

S.C. CICPROIECT S.R.L.

Constructii; Imobiliare; Consulting

Proiectari constructii; Proiecte programe finantari; Evaluari ANEVAR; Expertize tehnice judiciare;

SF.GHEORGHE str.Libertatii nr.7/A/6

Nr.reg. comertului:J14/16/2008

CUI:23056809



36/L/2011
PRIMĂRIA
Municipalității Sf. Gheorghe
Nr. 3744
Ziua 22 luna 07 anul 2011

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară: COMPLEX HOTELIER BODOC

Adresa: Sf.Gheorghe str.1 DEC 1918 NR.1, jud.Covasna

Proprietar: S.C.OLTUL S.A. SF.GHEORGHE

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi utilizate în alt scop, decât în cel prezentat, fără acordul scris și prealabil al **elaboratorului** SC CICPROIECT SRL, și al **clientului Consiliul Judetean Covasna.**

1 Partea I - INTRODUCERE

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, eu, evaluator Szanto Emese Judit am inspectat în teren și am realizat evaluarea proprietății: „Complex Hotelier Bodoc” – construcție în faza de renovare și extindere, situat în Sf. Gheorghe str. 1 dec 1918, nr.1, jud. Covasna. Proprietatea supusă evaluării se compune dintr-un spațiu comercial hotel-de regimul S+P+10E și clădiri conexe pe fețele laterale ale clădirii hotelului. Hotelul a fost construit în anul 1972 și a funcționat până la începutul anilor 2000. În anii 2007-2008 s-a demarat lucrarea de renovare și extindere a hotelului, dar nu au fost finalizate. Au fost demolate clădirea birourilor și restaurantul, în locul cărora s-au început lucrările de extindere, respectiv un corp pentru restaurant și sala de conferințe, un corp pentru bucătărie și spații anexe și un corp pentru birouri și spații de cazare.

În prezent sunt realizate lucrările de recompartimentare a hotelului, precum infrastructura și stalpii de rezistență parterului clădirii birourilor, precum infrastructura, suprastructura parterului și stalpii etajului clădirii restaurantului. În momentul evaluării clădirea este vacanta. Suprafața construită a hotelului este de 403 mp, suprafața desfasurată 4230 mp. Suprafața construită începută a clădirii birourilor este de 373 mp, și suprafața construită începută a corpului restaurantului este de 562 mp. Clădirea hotelului existent cuprinde 66 camere duble și 2 apartamente desfasurate pe 10 etaje. Apartamentele sunt situate la etajul 1. Unul din extinderi a fost proiectat pentru destinațiile derestaurant cu capacitatea de 196 locuri la parterul corpului, iar la etaj patru săli de conferințe, pentru 8, 16, 54 și 144 locuri. Cealaltă extindere s-a propus pentru destinațiile de birouri la parter, și camere duble de cazare la etajul 1 și etajul 2, câte 8 camere pe fiecare etaj.

Proprietatea este înscrisă în cartea funciară 23523 Sf. Gheorghe număr topo 789/2; 792/2; 794/1/3/b; 794/4/3/b; 795/1/3/b; 795/3/3/b; 795/2/3/b; 794/3/3/b; 794/2/3/b; 795/4/a/2; 795/4/b; 805/2; 806; 807/1/a; 807/1/b; 805/1/b; 821/2; 823/1; 823/2/b; 793/1; 810/2; 809/1; 807/2; 808/1; 808/2; . Suprafața terenului este de 6643 mp. Conform extrasului CF Proprietarul este S.C. Oltul S.A., Sf. Gheorghe.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății subiect în vederea cumpărării de către Consiliul Județean Covasna și Consiliul municipiului Sf. Gheorghe cu scopul dezvoltării turismului în județ.

Data de referință a evaluării este 08.07.2011. Cursul mediu de schimb leu – eur considerat este de 4,2037. Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator Szanto Emese Judit în data de 08.07.2011. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată, așa cum apare și în certificarea evaluării din acest raport.

În estimările realizate evaluatorul a ținut cont de recomandările Standardului Internațional de Evaluare IVS 1 – Valoarea de piață – tip de valoare și Standardului Internațional de Practică în evaluare GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare.

A fost evaluat dreptul de proprietate existente în prezent, descrise anterior inclusiv terenul aferent.

Rezultatele abordărilor aplicate au fost :

Vcap = 1.175.000 EUR echivalent 4.939.347 RON

Vcost = 1.196.800 EUR echivalent 5.030.988 RON

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea proprietății de piață anterior menționate este:

V=1.190.000 EUR echivalent 5.000.000 RON

- valoarea nu include TVA

Valoarea este valabilă în limita ipotezelor extraordinare și condițiilor limitative și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport. Raportul este întocmit în concordanță cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare IVS 2007.

Szanto Emese Judit,
Expert evaluator ANEVAR

Legitimatie nr.8690



CUPRINS

FOAIE DE CAPAT	1
PROPRIETATE IMOBILIARĂ: COMPLEX HOTELIER BODOC	1
1 PARTEA I - INTRODUCERE	2
1.1 CERTIFICAREA VALORII	4
2 PARTEA II-A – PREMISELE EVALUĂRII	5
2.1 MISIUNEA DE EVALUARE	5
2.2 DATA EVALUĂRII	6
2.3 DATA INSPECȚIEI	6
2.4 MONEDA RAPORTULUI	6
2.5 IPOTEZE ȘI CONDIȚII SPECIALE, NEOBIȘNUTE SAU EXTRAORDINARE	6
2.6 INFORMAȚII ȘI SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE	6
2.7 RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	6
2.8	6
2.9 CLAUZA DE NEPUBLICARE	6
2.10 IPOTEZE GENERALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	6
3 PARTEA A III -A – PREZENTAREA DATELOR	8
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII. DESCRIERE LEGALĂ	8
1.1	8
3.2 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	8
3.3 DATE PRIVIND ZONA, VECINĂTĂȚILE ȘI LOCALIZAREA.	9
3.4 DESCRIEREA TERENULUI	9
3.5 DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	9
3.6 STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEII)	12
4 PARTEA A IV -A – ANALIZA DATELOR	15
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	15
4.2 EVALUARE	15
4.2.1 EVALUAREA	15
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR	28
5 PARTEA V - ANEXE	28

1.1 CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce îmi 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 clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- o analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Szanto Emese Judit în data de 13.07.2011 însoțită de trimisul d-nei Pandrea, reprezentantul proprietarului.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN11- Verificarea evaluării.

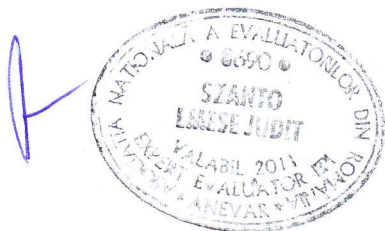
La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la GRUPAMA ASIGURĂRI S.A.

Raportul de evaluare cuprinde pagini (fara anexe), la care se adauga anexele:

- ANEXA 1 - Fotografii ale proprietatii - 2 PAGINI
- ANEXA 2 - Extras de carte funciara - 2 PAGINI
- ANEXA 4 - Plan de incadrare in zona - 1 PAGINA
- ANEXA 4 - Plan de situatie - 1 PAGINA
- ANEXA 5 - Schite ale proprietății - 2 PAGINI
- ANEXA 6 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliara - 3 PAGINI

Szanto Emese Judit, MTA
Expert evaluator EPI



2 Partea II-a – PREMISELE EVALUĂRII

2.1 Misiunea de evaluare

Conform prevederilor comenzii nr. 36/L/2011 (înregistrat la evaluator în baza sa de date), misiunea de evaluare este următoarea:

- Subiectul evaluării:** proprietatea comercială (Complex hotelier Bodoc), str. 1 dec 1918 nr.1, Sf.Gheorghe jud. Covasna,
- Scopul evaluării:** estimarea valorii de piață a proprietății în vederea cumparării
- Drepturi de proprietate:** s-a evaluat dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate. Proprietatea este înscrisă în cartea funciară 23523 Sf.Gheorghe număr topo 789/2; 792/2; 794/1/3/b; 794/4/3/b;795/1/3/b; 795/3/3/b;795/2/3/b;794/3/3/b; 794/2/3/b; 795/4/a/2; 795/4/b; 805/2; 806; 807/1/a; 807/1/b; 805/1/b; 821/2; 823/1; 823/2/b; 793/1; 810/2; 809/1; 807/2; 808/1; 808/2; . Suprafata terenului este de 6643 mp Conform extrasului CF Proprietarul este S.C.Oltul S.A, Sf.Gheorghe.
In extrasul CF sunt înscrise existent unor procese si alte acte de actiune in instant.Inscrieri privitoare la sarcini nu sunt.
- Standarde de evaluare:** IVS 1 – Valoarea de piață – tip de valoare
- Tipul valorii:** Valoarea de piață
- Definiția valorii:** Conform IVS1, valoarea de piață este definită astfel: *“Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*
- Sfera evaluării:** este limitată de calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața municipiului Sf.Gheorghe și din județul Covasna. Evaluatorul a analizat piața locală specifică dar aceasta este relativ inactivă în ultima perioadă, informațiile credibile fiind puține.
- Client:** **CONSILIUL JUDETEAN COVASNA** cu sediul în Sf.Gheorghe, str. Libertatii nr.4, date de înregistrare CUI 4201988

2.2	Data evaluării	Data de referință a evaluării este 08.07.2011, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în prima parte a lunii iulie 2011.
2.3	Data inspecției	Inspekția proprietății a fost realizată la data de 13.07 ora 11,00 a.m. de către evaluator Szanto Emese Judit. Au fost inspectate construcția, terenul, amenajările acestuia, analizat amplasamentul. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții și nici sondări pentru defecte ascunse ale construcțiilor de pe amplasament.
2.4	Moneda raportului	Valoarea este exprimată în LEI și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul mediu de schimb considerat este de 4,2037 lei/1EUR.
2.5	Ipoteze și condiții speciale, neobișnuite sau extraordinare	Nu a fost inspectate subsolul și podul proprietății. În conformitate cu informațiile primite de la reprezentantul proprietarului, acestea nu prezintă condiții neobișnuite (ca stare, caracteristici sau utilizare) care să afecteze opinia evaluatorului. Evaluarea a fost realizată ca atare.
2.6	Informații și surse de informații utilizate	<p>Informațiile utilizate au fost:</p> <p>A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren. <input type="checkbox"/> Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extras de carte funciară, schițe ale clădirii. <input type="checkbox"/> Suprafețele terenului și construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate <input type="checkbox"/> Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor <input type="checkbox"/> Istoricul proprietății <input type="checkbox"/> Scopul evaluării <p>B. Informații la care are acces evaluatorul</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Date privind piața imobiliară locală <input type="checkbox"/> Baza de date a evaluatorului <input type="checkbox"/> Standardele internaționale de evaluare – IVS 2007 <input type="checkbox"/> Bibliografie de specialitate.
2.7	Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul Consiliului Județean Covasna , corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.
2.8		<p>În conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta data, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.</p> <p>Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționați anterior.</p> <p>Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.</p>
2.9	Clauza de nepublicare	<p>Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.</p> <p>Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.</p>
2.10	Ipoteze generale și condiții limitative	Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Ipoteze:

- ⇒ Se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate este valid și marketabil, fără restricții. Evaluatorul nu a întreprins investigații suplimentare pentru certificarea drepturilor de proprietate înscrise în documentele prezentate.
- ⇒ Suprafețele utilizate în evaluare sunt cele preluate din documentele puse la dispoziția clientului. Pe teren nu s-au observat discrepanțe față de dimensiunile din documente și nu s-au făcut măsurători.
- ⇒ Proprietatea este evaluată în ipoteza că este liberă de sarcini.
- ⇒ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, evaluatorul neefectuând investigații pentru a stabili veridicitatea și acuratețea acestora.
- ⇒ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale construcțiilor, solului, sau structurilor care să influențeze valoarea proprietății evaluate, decât cele care sunt menționate în mod expres în cadrul prezentului raport. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- ⇒ Situația actuală a proprietății a 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 acestuia în condițiile tipului valorii selectate, prezentate anterior.
- ⇒ Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor.
- ⇒ Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- ⇒ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau a proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- ⇒ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- ⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, în concordanță cu faptele ce sunt disponibile la data evaluării.
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție.

2. Condiții limitative:

- ⇒ Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legatură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- ⇒ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ⇒ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

3 Partea a III -a – PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății. Descriere legală

Proprietatea supusă evaluării se compune dintr-un complex hotelier-care cuprinde un hotel de regimul S+P+10E si cladiri conexe pe fetele laterale ale cladirii hotelului.Hotelul a fost construit in anul 1972 si a functionat pana la inceputul anilor 2000.In anii 2007-2008 s-a demarat lucrarea de renovare si extindere a hotelului , dar nu au fost finalizate.Au fost demolate cladirea birourilor si restaurantul, in locul carora s-au inceput lucrarile de extindere, respectiv un corp pentru restaurant si sala de conferinte, un corp pentru bucatarie si spatii anexe si un corp pentru birouri si spatii de cazare.

In prezent sunt realizate lucrarile de recompartimentare a hotelului, si anume: infrastructura si stalpii de rezistenta parterului cladirii birourilor, precum infrastructura, suprastructura parterului si stalpii etajului cladirii restaurantului.. In momentul evaluarii cladirea este vacanta. Suprafata construita a hotelului este de 403,42 mp, suprafata desfasurata 4230 mp.Suprafata construita inceputa a cladirii birourilor este de 373 mp, si suprafata construita inceputa a corpului restaurantului este de 562 mp.

Cladirea hotelului existent cuprinde 66 camere duble si 2 apartamente desfasurate pe 10 etaje.Apartamentele sunt situate la etajul 1.Unul din extinderi a fost proiectat pentru destinatiile de restaurant cu capacitatea de 196 locuri la parterul corpului, iar la etaj patru sali de conferinte, pentru 8, 16, 54 si 144 locuri.

Suprafata terenului aferent este de 6643 mp

Adresa este str. 1 dec 1918 nr.1, Sf.Gheorghe

Inscris CF. Documente de intrare in proprietate

Proprietatea este înscrisă în cartea funciara 23523 Sf.Gheorghe număr topo 789/2; 792/2; 794/1/3/b; 794/4/3/b;795/1/3/b; 795/3/3/b;795/2/3/b;794/3/3/b; 794/2/3/b; 795/4/a/2; 795/4/b; 805/2; 806; 807/1/a; 807/1/b; 805/1/b; 821/2; 823/1; 823/2/b; 793/1; 810/2; 809/1; 807/2; 808/1; 808/2; . Suprafata terenului este de 6643 mp Conform extrasului CF Proprietarul este S.C.Oltul S.A, Sf.Gheorghe.

Descriere legala. Sarcini, servituti, superficii

Conform extrasului CF proprietatea este libera de sarcini

Ocupanti. Contracte de concesiune. Contracte de inchiriere

La data inspectiei cladirea era vacanta si inchisa cu imprejmuire provizorie .

3.2 Istoricul proprietății

Proprietatea a fost construită in anul 1972 pentru functiunea de hotel-restaurant .Dupa revolutie, imobilul a apartinut SC OLT TURISM SA, iar in anul 2006 societatea a fost cumparata impreuna cu alte proprietati turistice de investitorul Ioan Neculae.

Cladirea a fost degradata dupa cutrmurul din anul 1995, dupa care ultimele etaje nu au fost functionale. In cursul anilor au mai functionat in cladire posturile locale de radio si diferite birouri.



Cealalta extindere s-a propus pentru destinatiile de birouri la parter, si camere duble de cazare la etajul 1 si etajul 2, cate 8 camere pe fiecare etaj.

3.3 Date privind zona, vecinătățile și localizarea.



Proprietatea este situată în zona ultracentrală a municipiului.

Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei

Proprietatea evaluată este amplasată în zona ultracentrală aglomerată, cu acces rapid și facil a municipiului Sf. Gheorghe. Imobilul se află la colț de strazile 1dec 1918 și Kossuth Lajos unde se află multe obiective de interes local, clădiri administrative, bănci spații comerciale, blocuri de locuințe cu parter comercial etc. Imobilul are asigurat parcare pentru autoturisme.

Caracteristicile clădirilor din zona (nivel de înălțime, vârstă, densitate). Vecinătăți

Vecinătățile imediate sunt: Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară la est, Cinematograful Discret la nord, Teatrul Tamási Aron la sud peste drum (str. 1 dec), blocuri de locuințe cu parter comercial la vest peste drum (str. Kossuth Lajos)

3.4 Descrierea terenului

Identificare. Suprafața. Raport laturi. Front stradal

Terenul are forma neregulată cu frontul la str. Kossuth Lajos de 71 m

Terenul este aproape în totalitate construit, fie cu clădiri, fie cu amenajări exterioare, parcuri, etc.

Rețele de utilități exterioare

Utilitățile aferente existente la proprietate sunt: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan,

Acces

Accesul auto și pietonal se poate efectua din str. Kossuth Lajos. Spațiul are acces la fațada principală dinspre parcare.

3.5 Descrierea construcțiilor

Identificare. Arie

Este o clădire cu finisaje și dotări medii, în curs de finalizare. Suprafețele clădirii sunt:

- aria construită (Sc) – 403,42 mp
- aria desfășurată (Sd) – 4230,82 mp
- aria utilă (Su) – 3.173 mp
- Suprafața construită începută a clădirii birourilor este de 373 mp,
- Suprafața construită începută a corpului restaurantului este de 562 mp.

Data construirii. Caracteristici constructive

Cladirea hotelului a fost construita in anul 1972, are regimul de S+P+10E(subsol tehnic partial)

Caracteristicile sale constructive sunt:

Infrastructura:

- **fundații** radier general

Suprastructura

- **structura** mixta cadre si diafragme din beton armat
- **planșee** tip dala din beton armat
- **închideri** zidarie de BCA prevazut in proiect perete cortina
- **compartimentări interioare** zidărie de BCA
- **acoperiș** tip terasa cu izolatii multistrat

Finisaje:

- **pardoseli** lipsa in camera, in grupuri sanitare sunt executate pardoseli din gresie ceramica
- **tâmplărie** ferestre vechi existente, s-au montat 3 usi de tip PIN
- **tencuieli** peretii sunt placate cu gipscarton
- **zugrăveli** spoieli partiale
- **placaje** peretii grupurilor sanitare sunt placate cu faianta pe toata inaltimea
- **finisaj exterior** caramida placaj

Instalatii

- **instalații sanitare** sunt executate toate coloanele sanitare,
- **instalații electrice** sunt executate toate cablajele ingropate in pereti
- **încălzire centrala** nu sunt executate instalatiile de incalzire
- **Instalații de ventilație și aer condiționat** nu sunt executate
- **Instalații și sistem de pază-alarmă, protecție, anti-incendiu (senzori+hidrant)** nu

Compartimentări

Parterul nu este compartimentat, existand numai structura de rezistenta a acestuia.

Etajul 1 :3 camere duble cu grupuri sanitare incluse si doua apartamente cu cate 2 dormitoare un living si grup sanitar, un oficiu, un coridor 2 camere de lifturi si doua case de scara

Etajul 2-etajul 10 :7 camere duble cu grupuri sanitare incluse , un oficiu, un coridor, 2 camere de lifturi si doua case de scara

Stare fizică. Deprecieri.

Structura de rezistenta este in stare buna, compartimentarole sunt terminate, finisajele Constructia este realizata in proportie de 57,6%.

Cladirea birourilor a fost construita in anul 2008, a fost proiectata pentru regimul P+2E, din care s-a realizat infrastructura si stalpii de rezistenta ale parterului pentru o suprafata construita de 373 mp.

Caracteristicile sale constructive sunt:

Infrastructura:

- **fundații** fundatii isolate sub stalpii cadrelor

Suprastructura

- **structura** cadre din beton armat
- **planșee** -
- **închideri** -
- **compartimentări interioare** -
- **acoperiș** -

Finisaje:-

Instalatii:-

Stare fizică. Deprecieri.

Structura de rezistenta realizata este in stare buna. Constructia este realizata in proportie de 10%.

Cladirea restaurantului a fost construita in anul 2008, a fost proiectata pentru regimul P+1E,

din care s-a realizat infrastructura , suprastructura parterului,planseul peste parter si stalpii de rezistenta ale etajului pentru o suprafata construita de 562 mp.

Caracteristicile sale constructive sunt:

Infrastructura:

- **fundații** fundatii izolate sub stalpii cadrelor

Suprastructura

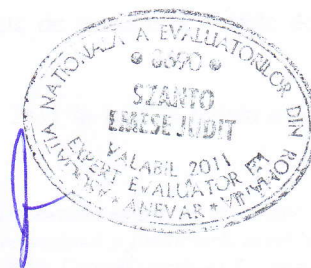
- **structura** cadre din beton armat
- **planșee** din beton armat
- **închideri** -
- **compartimentări interioare** -
- **acoperiș** -

Finisaje:-

Instalatii:-

Stare fizică. Deprecieri.

Structura de rezistenta realizata este in stare buna.Constructia este realizata in proportie de 24%.



3.6 Studiu de vandabilitate (Analiza pieței)

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Proprietatea evaluată este în zona aglomerată a orașului. Este o clădire turistică tip hotel

Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților hoteliere situate în zona aglomerată a municipiului Sf. Gheorghe.

Evoluția pieței. Cererea. Oferta. Grade de ocupare

Piața spațiilor hoteliere a cunoscut o lungă perioadă de creștere după anii 1990 odată cu privatizarea întreprinderilor cu obiect de activitate turism. S-au construit mai multe hoteluri pe teritoriul municipiului și anume, Hotel Castel la intrarea în localitate din direcția M-Ciuc, Hotelul Sugas în centrul localității, S-a amenajat hotelul Eves la gara CFR, s-au construit și s-au amenajat pensiuni turistice foarte cautate. În ciuda crizei financiare tarifele de cazare nu au scăzut, deși rata de ocupare este mult mai mică începând cu a doua parte a anului 2008.

Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă mai ales pentru cazari pentru turiști care sunt în interes de afaceri, cantonamente sportive, turiști ocazionali pentru zilele orasului. De menționat este că prin amplasare spațiul este atractiv atât pentru destinația hotel cât și pentru restaurant.

Oferta de proprietăți este limitată la vânzare, ofertele de vânzare și tarifele de cazare sunt prezentate în Anexa 5.

Cotidianul „Observatorul de Covasna” din 17 martie 2011 în rubrica turism a descris situația turismului din anul 2010 din județul Covasna:

„O analiză realizată de Camera de Comerț și Industrie (CCI) Covasna cu privire la situația turismului din județul nostru relevă faptul că acesta a fost afectat de criza economică și financiară, acest lucru fiind foarte vizibil prin compararea situației din 2009 cu cea din 2010. Potrivit analizei CCI, sosirile în principalele structuri de primire turistică au înregistrat, în 2010, o scădere de 2,7% față de anul 2009, în județul nostru sosind un total de 60.289 de turiști; la nivelul țării, scăderea primirilor a fost de 0,7%.

Scăderea a fost generată de reducerea numărului de turiști care au sosit în pensiunile turistice și reducerea cu 50% a sosirilor în moteluri.

În hoteluri, numărul de turiști sosiți a fost anul trecut de 48.109, la pensiunile agroturistice s-au înregistrat 3.242 de turiști, iar în vilele turistice au venit 479 de turiști, în fiecare dintre cele trei tipuri de cazare înregistrându-se totuși creșteri.

În ce privește numărul de înnoptări în principalele structuri de primire turistică, în județul Covasna s-a înregistrat în 2010 o scădere de 0,7% față de 2009, în timp ce la nivelul țării scăderea a fost de 7,1%, superioară celei înregistrate la nivelul județului Covasna.

Indicele de utilizare netă a locurilor de cazare din județ a fost mai mic decât cel înregistrat în anul 2009 pe parcursul a opt luni, inclusiv în lunile socotite „de vârf”: iunie (-9,8%), iulie (-20,7%), august (-22,8), octombrie (-7%).

În luna decembrie 2010, indicele de utilizare a fost cu 2,3 % mai mare decât în luna decembrie 2009. CCI explică aceste minusuri prin neacordarea biletelor de odihnă și tratament subvenționate în lunile iulie și august către hotelurile din turismul balnear, care ocupă un loc foarte important în turismul județului nostru. „Experimentul neacordării biletelor în turismul balnear a certificat însă faptul că hotelurile balneare din Covasna, în speță cele aflate în patrimoniul statului și a sindicatelor, nu sunt pregătite pentru libera valorificare a pachetelor de servicii turistice, nu au „în dotare” instrumentele de marketing folosite într-o economie de piață funcțională. Observația vizează nu conducerile locale ale acestor hoteluri cât instituțiile centrale de care acestea depind și care au în competență fondurile și strategiile necesare activității de marketing”, a declarat referitor la această situație președintele CCI Covasna, H. Rosner.

În ceea ce privește sosirile de turiști în hoteluri – spații de cazare care reprezintă aproape 80% din cota de piață a județului, acestea au fost susținute prin intrarea în circulația turistică a Hotelului Best Western Balványos, cu 112 camere, urmare a unei investiții de peste 3 milioane euro realizate de fondatorii afacerii Domo – Zsuzsa și Loránd Szarvadi, alături de Hegedűs Ferenc.”

Tot același articol referitor la creșterea circulației turismului:

„Pentru 2011, ceea ce ar putea crește circulația turistică în județul nostru ar fi, potrivit economiștilor locali, nu doar ieșirea din criză ci și finalizarea extinderii Hotelului Clermont din Covasna (o nouă capacitate de 32 de camere și importante facilități pentru conferințe și reuniuni), precum și modernizarea Hotelului Căprioara din Covasna.

„Investițiile în infrastructura unor stațiuni precum Șugaș Băi, cele generate de realizarea proiectului „Drumul Apelor Minerale”, prin atragerea unor fonduri europene și cofinanțate de Consiliul Județean constituie premise pentru ca în anul 2011, în principal în semestrul II, să se înregistreze un număr sporit de turiști față de perioada corespunzătoare din anul 2010”, a explicat Rosner, arătând că atragerea investitorilor puternici rămâne în continuare o provocare pentru autoritățile locale, care au de rezolvat situația unor construcții precum Hotelul Bodoc din Sfântu Gheorghe și Casa de Cultură din orașul Covasna.”

- Gradul de ocupare s-a estimat pornind de la gradul de ocupare mediu pentru cazările din județul Covasna și județele regiunii de dezvoltare Centru. Conform datelor INS-DJS Brașov, indicii de utilizare netă a capacității de cazare în anul 2010 se prezintă astfel:

Jud. Covasna	43,5%
Jud. Harghita	21,8%
Jud. Brașov	20,6%
Jud. Mureș	29,5%
Jud. Sibiu	19,9%
Jud. Alba	16,0%

Din date reiese că indicele pentru județul Covasna este superior celor aferente județelor învecinate, fapt care se corelează și cu capacitatea mai mică de cazare a județului Covasna.

Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va continua să fie stabilă. Gradul de ocupare ramane aceeași.

Echilibrul pieței. Date de piață

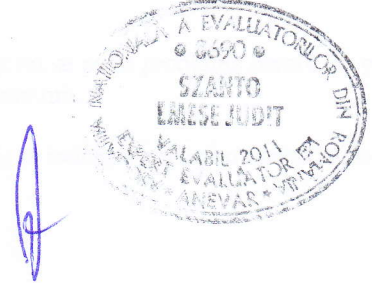
La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului.

Concluzii:

- Referitor la „activitatea curentă și tendințele pieței relevante”:
 - piața este o „piață a cumpărătorului” începând cu ultima parte a anului 2008;
 - piața este puțin activă datorită scăderii numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar;
 - previziunile prevăd accentuarea continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.
- Referitor la „cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității”:
 - Până în ultima parte a anului 2008 s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta;
 - Pe termen scurt și mediu se anticipează o continuare a scăderii cererii pentru proprietățile imobiliare de tip comercial, în condițiile în care criza economică va continua iar finanțarea va fi tot dificil de obținut;
- Referitor la „cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative”, datorită localizării

proprietății și caracteristicilor tehnico – constructive posibilele utilizări alternative sunt doar alte utilizări ca și proprietate comercială, -complex turistic cu spații de cazare, conferințe, wellness, SPA, organizari evenimente etc.

- Referitor la „vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia” precizez că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este aproape de media pieței specifice. Acest fapt estimez că se va menține și în viitorul apropiat;



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.

Cea mai bună utilizare - este definită ca „*cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate*”

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

În cazul de față terenul este ocupat aproape în totalitate și nu se pune problema demolării proprietății. Cea mai bună utilizare se va estima în ipoteza terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Alternativele cele mai probabile de utilizare, având în vedere amplasarea și dimensiunile imobilului sunt ca **proprietate comercială tip complex hotelier**, care, în opinia evaluatorului, este permisibilă legal, posibilă fizic, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

4.2 Evaluare

Evaluarea s-a realizat utilizând două metode: 1 Evaluarea prin metoda costului de înlocuire net și 2. Evaluarea prin metoda veniturilor

4.2.1 Evaluarea

prin metoda costului de înlocuire net

Scopul abordării prin cost este stabilirea valorii de piață a proprietății prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului (valoarea de piață a terenului) și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție / adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcției. Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele/profitul promotorului imobiliar.

În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea unei valori care să reflecte aproximativ valoarea de piață, se scad apoi sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere economică (externă)..

Evaluarea terenului:

Evaluarea s-a realizat prin metoda comparațiilor directe.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

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.

- Valorile de tranzacționare/oferte ale comparabilelor au fost preluate din următoarele

surse:

- pentru COMPARABILA 1: vechiul proprietar- Benko Lajos tel 0744598010;
- pentru COMPARABILA 2: noul proprietar SC Orex impex SRL 0267378726
- pentru COMPARABILA 3 si 4: OFERTE DE PE SITE DE INTERNET

(3)Teren de vanzare in Sfantu Gheorghe , Simeria ,suprafata : 650 MP , toate utilitatile ag. imob.SC Priela Prest tel 744 337596

40000 EURO

(4)Teren constructii de vanzare in Sfantu Gheorghe: cart. nou EVERGREEN livada Simeria

Adresa : sf. gheorghe str. macesului ,suprafata : 997 MP , utilitati:energie electrica si apa

proprietar Ionel Vasile tel 074828370

28 EURO /mp

Alte oferte:

VANZARE - TERENURI

4 Februarie 2011

ID:1098699

intravilan

ROMANIA - COVASNA, Oras : sfantu gheorghe, Zona : blocurile A.N.L nou construii

Adresa : sfantu gheorghe

TIP TEREN : PT. CONSTRUCTII

SUPRAFATA : 2000 MP

GAZ : NESPECIFICAT

CURENT : NESPECIFICAT

APA : NESPECIFICAT

ACCES LA STRADA : DA

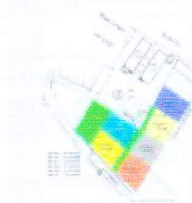
38 EURO

[DETALII](#)

Valabilitate :
4 August 2011

VANZARE - TERENURI

16 Iunie 2011



Teren intravilan parcelabil pentru constructii

ROMANIA - COVASNA, Oras : sfantu gheorghe, Zona : Str. Tigaretei

Adresa : Str. Tigaretei

TIP TEREN : PT. CONSTRUCTII

SUPRAFATA : 4038 MP

GAZ : DA

CURENT : DA

APA : DA

ACCES LA STRADA : DA

35 EURO

[DETALII](#)

Valabilitate :
1 Decembrie



	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Identificare		Salcamilor	Salcamilor	Kolcza-TAG	Evergreen
	data	prezent	- 7 luna	-3 luni	-6 luni	-5 luni
	Suprafața [mp]	6643	1000	1000	650	997
	PREȚ VÂNZARE EUR		50.000	35.000	39.000	27.916
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 50,00	€ 35,00	€ 60,00	€ 28,00
0	TIP COMPARABILA					
	Tip comparabila		tranzactie libera	tranzactie libera	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	-25%	-25%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		0,00	0,00	-15,00	-7,00
	Preț de vânzare corectat		50,00	35,00	45,00	21,00
1	DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corectia unitara sau procentuala		0	0	0	0
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 50,00	€ 35,00	€ 45,00	€ 21,00
2	RESTRICTII LEGALE					
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	POT 50%, CUT=1,5, P+10	POT 30%, CUT=0,7, P+2	POT 30%, CUT=0,7, P+2	POT 30%, CUT=0,7, P+2	POT 30%, CUT=0,7, P+2
	Corectia unitara sau procentuala		5%	5%	5%	5%
	Corecție totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 2,50	€ 1,75	€ 2,25	€ 1,05
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 52,50	€ 36,75	€ 47,25	€ 22,05
3	CONDIȚII DE FINANȚARE					
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Corecție totala pentru finanțare		€ 52,50	€ 36,75	€ 47,25	€ 22,05
	Preț corectat (EUR/mp)					
4	CONDIȚII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala					
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 52,50	€ 36,75	€ 47,25	€ 22,05
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	prezent	- 7 luna	-3 luni	-6 luni	-5 luni
	Corectia unitara sau procentuala		-10%	-5%	-10%	-7%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		-€ 5,25	-€ 1,84	-€ 4,73	-€ 1,54
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 47,25	€ 34,91	€ 42,53	€ 20,51
6	LOCALIZARE					
	Localizare	ultracentral	Salcamilor	Salcamilor	Kolcza-TAG	Evergreen
	Corectia unitara sau procentuala		20,0%	20%	20%	40%
	Corecție totala pentru localizare		€ 9,45	€ 6,98	€ 8,51	€ 8,20
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 56,70	€ 41,90	€ 51,03	€ 28,71
7	CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune)	6643	1000	1000	650	997
	Corectia unitara sau procentuala		-5,0%	-5%	-10%	-5%
	Corecție totala pentru dimensiuni		-€ 2,84	-€ 2,09	-€ 5,10	-€ 1,44
b	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	neregulat	dreptunghiular, 1/ 1.3	dreptunghiular, 1/ 1.6	dreptunghiular, 1/ 1.25	dreptunghiular, 1/ 2,4
	Corectia unitara sau procentuala	71	28	22	24	15
	Corecție totala pentru forma si front		3,0%	3%	3%	5%
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 1,70	€ 1,26	€ 1,53	€ 1,44
c	Topografie	plan	inclinat	panta usoara	inclinat	panta usoara
	Corectia unitara sau procentuala		5,0%	5%	5%	5%
	Corecție totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 2,84	€ 2,09	€ 2,55	€ 1,44
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 58,40	€ 43,15	€ 50,01	€ 30,14
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / da / da	da / da / nu / da / nu / nu	da / da / nu / da / nu / nu	da / da / nu / da / nu / nu	da / da / nu / da / nu / nu
	Corectia unitara sau procentuala		5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 2,92	€ 2,16	€ 2,50	€ 1,51
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 61,32	€ 45,31	€ 52,51	€ 31,65

9	ZONAREA					
	Zonarea - destinatia legala permisa	ultracentral/comercial,alte	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala		5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Corectie totala pentru zonare		€ 3,07	€ 2,27	€ 2,63	€ 1,58
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 64,39	€ 47,57	€ 55,14	€ 33,23
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE					
	Cea mai bună utilizare	comercial	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala		5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 3,22	€ 2,38	€ 2,76	€ 1,66
	Preț corectat		€ 67,61	€ 49,95	€ 57,89	€ 34,90
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 67,6	€ 50,0	€ 57,9	€ 34,9
	Corectie totală netă	(absolut)	€ 17,61	€ 14,95	€ 12,89	€ 13,90
		(procentual)	35%	43%	29%	66%
	Corectie totală brută	(absolut)	€ 33,78	€ 22,82	€ 32,55	€ 19,85
		(procentual)	67,6%	65,2%	72,3%	94,5%
	Suprafata	6643				
	Opinie / mp	€ 50,0				
	Valoare estimata EURO	332.000				
	Valoare RON	1.395.600				
	Curs valutar	4,2037				
	Data evaluarii	08.iul.11				

Estimarea costului de inlocuire net al cladirilor si constructiilor speciale

Costul de inlocuire brut (de nou)

Avand in vedere ca imobilul cuprinde constructii realizate in perioade diferite, metodele s-au aplicat in mod diferentiat.

Cladirea hotelului fiind construit in anul 1972, calculele s-au efectuat utilizand Brosurile: "Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrix Rom Reevaluarea cladirilor: Spatii comerciale catalog nr. 120 fisa nr. 13

Metoda constă în adăugarea la valoarea de piață a terenului amplasamentului a valorii construcției de pe amplasament, afectată de toate deprecierea existente.

S-a estimat valoarea de reconstrucție a clădirii din care s-a dedus deprecierea acumulata, valori corespunzătoare lunii iulie 2011.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea valorii de inlocuire
- Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierea acumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Estimarea deprecierea s-a efectuat prin metoda segregării. Prin aceasta metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierea, se cuantifică și apoi se totalizează.

Fisa de evaluare Hotel:

1. DATE DE IDENTIFICARE						
Denumire	HOTEL					
Amplasament	Sf.Gheorghe					
Data PIF	1972					
2. CARACTERISTICI TEHNICE						
Tipul constructiei	HOTEL					
Regim de inaltime	S+P+10E					
Aria desfasurata (Ad) mp	4230					
Aria construita (Ac) mp	403,42					
Aria subsol	302,565					
Inaltime medie (m)	3					
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT						
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative					
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 120 Fisa 13	Val. de inlocuire	900	lei/mp	Ad	

	Constructii				lei/mp Ad		800		
Estimarea costului	Instalatii Electrice				lei/mp Ad		30		
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare				lei/mp Ad		70		
	Instalatii de incalzire				lei/mpAd		0		
	Total				lei/mp Ad		900		
	Corectii								
	pentru grup sanitar prevazut in camera								306000
	subsol				lei/mp As		510		
								154308	
	Pret barem (Pb)				lei/mp Ad		900		
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-24/100)						7.618.979		
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la data de noi 2010-locuinte					22919,51			
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro						1,025		
	CIB (lei)				7.618.979	CIB/mp(lei)			
	CIB (euro)				1.812.446	CIB/mp(euro)			
Estimarea	Rezistent		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		
deprecierilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	
	40	0	25	0	17	0	18	0	
	Depreciere fizica				0	0			
	Depreciere functionala				42,4	3.230.447			
	Depreciere externa				25	1.097.133			
	Total depreciere					4.327.580			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciere					CIN			
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)					3.291.399			
	CIN (euro)					782.977			
Valoarea constructiei (lei)						3.291.400			
Valoarea constructiei (euro)						783.000			

Pentru cladirile in curs de executie am apelat la o estimare a costului de inlocuire de nou (brut) pe o metoda se segregare a costului, respectiv in baza "Volumului II – Clădiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale" – din cartea COSTURI DE RECONSTRUCŢIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE" editate de catre Editura IROVAL in anul 2010, autor Corneliu Şchiopu. Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură şi planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferenţa între costul de construire şi valoarea proprietăţii imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informaţiile de pe piaţă.

Paşii aplicării metodei sunt :

stabilirea principalelor tipuri de suprafeţe (suprafaţa construită la sol, suprafaţa nivelelor, suprafaţa desfăşurată) încadrarea localităţii în funcţie de gradul seismic şi stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanţei medii de transport pentru calculul coeficienţilor

Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea preţurilor unitare la suprafeţele aferente rezultând costul global

Alegerea calităţii finisajelor, învelitorii şi instalaţiilor funcţionale– raportarea preţurilor unitare la suprafeţele aferente rezultând costul global

Insumarea costurilor totale.

In anexele raportului de evaluare se gaseste fisa de calul in abordarea prin cost in care este detaliata estimarea costului de inlocuire brut.

Deprecieri

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate.

În mod practic, în estimarea deprecierei am aplicat o segregare a deprecierei. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- deteriorarea fizică
- neadecvarea funcțională (recuperabilă și nerecuperabilă)
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă

În anexele raportului de evaluare se găsește fișa de calcul în abordarea prin cost în care este detaliată estimarea și segregarea deprecierei.

Costul de înlocuire net

După parcurgerea pașilor arătați mai sus, prin deducerea deprecierei din costul de înlocuire brut rezultă costul de înlocuire net al clădirilor și construcțiilor speciale :

FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Costuri de reconstrucție - Corneliu Schiopu - Iroval 2010

1. ADRESA: SF GHEORGHE STR.1 DEC 1918 NR.1

2. DATE DE REFERINȚĂ:	BIROURI		
- an construcție	2008		
- suprafața teren aferent (mp)	6.643	mp	
- suprafața construită la sol	373,00	mp	
- suprafața ETAJ	0	mp	
- total Suprafața desfășurată	373,00	mp	
- suprafața utilă	0,00	mp	

curs de schimb
EUR/RON

4,2037



Fisa de evaluare Cladire birouri:

Nr. crt.	SIMBOL	MATERIAL	MANOPERA	TRANSPORT SI UTILAJE	TOTAL CHELT DIRECTE	COEF RECAP DEVIZ ANALITIC	TOTAL COST DEVIZ ANALITIC	COEFICIENT CHELTUIELI INDIRECTE	COST TOTAL CORECTAT	DIN CARE REALIZAT
STRUCTURA	7STPENS3S	LE/MP 267,30	LE/MP 194,30	LE/MP 54,00	LE/MP 515,600	x 1,5060	LE/MP 776,6000	1,0850	lei/mp 842,50	LE/MP 337,00
TOTAL STRUCTURA										
FINISAJE BIROURI	FICLBTIPB	256,50	320,50	10,20	587,200	1,4670	861,5000	1,0850	934,70	0,00
TOTAL FINISAJ BIROURI										
FINISAJE INTERIOARE CAZARE	FHOTEL3S10E	432,90	321,10	5,70	759,700	1,5070	1145,1000	1,0850	1.242,50	0,00
TOTAL FINISAJE CAZARE										
INSTALATII ELECTRICE	INSTELP5S	30,20	79,80	0,10	110,000	1,5200	167,3000	1,0850	181,50	0,00
TOTAL INSTALATII ELECTRICE										
INSTALATII SANITARE	INSTSRP5S	63,50	34,40	0,40	98,300	1,5050	147,9000	1,0850	160,50	0,00
TOTAL INSTALATII SANITARE										
INSTALATII DE INCALZIRE SI VENTILATII	INCVENTP5S	48,30	30,90	0,40	79,600	1,5060	119,9000	1,0850	130,10	0,00
TOTAL INST TERM SI VENTIL										
FINISAJ FATADA		NU ESTE CAZUL								
TERASA NECIRCULABILA		121,90	134,6	20,00	276,5000	1,465	405	1,085	439,40	0,00
TOTAL MP										
SUPRAFATA TERASA NECIRCULABILA		373								
COST RESTAURANT		373								
TOTAL PREȚ / MP									1.253.914,10	125.701,00
									3.361,70	337,00

60%

CU
TVA

Valoarea lucrarilor executate fara TVA 101.372 lei /24.115 euro

ANEXA 5 - FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Costuri de reconstrucție - Corneiu Schiopu - Iroval 2010

1. ADRESA: SF GHEORGHE STR.1 DEC 1918 NR.1

curs de schimb EUR/RON 4,2037

2. DATE DE REFERINTA:	RESTAURANT	
- an constructie	2008	
- suprafata teren aferent (mp)	6.643	mp
- suprafata construita la sol	562,00	mp
- suprafata ETAU	562,00	mp
- total Suprafata desfasurata	562,00	mp
- suprafata utila	0,00	mp

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Nr. cr.	SIMBOL	MATERIAL		MANOPERA	TRANSPORT SI UTILAJE	TOTAL CHELT DIRECTE	Coef recap de viz analitic x	Total cost de viz analitic LEI/MP	Coeficient cheltuieli indirecte	Cost total corectat lei/mp	DIN CARE REALIZAT
		LEI/MP	238,40								
STRUCTURA											
TOTAL STRUCTURA											
FINISAJE RESTAURANT	FINRRBP55	362,10		283,50	9,60	655,300	1,5080	988,3000	1,0850	1.072,30	0,00
TOTAL FINISAJ INTERIOR											
INSTALATII ELECTRICE	INSTELP55	40,10		106,10	0,10	146,300	1,5200	222,4000	1,0850	241,30	0,00
TOTAL INSTALATII ELECTRICE											
INSTALATII SANITARE	INSTSGRP55	63,50		34,40	0,40	98,400	1,5050	148,1000	1,0850	160,60	0,00
TOTAL INSTALATII SANITARE											
INSTALATII DE INCALZIRE SI VENTILATII	INCVENTP55	56,80		36,40	0,40	93,600	1,5060	141,0000	1,0850	153,00	0,00
TOTAL INSTALATII DE INCALZIRE SI VENTILATII											
TOTAL INST TERM SI VENT											
FINISAJ FATADA	NU ESTE CAZUL									153,00	0,00
TERASA NECIRCULABILA	TERNECIRC	121,90		134,6	20,00	276,5000	1,465	405	1,085	439,40	0,00
TOTAL MP											
SUPRAFATA TERASA NECIRC		562									
COST RESTAURANT											
TOTAL PREȚ / MP											
										1.258.037,00	300.675,62
										2.238,50	535,01
											0,24%

Valoarea lucrarilor executate fara TVA 242.482 lei /57.683 euro

V cladiri = Vbirouri+V restaurant +V hotel=24.115+57.683+783.000=864.798 euro/ 3.635.351lei

Rotund:864.800 Eur echivalent 3.653.400 lei

La care se adauga valoarea terenului =332.000 euro

Vcost = 1.196.800 EUR echivalent 5.030.988 RON



[Handwritten signature]

4.2.2 Evaluarea prin metoda capitalizării venitului

S-a utilizat metoda DCF (cash flow actualizat).

Premise generale

Metoda de evaluare prin actualizarea fluxurilor financiare de disponibilități libere de obligații (discounted cash-flow - DCF) se bazează pe capacitatea activității de a genera fluxuri pozitive de disponibilități care în final rămân la dispoziția proprietarului. Fiind o metoda de randament și având în vedere particularitățile aplicării, argumentele care susțin aplicarea acesteia sunt următoarele:

- viabilitatea activității și capacitatea de a genera profit în perioada următoare, într-un orizont de timp previzibil;
- continuitatea activității

Premisele aplicării metodei sunt:

- definirea condițiilor normale de exploatare și funcționare;
- instabilitatea monedei și dificultățile de previzionare a ratei inflației au dus la necesitatea exprimării tuturor indicatorilor într-o moneda constantă care reflectă prețurile valabile pe piața specifică în luna iulie 2011;
- existența unui management mediu și a sistemului de organizare, a structurii și activității.

Metoda se aplică sub rezerva certitudinii informațiilor disponibile pe piața de profil privind:

- estimările privind evoluția gradului de ocupare
- estimările privind structura costurilor.
- nivelul rentabilității medii brute aferente sectorului de activitate;
- estimările privind tarifele obținabile;

Aplicarea metodei impune parcurgerea următorilor pași:

1. Estimarea ratei de actualizare;
2. Stabilirea duratei previziunii;
3. Estimarea valorii reziduale;
4. Elaborarea bugetului previzional;

Rata de actualizare

Determinarea ratei de actualizare utilizată în calculele aferente metodei, s-a făcut prin metoda primei de risc, respectiv pe baza estimării riscurilor asociate activității, așa cum rezultă din evoluția previzibilă în perioada următoare.

Structura factorului de actualizare este următoarea:

- 5% rata dobânzii fără risc (în condițiile monedei constante);
- 2% prima riscului pentru efectuarea investiției; (s-a luat în calcul un risc mediu având în vedere specificul proprietății imobiliare, poziția ei actuală)
- 2% prima riscului pentru sectorul de activitate (s-a considerat un risc mediu spre mic având în vedere potențialul de dezvoltare al acestui sector);
- 2% prima riscului pentru afacerea evaluată (nivelul riscului s-a considerat mediu având în vedere contextul economic);
- 2% riscul național, legislativ, instabilitatea economică, repartizarea profitului (s-a considerat un risc mediu spre mic determinat atât de percepția generală a investitorilor cât și de percepția specifică a acestora având în vedere obiectul afacerii evaluate);
- 3% riscul aferent previziunilor (a fost considerat un risc mediu, determinat pe de o parte de nivelul previziunilor efectuate, și pe de altă parte de scopul prezentei evaluări)

Rezultă o rată de actualizare de 16 %.

Durata previziunii

A fost aleasă o durată de previziune de 10 ani, considerată normală pentru tipul proprietății evaluate.

Valoarea reziduală

Valoarea reziduală este estimată prin capitalizarea veniturilor nete obținute în ultimul an al previziunii. Rata de capitalizare a fost estimată pornind de la rata de actualizare prin deducerea ratei de creștere anuală preconizată.

Determinarea valorii fluxurilor financiare de disponibilități

Pentru construirea scenariului de evoluție s-au avut în vedere următoarele ipoteze generale:

- exprimarea tuturor valorilor previzionate în EUR constanți corespunzător prețurilor din luna iulie 2011. În acest caz evoluțiile exprimă o tendință reală raportată la o monedă constantă, respectiv puterea de cumpărare la data menționată;
- s-au preluat din informațiile financiare referitoare la o structură medie de costuri, rata de rentabilitate a acestui tip de activitate și s-au analizat informațiile disponibile pe piață privind tarifele de cazare, cererea pentru aceste servicii etc;

Evoluția activității de exploatare pe următorii ani s-a structurat pe un scenariu bazat și pe următoarele ipoteze și estimări:

- În primul an s-a considerat că nu se realizează venituri, și se realizează o parte din lucrările de investiții
- În al doilea an se termină investițiile și începe exploatarea, respectiv s-au luat în considerare 155 zile (5 luni), veniturile totale cuprinzând veniturile din cazare, veniturile din restaurant și veniturile din sălile de conferințe.
- În următorii ani se exploatează complet capacitățile
- Veniturile din cazare au avut la bază numărul de locuri de cazare rezultat din însumarea locurilor din toate spațiile de cazare, respectiv tariful pentru cazare, la nivelul indicat de piață. Astfel, numărul locurilor de cazare considerat este 172, tariful mediu din primul an este de 24 Euro/persoană/zi (fără TVA). Creșterea tarifului de cazare se previzionează cu câte 1 Euro/persoană/zi în următorii ani, datorită creșterii generale a ramurei și diversificării serviciilor
- Veniturile aferente restaurantului au avut la bază numărul de locuri și venitul mediu/loc/zi. Astfel s-au considerat 196 locuri și venitul mediu de 20 Euro/zi/loc (fără TVA). Creșterea veniturilor aferente restaurantului se previzionează cu câte 1 Euro/zi/loc în următorii ani
- Veniturile aferente sălii de conferințe au avut la bază numărul de locuri și venitul mediu/închiriere. Astfel s-a considerat capacitatea însumată a celor 4 săli : 8+54+16+144=222 locuri și venitul total de 200 Euro/închiriere (fără TVA), respectiv venitul mediu/sală de 50 Euro/închiriere. Creșterea veniturilor medii aferente sălilor de conferințe se previzionează cu câte 2 Euro/an în următorii ani
- Gradul de ocupare s-a estimat pornind de la gradul de ocupare mediu pentru cazările din județul Covasna și județele regiunii de dezvoltare Centru. Conform datelor INS-DJS Brașov, indicii de utilizare netă a capacității de cazare în anul 2010 se prezintă astfel:

Jud. Covasna	43,5%
Jud. Harghita	21,8%
Jud. Brașov	20,6%
Jud. Mureș	29,5%
Jud. Sibiu	19,9%
Jud. Alba	16,0%

Din date reiese că indicele pentru județul Covasna este superior celor aferente județelor învecinate, fapt care se corelează și cu capacitatea mai mică de cazare a județului Covasna. Luând în considerare nivelul actual al gradului de ocupare, istoricul acestuia, dar și creșterile previzionate pentru următorii ani (după 2012), s-a estimat un grad de ocupare în primul an pentru activitatea de cazare de 30% și pentru restaurant de 40%. Pentru componenta cazare s-a previzionat creșterea gradului de ocupare în al treilea an cu 3% (fiind primul an complet), și cu câte 1% în următorii ani, până la atingerea gradului stabil de ocupare de 40%. Pentru componenta restaurant s-a previzionat creșterea gradului de ocupare cu câte 1% pe an, până la atingerea gradului stabil de ocupare de 48%. Pentru sălile de conferințe s-a estimat în primul an un număr de 2 închirieri/lună, iar în următorii ani câte 6 închirieri/lună.

- Costurile au fost împărțite pe categorii : directe- raportate la veniturile din diferitele categorii și indirecte. Aceste costuri au fost estimate în intervalele de costuri pentru proprietăți similare.
- impozitul pe profit considerat este de 16 %.

Fluxurile de disponibilități cuprind fluxuri din exploatare, din investiții și din finanțare. Fluxurile din investiții sunt încărcate în primii doi ani cu restul investiției de extindere și modernizare a clădirii, estimate la în total la 2.679.700 EUR.

Valoarea reziduală s-a estimat prin capitalizarea fluxului din ultimul an de previziune. Calculul ratei de capitalizare s-a bazat pe rata de creștere estimată de 5%, după formula:

Rata de capitalizare= rata de actualizare- rata de creștere=11%

Această rată corespunde ratei general acceptate/așteptate de către investitorii din domeniul hotelier din România (cca. 8,5 ani de returnare a capitalului investit).

Din valoarea rezultată prin metoda de randament s-a scăzut valoarea aferentă dotărilor (mobilier, echipamente), estimată în intervalul de pondere al acestora pentru proprietăți similare, la 309.900 EUR.

VENITURI ANUALE PREVIZIONATE (EUR)

Anul	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Venituri din cazare										
' - numar de paturi	172	191.952	517.936	554.975	593.271	632.822	673.629	715.692	759.010	803.584
' - tarif mediu (EUR/pat)	0	172	172	172	172	172	172	172	172	172
- numar de zile anual	0	24	25	26	27	28	29	30	31	32
- grad de ocupare mediu anual	0	155	365	365	365	365	365	365	365	365
	0	0,3	0,33	0,34	0,35	0,36	0,37	0,38	0,39	0,4
Venituri din alimentatie publica										
' - numar locuri	196	282.240	615.959	661.030	707.531	755.462	804.825	855.618	927.158	961.498
' - venit mediu (EUR/loc/zi)	0	196	196	196	196	196	196	196	196	196
- numar de zile anual	0	20	21	22	23	24	25	26	27	28
- grad de ocupare mediu anual	0	180	365	365	365	365	365	365	365	365
	0	0,4	0,41	0,42	0,43	0,44	0,45	0,46	0,48	0,48
Venituri din sala conferinte										
' - numar sali	4	3.000	14.688	14.976	15.264	15.552	15.840	16.128	16.416	16.704
' - venit mediu (EUR/sala/inchiriere)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
- numar de inchirieri/ luna	0	50	51	52	53	54	55	56	57	58
	0	3	6	6	6	6	6	6	6	6
TOTAL venituri	-	477.192	1.148.582	1.230.981	1.316.066	1.403.837	1.494.294	1.587.438	1.702.585	1.781.786

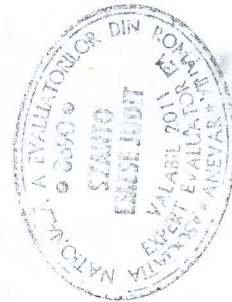
BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI ANUAL PREVIZIONAT (EUR)

Anul	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TOTAL VENITURI	0	477.192	1.148.582	1.230.981	1.316.066	1.403.837	1.494.294	1.587.438	1.702.585	1.781.786
TOTAL COSTURI	0	279.795	661.898	709.557	758.762	809.514	861.813	915.659	983.801	1.027.993
COSTURI DIRECTE										
Costuri cazare	0	203.445	478.125	512.600	548.191	584.900	622.726	661.669	711.387	742.907
Costuri alimentatie publica	0	23.034	62.152	66.597	71.193	75.939	80.836	85.883	91.081	96.430
Costuri sala conferinte	0	84.672	184.788	198.309	212.259	226.639	241.448	256.686	278.148	288.449
Costuri cu salariile	0	300	1.469	1.498	1.526	1.555	1.584	1.613	1.642	1.670
	0	95.438	229.716	246.196	263.213	280.767	298.859	317.488	340.517	356.357
COSTURI INDIRECTE										
Administratie	0	76.351	183.773	196.957	210.570	224.614	239.087	253.990	272.414	285.086
Reparatii, intretinere, energie, comb.	0	19.088	45.943	49.239	52.643	56.153	59.772	63.498	68.103	71.271
	0	38.175	91.887	98.478	105.285	112.307	119.544	126.995	136.207	142.543

Asigurari, taxe proprietate	0	14.316	34.457	36.929	39.482	42.115	44.829	47.623	51.078	53.454
Promovare	0	4.772	11.486	12.310	13.161	14.038	14.943	15.874	17.026	17.818
Rezultatul exploatarii (profit brut)	0	197.397	486.684	521.424	557.304	594.323	632.481	671.779	718.784	753.793
Impozit pe profit	0	31.583	77.869	83.428	89.169	95.092	101.197	107.485	115.005	120.607
Rezultatul net (profit net)	0	165.813	408.814	437.996	468.135	499.231	531.284	564.295	603.778	633.186

FLUXURI DE DISPONIBILITATI ACTUALIZATE (EUR)

Anul	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Fluxuri din exploatare	-	165.813	408.814	437.996	468.135	499.231	531.284	564.295	603.778	633.186
Fluxuri din investitii	- 589.724	- 2.035.976	91.550	91.550	91.550	91.550	91.550	91.550	91.550	91.550
- amortizari	5.765	48.235	91.550	91.550	91.550	91.550	91.550	91.550	91.550	91.550
- investitii	595.489	2.084.211	-	-	-	-	-	-	-	-
Total fluxuri financiare	- 589.724	- 1.870.163	500.364	529.546	559.685	590.781	622.834	655.845	695.328	724.736
Fluxuri financiare actualizate	-508.382	-1.389.836	320.562	292.464	266.473	242.482	220.377	200.049	182.839	164.286
Rata actualizare	16%									
Rat capitalizare la sfarsitul perioadei	11%									
Valoare reziduala actualizata	1.493.507									
Total metoda	1.484.821									
Dotari	309.900									
VALOARE EVALUATA (rotund)	1.175.000									



[Handwritten signature]

Astfel, valoarea estimată prin metoda de randament este:

Valand= 1.175.000 EUR

4.3 Reconcilierea valorilor

În urma aplicării metodelor descrise în acest raport rezultatele (rotunjite) sunt:

$$\begin{aligned} V_{\text{cap}} &= \mathbf{1.175.000 \text{ EUR echivalent } 4.939.347 \text{ RON}} \\ V_{\text{cost}} &= \mathbf{1.196.800 \text{ EUR echivalent } 5.030.988 \text{ RON}} \end{aligned}$$

Analizând valorile obținute se observă că valorile sunt asemănătoare.

Valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire este o abordare pentru clădiri noi, având în vedere că clădirea hotelului este o construcție veche reînnoită valoarea nu poate fi relevantă.

Valoarea obținută prin capitalizare reflectă nivelul potențialului complexului hotelier analizat. Având în vedere scopul evaluării, precum și ipotezele luate în calcul se consideră că este cea mai relevantă pentru proprietatea în cauză.

Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării, valoarea de piață a proprietății se situează între cele două valori:

$$\mathbf{V=1.190.000 \text{ EUR echivalent } 5.000.000 \text{ RON}}$$

- valoarea nu cuprinde TVA
- Valoarea este valabilă în limita ipotezelor și condițiilor limitative și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- Valoarea este subiectivă; valoarea este o predicție; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.



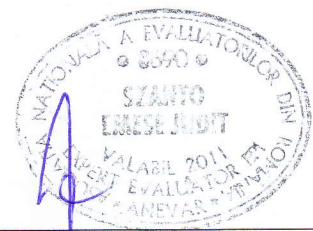
5 PARTEA V - ANEXE

- ANEXA 1 - Fotografii ale proprietății
- ANEXA 2 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliară
- ANEXA 3 - Plan de amplasament
- ANEXA 4 - Plan de situație proiectat
- ANEXA 5 - Extras de carte funciara

5.1 ANEXA 1 - Fotografii ale proprietatii

IMAGINI DIN EXTERIOR ȘI ZONA DE AMPLASARE





ANEXA2 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliara

TARIFE CAZARE PROPRIETĂȚI SIMILARE

Hoteluri în Sf-Gheorghe

www.cazaretransilvania.ro

Sfantu Gheorghe - Hotel Castel



Hotelul si Restaurantul Castel se afla la periferia orasului Sfântu Gheorghe, langa drumul principal Brasov - Targu Secuiesc, la 30 km de Brasov, 36 km de Targu Secuiesc si 66 km de Miercurea Ciuc.

In aceasta zona sunt multe atractii turistice: Lacul Sfanta Ana, Baile Tusnad, Poiana Brasov, Sinaia, Predeal etc.

Hotelul Castel va ofera cazare si masa, iar barul si biroul exchange sta la dispozitia Dvs. tot timpul. Asiguram cazare cu conditii de trei stele atat pentru turisti, cat si pentru oameni de afaceri, intr-un mediu placut si curat.

Confortul Dvs. este asigurat de camerele moderne si personalul calificat al hotelului.

Restaurantul si gradina de vara va ofera o gama diversificata de preparate culinare romanesti sau din bucataria internationala, insotite de bauturi selecte si o atmosfera intima.

Locuri: pentru 70 persoane

- 4 camere single
- 30 camere double
- 1 apartament

Facilitati - Servicii:

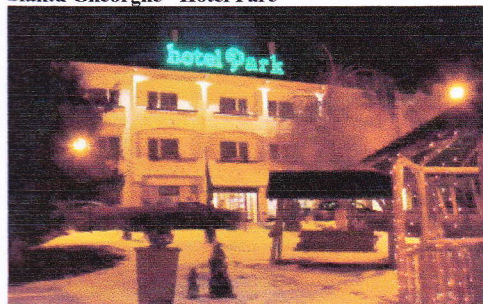
- restaurant
- bar
- receptie (intre orele 7-24)
- organizare petreceri
- organizare excursii

Tarife - 2011:

- Camera single - 107 RON/noapte/1 pers.
- Camera double - 128 RON/noapte/2 pers.
- Camera double in regim single - 115 RON/noapte/1 pers.
- Apartament - 250 RON/noapte/4 pers.

Preturile includ TVA, micul dejun (15 RON/pers.) si Taxa Locala Hoteliera de 3% pe noapte.

Sfantu Gheorghe - Hotel Parc



Hotelul Park** se situeaza in centrul orasului Sfântu Gheorghe, intr-un cadru natural feeric.

Va stau la dispozitie camere cu 1 - 2 si 3 paturi, cu baie proprie si 2 apartamente.

Locuri: in total 63

- 23 camere cu 2 paturi
- 3 camere cu 3 paturi
- 2 camere cu 1 pat
- 2 apartamente pentru cate 2 persoane

Tarife - 2011:

- Camera dubla **: 180 RON/camera/noapte
- Camera single **: 150 RON/camera/noapte
- Camera tripla **: 200 RON/camera/noapte
- Apartament (2 persoane): 300 RON/apartament/noapte
- Camera dubla ***: 300 RON/camera/noapte

- Camera single ****: 240 RON/camera/noapte *Tarifele de cazare includ micul dejun tip bufet suedez.*

Reducere pentru grupuri min. 42 de persoane / min. 2 nopti de cazare:

- 20 EUR/zi/pers + gratuitate pentru 2 persoane (cazare + masa) - extrasezon
- Micul dejun este de tip bufet suedez, cina de 3 feluri.*

Sfantu Gheorghe - Hotel Sugas



Situat in centrul orasului Sfantu Gheorghe, **Hotelul de 3 stele Sfantugheorghe3hkert** dispune de 24 camere duble si 5 apartamente, toate avand grup sanitar propriu si cabine de dus, conectare la internet, telefon, cablu TV si minibar.

- **Locuri:**
- 24 camere duble
- 5 apartamente
- **Facilitati - Servicii:**
- TV in camere
- Internet in camere
- Figider
- Parcare in curte
- Restaurant
- Bar
- Sala de conferinte
- **Tarife - 2011:**
- Camera single: 179 RON/zi
- Camera dubla: 199 RON/zi
- Camera tripla: 239 RON/zi
- Apartament pentru 1 persoana: 250 RON/zi
- Apartament pentru 2 persoane: 275 RON/zi
- Apartament pentru 3 persoane: 300 RON/zi
- Apartament pentru 4 persoane: 325 RON/zi
- Extra bed: 37 RON / noapte
- *Pretul include micul dejun.*

Hoteluri în jud. Covasna
www.tourismguide.ro



Hotel Covasna



Vizualizari: 9434

Rezerva Online - mai rapid, mai ieftin si mai sigur !

Tip camera Pers.Pret de laMoneda

Camera single	1	29	EUR
Camera dubla	2	43	EUR
Camera dubla	2	172	RON
Camera Single	1	111	RON
Camera Dubla	2	222	RON
Camera Single	1	135	RON

5.1.1 Servicii oferite - Hotel Covasna Covasna

- Bar de zi.
- Acces interent.
- Baza de Tratament.
- Salon cosmetica.
- Spalatorie, calcatorie.
- Parcare proprie.

5.1.2 Prezentare Hotel Covasna Covasna

Hotelul Covasna este situat in centrul statiunii Covasna si dispune de 96 camere duble, 16 camere single si 3 apartamente repartizate in 2 corpuri de cladire. **Hotel Covasna** pune la dispozitia clientilor servicii ca: acces internet, bar de zi, baza de tratament, salon cosmetica, servicii secretariat, spalatorie, calcatorie, etc.

<http://hoteluri.infoturism.ro/covasna/>

1. **Hotel Hefaistos 2***



Situat in statiunea Covasna, intr-un cadru natural de exceptie, hotelul Hefaistos reprezinta refugiul ideal pentru vacanta sau cura balneara. Facilitati hotel: * structurat in doua corpuri (A si B), dispune...

Preturi la cazare incepand cu: **12 Euro**

2. **Clermont 4***



Dotari camere standard: sistem de acces pe baza de cartela, climatizare, TV satelit, telefon, baie cu cada si dus, telefon in baie, uscator de par, minibar, seif. Facilitati: Restaurant, Cafe Clermont,...

Preturi la cazare incepand cu: **36 Euro**

3. **Caprioara 3***



Hotelul Caprioara este situat in centrul statiunii Covasna si dispune de 123 camere duble, 17 camere single si 4 apartamente dotate cu: baie proprie, lavoar, telefon, minibar, tv, balcon si posibilitate...

6. **Complex Bradul 2***



Hotelul Bradul * * are o capacitate de cazare de 186 de locuri dispuse in 87 de camere duble, 2 single si 5 apartamente. Toate camerele dispun de telefon, televizor color, cablu TV, frigider. Dotari pentru...

7. **Cerbu 2***



Dotari si facilitati: 210 locuri, camere duble, restaurant, bar de zi, parcare, lift, sala de conferinte, masaj, sala de sport, frizerie, cada, tv. Se afla la 2km de statiunea Paraul Rece, pe drumul national...

Preturi la cazare incepand cu: **22 Euro**

8. **Covasna 2***



Hotelul Covasna este situat in centrul statiunii Covasna si dispune de 96 camere duble, 16 camere single si 3 apartamente repartizate in 2 corpuri de cladire. Hotel Covasna pune la dispozitia clientilor...

Preturi la cazare incepand cu: **22 Euro**

9. **Montana 2***



Capacitate: 248 de camere - 507 locuri Dotari hotel: Parcare, lift, restaurant, bar, baza de tratament, seif, farmacie, bagaje, sala de gimnastica, teren de sport, frizerie si coafura, magazin Dotari...

Preturi la cazare incepand cu: **14 Euro**



Hotel Hunguest Fenyo



Vizualizari: 2213

Rezerva Online - mai rapid, mai ieftin si mai sigur !

Tip camera	Pers.	Pret de la Moneda	
Camera single	1	240	RON
Camera double	2	284	RON
Camera superioara	2	328	RON
Apartament	2	417	RON

5.1.3 Servicii oferite - Hotel Hunguest Fenyo Miercurea Ciuc

- Restaurant.
- Barul Daphne Cafe, cu o capacitate de 40 de locuri.
- 3 sali de conferinte cu capacitati de 22 respectiv 152 locuri.
- Se accepta plata cu carti de credit.
- Organizare de programe pentru turisti.
- Parcare pazita.

5.1.4 Prezentare Hotel Hunguest Fenyo Miercurea Ciuc

Cele 8 etaje ale **Hotelului Hunguest Fenyo** sunt complet renovate si modernizate si va pun la dispozitie 27 camere cu pat matrimonial, 58 camere cu doua paturi si 4 apartamente. Camerele sunt dotate cu minibar, telefon, televizoare color si televiziune prin cablu, posibilitati de conectare la internet. Din structura hotelului fac parte si 4 camere pentru nefumatori, 2 camere pentru persoane cu handicap, precum si 8 paturi suplimentare. Cele 3 apartamente si 3 camere speciale sunt dotate cu terase mediteraneene.



Hotel Park



Vizualizari: 2648

Rezerva Online - mai rapid, mai ieftin si mai sigur !

Tip camera	Pers.	Pret de la Moneda	
Camera single	1	161	RON
Camera dubla	2	189	RON
Tripla	3	222	RON
Apartament	2	246	RON

5.1.5 Servicii oferite - Hotel Park Miercurea Ciuc

- Sala de conferinte cu o capacitate de 60 locuri, dotata cu flipchart, retroproiector.
- 2 restaurante cu o gama larga de preparate cu specific local.
- Room-service si catering.
- Teren de tenis.
- Seif.
- Parcare.

5.1.6 Prezentare Hotel Park Miercurea Ciuc

Oferind servicii ireprosabile Hotel Park va asteapta cu 18 spatii de cazare moderne structurate in camere double matrimoniale sau twin si apartamente dotate cu 2-3 paturi, grupuri sanitare.

Brasov - Hotel Capitol***



Hotelul Capitol, amplasat în centrul istoric al Braşovului, reprezintă alegerea perfectă pentru cei care doresc să întregiască farmecul pitoresc al oraşului de la poalele Tampei, cu tot confortul şi calitatea unor servicii de necontestat.

Locuri: în total 300

Facilitati - Servicii:

- Restaurant
- Bucatarie internationala
- Sala de conferinte
- Centrul de conferinte EUROPA poate primi pana la 700 de participanti.
- videoproiectoare, ecrane, flipchart
- instalatie sonorizare, microfoane,
- instalatie de traducere simultana in infrarosu dotata cu doua cabine de traducatori cu dubla consola, receptoare si casti
- instalatia de conferinte: unitati de presedinte si unitati pentru delegati si microfoane libere

Tarife 2011:

- Cazare în camera dubla: 44 EUR/camera/noapte
 - Cazare în camera single: 38 EUR/camera/noapte
- taxa hoteliera si micul dejun de tip bufet este inclus in pret*

Reduceri:

- Copiii pana în 12 ani, cazati în pat cu parintii, beneficiaza de gratuitate la cazare (nu exista posibilitatea instalarii unui pat suplimentar în camera dubla).

Brasov - Hotel Coroana**



Hotelul Coroana este cel mai vechi hotel din oraş iar stilul sau arhitectonic este barocul. Camerele hotelului sunt elegante şi spatioase. Strada Republicii este "inima" Braşovului.

Având vedere direct spre pietonal Hotel Restaurant Coroana este alegerea potrivită dacă sunteţi un turist dornic să ia pulsul străzii.

Luati o masă la fereastra, comandaţi un excelent snitel parizian şi o bere românească şi petreceţi-va timpul privind la trecătorii de pe stradă.

De asemenea arhitectura sa barocă va va atrage să veniţi la restaurantul Coroana deoarece clădirea este un monument istoric.

Toamna nu ratati Mustaria unde puteti incerca mustul - suc din struguri acidulat - impreuna cu mititei sau pastrama în sunetul muzicii romanesti populare si în pasul dansurilor romanesti traditionale.

Bucatarul va recomanda cateva specialitati ale casei: Bulete de cascaval, Chiftele speciale, Porc umplut, Salau a la meuniere cu capere, Cod prajit, Snel de pui parizian, Sarmalute (frunze de varza umplute), Cotlete de porc la tava.

Locuri: 76 camere, total 152 locuri

- 76 camere duble
- 2 garsoniere
- 2 apartamente

Tarife 2011:

- Cazare în camera dubla: 40 EUR/camera/noapte
 - Cazare în camera single: 30 EUR/camera/noapte
 - Cazare în garsoniera - 2 pers: 45 EUR/camera/noapte
 - Cazare în apartament - 2 pers: 59 EUR/camera/noapte
- taxa hoteliera si micul dejun este inclus in pret*

Servicii:

- Tv Color, cablu, telefon
- Minibar, magazin de bauturi, cafenea
- Receptie 24 ore

- Apel de dimineata
- Transportul bagajelor
- Seif, transmitere de mesaje
- Ziare, curierat
- Informatii culturale si turistice
- Rezervare de bilete, apelare taxi
- Room service
- Spalatorie, curatatorie si calcatorie
- inchiriere de jocuri
- inchiriere de umbrele
- Rezervare parcare

Brasov - Hotel Decebal**



Hotelul Decebal** este situat într-un cartier select al Brasovului, pe o straduta linistita, departe de forfota obisnuita a unui oras mare, dar totodata foarte aproape de centrul orasului, va asteapta acest hotel, într-un ambient intim si o amenajare de exceptie.

Constructia este dotata cu centrala termica proprie. Atat camerele matrimoniale cat si cele cu doua paturi dispun de baie cu dus, minibar, televizor color conectat la retea de programe difuzate prin cablu.

Zona aleasa, in apropierea dealului Tampa, foarte usor accesibila, permite aprecierea frumusetilor oferite de natura. De aici pot fi admirati atat Muntii Bucegi, Muntii Ciucas cat si dealul Tampa.

Locuri: in 96 camere pentru 192 persoane

- 81 camere cu doua paturi
- 15 camere matrimoniale

Tarife - 2011:

- Cazare in camera dubla: 100 RON/2 pers./noapte

Facilitati - Servicii:

- Parcare
- Sala de mese
- TV in camera
- Internet wireless
- Frigider in camera
- Baie proprie
- Incalzire centrala

OFERTE VÂNZARE PROPRIETĂȚI SIMILARE

www.imobiliare.ro

6 Hotel/pensiune de vânzare Bran

1.980.000 EUR

Preț negociabil

- Comision: negociabil

- Caracteristici

Suprafața utilă: 3.800 mp
Nr. încăperi: 44
Etaj: ---
Nr. grupuri sanitare: ---
Nr. terase: ---
Nr. locuri parcare: 100
Nr. garaje: ---
Vitrina: ---
Clasa birouri: ---
Tip imobil: hotel
Denumire imobil: ---
Înălțime spațiu: ---
Regim înălțime: 1S+P+3E
Structură rezistență: caramida
An construcție: 2005
Suprafața construită: 4.400 mp
Suprafața curte: 6000 mp
Suprafața terase: ---
Suprafața teren: 7.200 mp

- Specificații

Modificat la: 04/07/2011

6.1.1 Utilități

- Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere
- Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV

6.1.2 Finisaje

- Izolatii termice: Exterior
- Podele: Mocheta
- Ferestre cu geam termopan: PVC

6.1.3 Dotări

- Diverse: Sistem de alarma, Senzor de fum
- Dotari imobil: Cafenea/Restaurant, Spatii agrement, Lift, Sala conferinta

6.1.4 Servicii

- Servicii imobil: Administrare, Curatenie, Supraveghere video

6.1.5 Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: Asfaltate

6.1.6 Alte informații

- Alte spatii utile: Parcare proprie, Dependinte, Anexe, Spatiu depozitare, Crama
- Destinație anterioară: hotel
- Autorizații și avize: toate avizele si autorizatiile de functionare
- Alte detalii: HOTEL 4 STELE, S+P+3, 37 CAMERE DUBLE, 6 APARTAMENTE, SALA DE CONFERITE, RESTAURANT, SPALATORIE, SAUNA, SALA DE SSPORT, TERASA 300 MP

7

8 Vand hotel/pensiune Brasov Brasov, zona Darste

850.000 EUR

Preț negociabil

- Comision: 3% + T.V.A

- Caracteristici

Suprafața utilă: 500 mp
Nr. încăperi: 11

Etaj: Etaj 2
Nr. grupuri sanitare:
Nr. terase: 11
Nr. locuri parcare: 20
Nr. garaje: ---
Vitrina: ---
Clasa birouri: ---
Tip imobil: hotel
Denumire imobil: ---
Înălțime spațiu: ---
Regim înălțime: 1S+D+P+2E+M
Structură rezistență: caramida
An construcție: Înainte de 1990
Suprafața construită: ---
Suprafața curte: 2000 mp
Suprafața terase: 12 mp
Suprafața teren: 2.000 mp

- Specificații

Modificat la: 24/06/2011

8.1.1 Utilități

- Sistem incalzire: Centrala proprie
- Utilitati generale: Curent, Curent trifazic, Apa, Canalizare, Gaz, Telefon, Telefon international, Centrala telefonica
- Acces internet: Fibra optica, Wireless

8.1.2 Finisaje

- Izolatii termice: Exterior, Interior
- Podele: Gresie, Linoleum, Mocheta, Parchet, Marmura
- Stare interior: Renovat
- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Iluminat: Spoturi, Lampi, Lumina naturala

8.1.3 Dotări

- Contorizare: Contor caldura, Contor gaz
- Diverse: Sistem de alarma, Senzor de fum
- Dotari imobil: Cafenea/Restaurant, Spatii agrement, Gradina, Curte, Acoperis, Sala conferinta

8.1.4 Alte informații

- Alte spatii utile: Spatiu verde amenajat, Parcare proprie, Dependinte, Anexe, Spatiu depozitare
- Acces: Auto
- Alte caracteristici: Locatie imprejmuita cu gard
- Destinație anterioară: Pensiune 3***
- Destinație recomandată: Pensiune 3 ***

- Alte detalii: Pensiunea este situata la marginea padurii sub poalele muntilor Postavarul si Bucegi la cateva minute departare de drumul national. Camerele sunt decorate modern si au toate facilitatile necesare pentru a va simti ca acasa si va ofera o priveliste magnifica catre crestele muntilor care inconjoara locatia. Gradina mare va ofera avantajul de a fi oricand in mijlocul naturii. Pensiunea dispune de un numar de 11 camere impartite astfel: 7 camere duble, 2 camere single si 2 apartamente, toate dotate cu baie proprie si dus, televiziune prin satelit, LCD, mini-bar. Toate camerele dispun de balcon individual cu vedere directa spre munti. Pensiunea este perfecta pentru intruniri de afaceri, evenimente sau sedinte, dispunand de o sala de conferinta cu capacitatea de 34 de locuri, dotata cu video proector, internet, sala de mese pentru 60 de persoane, parcare proprie supravegheata 24 de ore, bar de zi si terasa.

www.perlings.ro

VANZARE - HOTELURI

miercuri, 01 Iun 2011

ID:7709

Pret : 100000 EURO

TOTAL CU TVA

MONTANA

ROMANIA - BRASOV, Oras : FAGARAS, Zona : Garii

DETALII SPECIFICE

Suprafata : 250 mp

ALTE DETALII

HOTEL CU 10 CAMERE ECHIPAT COMPLECT SALA MESE BUCATARIE RECEPTIE

Data adaugare : miercuri, 01 Iun 2011

Valabilitate : duminica, 01 Ian 2012

Pret : 1700 EURO

Hotel de vanzare la cheie

ROMANIA - BRASOV, Oras : Bran, Zona : retrasa , linistita

Pret : 490000 EURO

neg

DETALII SPECIFICESuprafata : **4300 mp****IMAGINI****ALTE DETALII**

vand HOTEL in BRAN, 15 CAMERE CU BAII PROPRII FULL ECHIPATE, 4300 MP, CAP TOTALA 34 LOCURI, RESTAURANT 40 LOCURI, BUCATARIE, ANEXE total functionale.

Hotel clasificat, toate avizele necesare functionarii.

ZONA LINISTITA, 490.000 EURO / NEG.

Rel: 0722-606.001

Data adaugare : duminica, 28 Nov 2010

Valabilitate : marti, 01 Mar 2011

Hotel de vanzare in Brasov

ROMANIA - BRASOV, Oras : Poiana Brasov, Zona : centru

Pret : 4500000 EURO

total

DETALII SPECIFICESuprafata : **2000 mp****IMAGINI****ALTE DETALII**

Vand Hotel: 1400mp teren, 2000mp construiti, 44 camere, bucatarie utilata, sala conferinta, jumatate mobilat si utilat.

Servicii: apa potabila, caldura(prin retea de termoficatie), gaze, telefon, internet, cablu TV.

Dotari: mobila, aragaz, frigider, masina de spalat, aer conditionat, centrala.

Finisaje: geamuri termopan, usa metalica, gresie si faianta, parchet, proaspat renovat (< 12 luni), mansarda locuibila.

Pensiunea este amplasata in mijlocul naturii intr-un taram de vis in poiana muntelui Postavarul, Poiana Brasov. La o distanta de 150 km de Bucuresti si doar 15 km de Brasov si Bran.

Data adaugare : joi, 21 Mai 2009

Valabilitate : duminica, 01 Ian 2012

Pensiune in Brasov

ROMANIA - BRASOV, Oras : Brasov, Zona : Sosea Bucuresti

Pret : 1500000 EURO

Negociabil

DETALII SPECIFICESuprafata : **965 mp****IMAGINI****ALTE DETALII**

Imobilul este amplasat in Brasov, aproape de zona verde, cu posibilitati de sport, turism si agrement.

Constructie 2007 din beton armat si caramida. Fatada alba cu ferestre termopan si geam filtrant - oglindat,

arhitectura moderna, 3 nivele.

Intrare cu acces auto, 8 locuri de parcare in curte. Parcarea este amenajata ca minilivada cu pomi fructiferi. Terasa la parter are o suprafata de 30 mp. (nu este acoperita). Receptia are o suprafata de 20 mp si este finisata modern. Holul de la intrare este lambrizat.

Camera de la parter este destinata persoanelor cu dezabilitati, accesul acestora fiind inlesnit de rampa pentru carucior de la intrare. Baia este dotata cu WC, bideu, chiuveta si cada.

Din livingul cu o suprafata de 18mp, porneste scara de urcare la etaj, accesul la toailele pentru public si baia pentru personalul de serviciu. Restaurantul are o suprafata de 95 mp si o capacitate de 70 de locuri, dotat cu mese, scaune tapitate, gresie cu incalzire in pardoseala, lambriuri si stem audio performant, instalatie de ventilatie si barul echipat cu dotarile specifice.

Bucataria cu o suprafata de 42 mp, asigura fluxurile tehnologice necesare in alimentatia publica. Depozitul bucatariei, cu o suprafata de 40 mp este impartit in sectoare ce asigura un flux de lucru conform normelor. Toata zona de productie este finisata cu gresie, faianta si zugraveli in vopsea lavabila.

La primul etaj se afla 5 camere, ce au suprafetele intre 16 si 20 mp, cu o inaltime de 3 m. Toate camerele si holurile sunt mochotate. In camere mobilierul este nou, facut la comanda de culoare cires canadian si este compus din: pat dublu sau matrimonial, noptiere cu veioze, dulap haine cu 3 usi, birou, scaun, masa pentru toaleta si comoda TV.

Holurile camerelor sunt dotate cu cuier, oglinda, dulap soldat pentru haine, suport pentru bagaje. Baile sunt dotate cu dusuri cu hidromasaj, chiuvete, WC-uri si aerisire directa afara prin ferestre.

Camerele dispun de conectare la internet, telefon si TV-cablu. Terasa de la etajul 1 in suprafata de 110 mp. are prevazut un spatiu pentru gratar, spatiu pentru 6-8 mese si o zona de agrement unde se poate amenaja o piscina, sauna, dus si solar.

Spalatoria este dotata cu masina de spalat si masina de uscat rufe.

La etajul 1 se afla si magazia pentru lenjerie.

La etajul 2 se afla 6 camere, cu suprafete cuprinse intre 16 mp si 20 mp inaltimi intre 3 m si 4 m. Camerele respecta aceleasi dotari ca la etajul 1. Acoperisul este realizat din structura de lemn izolat termic, cu invelitoare de placi ondulate.

Din restaurant, se poate cobora in subsol unde se afla crama in suprafata de 18 mp, dotata cu gresie, lambrisata si mobila specific destinatiei, cu mese si banci din lemn masiv. Tot la subsol se afla si depozitul cramei, in suprafata de 14 mp.

Utilitati:

Incalzirea este asigurata de doua centrale pe gaz metan Ferolli in condensatie, asistate electronic.

Apa calda este preparata in boiler de inox de inalt randament si dirijata spre punctele de consum prin conducte omologate pentru industria alimentara in Uniunea Europeana.

Cladirea este conectata la curentul trifazat si la retelele stradale de apa, canalizare si gaz metan.

Vecini:

Acordurile notariale de functionare a unitatii, au fost obtinute de la toti vecinii apropiati.

Imprejurimi:

Camerele au vedere inspre padurea invecinata si spre muntii Piatra Mare, Postavaru si Tampa. In zona nu exista cladiri ce sa impiedice vederea peisajului.

Distantele fata de principalele obiective sunt: Padure - 50 m; Teren rugby, tenis, fotbal - 200 m; Lacul natural Noua - 300 m; Parc acvatic - 500 m; Gradina zoologica Noua - 900 m. Zona comerciala (Metro, Selgros, Carrefour) - 500/800 m; Muntele Bunloc (ski, agrement) - 1.500 m

Accesul este usor, din Calea Bucuresti la 400 de metri pe sosea asfaltata cu patru benzi.

Terenul este in suprafata de 675 mp, deschiderea la strada principala este de 21 m, amprenta la sol este de 425 mp.

Suprafata construita este de:

Parter- 365 mp

Etaj 1: 220 mp + 145 mp (terase si balcoane)

Etaj 2: 220 mp + 25 mp (balcoane)

Data adaugare : sambata, 29 Mar 2008

Valabilitate : sambata, 01 Sept 2012

OFERTA PESNIUNE 500.000 EUR

ROMANIA - BRASOV, Oras : HARMAN, Zona : CENTRU

Pret : 500000 EURO

NEGOCIABIL

DETALII SPECIFICE

Suprafata : 2000 mp

ALTE DETALII

OFERTA PENSIUNE DE VANZARE HARMAN BRASOV 11 CAMERE DOTATE CU MOBILIER, BAI PROPRII, TELEVIZOR, RESTAURANT, CRAMA, BUCATARIE, SAUNA, FITNES, TERASA DE VARA, PARCARE INTERIOARA, TEREN 200MP 2 ETAJE.

Data adaugare : miercuri, 26 Mai 2010

Valabilitate : duminica, 01 Ian 2012

Hotel de vanzare in Moldova

ROMANIA - BUZAU, Oras : buzau, Zona : ULTRACENTRAL

Pret : 1500000 EURO

TOTAL

DETALII SPECIFICE

Suprafata : 2000 mp

IMAGINI



ALTE DETALII

CLADIRE S+P+3, MONUMENT ISTORIC, ULTRACENTRAL LINGA PRIMARIA MUNICIPIULUI, SUPRAFATA DESFASURATA 2000MP, 50 CAMERE, DESTINATIE HOTEL, UTILITATI, AER CONDITIONAT, INTERNET.

Data adaugare : marti, 15 Sept 2009

Valabilitate : duminica, 01 Ian 2012

HOTEL ARGES

ROMANIA - ARGES, Oras : PITESTI, Zona : TOPOLOVENI

DETALII SPECIFICE

Suprafata : 2350 mp

IMAGINI



ALTE DETALII

Hotel de trei stele, cu o accentuata vocatie pentru recreere si turism, pozitionat în plin cadru rural în Satul Beleti-Negresti, jud. Arges asezat la poalele muntilor Carpati, 35 km de la Pitesti si 90 km de la Bucuresti.

Unitatea hoteliera ia nastere în urma restructurarii radicale a unui mare depozit de stat -"Siloz"- construit în 1963 pentru pastrarea mere si cereale.

Restructurarea atenta a pastrat nealterate volumele si structura existente, precum si coloritul fatadelor si al elementelor de lemn vizibile.

Hotelul are o suprafata totala de 2.350 mp (1.250 mp la parter si 1.100 mp la primul etaj) si subsolul (h: 2,10 m) de 1.250 mp neutilizat; teren aferent 14.000 mp.

La etajul unu sunt 22 de camere duble de 30/50 mp, fiecare fiind prevazuta cu telefon International, TV satelit, frigobar, instalatie pentru aer conditionat, baie spatioasa cu bideu, dus (4 cam cu jacuzi).

La parter se afla urmatoarele servicii:

- Receptia
- Birou directie
- Cabina telefonica
- Garderoba
- Depozite
- Bucataria (70 mp) complet utilata, dotata cu doua depozite, servicii igienice personale F/B cu dus si garderoba
- Restaurant zilnic cu bar cu 100 de locuri
- Restaurant pentru clientii hotelului cu 90 de locuri
- Restaurant pentru nunti si evenimente cu 240 de locuri

Toate cele trei restaurantele au servicii sanitare proprii.

• Sala de confernte pentru 90 de persoane cu servicii sanitare

• Sala de jocuri/casino

• Sala de fitness cu servicii sanitare B/F/copii cu 5 dusuri

• Doua terase acoperite de 180 si 240 mp

Tot hotelul este mobilat cu mobilier de anticariat de epoca 1860/1930 cu provenienta din Italia, Franta s

i Austria; argenterie antica din Anglia

Hotelul este dotat cu:

• Instalatie de incalzire cu centrala termica cu lemn de 450 kw

• Rezervoare de apa de 30.000 l cu sursa de apa proprie

• Statie de epurare profesionala

PRET : 1.700.000 EURO

Data adaugare : luni, 12 Iul 2010

Valabilitate : duminica, 01 Ian 2012

vand hotel cu restaurant

ROMANIA - NEAMT, Oras : piatra neamt, Zona : Neamt

Pret : 750000 EURO

DETALII SPECIFICE

IMAGINI



ALTE DETALII

vand unitate de cazare cu 50 locuri in 21 camere si un apartament si restaurant cu 100 de locuri, dotari si finisari de exceptie atat in bucatarie, restaurant, camere, incalzire, supraveghere video online, crama etc totul nou. CAUTATI PENSIUNEABYBLOS.RO 1300mpc
Data adaugare : vineri, 08 Apr 2011
Valabilitate : duminica, 01 Mai 2011

Hotel central in Suceava

ROMANIA - SUCEAVA, Oras : Suceava, Zona : Centru

Pret : 800000 EURO
+ TVA

DETALII SPECIFICE

Suprafata : 1616 mp

IMAGINI



ALTE DETALII

Vindem hotel central, grad de ocupare 53%, pe 2008, avand suprafata construita 1.616 mp, suprafata teren 755 mp, 18 camere si 3 apartamente a cate 2 camere dotate cu:

* Televiune prin cablu * Aer conditionat * Baie cu dus, cadă si uscător * Minibar cu frigider.

Servicii: * Restaurant cu 3 saloane si Terasa, pentru 70 persoane * RoomService * Telefon, Copiator, Fax, Internet * spalat/calcat * Seif * Rezervari bilete avion / tren * Inchiriere microbuz 8+1 * Transport gratuit la, si de la aeroport * Parcare pazita.

Data adaugare : vineri, 07 Mar 2008

Valabilitate : joi, 01 Nov 2012

Hotel de vanzare

ROMANIA - VALCEA, Oras : Baile Govora, Zona : hotel palace

Pret : 600000 EURO
negociabil

DETALII SPECIFICE

ALTE DETALII

Vand cladire cu destinatie hoteliera, zona centrala, in suprafata de 1200 mp (restaurant la demisol, sala conferinte si 28 camere), partial finisata si teren in suprafata de 1200 mp .Valoarea la receptia finala a lucrarilor a fost de 1.000.000 euro.

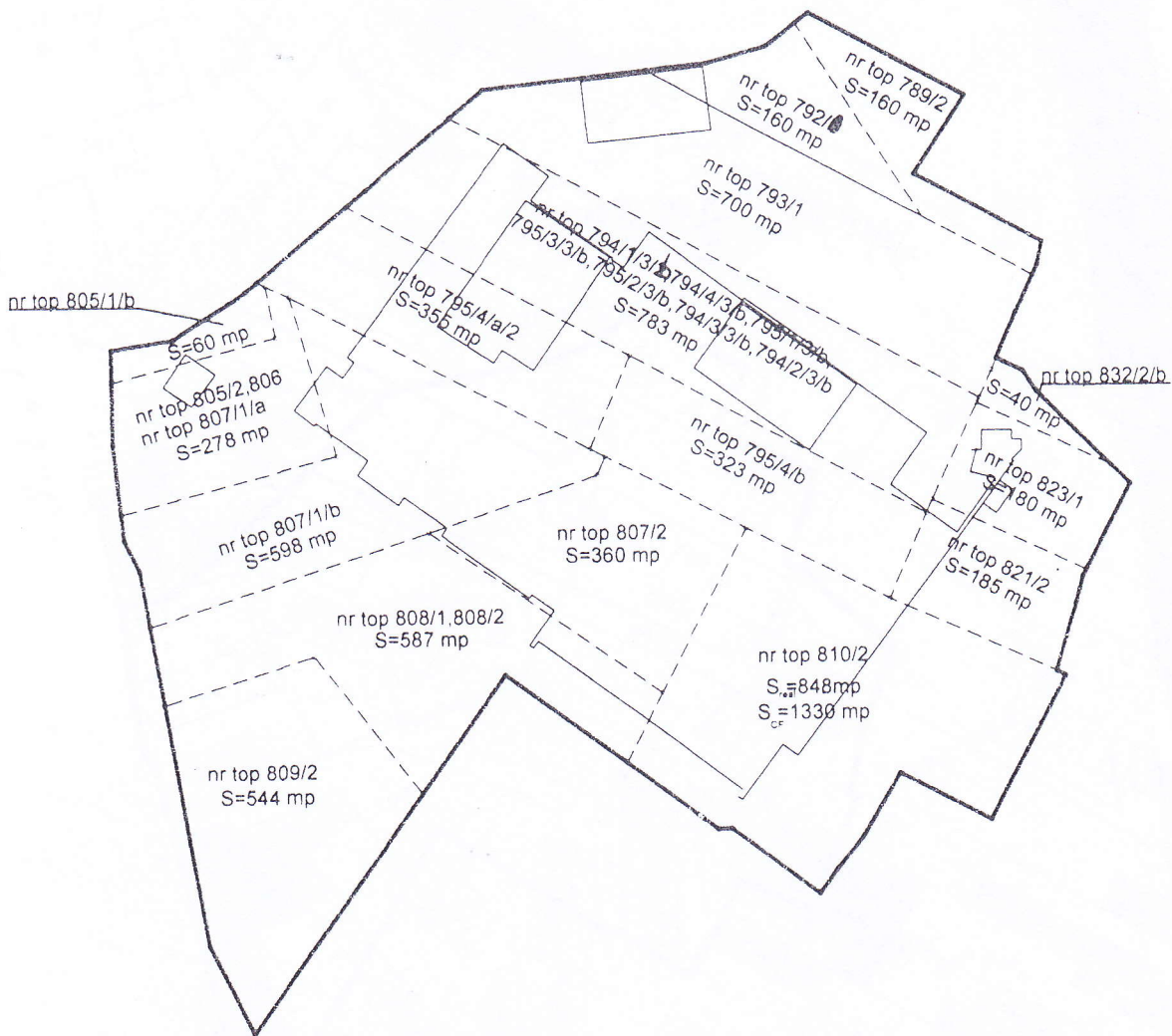
Data adaugare : joi, 17 Iun 2010

Valabilitate : duminica, 01 Ian 2012



PLAN DE SITUATIE Scara 1:750

privind suprafetele reale inregistrate in CF 23523 Sf Gheorgheni (provenita din conversia CF 3756 Sf Gheorgheni) aflat in proprietatea SC "OLTUL" SA Sf Gheorgheni



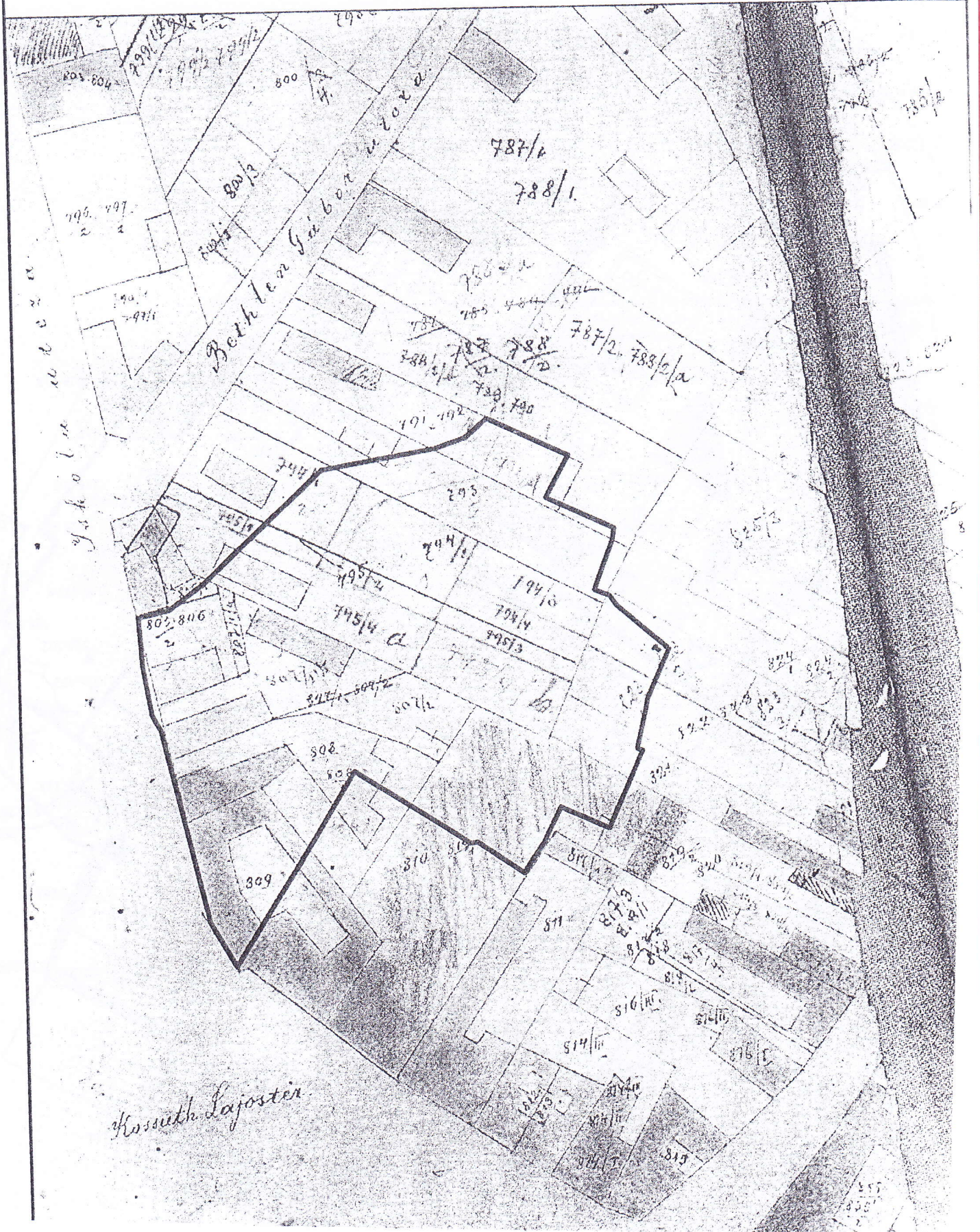
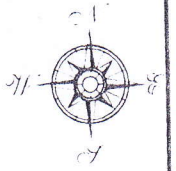
OBSERVATIE

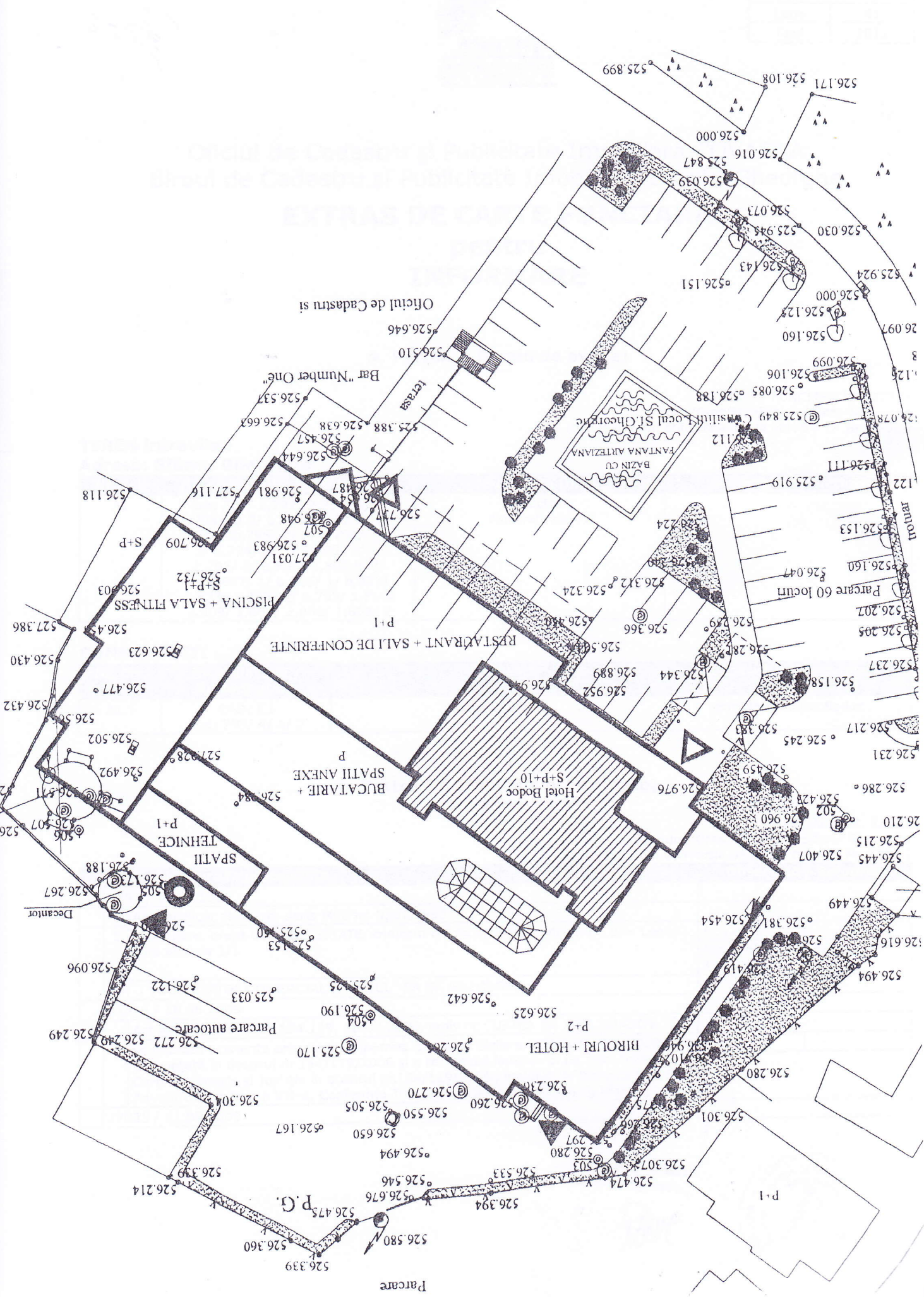
Suprafata totala primita in proprietate de catre SC "OLTUL" SA conform HG 834/1991 este de 6161 mp iar suprafata inregistrata in CF este de 6643 mp

ANCI
OCPI COVASNA

SCHITA CF A ZONEI

1:1,000







Nr. cerere	29
Ziua	03
Luna	01
Anul	2011

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe
EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 23523
 Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
 (provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 3756)

TEREN intravilan
Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 789/ 2,792/ 2,794/ 1/ 3/ b,794/ 4/ 3/ b,795/ 1/ 3/ b,795/ 3/ 3/ b,795/ 2/ 3/ b,794/ 3/ 3/ b,794/ 2/ 3/ b,795/ 4/ a/ 2,795/ 4/ b,805/ 2,806,807/ 1/ a,807/ 1/ b,805/ 1/ b,821/ 2,823/ 1,823/ 2/ b,793/ 1,810/ 2,809/ 1,807/ 2,808/ 1,808/ 2	Din acte:-; Masurata:6643	...

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 795/ 4/ a/ 2	Sfântu Gheorghe	complex hotelier Bodoc

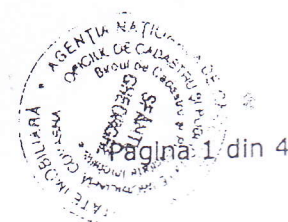
B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 23523
 Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
 (provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 3756)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
1767 / 19.03.1996	
Act certificat atestare, seria M08 nr. 0381.1995	
1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, conform HG nr. 834/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 , A1.1 (provenita din conversia CF 3756)
1 SOCIETATEA COMERCIALA " OLTUL " SA SF. GHEORGHE	
11515 / 18.06.2009	
Act act administrativ, 154.119, 16.03.2006, emis de CURTEA DE APEL BRASOV	
2 se notează existența procesului împotriva Sentinței Civile nr.20/F/CA/27.01.2009 pronunțată în dosarul nr.154/119/2006 și a recursului înregistrat pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție în dosarul nr.154/119/2006 , înaintat de Biserica Creștină Adventistă de Ziua a VII-a, Conferința Transilvania Sud cu sediul în Tg.Mureș ,	A1 , A1.1
17035 / 31.08.2009	

Pak Mariana-Cornelia
 asistent - registru

[Signature]



	Act administrativ, 17035, 31.08.2009, emis de S.C.T.A Oltul SA-Sf.Gheorghe		
3	se noteaza Indreptarea erorii materiale ivite la solutionarea dosarului nr. 11515/2009 in sensul ca obiectul procesului formeaza numai parcela cu nr.top 789/2 cu 160 mp (componenta imobilului de la A+1 din Cf electronic nr. 23523, provenita din conversia cartii funciare pe hartie nr. 3756)	A1	
	17464 / 03.09.2009		
	Act actiune in instanta, cererea depusă la Curtea de Apel Braşov nr.25419, 05.08.2009		
4	se notează existența apelului împotriva Sentinței Civile nr.593/2009 pronunțată de Tribunalul Covasna în dosarul nr.1791/119/2008, cu privire la parcela cu nr.top.795/4/a/2 (componentă a Imobilului de sub A.1. din cartea funciară nr.23523 Sf.Gheorghe , provenită din conversia cărții funciare pe hârtie nr.3756 Sf.Gheorghe), având ca obiect revendicare în baza Legii nr.10/2001, înaintat de Autoritatea pentru Valorificarea Activelor Statului - AVAS	A1 , A1.1	
	19247 / 28.09.2009		
	Act actiune in instanta, Cerere de chemare in judecata din Dosar nr.1689.119, 22.09.2009, emis de TRIBUNALUL COVASNA, Certificat de grefa		
5	se noteaza actiunea in justitie inregistrat in Dosar civil nr. 1689/119/2009 la Tribunalul Covasna , inaintat de Fogolyan Kristof-Miklos , cu privire la parcelele cu nr. top 810/2,807/2.808/1,808/2 (componente a imobilului de sub A1 din cartea funciara nr. 23523-Sf.Gheorghe), avand ca obiect revendicare in baza Legii 10/2001	A1 , A1.1	
	12672 / 16.06.2010		
	Act actiune in instanta, Certificat de grefa din dosar nr. 1537.119, 15.06.2010, emis de TRIBUNALUL COVASNA		
6	se noteaza procesul din Dosar civil nr. 1537/119/2010 inaintat de Fogolyan Kristof-Miklos cu privire la parcela cu nr top 810/2 in suprafata de 1330 mp si parcela cu nr top 808/1, 808/2/2 cu suprafata de 587 mp (componente a imobilului de sub A1 in scris in cartea funciara nr. 23523-Sf.Gheorghe)	A1	
	12920 / 21.06.2010		
	Act actiune in instanta, certificat de greță 1531.119, 17.06.2010, emis de TRIBUNALUL COVASNA		
7	se notează procesul din dosarul civil nr.1531/119/2010 al Tribunalului Covasna, înaintat de Panita Silvia, Panita Aurelian-Adrian, Panita Cristian Constantin și Manescu Vladimir Dorin cu privire la parcela cu nr.top.795/4/a/2 în suprafață de 355 m.p. (componentă a imobilului de sub A.1. înscris în cartea funciară nr. 23523 Sf.Gheorghe)	A1	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE-FUNCIARA NR. 3
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 37)

Inscrieri privitoare la sarcini

NU SUNT

Observatii / Referinte

Pak Mariana-Cornelia
asistent - registrotor




Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 23523
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 3756)

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:160	-	-	-	789/2	curte
2	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:160	-	-	-	792/2	curte
3	altele	DA	Din acte:-; Masurata:783	-	-	-	794/1/3/b, 794/4/3/b, 795/1/3/b, 795/3/3/b, 795/2/3/b, 794/3/3/b	teren neconstruit
4	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:355	-	-	-	795/4/a/2	curte
5	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:323	-	-	-	795/4/b	curte
6	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:220	-	-	-	805/2, 806	loc de casa
7	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:58	-	-	-	807/1/a	curte
8	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:598	-	-	-	807/1/b	curte
9	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:60	-	-	-	805/1/b	curte
10	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:185	-	-	-	821/2	curte
11	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:180	-	-	-	823/1	curte
12	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:40	-	-	-	823/2/b	curte
13	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:700	-	-	-	793/1	curte
14	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:1330	-	-	-	810/2	curte
15	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:544	-	-	-	809/1	curte
16	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:360	-	-	-	807/2	curte
17	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:587	-	-	-	808/1, 808/2	curte

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral /constructiei	Destinatia	Suprafata (mp)	Nr. de nivele	Nr. Apartament	Parti comune	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 795/4/a/2	constructii administrative si social culturale	Din acte:-; Masurata:-	-	-	-	795/4/a/2	complex hotelier Bodoc

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 134942/03-01-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

Paik Mariana-Cornelia
asistent - registruator

Paik





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe

Primar

DISPOZIȚIA NR. 1033 /2011

privind constituirea comisiei de negociere directă a prețului de cumpărare ale unor bunuri imobile aparținând Complexului hotelier Bodoc din Municipiul Sfântu Gheorghe

Primarul Municipiului Sfântu Gheorghe, județul Covasna;

Având în vedere Adresa nr. 6.707/2011 a Consiliului Județean Covasna;

În baza prevederilor art. 4 din H.C.L. nr. 120/2011 privind aprobarea asocierii municipiului Sfântu Gheorghe prin Consiliul Local al municipiului Sfântu Gheorghe cu Județul Covasna prin Consiliul Județean Covasna în vederea dezvoltării turismului în municipiul Sfântu Gheorghe;

În temeiul prevederilor art. 61 și art. 63 alin. (1) lit. e din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 68 alin. (1) și art. 115 alin. (1) lit. a din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

DISPUNE

Art. 1. – Se constituie Comisia de negociere directă a prețului de cumpărare ale unor bunuri imobile aparținând Complexului hotelier Bodoc din Municipiul Sfântu Gheorghe în următoarea componență nominală.

Președinte: Dl. Kató Béla, consilier local.

Membri: Dl. Bálint Iosif, viceprimar;

Dl. Șerban Valeriu, consilier local;

Dl. Ambrus József, consilier județean;

Dl. Kulcsár Terza György, consilier județean;

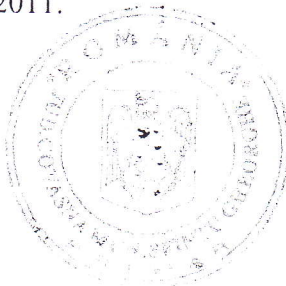
Dl. Joos Ștefan Leontin, consilier județean.

Art. 2. – Executarea prezentei dispoziții se încredințează Comisiei constituite potrivit art. 1 din prezenta dispoziție.

Sfântu Gheorghe, la 18 iulie 2011.

PRIMAR

Antal Árpád András



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

Hengán Hajnal

7 ex./F.F.Z.



PRIMĂRIA

Municipiului Sf. Gheorghe
Nr. 01279
Ziua 20 Luna 06 anul 2011

CONTRACT DE ASOCIERE

Încheiat astăzi _____ 2011 în vederea dezvoltării turismului în municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, județul Covasna

1.1. **Județul Covasna** prin Consiliul Județean Covasna, cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, Piața Libertății, Nr. 4, tel. 0267-311100, fax 0267-351000, având Cod fiscal nr. 4404605, RO13TREZ25624510220XXXXX, reprezentat prin Tamas Sandor, în calitate de președinte și Ferencz Ludovic, Director executiv,

1.2. **Municipiul Sfântu Gheorghe** prin Consiliul Local al municipiului Sf. Gheorghe, cu sediul în Sf. Gheorghe, Str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, tel. 0267-311243, fax 0267-351781, având Cod fiscal nr. 4404605, cont bancar RO13TREZ25624510220XXXXX, reprezentat prin Antal Áprád, în calitate de primar, și Veress Ildikó Director executiv,

au convenit următoarele:

Art. 1. - Obiectul contractului

1.1. Părțile contractante se asociază în vederea dezvoltării turismului în municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna.

1.2. Părțile convin că vor face demersuri în vederea achiziționării imobilelor aparținătoare Complexului Hotelier Bodoc din Sf. Gheorghe, și după achiziție să reabiliteze acestea.

1.3. Părțile convin ca asocierea realizată prin prezentul contract să fie reprezentată față de terți de municipiul Sf. Gheorghe.

Art. 2 – Intrarea în vigoare și durata contractului.

2.1. Contractul intră în vigoare la data semnării de către părțile contractante.

2.2. Valabilitatea unor eventuale acte adiționale este condiționată de aprobarea lor prin hotărâri ale părților semnate, adoptate în condițiile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 3 – Obligațiile părților.

- să asigure resursele financiare necesare în vederea modernizării și reabilitării imobilelor în cauză în condițiile legii.

- să aprobe documentațiile tehnico-economice, proiectele precum și orice alt document necesar pentru realizarea obiectului prezentului contract de asociere;

- să asigure resurse financiare și umane pentru funcționarea imobilelor reabilite, în condițiile legii.

Art. 4.1. – Părțile contractante vor contribui cu câte 50% fiecare din suma totală necesară realizării obiectului contractului.

4.2. Părțile convin inițierea cumpărării în asociere în cotă parte de ½ pentru fiecare coproprietar a bunurilor identificate în anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 120/2011, privind aprobarea asocierii municipiului Sfântu Gheorghe prin Consiliul Local al municipiului Sfântu Gheorghe cu Județul Covasna prin Consiliul Județean Covasna în vederea dezvoltării turismului în municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, respectiv Hotărârea nr. 85/2011 al Consiliului Județean Covasna privind aprobarea asocierii județului Covasna prin Consiliul Județean Covasna cu municipiul Sfântu Gheorghe prin Consiliul Local al municipiului Sfântu Gheorghe în vederea dezvoltării turismului în municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna.

Art. 5. Imobilele în cauză vor intra în domeniul privat al județului Covasna și al municipiului Sfântu Gheorghe, în cotă parte de câte ½ parte, și în administrarea comună a Consiliului Județean Covasna, respectiv a Consiliului Local al municipiului Sfântu Gheorghe.

Art. 6. Durata contractului.

6.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă nedeterminată.

Art. 7. Forța majoră.

7.1. - Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

7.2 - Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

7.3 - Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

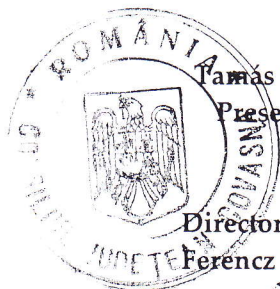
8. Soluționarea litigiilor.

8.1. Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

8.2. - Dacă după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil divergența contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze fie prin arbitraj, fie de către instanțele judecătorești din România.

Prezentul contract de asociere a fost încheiat astăzi _____, într-un număr de 2 (două) exemplare, având fiecare aceeași forță juridică, dintre care câte un exemplar pentru fiecare parte contractantă.

Județul Covasna prin
Consiliul Județean Covasna



Pamás Sándor
Președinte

Director executiv
Ferencz Ludovic

Municipiul Sfântu Gheorghe prin
Consiliul Local
Sfântu Gheorghe

Antal Árpád
Primar

Director executiv
Veress Ildiko



AVIZAT JURIDIC

Data
Semnătura

Societatea Comercială de Turism și Agrement "OLTUL" S.A.

520008 – Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 1

C.F.: R546402, Reg. Com.: J/14/26/1991

Catre,

PRIMARIA SFANTU GHEORGHE

In atentia Consiliului Judetean Covasna

Subscrisa **S.C. T.A. OLTUL S.A.**, cu sediul in loc. Sf. Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.1, jud. Covasna, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J 14/26/1991, cod unic de inregistrare 546402, atribut fiscal R, reprezentata legal prin Administrator BALAN Roxana, inaintea urmatoarea

OFERTA DE VANZARE

a imobilului proprietatea sa exclusiva, situat in Intravilanul localitatii Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna, inscris in Cartea Funciara nr. 23523 a localitatii Sfântu Gheorghe sub nr. top la A.1 789/2, 792/2, 794/1/3/b, 794/4/3/b, 795/1/3/b, 796/3/3/b, 795/2/3/b, 794/3/3/b, 794/2/3/b, 795/4/a/2, 795/4/b, 805/2, 806, 807/1/a, 807/1/b, 805/1/b, 821/2, 823/1, 823/2/b, 793/1, 810/2, 809/1, 807/2, 808/1, 808/2 in suprafata de 6643 mp si la A.1.1 795/4/a/2 – Complex Hotelier Bodoc.

Pretul de vanzare a imobilului descris mai sus este de 1.080.000 euro exclusiv TVA.

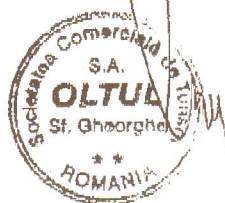
Mentionam ca in pretul indicat mai sus nu este inclus nici un alt bun decat cele deja existe in complexul hoteller Bodoc, orice alta solicitare suplimentare urmand a face obiectul unui alt contract.

In speranta unei viitoare colaborari

Cu deosebita consideratie,

S.C. T.A. OLTUL S.A.

Balan Roxana Monica



Societatea Comercială de Turism și Agrement "OLTUL" S.A.

520008 – Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 1

C.F.: R546402, Reg. Com.: J/14/26/1991

Catre,

PRIMARIA SFANTU GHEORGHE

In atentia Consiliului Judetean Covasna

Subscrisa **S.C. T.A. OLTUL S.A.**, cu sediul in loc. Sf. Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.1, jud. Covasna, inregistrata la Oficiul Registrului Cornertului sub nr. J 14/26/1991, cod unic de inregistrare 546402, atribut fiscal R, reprezentata legal prin Administrator BALAN Roxana, inaintea urmatoarea

OFERTA DE VANZARE

a imobilului proprietatea sa exclusiva, situat in intravilanul localitatii Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna, inscris in Cartea Funciara nr. 23523 a localitatii Sfântu Gheorghe sub nr. top la A.1 789/2, 792/2, 794/1/3/b, 794/4/3/b, 795/1/3/b, 796/3/3/b, 795/2/3/b, 794/3/3/b, 794/2/3/b, 795/4/a/2, 795/4/b, 805/2, 806, 807/1/a, 807/1/b, 805/1/b, 821/2, 823/1, 823/2/b, 793/1, 810/2, 809/1, 807/2, 808/1, 808/2 in suprafata de 6643 mp si la A.1.1 795/4/a/2 – Complex Hotelier Bodoc.

Pretul de vanzare a imobilului descris mai sus este de 1.106.500 euro exclusiv TVA.

Mentionam ca S.C. T.A. OLTUL S.A. se obliga ca, in pretul indicat mai sus, sa livreze cumparatorilor usile de acces in camerele de hotel existente in stoc-ul subscrisei.

In speranta unei viitoare colaborari

Cu deosebita consideratie,

S.C. T.A. OLTUL S.A.

Balan Roxana Monica



Nr. 38542/28.07.2011

Societatea Comerciala de Turism si Agrement "OLTUL" S.A.

520008 - Sfantu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 1

C.F.: R546402, Reg. Com.: J/14/26/1991

Catre,

PRIMARIA SFANTU GHEORGHE

In atentia Consiliului Judetean Covasna

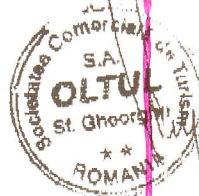
Subscrisa **S.C. T.A. OLTUL S.A.**, cu sediul in loc. Sf. Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.1, jud. Covasna, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J 14/26/1991, cod unic de inregistrare 546402, atribut fiscal R, reprezentata legal prin Administrator **BALAN Roxana**, prin prezenta

Va aducem la cunostina acceptul subscrisei de vanzare catre dumneavoastra a imobilului situat in Sfantu Gheorghe, inscris in CF nr. 23523 nr. top la A.1, 794/1/3/b, 794/4/3/b, 795/1/3/b, 796/3/3/b, 795/2/3/b, 794/3/3/b, 794/2/3/b, 795/4/a/2, 795/4/b, 805/2, 806, 807/1/a, 807/1/b, 805/1/b, 821/2, 823/1, 823/2/b, 793/1, 810/2, 809/1, 807/2, 808/1, 808/2 in suprafata de 6323 mp si la A.1.1 795/4/a/2 - Complex Hotelier Bodoc, la pretul negociat cu dumneavoastra, respectiv la suma de 1.078.000 euro exclusiv TVA.

Cu deosebita consideratie,

S.C. T.A. OLTUL S.A.

Balan Roxana Monica



Nr. înreg. 37442/22.07.2011

Proces Verbal

Încheiat în data de 21.07.2011 cu ocazia întâlnirii desfășurate între Comisia de negociere directă a prețului de cumpărare a unui imobil aparținând Complexului hotelier Bodoc din Municipiul Sfântu Gheorghe și reprezentanții S.C.T.A. Oltul S.A.

Sunt prezenți:

Dl. Antal Árpád András primarul Municipiului Sfântu Gheorghe

Dl. Tamás Sándor – președintele Consiliului Județean Covasna

Dl. Kató Béla – consilier local

Dl. Bálint József - viceprimar

Dl. Șerban Valeriu - consilier local

Dl. Ambrus József – consilier județean

Dl. Kulcsár Terza József - consilier județean

Dl. Joos Ștefan Leontin - consilier județean

- Reprezentanții S.C.T.A. Oltul S.A.

D-na Corina Slăvină – consilier juridic

D-na Bălan Roxana – administrator

Ședința s-a convocat pentru negocierea prețului de achiziție a Complexului hotelier Bodoc, în acest sens fiind adoptate hotărâri de asociere între Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe și Consiliul Județean Covasna, prin care se aprobă achiziționarea unor bunuri imobile aparținând proprietarului tabular S.C.T.A. Oltul S.A.

Dl. primar Antal Árpád András deschide ședința și precizează faptul că achiziția nu constituie o prioritate a municipalității, însă având în vedere starea dezafectată a clădirii, efortul comun a celor două consilii, respectiv Consiliul Local și Consiliul Județean, este găsire a unor soluții privind reabilitarea clădirii și împrejurimii fostului Hotel Bodoc.

Domnii consilieri locali Kató Béla și Șerban Valeriu, împreună cu Dl. primar Antal Árpád András au vizitat locația, inspectând stagiul lucrărilor de reabilitare realizate până acum.

Având în vedere sumele diferite stabilite prin raporturile de evaluare, poziția comună a Comisiei de negociere, este că prețul de pornire trebuie să fie în funcție de suma stabilită ca impozit pentru clădire, la Direcția de Finanțe Publice Municipale.

Comisia de negociere, având în vedere că sunt inițiate trei procese în instanță împotriva proprietarului actual al imobilului, obiectul litigiului fiind tocmai terenul pe care se situează Complexul Hotelier Bodoc, a căzut de acord că încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică se va realiza numai în cazul în care se va realiza radierea proceselor de pe cartea funciară. În cazul câștigării procesului în derulare cu Biserica Adventistă privind suprafața de 160 mp curte, se solicită ca S.C.T.A. Oltul S.A. să cedeze cu titlu gratuit acest imobil.

După încheierea contractului, plata va putea fi achitată integral în termen de cel mult 15 zile din partea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Dl. Tamás Sándor – președintele Consiliului Județean Covasna, spune că până la finalizarea procedurilor vor avea la dispoziție suma plătită și plata se va putea realiza după data de 25 a lunii în care se încheie contractul.

Privind lucrările de reabilitare începute și nefinalizate, se solicită acordarea în mod gratuit a faianței și ușilor interioare rămase nemontate, pentru a păstra aspectul uniform al finisajelor.

D-na Bălan Roxana este de părere că, în ceea ce privește cedarea faianței rămase, este o condiție acceptabilă, la fel se va realiza un inventar al ușilor rămase în proprietatea societății. D-na Bălan consideră că își asumă un risc prea mare, deoarece nu are siguranța că întradevăr se va încheia contractul, chiar dacă din partea societății se fac plățile de despăgubiri pentru petenți, astfel nu poate fi de acord cu negocierea unei sume mai mici de 1.106.000 euro. Dacă comisia nu va fi de acord cu suma cerută, riscă să nu se realizeze tranzacția, fiindcă de la începutul primelor discuții pe temă, sumele au tot scăzut față de prețul inițial stabilit prin raportul de evaluare.

Membrii comisiei consideră că prețul stabilit printrun raport de expertiză, nu este automat valoare de discuție privind prețul final al unei achiziții, iar pentru o diferență

relativ mică, să se renunțe complet la încheierea contractului și primirea unei sume destul de mari, plătibile integral, ar fi un gest necugetat. Deasemenea trebuie avut în vedere și faptul că discuțiile s-au referit nu doar la un singur obiectiv sau imobil, ci la un pachet, astfel realizându-se și tranzacția de la Malnaș.

Propunerea finală a comisiei privind prețul de achiziție este de 1.078.000 euro, la care se adaugă TVA, cu condițiile enumerate mai sus, privind transmiterea cu titlu gratuit a suprafeței de 160 mp curte, aflat în litigiu cu Biserica Adventistă, și cedarea în mod gratuit a faianței și ușilor rămase nefolosite la lucrările de renovare.

Deoarece d-na Bălan Roxana, nu a reușit să ia legătura cu directorul general al S.C.T.A. Oltul S.A., pentru a -i comunica suma finală de achiziție stabilită de comisie, astfel va trimite în format electronic răspunsul și oferta de vânzare a societății.

Se decide introducerea pe ordinea de zi a ședințelor ordinare din luna iulie al Consiliului Local și Consiliului Județean a proiectului de hotărâre privind aprobarea achiziționării unor imobile aflate în proprietatea S.C.T.A. Oltul S.A., pentru reabilitarea Complexului Hotelier Bodoc, în vederea dezvoltării turismului în Municipiul Sfântu Gheorghe – Județul Covasna, cuprinzând suma propusă de 1.078.000 lei. În cazul în care nu se va primi ofertă de vânzare în concordanță cu cele discutate cu ocazia ședinței actuale, aceste proiecte de hotărâre, nu vor fi supuse discuției celor două consilii.

După retragerea reprezentanților S.C.T.A. Oltul S.A., Dl. primar Antal Árpád András dezvăluie celor prezenți că, există promisiunea D-nei ministru Elena Udrea din partea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului privind acordarea de finanțări pentru reabilitarea Complexului Hotelier Bodoc, iar planurile de ansamblu cuprind vânzarea unui procent de 40% a proprietății, și găsirea unui întreprinzător care va asigura funcționarea hotelului.

Dl. viceprimar Bálint József, spune că încă nu-și poate exprima părerea privind achiziția complexului, și modul de votare în ședința de consiliu privind acest proiect de hotărâre, fiindcă nu cunoaște în detaliu subiectul.

Dl. primar Antal Árpád András este de părere că dl. viceprimar ar fi avut ocazia să răspundă invitației lansate cu ocazia unei ședințe de consiliu, unde chiar dacă dânsul nu era prezent, dar colegii de partid ar fi putut transmite invitația, de a se deplasa și inspecta locația.

Se decide convocarea în ședință a comisiei, după primirea adresei oficiale din partea S.C.T.A. Oltul S.A., privind acceptarea ofertei, după care membrii comisiei își vor exprima votul final privind aprobarea achiziționării Complexului Hotelier Bodoc.

Membrii:

Kató Béla

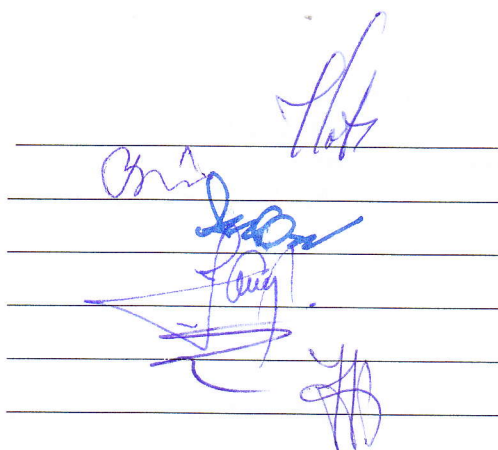
Bálint József

Șerban Valeriu

Ambrus József

Kulcsár Terza József

Joos Ștefan Leontin



Handwritten signatures in blue ink on horizontal lines. The signatures are: 1. Kató Béla (top), 2. Bálint József, 3. Șerban Valeriu, 4. Ambrus József, 5. Kulcsár Terza József, 6. Joos Ștefan Leontin (bottom). The signatures are written in a cursive style.