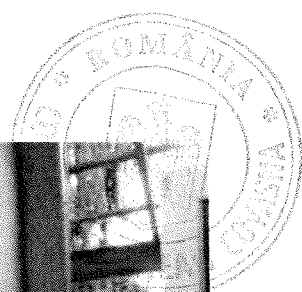


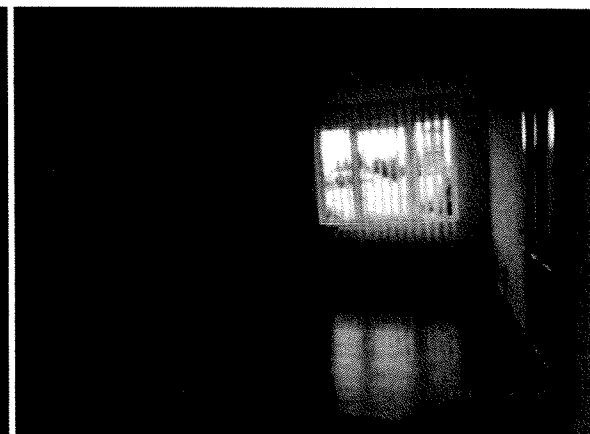
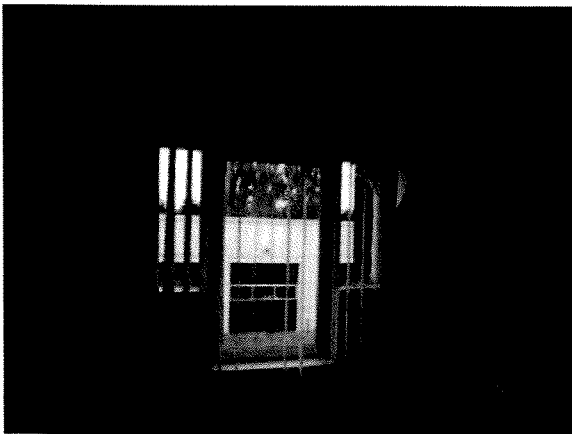
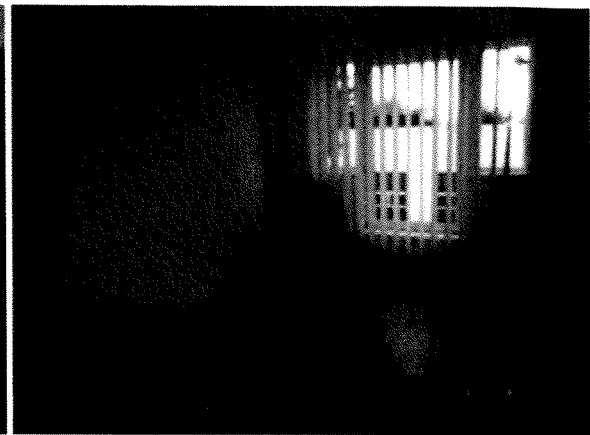
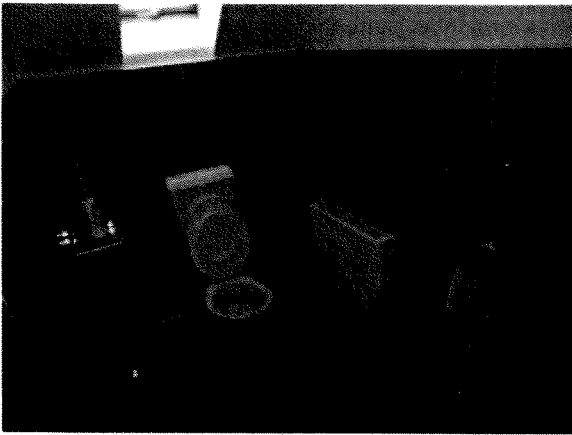


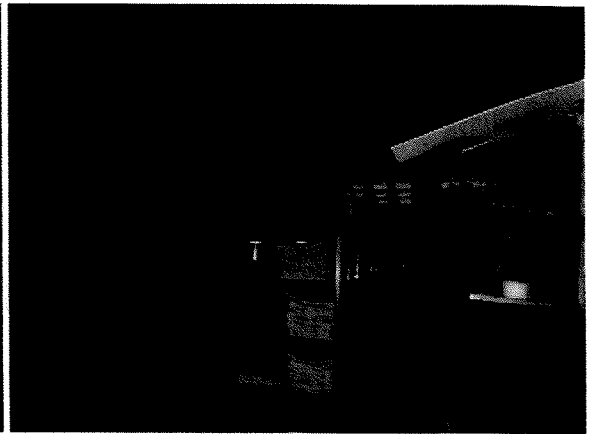
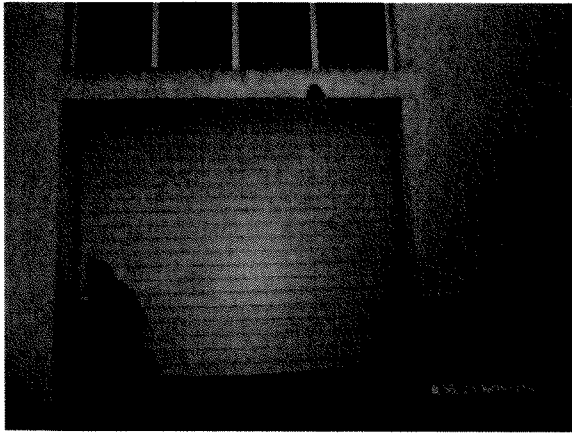
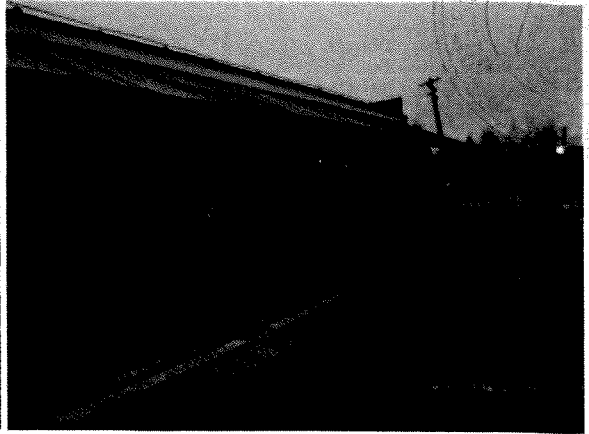
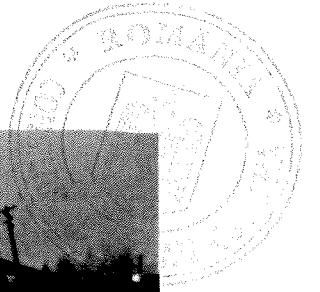


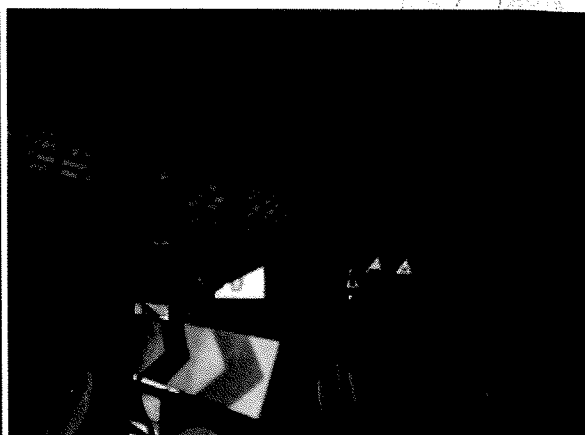


248









Anexa 5.2 Documente relevante

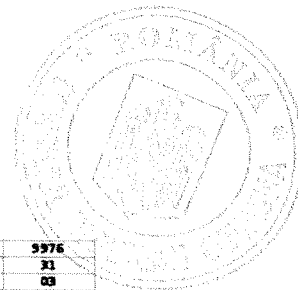


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 23501 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	5976
Ziua	31
Luna	03
Anul	2022



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 20421 Sf. Gheorghe

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1486/15/2, 1486/20/3/2/3, 1487/4/2/1	1.119	loc de casa, teren

Construcții

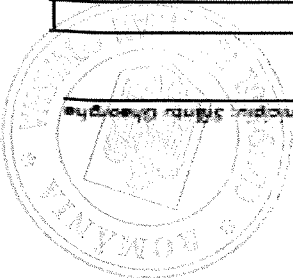
Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1486/15/2, 1486/20/3/2/3, 1487/4/2/1	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna	depozit de pesticide compus din 2 magazine de pesticide, birou si grup social

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1943 / 28/02/2006		
Hotărare nr. 37, din 01/01/1999 emis de Consiliul Județean Covasna (cererea nr.1714/2006, protocol nr. 391/2000, anexa 1 „autorizația de construire);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE conform Legii nr.312/1998, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL COVASNA- DOMENIU PUBLIC OBSERVAȚIE: (provenita din conversia CF 20421 Sf. Gheorghe)	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL COVASNA DOMENIU PUBLIC	A1.1
12505 / 04/07/2007		
Hotărare nr. 86, din 01/01/2006 emis de Consiliul Județean Covasna (cererea nr.6471/2007, protocol nr. 9332/2006, anexa 1.);		
B3	iar dreptul de administrare operativă în urma revocării, în favoarea 1) CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA OBSERVAȚIE: (provenita din conversia CF 20421 Sf. Gheorghe)	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

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



Carta Funcțional Nr. 25201 Comună/Drobeta-Turnu Severin
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
Top: 1486/12/2 1487/4/2/1	1112	loc de casa birou

* Suprafața este deținută în pământ de proiecte Șterco 70.

DETALIUL DATEI MOUL

Nr	Categorie teren (mp)	Suprafața (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curb DA	210	-	-	1486/12/2	loc de casa
2	stabe DA	358	-	-	1487/20/3/2/ teren	3
3	curb DA	591	-	-	1487/4/2/1	loc de casa

Date referitoare la construcții

Ct	Număr	Denumire construcție	Supraf. (mp) juridică	Situație juridică	Observații / Referințe
111	Top: 1486/12/2 1487/4/2/1	construcție industriale și edificare	-	Cu acte	deport de partică comut din 2 megarți de asfalt, birou și grup social

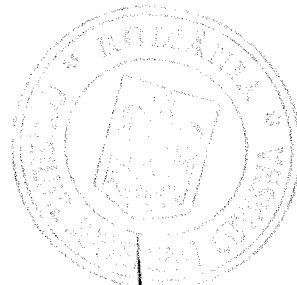
Extrud de carte funcțional generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI conține informațiile din cartea funcțională care la data generării, acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 459/2001 coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru acturile și procesele administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului. Fără semnătură digitală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării: 31/03/2022, 10:50

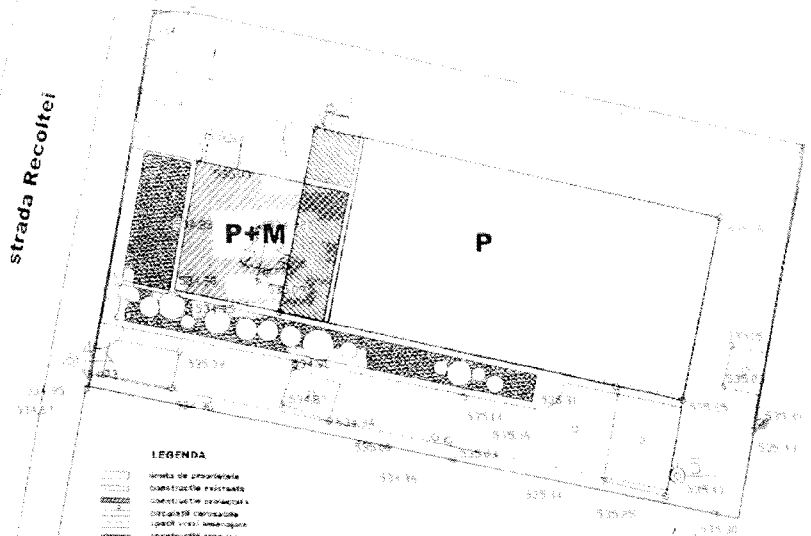
Plan de amplasament si delimitare

P+1
PLAN DE SITUATIE scara 1:200



NORD

strada Recoitei

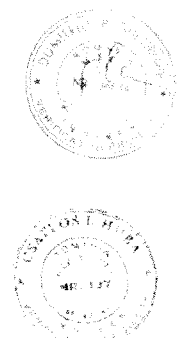


LEGENDA

- limita de proprietate
- ▨ constructii existente
- ▧ constructii noi/proiect
- ▩ constructii demolate
- placaj metalic
- ▭ constructii proiect
- ▮ pentru constructii
- ▯ placaj metalic
- placaj metalic

suprafata terenului: 1.18 mp
suprafata totala constructiilor: 194.92 mp
nr. etaje: 2
nr. de constructii: 2
suprafata terenului: 1.18 mp

PROIECT DE PLAN DE SITUATIE ARHITECTURAL
VERIFICAT DE *[Signature]*
PLAN DE SITUATIE

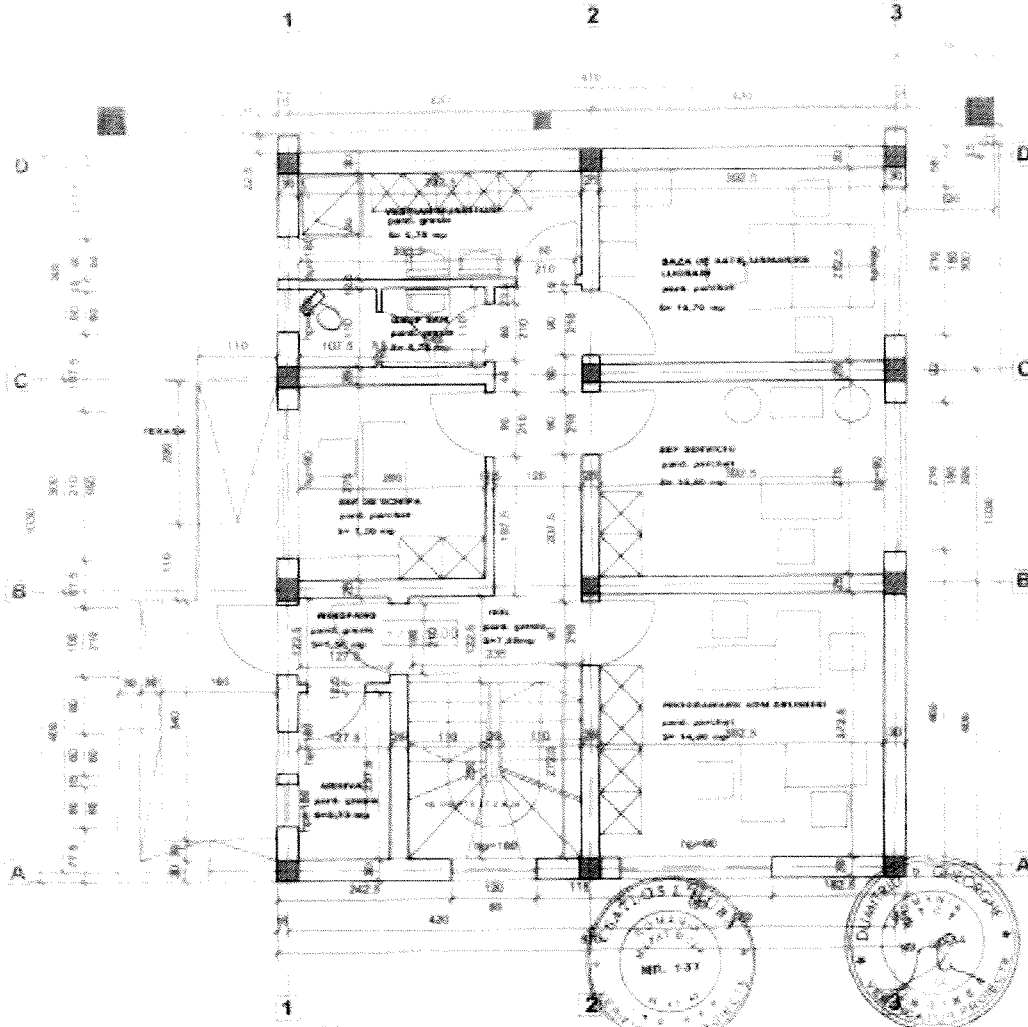


PLAN PARTER



PLAN PARTER- CORP CLADIRE DE BIROURI
situatia proiectata

HALA DE DEPOZITARE (constructie existenta)



PROIECTAREA SI CONSTRUCIA DE BAZA DE CALDURA A TAVELOR
V. 1000
1000
1000

CATEGORIA DE IMPORTANTA IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA IV

LEGENDA

- CLINSE CARAMIDA
- CALCIPI DE BETON
- SI MIANI DE BAZA (B)
- SI MIANI DE BAZA (A)

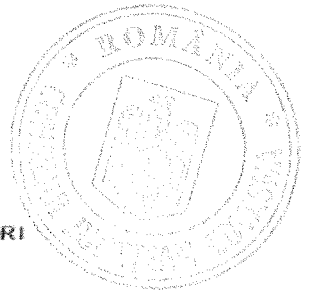


PROIECTUL DE INCALZIRE SI RACIRE
BIBLIOTECA DE ARHITECTURA PLUMIA STEL

PROIECTANT	VERIFICATOR	PROIECTANT	VERIFICATOR
PROIECTANT	VERIFICATOR	PROIECTANT	VERIFICATOR
PROIECTANT	VERIFICATOR	PROIECTANT	VERIFICATOR
PROIECTANT	VERIFICATOR	PROIECTANT	VERIFICATOR

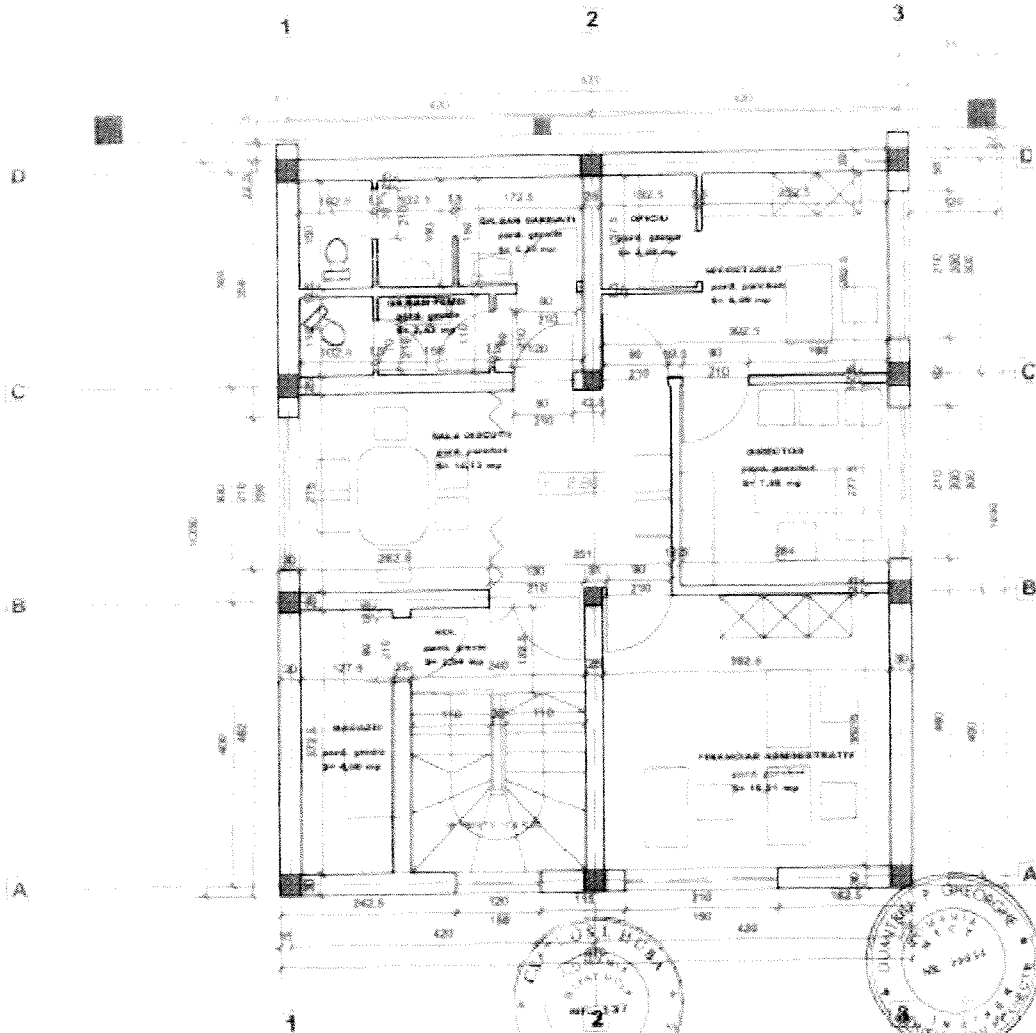
PLAN PARTER

PLAN MANSARDA



PLAN MANSARDA - CORP CLADIRE DE BIROURI
 situația proiectată

HALA DE DEPOZITARE (construcție existentă)



1:100
 PLAN DE IMPORTANȚĂ IV
 CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ IV

LEGENDA

[Symbol]	INALȚĂCIMENȚI
[Symbol]	PROIECȚII DE ÎNȚEBE
[Symbol]	PROIECȚII DE ÎNȚEBE
[Symbol]	PROIECȚII DE ÎNȚEBE
[Symbol]	PROIECȚII DE ÎNȚEBE

PROIECT DE ARHITECTURĂ

100/18.02.2008

PLAN MANSARDA

[Signatures and stamps]

Anexa 5.3 Extras relevant din analiza de piata Comparabila 1

Comparabile teren

Oferta de vanzare la 47 Eur/mp, teren intravilan cu suprafata de 6521 mp, situat in cart Garii, zona retrasa, tip prest servicii industrial, amplasat in apropierea ob evaluarii, zona REMAT, PACOR, Dunapack Rambox, etc. Teren cu topografie plana, cu forma regulata, imprejmuit, amenajat, racordat la en electrica, apa si canalizare, retea gaz in apropiere. Pe teren exista doua cladiri demolabile.

info prin tel 0757 393463

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-industrial-sf-gheorghe-IDfZREU.html#a4140f9745>

TEREN INTRAVILAN INDUSTRIAL SF. GHEORGHE
SUPRAFAȚA TEREN: 6521 MP
PREȚ: 47 EURO/MP
0733 055 685
WELLSTANTU@GMAIL.COM
WELL IMOBILIARE SF. GHEORGHE

VANZATOR
Well Imobiliare Sfântu Gheorghe
16.06.2017 - 16.06.2017
16.06.2017 - 16.06.2017
075 739 3463 Trimiti mesaj

LOCALIZARE
Sfântu Gheorghe, Covasna

DESPRE NOI
Mobilizarea reprezintă cea mai importantă parte din
serviciul nostru de servicii imobiliare oferit de noi.

Postat 10 iulie 2022

De vânzare teren intravilan industrială, Sf. Gheorghe

47 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Firma
- Suprafata utila: 6 521 m²

DESCRIERE

De vânzare teren intravilan în zona industrială în Sfântu Gheorghe pe strada Constructorilor, în vecinătate se află Paccor, Masterplast, Remat, Dunapack.

Terenul are o suprafață de 6521 mp, unde se află un grajd de 782 mp și alte dependințe.

Imobilul dispune de curent electric trifazat, apă, și sistemul de gaz se află la 5 m de la poartă.

Clădirea necesită renovare completă.

Se poate și închiria pe termen lung, minim 5 ani.

Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon

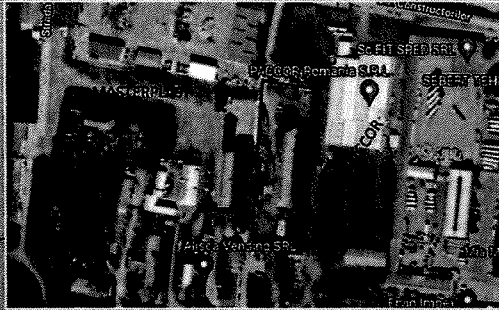
07*****85 sau pe adresa: wellsfantu gmail.com

ID: 236389316Vizualizări: 440



**TEREN INTRAVILAN
INDUSTRIAL
SF. GHEORGHE**

**SUPRAFAȚA:
TEREN: 6521 MP**



PREȚ: 47 EURO/MP



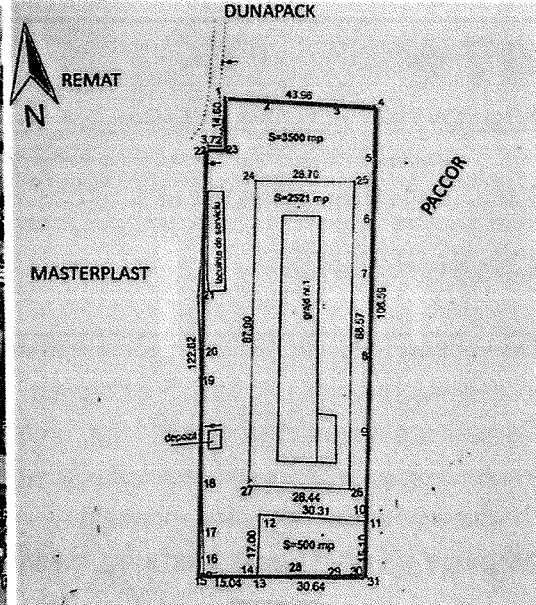
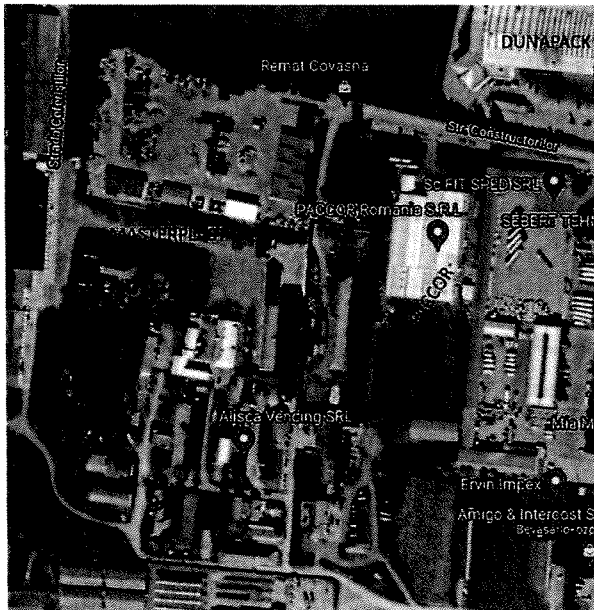
0783 055 685

WELLSFANTU@GMAIL.COM



WELL
AGENTIA IMOBILIARA
INGATLANOĞYNOÖRÖEG

**WELLIMOB.RO
IMOBILEWELL.RO**



Comparabila 2

Oferta de vanzare la 70 Eur/mp, teren iv comercial-prest servicii, mica industrie , cu suprafata de 9000mp, front de cca 75ml pe drum asfaltat, str Armata Romana, posibil achizitie intregul lot (27.176mp), situat in cart Garii, str Armata Romana, dupa caile ferate, in **vecinetatea directa al ob. evaluarii**. Toate utilitatile industriale in fata terenului, fosta sediu PETROM, imprejmuit integral cu gard din beton.

info prin tel 0783 055685

<https://wellimob.ro/de-vanzare/teren/sfantu-gheorghe/kovaszna/1774>



WELL Acasă Despre noi Anunțuri Contact

TEREN DE VÂNZARE - SFÂNTU GHEORGHE

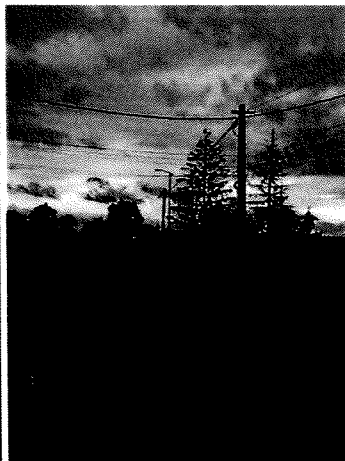
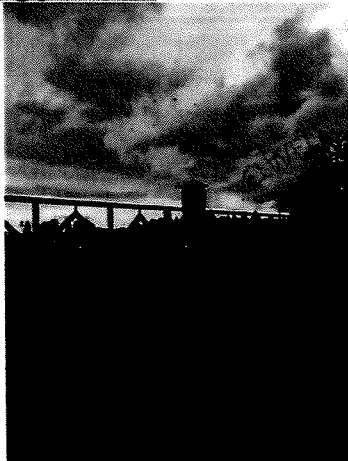
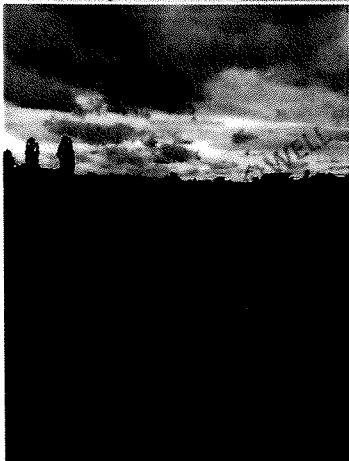
De vânzare Teren € 70+TVA/MP

- Teren: 9000 m²
- Sfântu Gheorghe, Kovászna

De vânzare parcelă de 9000 mp teren intravilan în Sfântu Gheorghe, pe strada Armata Română, în vecinătatea căii ferate, spre Câmpul Frumos. Suprafața totală disponibilă pentru vânzare în cazul în care se dorește, este de 27176 mp. Imobilul este împrejmuit cu gard din plăci de beton prefabricate, în fața terenului se află toată utilitățile. Terenul este potrivit pentru construcții. Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 0783 055 685 sau pe adresa: wellsfantu@gmail.com.

Tel: 0783055685

De vânzare parcelă de 9000 mp teren intravilan în Sfântu Gheorghe, pe strada Armata Română, în vecinătatea căii ferate, spre Câmpul Frumos. Suprafața totală disponibilă pentru vânzare în cazul în care se dorește, este de 27176 mp. Imobilul este împrejmuit cu gard din plăci de beton prefabricate, în fața terenului se află toată utilitățile. Terenul este potrivit pentru construcții. Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 0783 055 685 sau pe adresa: wellsfantu@gmail.com





Comparabila 3

Oferta de vanzare la 35 Eur/mp, teren intravilan cu suprafata de 20.600mp, amplasat in zona industriala-Comerciala(Showroom) la intrare in Mun dinspre Brasov, cu front 237ml pe DN12, drum asfaltat. Toate utilitatile in fata terenului, teren plan, neimprejmuit, neamenajat. In zona Reprezentanta Skoda, Reprezentanta Renault, Citroen, Hale de productie ale Fromproduct, Arcon, spatii logistice etc.

Info prin tel0745 140890

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-industrial-20600-m2-in-sft-gheorghe-jud-covasna/41i570fd9321785ie176eg4dd2227108.html>

Teren industrial 20600 m2 in sft gheorghe(jud covasna)

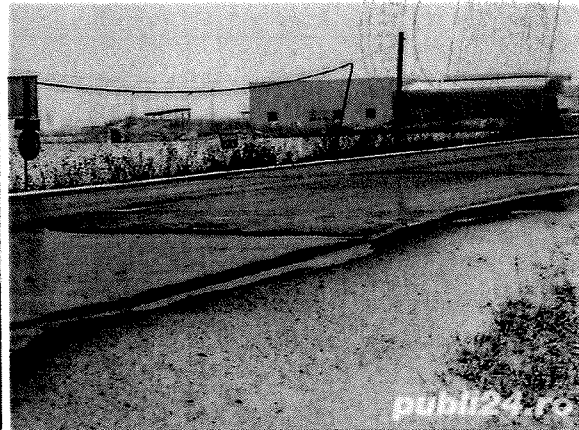
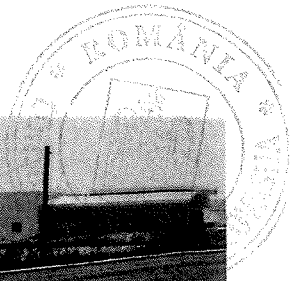
35 EUR negociabil

[Covasna, Sfantu Gheorghe](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 09.07.2022 10:12:01

Descriere

VIND TEREN INDUSTRIAL 20600 m2 cu front 237 m cu descidere la drum DN12 (Sft gheorghe-Brasov) terenul are gaz,apa si canalizare. tel



Comparabila 4

Oferta de vanzare la 46 Eur/mp+TVA, teren intravilan industrial cu suprafata d 5.278 mp, cu form aneregulata, front d 23 ml pe str Armatei Romane, situat in cartierul Garii, iesire din oras spre Tg Secuiesc, in **vecinatatea directa al ob evaluarii**. Vecinetati hale industriale LRO, si unitati Publice. Toate utilitatile urbane in fata terenului, teren imprejmuit, cu topografie plana. Pe teren este un depozit carburant din caramida de cca 40 mp, construit in anii 70. (evidentiat in CF 37455-Sf Gheorghe, nr. top 1486/6/2, 1486/19/ 1, 1486/17/1, 1486/16/1, 1486/15/1, 1486/18, 1486/ 14/2, 1486/ 7/ 2) Exista PUZ pt construire hala industriala.

info prin tel 0783 055685

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-zona-garii-sfantu-gheorghe-ldEYHnw.html#1ea393e2d2>

DE VANZARE
TEREN INTRAVILAN
SFANTU GHEORGHE - ZONA GĂRII
SUPRAFAȚA 5280 MP

PREȚ:
46 EURO/MP

wellstantu@gmail.com

0783 055 685

WELL

Vanzator
WELL Imobiliare Sfântu Gheorghe

Experiență
0783 055 685 Trimite mesaj

Localizare
Sfântu Gheorghe, Covasna

HYBRID

Teren intravilan zona gării, Sfântu Gheorghe

46 €

Postat 03 martie 2022



Teren intravilan zona gării, Sfântu Gheorghe

46 €

PROMOVEAZĂ/ACTUALIZEAZĂ

- Firma
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 5 232 m²

Descriere

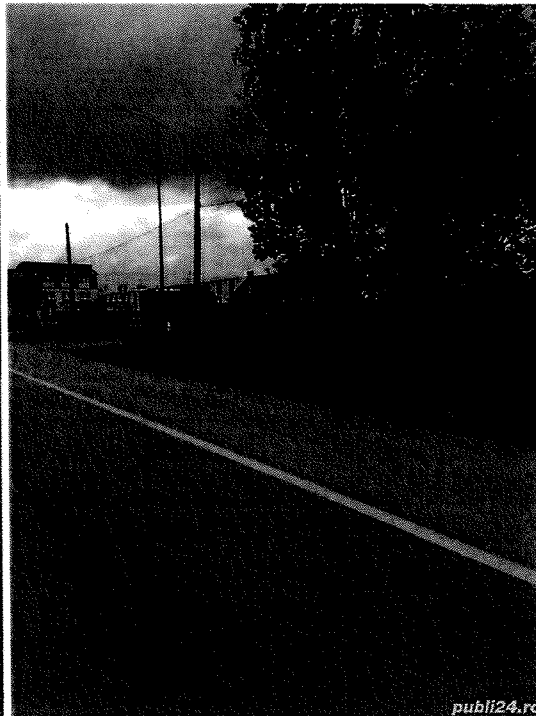
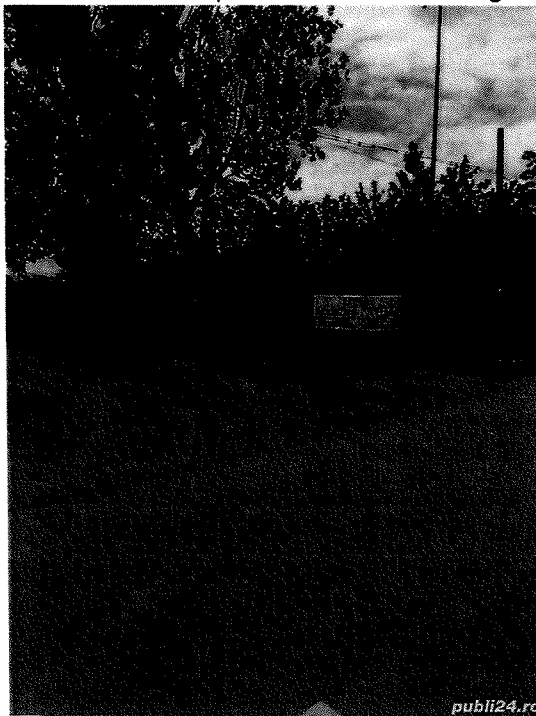
De vânzare teren intravilan situat în mun. Sfântu Gheorghe, pe strada Armata Română, FN, și are categoria de folosință curți, construcții.

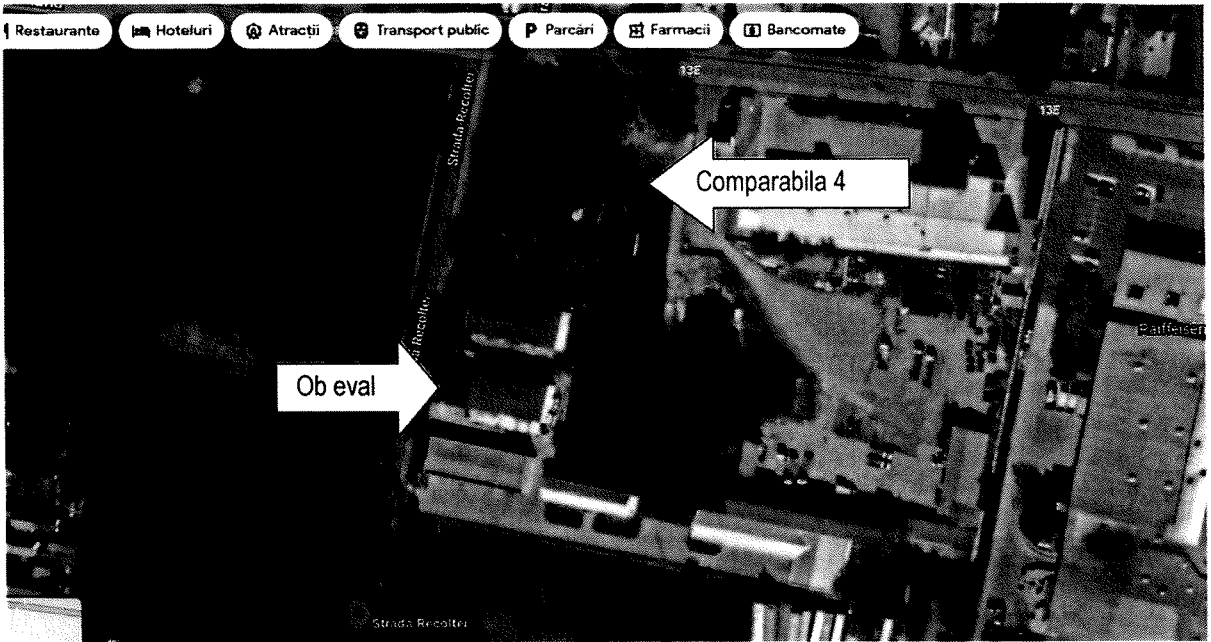
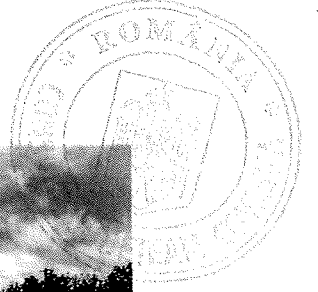
Vecinătățile imobilului sunt umrătoarele: Plastimet SRL. la Est, și Direcția Plantelor la Vest. Suprafața totală măsurată al terenului este de 5232 mp. Pe acest imobil există construcția C1- Depozit de carburanți, cu regim de înălțime P, edificat înainte de anul 1989, cu suprafața construită desfășurată de 24 mp.

Lungimea terenului este 130,57 m lung partea vestică, și 159 m lung partea estică, lățimea la intrare este 22 m iar la sud 58 m.

Imobilul este împrejmuit parțial cu gard de beton, poartă metalică, și gard metalic.

Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 07*****85 sau pe adresa: wellsfantu gmail.com







COMPARABILE CONSTRUCTII CU TEREN

Comparabila 1

Oferta de vanzare la 450.000 Eur, Hala industrială productie, depozitare cu spatiu administrativ, structura metalica, cu sc 400 mp, anul PIF 2012, si teren aferent 3127 mp, situate in Com Valcele langa drumul principal, intrare in localitate dinspre Sf Gheorghe, la cca 7 Km de resedinta de judet. Hala este amenajata pt prelucrare , procesare carne de pasare , dispune de finisaje medii in birouri, uzuale in hala. Racordat la en electrica apa si canalizare, incalzire cu CT pe lemne. Pretul contine valoarea utilajelor, apreciate de vanzator la cca 50.000 Eur
Info prin tel 0728 907071

<https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-de-procesare-came-de-pasare-cu-predare-afacere-IDs7Mu.html>

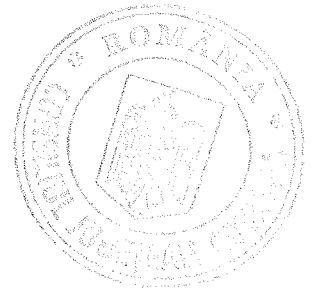
Hala de procesare carne de pasare cu predare afacere

450 000 €

KIWI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit!](#)

[Covasna \(judet\), Valcele](#)

1 125 €/m²



Prezentare generala

Suprafata construita **400 m²**
Suprafata utila **372 m²**
Tip proprietate cere informatii
Suprafata teren (m²) cere informatii
Stare **renovat**
Tip vanzator **agentie**
Vizionare la distant cere informatii
Tip locuinta

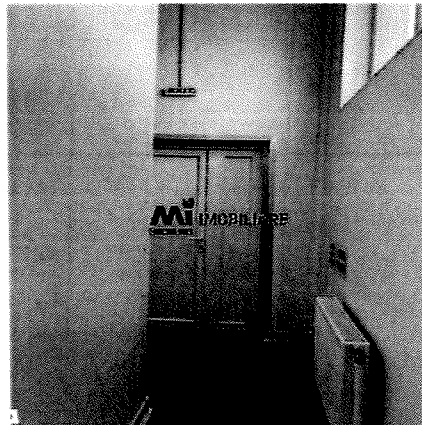
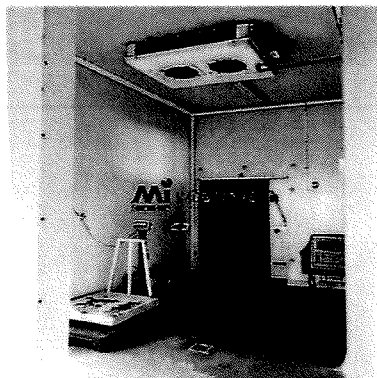
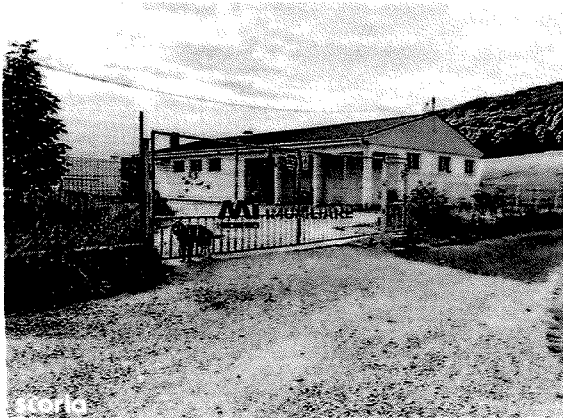
Descriere anunt

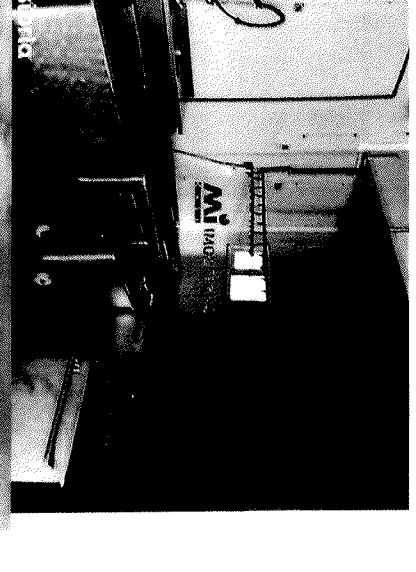
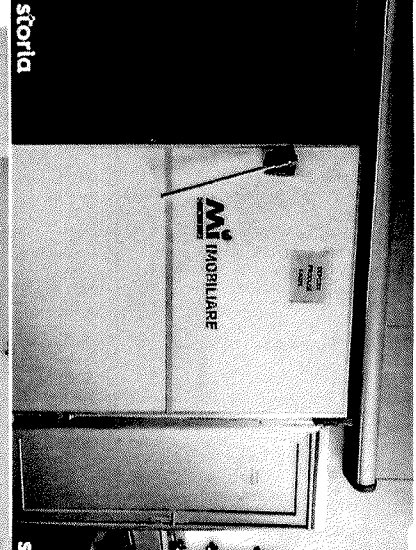
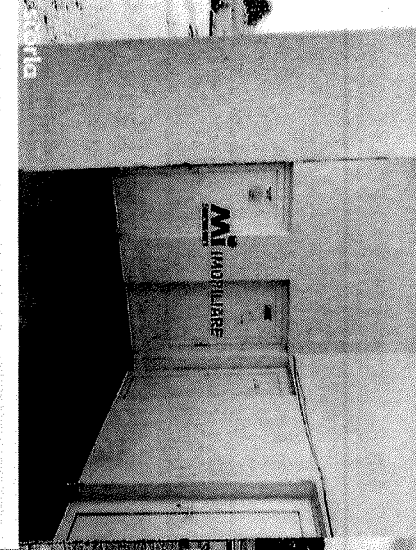
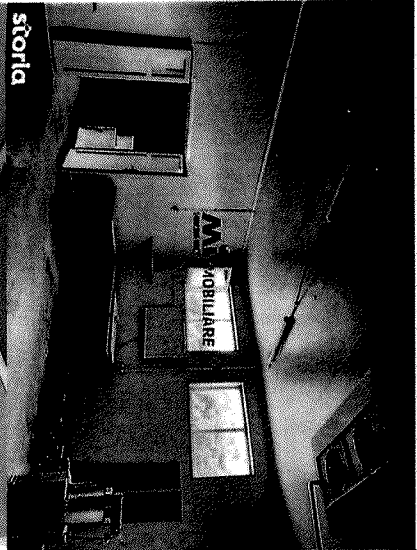
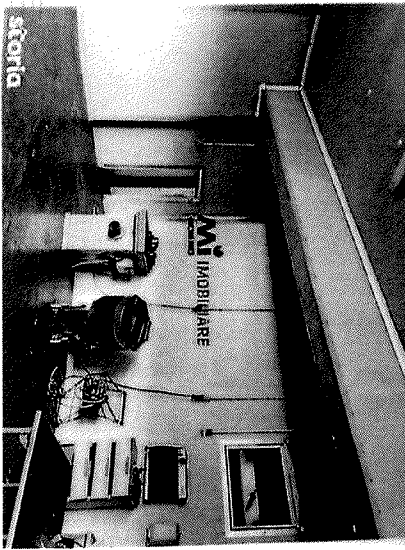
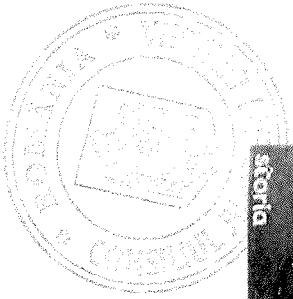
Agentia imobiliara Mi Casa va ofera la vanzare hala industriala si utilaje de procesare a carnilor de pasare.

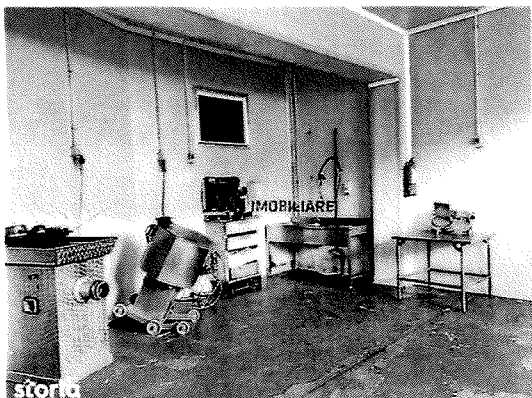
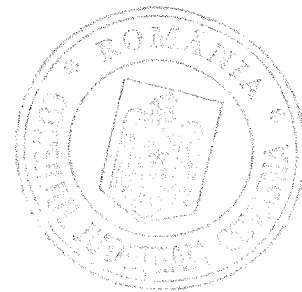
Proprietatea este formata din hala in suprafata de 372mp, situata pe un teren in suprafata de 3127mp.

Fabrica a fost facuta cu fonduri europene si raspunde la toate cerintele din domeniul procesarii carnilor. La vanzarea proprietatii se cedeaza toata aparatura necesara fabricatiei, lantul de vanzare a produselor, autorizatiile de fabricatie ecologica si export a marfii.

Actualii proprietari vor acorda sprijin si logistica pentru inceperea productiei.
Anul constructiei **2012**







Comparabila 2

Tranzactie la 1.200.000 Eur, in martie 2022, proprietate industrială cu scd 3.057mp construit in 2012 si teren 5103 mp (conf plan de amplasament), situate in Sf Gheorghe str Armata Rosie, fosta fabrica de pantalon. Hala este construită de o structură de metal și panouri ISOPAN și are la dispoziție o rampă de intrare pentru materii prime și o rampă de ieșire pentru produse finite. Clădirea de birou are 3 nivele, suprafața construită fiind de 200 mp, scd 600mp. Cele trei nivele includ două nivele de birouri complet utilate și mobilate, și un nivel cu 3 apartamente de locuit complet amenajate. Depozitele din curte sunt construite de asemenea din panouri ISOPAN și se extind pe o suprafață de 200 mp.

descriere conf site-ul societatii :*Fabrica LRO descriere sumara: 5000 mp teren ,1750 construit pt hala etajate pe 500 mp, 3 x 200 mp cladire de birouri, cu birouri si 3 apartamente ultrutilate,construt in 2012 dupa standarde germane pt 250 de angajati(aut ISU) ,depozite 200 mp,cazane,compresoare, vacum,sistem de racire etc totul detaliat pe www.l-ro.ro*

Cumparatorul Becatex SRL are ca domeniu de activitate dezvoltarea si producerea de genti tehnice (pentru ambulante – sistem propriu patentat, diferite tipuri de genti industriale) genti pentru biciclete, diferite sisteme tehnice de transport precum si colectia noastra proprie Nautic One. Mai multe informatii despre noi pute-ti gasi la www.becatex-srl.com si www.nautic-one-collection.com .

Oferta a fost postat pe olx in februarie 2021 , tranzactionat in martie 2022

info de la ag imobiliar Kesz Andras:0736 373669

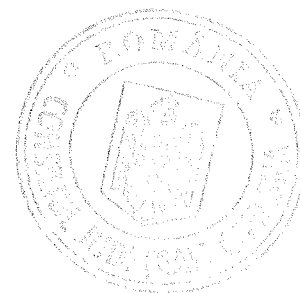
<https://www.olx.ro/d/oferta/fabrica-de-confectii-de-vanzare-lDezhmL.html#a4140f9745>

Postat 14 februarie 2021 17:37

Fabrica de confectii de vanzare

5 500 000 lei

Prețul e negociabil
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

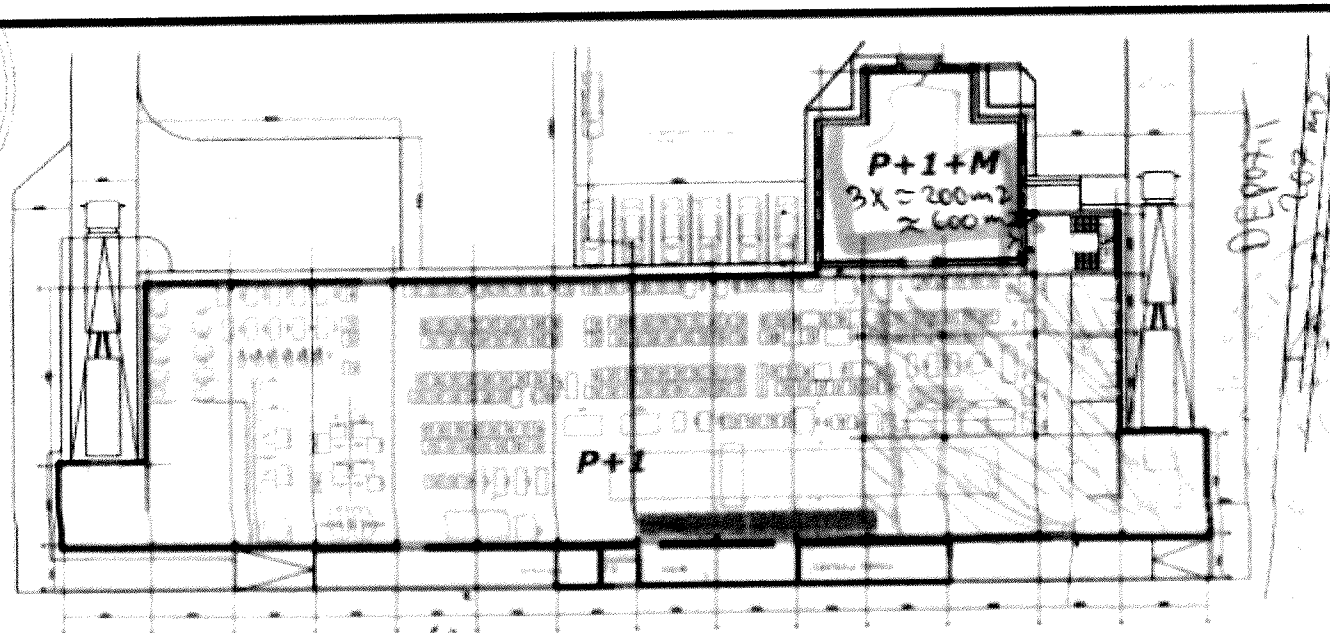
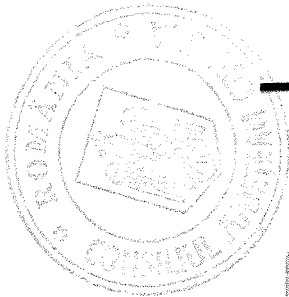


- Firma
- Camere: 4 sau mai multe

Descriere

Superba fabrica construită în 2012 pe 5000 mp utilizabil 3000 totul autorizat pe 250 muncitori cu toate utilitățile, hală de 2000 mp, cantină, vestiare etc 600 mp depozite 500 mp, este mutabil la cheie



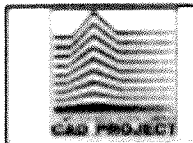


13.9 Rev
 5103 m² = LAND
 CONSTRUCTION: 2243 m²

1750 MAIN HALL (PRODUCTION)
 = 500 - SOCIAL ROOMS
 (possible to use for PRODUCTION)
 OFFICES: 3 level x 200 = 600 m²
 TOTAL: 2850 m² builded

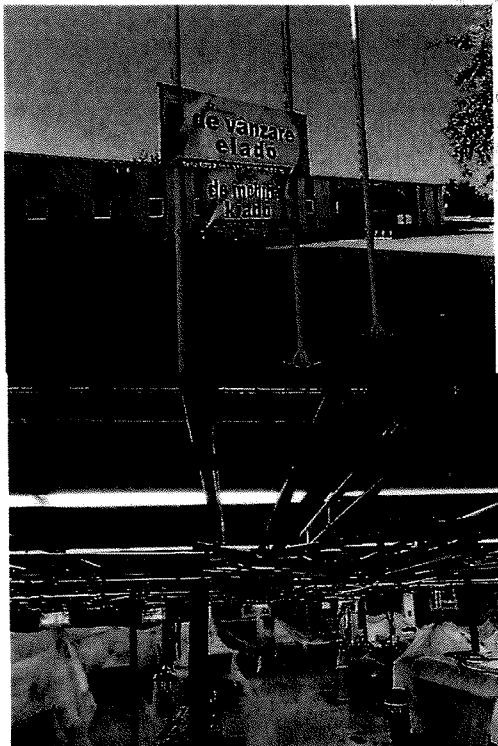
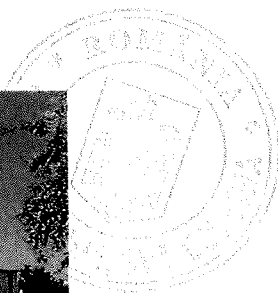
CONSILIUL ARHITECTURAL
 DIN ROMANIA
 2015
Julia Judit NEMETH
 (insusita)

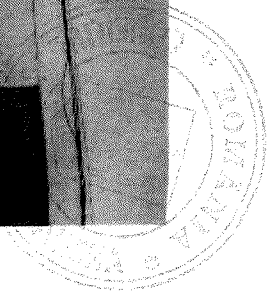
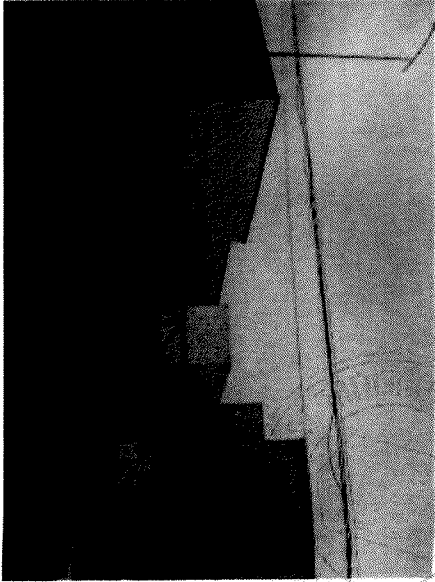
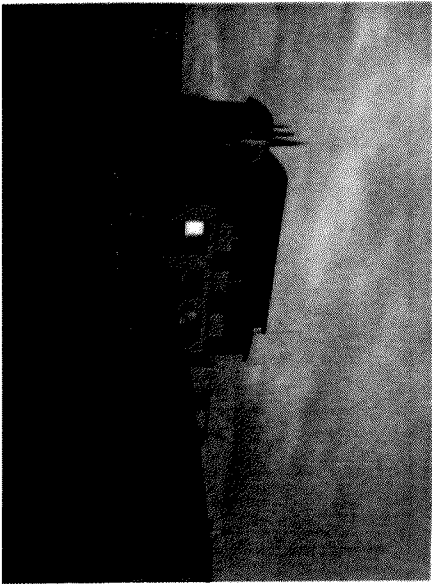
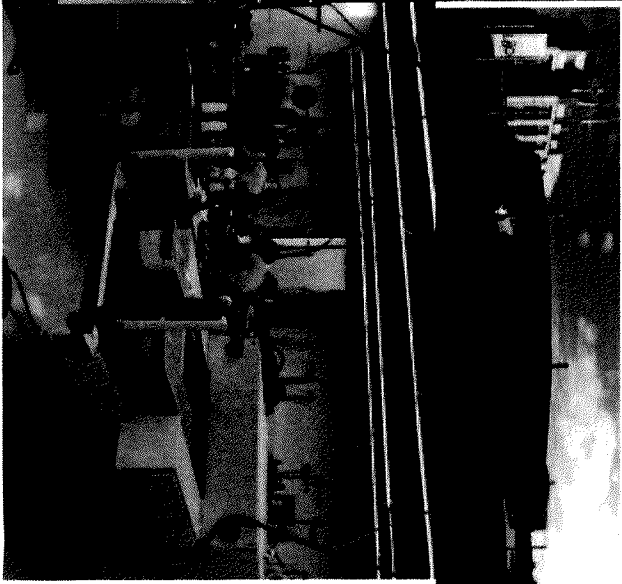
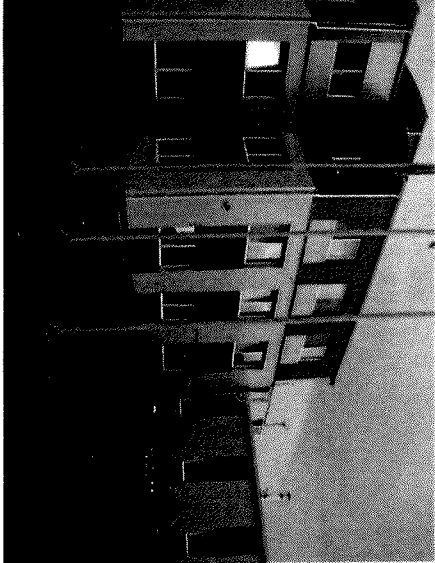
VERIFICATOR ATESTAT NR. 204
 str. Armatei Romane, nr. 58, Sectorul 4, Bucuresti
 2012

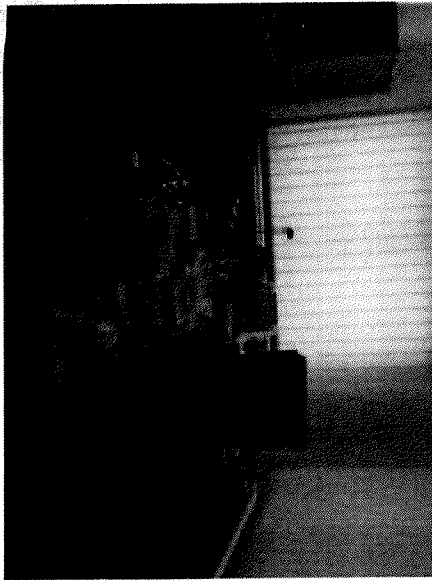


S.C. CAD PROJECT S.R.L.
 c.arh.NEMETH JUDIT
 PROIECTAT c.arh.NEMETH JUDIT

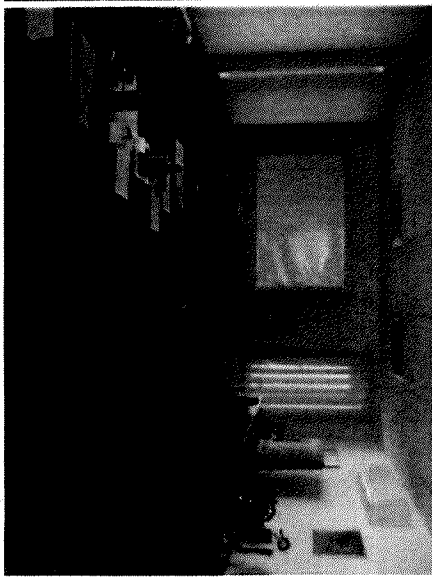
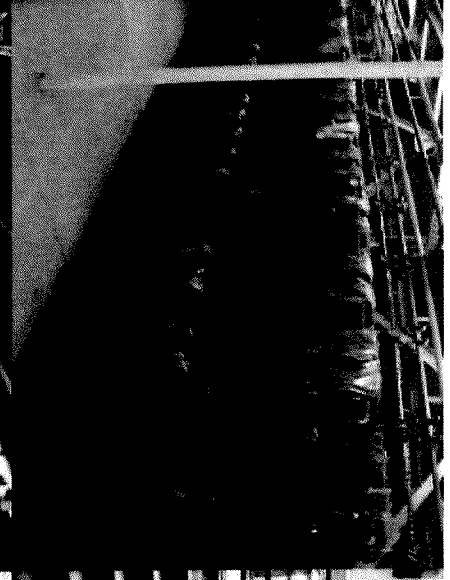
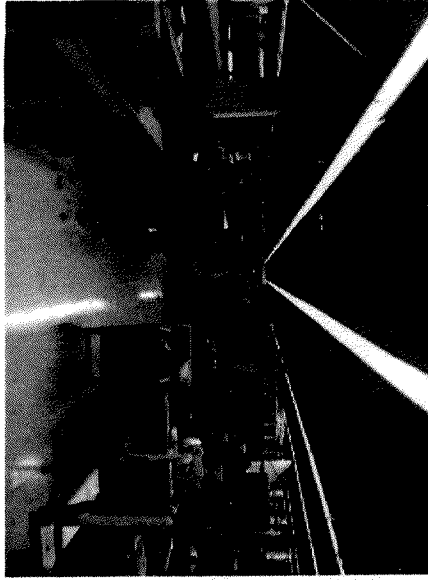
DENUMIRE:	SC PROFADDT SRL, Sectorul 4, Bucuresti	
BENEFICIAR	SC PROFADDT SRL, Sectorul 4, Bucuresti	FAZA
TITLU PLANSA	PLAN DE SITUATIE	DTAC
NR. PLANSA	4-01	DATA
SCARA	1:500 / A3	MAR 2012

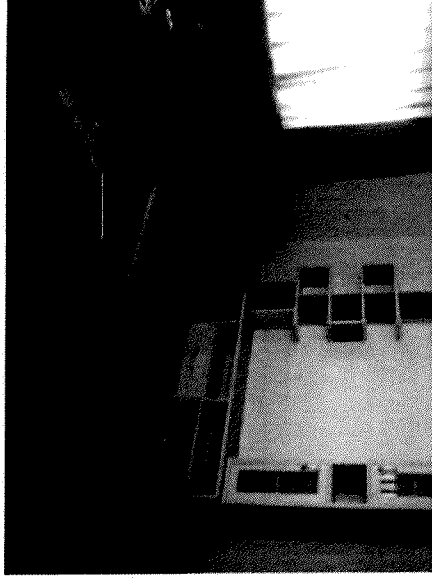
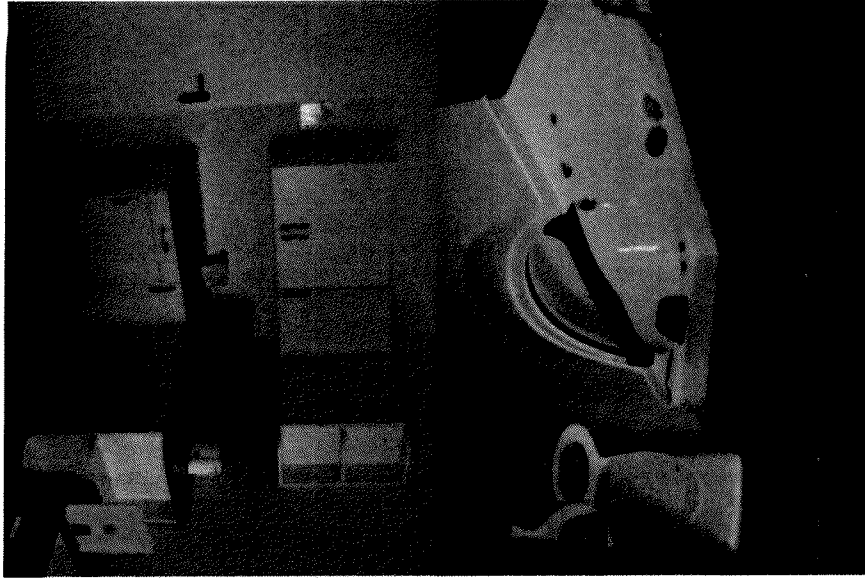




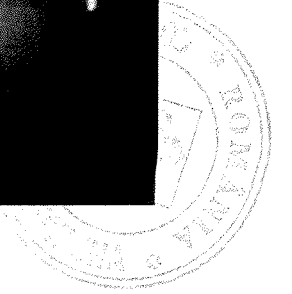
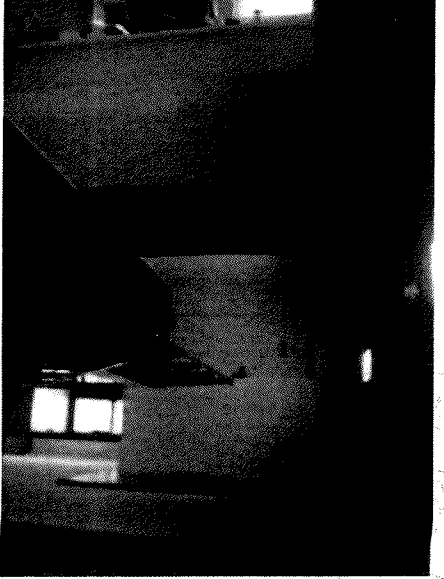
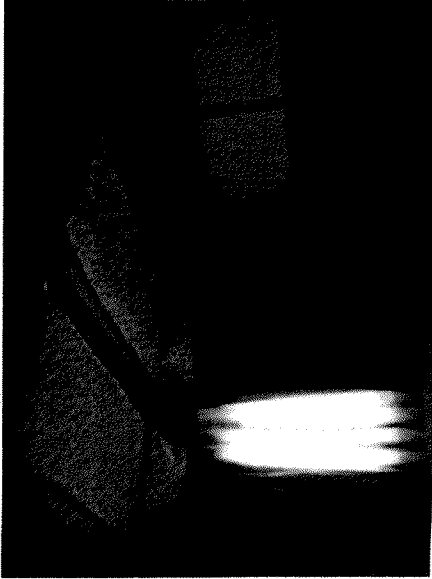


Bitouri





Apartamente



Sp Anexe

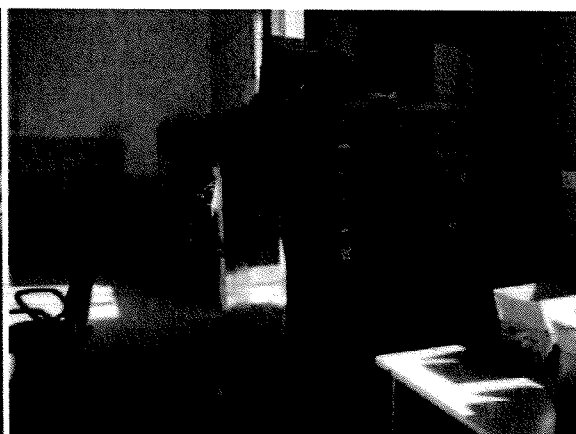
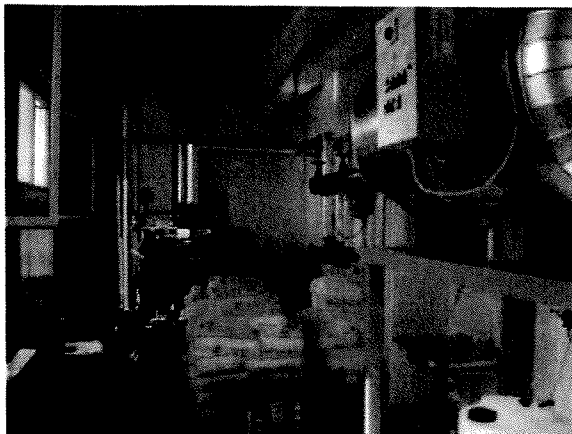


Foto efectuat de Evaluator, din exterior



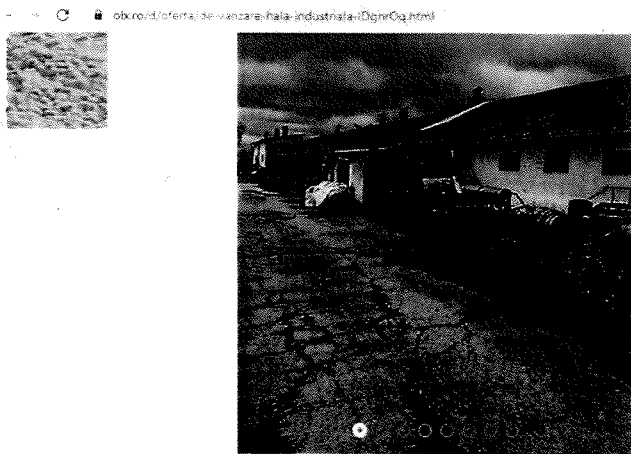
Comparabila 3

Oferta de vanzare la 320.000 Eur Hala industrială 1000mp cu teren aferent 2000 mp, situat în Co Ilieni, la cca 8 Km de Sf Gheorghe spre Braşov. Racordat la en electrică, apă şi fosa septică, pretabil pt depozitare, producţie. Structura din beton şi zidărie construită în anii 70, finisaje inferioare, necesită îmbunătăţiri.

Info prin tel 0729 613447

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-hala-industrială-IDgnrOq.html>





Postat 09 octombrie 2022

De vanzare hala industrială

320 000 €

Postat 09 octombrie 2022

De vanzare hala industrială

320 000 €

Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂACTUALIZEAZĂ

- Firma
- Vanzare/Inchiriere: Vanzare
- Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

De vanzare un imobil(hala)in Ilieni,8 km de la Sfantu Gheorghe.Imobilul are 1000 mp.si suprafata utila a terenului 2000 de mp.Pretabil:pentru productie,depozitare sau mai multe activitati comerciala.Hala necesita renovare; utilitati:apa de la retea, canalizare (fosa septice), curent electric (trifaza si monofaza).Pret-320.000 euro negociabil.Telefon-07*****47.

072 961
3447

Trimite mesaj

Mai multe anunturi ase arata in zona >

LOCALIZARE

Ilieni,
Covasna



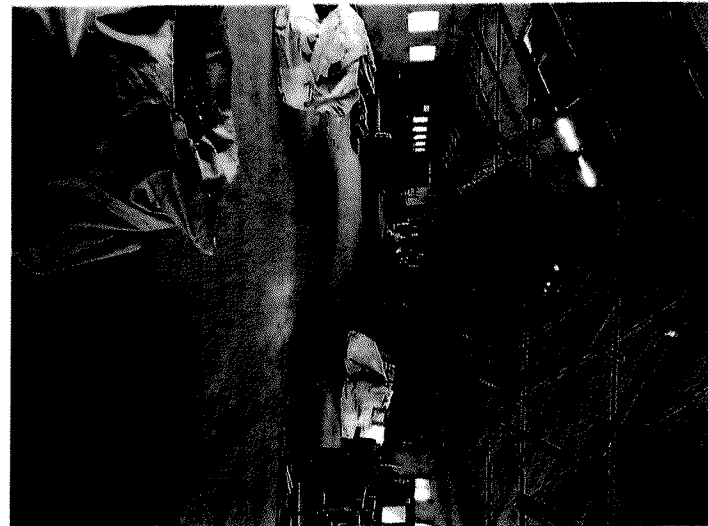
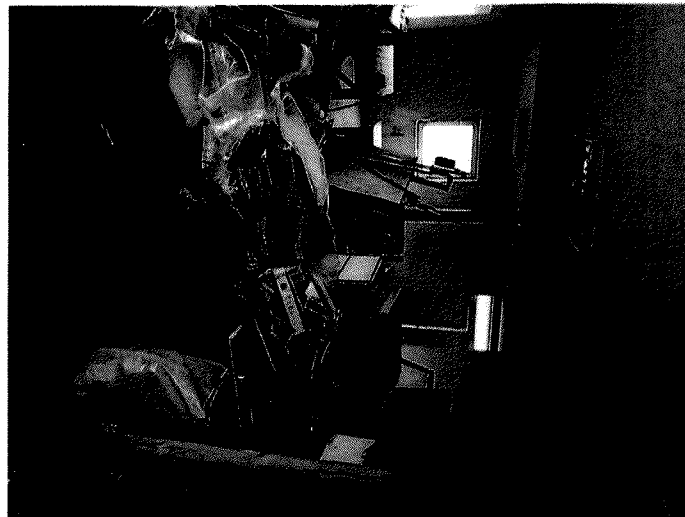
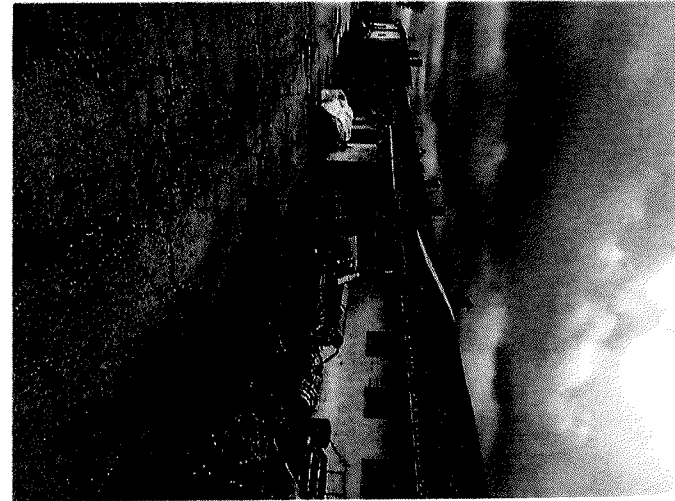
DETALII FIRMĂ

Nume firmă: Zoetop Automobile Srl
CUI: 41885724
Număr de telefon: 0729613447

Arată mai multe ▾

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.



Oferte chirii

Oferta chirie la 10 Eur/mp, (2900 Eur) sau de vanzare la 245.000 Eur , spații pt Birouri cu su 280mp, amplasat la parter si etajul 1 al unui Bloc cu P+10E, construit la sfarsitul anilor 70, situate in Sf Gheorghe, str Lt Paius David, zona Plastico. Finisaje superioare, modernizat recent. Compartimentat astfel: La parter – vestibul, o sala de recepție, un spațiu de depozitare, casa scării, hol, birou, baie, garaj, o sala de 53 mp ce poate fi compartimentata in funcție de nevoi; La etaj – recepție/secretariat, birouri, grup sanitar, birou directoral cu spațiu de depozitare, arhiva, sala de reuniuni si un apartament cu doua dormitoare, dressing si spațiu de depozitare, bucătărie, baie.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-spatii-birouri-i-pretabil-activitati-diverse-IDpxrT.html>

storia Для України Anunturi • Ansambluri rezidențiale • Companii • Blog • Creditare • Carticica de birăste • Contul meu • Adauga anunt

[Inapoi la lista](#) Birou de inchinat • Covasna • Sfantu Gheorghe (comuna) • Sfantu Gheorghe • inchiriere spatii birouri I Pretabil activitati diverse

Dana Doncea - DISTINCT HOME
Agentie
0799 689 986

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

1207 20202

Administratia acestor date este S.C. OLS
Online Services S.R.L. (Storia)mei.muz

Vreau sa primesc oferte similare

Type here to search

EUR/HUF +0.97%

11:21 AM
7/11/2022

inchiriere spatii birouri I Pretabil activitati diverse

700 €

Covasna (judet), Sfantu Gheorghe 6 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita **120 m²**

Etaj cere informatii

Suprafata utila (m²) **111 m²**

Stare **renovat**

Numarul de camera **3**

Compartimentare **semidecomandat**

Tip proprietate **spatiu compartimentat**

Anul constructiei cere informatii

Vizionare la distant Tur virtual

Numar locuri de parcare

Descriere anunt

Sunteți în căutarea spațiului ideal pentru activitatea dumneavoastră?

DISTINCT HOME va propune spre închiriere un spațiu modern și generos, desfășurat pe două nivele.

Ideal poziționat, într-o clădire solid construită în 1980 și un regim de înălțime de P+10, cu intrare separată din străduța adiacentă, locația permite accesul și parcare ușoară atât pentru clienți, cât și pentru angajații firmei. Proprietatea beneficiază și de un garaj spațios de 36 mp, folosit și ca spațiu de depozitare.

Desfășurat pe o suprafață utilă totală de 280 mp, spațiul permite desfășurarea de activități diferite pe fiecare nivel sau o recompartimentare în funcție de nevoi și de domeniul de activitate, ca de exemplu: cabinete diverse, birouri de asigurări, consultanță, logistică, proiectare, de creație, activități meșteșugărești, săli de cursuri, servicii administrative, sala de fitness, diverse sedii de firme, etc.

Recent renovat, cu materiale de cea mai bună calitate și un design modern, spațiul beneficiază de numeroase atu-uri care fac ca proprietatea să fie o adevărată oportunitate de închiriere sau achiziție.

Se poate închiria fiecare nivel separat.

Actualmente proprietatea este compartimentată astfel:

La parter – vestibul, o sală de recepție, un spațiu de depozitare, casa scării, hol, birou, baie, o sală de 53 mp ce poate fi compartimentată în funcție de nevoi; suprafața utilă 111 mp,

Pret de închiriere - 700 euro

La etaj – recepție/secretariat, birouri, grup sanitar, birou directoral cu spațiu de depozitare, arhivă, sală de reuniuni și un apartament cu două dormitoare, dressing și spațiu de depozitare, bucătărie, baie.

Pret pentru închirierea totală a spațiului 2900 euro

Proiectată cu atenție la fiecare detaliu, circulația și ergonomia spațiilor, îmbină armonios zonele de lucru cu zone privative și aduce un plus de valoare acestei proprietăți, ce surprinde prin funcționalitatea și utilitatea spațiilor.

Suprafețele mari vitrate și orientarea sud-estică, fac ca ansamblul spațiilor să fie inundate de lumina naturală și să creeze o atmosferă potrivită de lucru.

Proprietatea beneficiază de separare la toate utilitățile, canalizarea și menajera separat de bloc. Este izolată la exterior cu polistiren de 10 cm, tâmplăria este din PVC cu geam termopan, rețea de date, wireless, sistem electric complet nou, iar încălzirea se face cu centrala proprie pe fiecare nivel:

- parter ventilo-convectoare electrice și gaz (centrala nu este montată)

- etaj centrala pe gaz nouă în garanție

Va stău cu încântare la dispoziție pentru prezentarea acestei proprietăți, ce poate deveni noul dumneavoastră spațiu de lucru!

Mai puțin

Particularități

Suprafața teren (m²)



fara informatii

Suprafata calculata conform standardelor IPMS

fara informatii

Orientare

fara informatii

Tip vanzator **agentie**

Siguranta **sistem de alarma, detector de gaz, receptie**

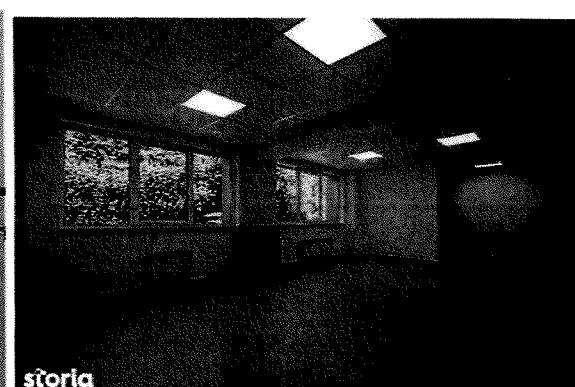
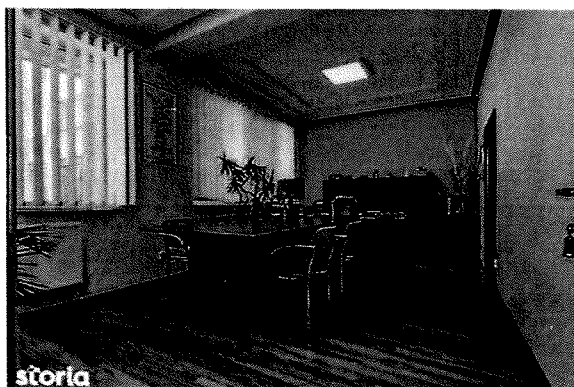
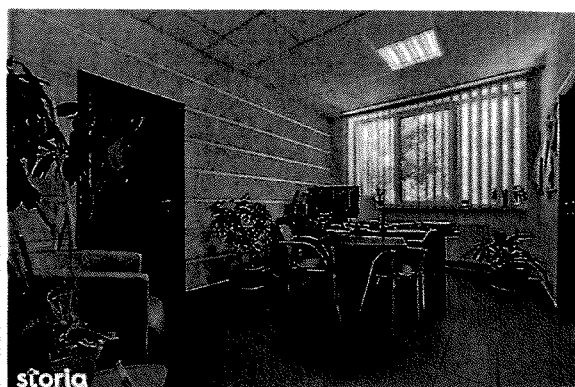
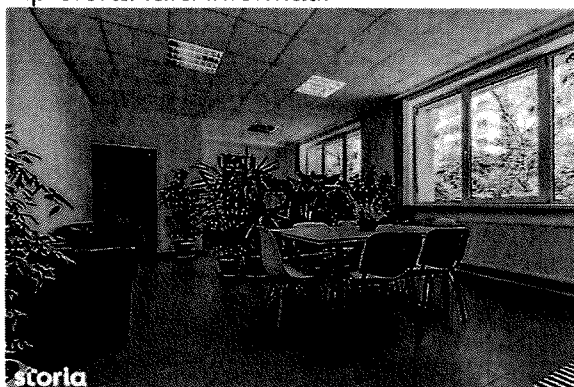
Imprejurimi **zone comerciale, transport public**

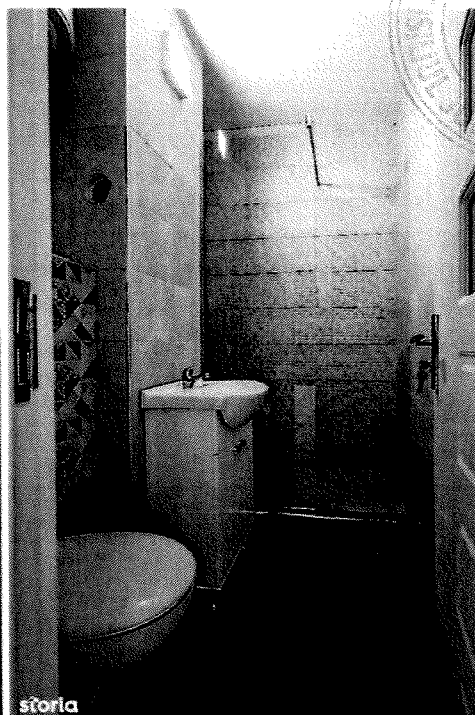
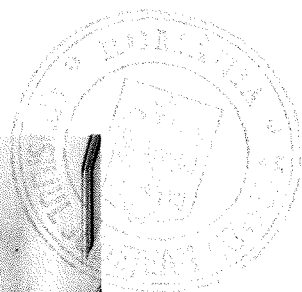
Caracteristici **spatiu depozitare**

Comoditati **centrala termica, sala de sedinte, baie privata**

Infrastructura **receptie, canalizare, apa curenta**

Tip oferta fara informatii





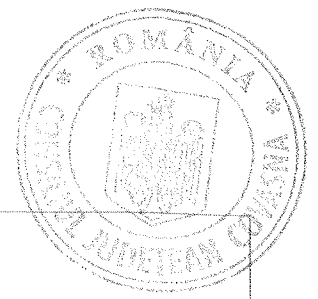
Oferta de chirie la 11.6 Eur/mp, spatiu comercial, pretabil si pt birouri, su 50 mp, apasat la parterul unui Bloc cu P+4E, construit la inceputul anilor 80, situate in intersectia strazilor str Oltului cu Bld Grigore Balan.
<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriere-spatiu-comercial-50mp-bd-grigore-balan-IDggWHI.html>



Inchiriere spatiu comercial, 50mp, Bd. Grigore Balan

580 €

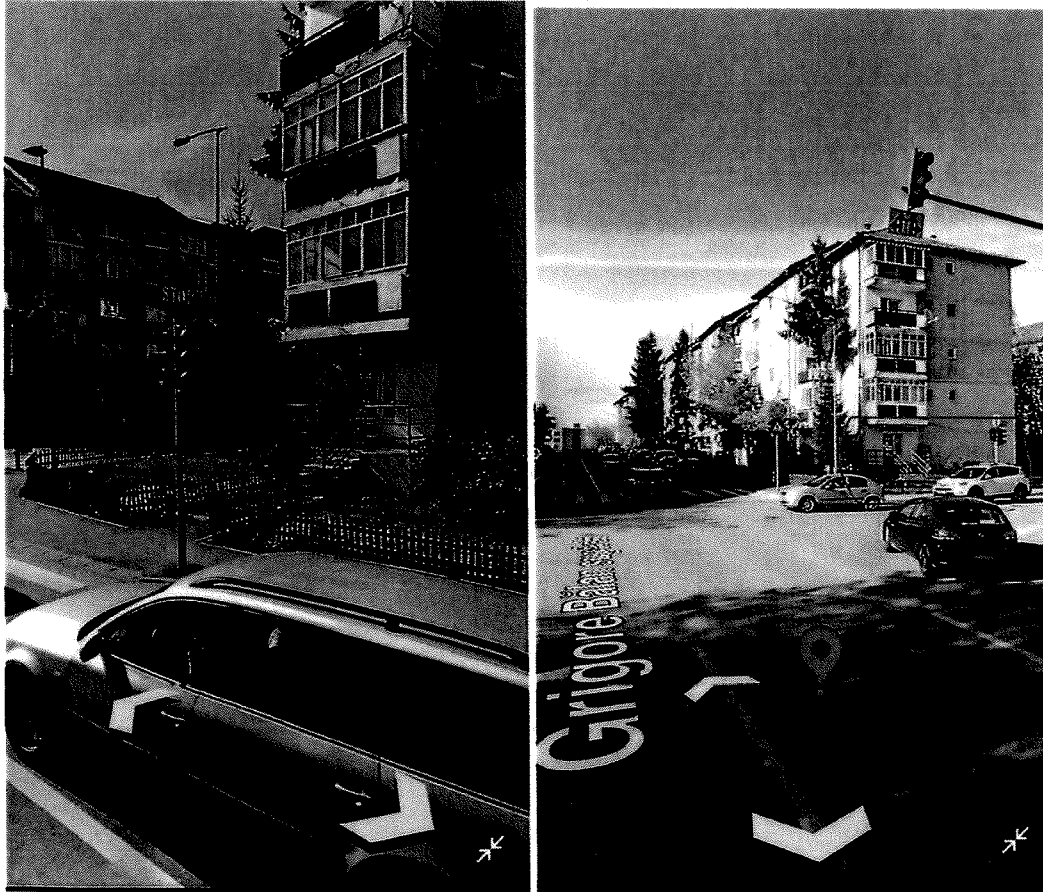
Prețul e negociabil
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Vanzare/Inchiriere: Inchiriere
- Suprafata utila: 50 m²

DESCRIERE

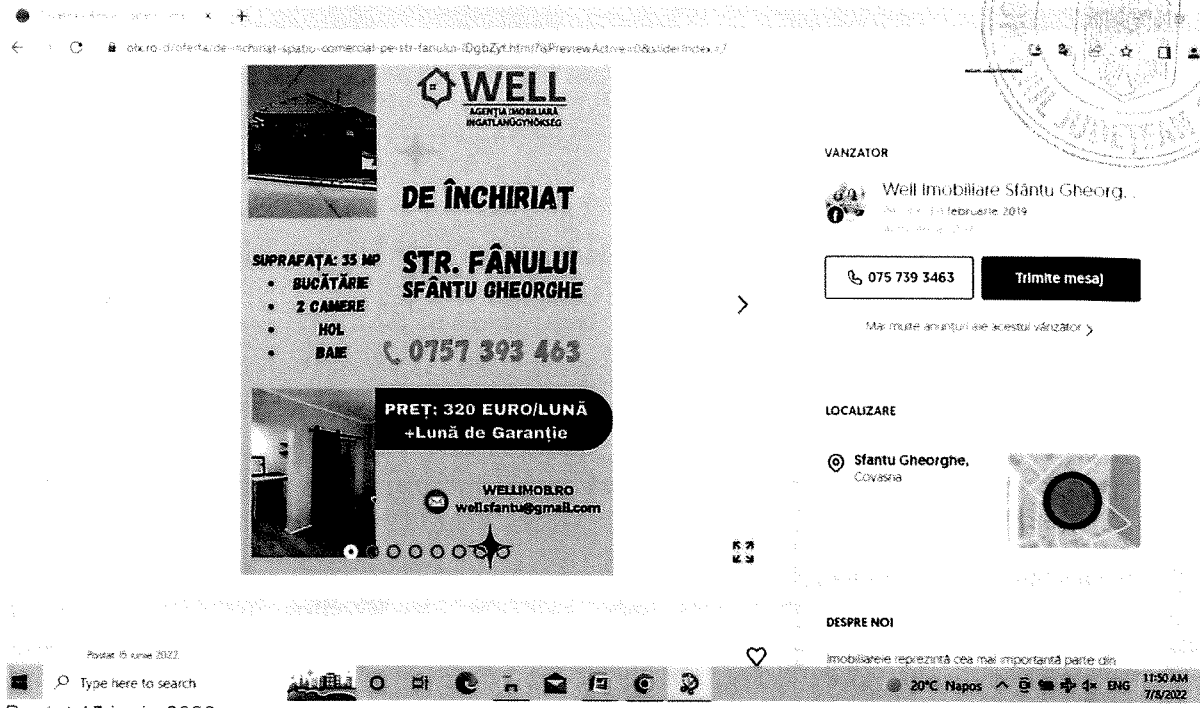
Închiriez spațiu comercial in Sfantu Gheorghe, bd.Grigore Balan, nr.39.
Imobilul are trei încăperi +hol + wc in total 50mp



Comparabila 3

Oferta de inchiriere la 9,14 Eur/mp, spatiu de birou cu su 35 mp, amplasat in zona semicentrala a Mun Sf Georghe, str Fanului.

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-pe-str-fanului-IDgbZyt.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=7>



De închiriat spațiu comercial, pe str. Fânului

320 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Firma
- Vanzare/Inchiriere: Inchiriere
- Suprafata utila: 35 m²

DESCRIERE

De închiriat o parte a casei, acces din strada principală, pe strada Fânului, în Sfântu Gheorghe pentru persoane juridice, firme, birouri.

Imobilul are o suprafață utilă de 35 mp, care este format din: 2 camere, bucătărie mică, o baie, hol.

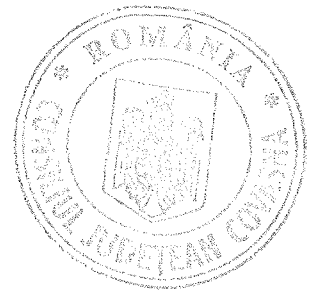
Dispune de toate utilitățile, cu apometru separat.

În vecinătate se află Biserica Evanghelică și este situat la 3 minute de la centrul orașului.

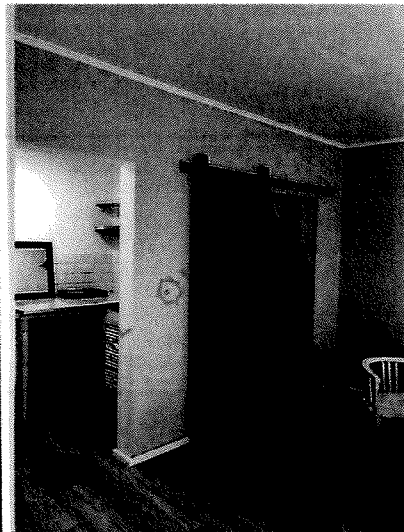
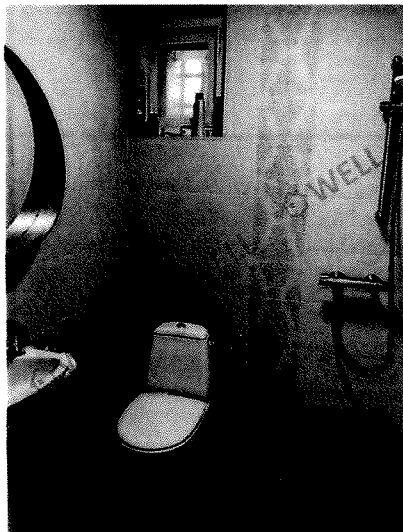
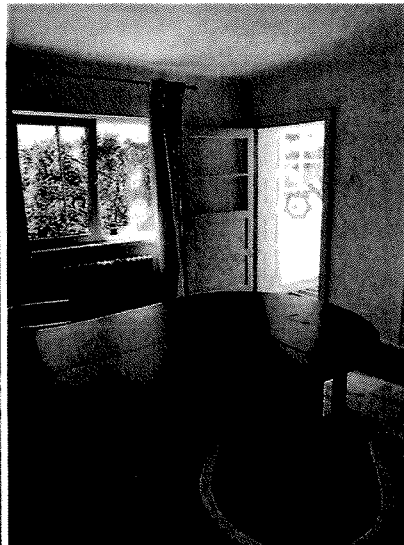
IMOBILUL ESTE IDEAL PENTRU:

- Clinica medicală, clinica privată
- Salon de înfrumusețare
- Stomatologie, clinică stomatologică, laborator tehnică dentară
- Notar public, cabinet avocatură
- Fizioterapeut, chiropractor, salon de masaj

Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 07*****63 sau pe adresa de mail wellsfantug mail.com.



Pret: 320 Euro/lună+o lună de Garanție



Oferta de chirie la 3 Eur/mp, hala in 588mp situatin Valea Crisului, la cca 10 Km de Sf Gheorghe
<https://www.olx.ro/d/oferta/hala-pt-depozitare-IDfWNhU.html#a4140f9745>

hala pt.depozitare
3 €
 Postat 17 martie 2022

Andras
 Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Evaluează experiența
 074 432 9236 Trimite mesaj

Localizare
 Valea Crisului, Cluj-Napoca

1 hala pt.depozitare

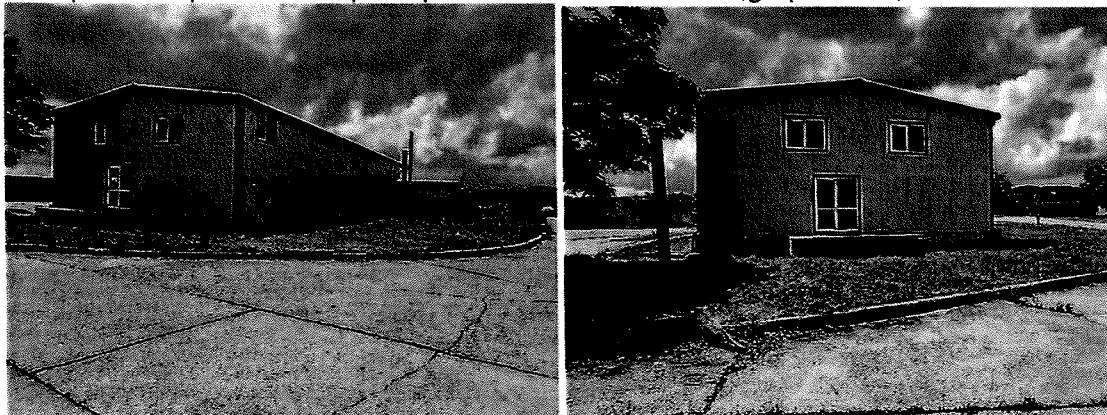
3 €

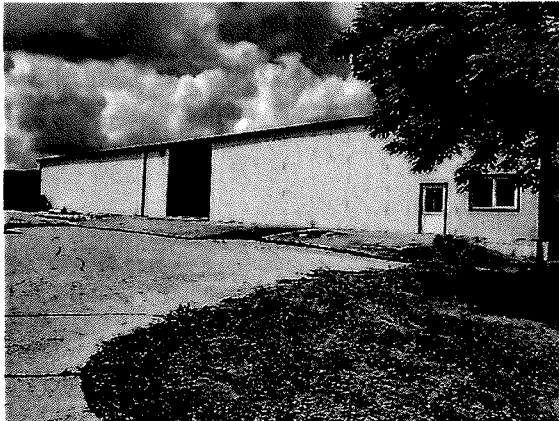
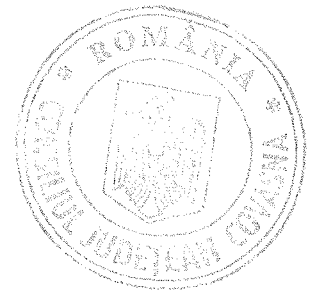
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Firma
- Vanzare/Inchiriere: Inchiriere
- Suprafata utila: 588 m²

Descriere

Hala pentru depozitare sau petru productie.588 m2 .birouri ,grup sanitar ,incalzire.





Oferta chirie la 4.16 Eur/mp, Hala ind cu su 240mp situat in Com Chichis, la cca 10 Km de Sf Gheorghe
<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriere-spatiu-productie-brutarie/hh746d78h6e97843294747h30e113d8i.html>

Inchiriere spatiu productie - brutarie

1 000 EUR

Covasna, Chichis [Vezi pe harta](#)

21 apr 2022 17:21:44

Specificatii

Suprafata utila 240,0 m²

Anul constructiei 2017

Numar niveluri P+M

Acte, avize DSP, SDV

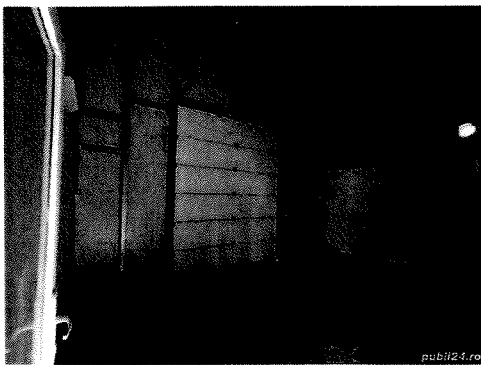
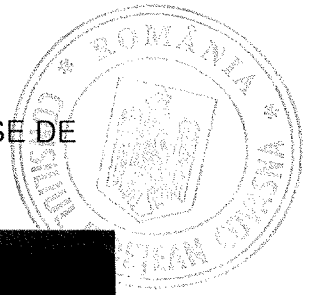
Structura rezistenta Metalica

Descriere

INCHIRIEZ SPATIU DE PRODUCTIE - BRUTARIE COMPLET FUNCTIONALA LA CHEIE

DOTARI: CUPTOR PE LEMNE DE 10 MP, DOSPITOR CU 4 CUVE, CERNATOR

BRUTARIE, CAMERA DE DOSPIT, DOSPITOR PENTRU PRODUSE DE PANIFICATIE, APARAT PORTIONARE ALUAT.



Oferta de chirie la 4 Eur/ mp, hala depozitare cu su 100mp, situat in Ors Covasna
<https://www.olx.ro/d/oferta/atelier-tamplarie-de-inchiriat-sau-hala-de-depozitare-IDenOP4.html>

Atelier tamplarie de inchiriat sau hala de depozitare

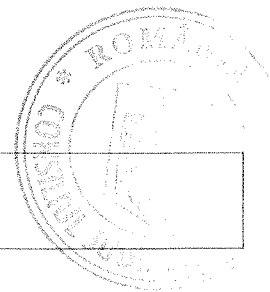
500 €

Postat 27 martie 2021

Atelier tamplarie de inchiriat sau hala de depozitare

500 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ



- Firma
- Alege categoria: Altele

Descriere

De Inchiriat hala dotata cu utilaje de tâmplărie. Se poate închiria și pentru spațiu de depozitare.