

SC TEAM RONEXPERT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - AUTORIZATIE NR. 0643
BRASOV, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 36A, BL. 3A, AP. 8
TEL: 0754345384 / FAX: 0368780127
E-MAIL: aron.beres@yahoo.com
EVALUARI INTREPRINDERI
EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE
EVALUARE BUNURI MOBILE
EXPERTIZE JUDICIARE

RAPORT DE EVALUARE

Client: **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

Utilizator: **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

Raport nr.: **894 / 2025 (comanda 302 / 2025)**

Obiect: **PROPRIETATE INDUSTRIALĂ SITUATĂ ÎN
MUN. SF. GHEORGHE, STR. REDNIK, NR. 1-3**



Iunie 2025



Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 27.06.2025 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - terenuri si constructii, situate în mun. Sfântu Gheorghe, str. Rednik, nr. 1-3, jud. Covasna, identificate prin CF 40568 Sf. Gheorghe - teren și construcții - str. Rednik, nr. 3 și CF 40569 Sf. Gheorghe - teren - str. Rednik, nr. 1, de către Beres Aron în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania, legitimat cu nr. 10662.

La data de 27.06.2025, Beres Aron, în calitate de evaluator a făcut inspecția proprietății imobiliare a cărei proprietar este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE, înscrisă în CF 40568 Sf. Gheorghe - teren și construcții - str. Rednik, nr. 3 și CF 40569 Sf. Gheorghe - teren - str. Rednik, nr. 1.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna iunie 2025 și poate fi utilizată doar în acest scop. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip terenuri si constructii industriale. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piața proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin piața, și anume:

VALOARE IMOBIL CF 40568	773.741 euro echivalent a 3.929.057 lei (valoarea nu contine TVA) la cursul valutar 5,0780 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 27.06.2025
VALOARE IMOBIL CF 40569	209.870 euro echivalent a 1.065.720 lei (valoarea nu contine TVA) la cursul valutar 5,0780 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 27.06.2025

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei IUNIE 2025;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 5,0780 RON = 1 EURO;

Prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, aplicând principiile conținute în Cadrul general (SEV 100), Termenii de referință ai evaluării (SEV 101), Documentare si conformare (SEV 102), Raportarea evaluarii (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordari si metode de evaluare (SEV 105), Drepturi asupra proprietatii imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630) și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 10662)
Membru titular ANEVAR – EPI, EBM



CUPRINS

OPINIA ASUPRA VALORII

1. INTRODUCERE

- 1.1. Sinteza raportului de evaluare
- 1.2. Certificarea evaluatorului

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 2.2. Clientul și utilizatorii desemnați
- 2.3. Scopul evaluării
- 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate
- 2.5. Tipul valorii estimate
- 2.6. Data evaluării
- 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 2.11. Conformitatea cu SEV
- 2.12. Descrierea raportului

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- 3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare
 - 3.2.1. Situația juridică
 - 3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului
 - 3.2.3. Descrierea clădirii
 - 3.2.4. Istoricul proprietății subiect

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

- 5.1. Cea mai buna utilizare
- 5.2. Aplicarea abordărilor în evaluare
 - 5.2.1. Evaluarea terenului
 - 5.2.2. Abordarea prin cost
 - 5.2.3. Abordarea prin venit
 - 5.2.4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

6. ANEXE

- 6.1. Evaluarea terenului
- 6.2. Abordarea prin cost
- 6.3. Abordarea prin venit
- 6.4. Fotografii ale proprietății
- 6.5. Poziția proprietății în cadrul localității
- 6.6. Informații de piață (proprietăți substituite oferite spre vânzare / închiriere)
- 6.7. Documente

Raportul de evaluare conține 78 de pagini



Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului de evaluare

Evaluator: SC Team RonExpert SRL, membru corporativ ANEVAR nr. 0643, cu sediul în mun. Brasov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10662 având specializările EPI și EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 51126 / 02.12.2024 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ȚIRIAC.

Client este **MUNICIPIUL SF. GHEORGHE**, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, județul Covasna

Utilizator desemnat este **MUNICIPIUL SF. GHEORGHE**, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, județul Covasna

Scopul evaluării bunului ce face obiectul raportului este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna iunie 2025, în vederea tranzacționării bunului.

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

Obiectul raportului de evaluare îl constituie proprietatea formată din terenuri și construcții, identificată astfel:

- teren intravilan în suprafață de 3117 mp (CF 40568 Sf. Gheorghe) și construcțiile: hală (C1), platformă industrială (betonată și cu dale) și împrejmuire - str. Rednik, nr. 3
- teren intravilan de 5523 mp (CF 40569 Sf. Gheorghe) - str. Rednik, nr. 1.

Dreptul de proprietate supus evaluării: a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate

Adresa proprietății - mun. Sfântu Gheorghe, str. Rednik, nr. 1-3.

Tipul valorii estimate este "**valoarea de piață**" așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 104 - "Tipuri ale valorii":

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

Data evaluării este **27.06.2025**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 27.06.2025, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 27.06.2025 în prezența reprezentantului proprietarului, de la care s-au preluat date și informații legate de obiectul raportului.

Moneda raportului este **RON**.

Declararea valorii: în determinarea valorii au fost folosite abordări cu metode specifice în baza cărora s-au obținut valorile:

V = 773.741 euro echivalent a 3.929.057 lei (abordarea prin cost și piață) - pentru CF 40568;

V = 209.870 euro echivalent a 1.065.720 lei (abordarea prin piață) - pentru CF 40569;

valori ce au fost analizate și în urma analizei acestora evaluatorul estimează o **valoare de piață** a bunurilor,

Pentru imobilul înscris în CF 40568 Sf. Gheorghe (teren, hală și construcții speciale):

Abordarea prin cost - metoda costurilor unitare = **773.741 EUR**

Pentru imobilul înscris în CF 40569 Sf. Gheorghe (teren):

Abordarea prin comparația directă = **209.870 EUR**

Valorile nu conțin TVA.

1.2. Certificarea evaluatorului

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară 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;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod complet, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată de către Beres Aron, în calitate de evaluator, în prezența reprezentantului clientului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

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 are încheiată asigurarea de răspundere profesională la nivelul 3 – limita de asigurare 250.000 euro, încheiată la Allianz Tîriac – valabilă pe anul 2025.

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 10662)

Membru titular ANEVAR – EPI, EBM



Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către SC Team RonExpert SRL, prin evaluator Beres Aron.

EVALUATOR: Beres Aron

Legitimatie ANEVAR: Nr. 10662 valabilă 2025

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate la punctul 2.9. și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite, specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- inspecția bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost efectuată de către Beres Aron, în calitate de evaluator
- în prezent sunt membru ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului

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

2.2. Clientul și utilizatorii desemnați

Client este **MUNICIPIUL SF. GHEORGHE**, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, județul Covasna

Utilizator desemnat este **MUNICIPIUL SF. GHEORGHE**, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, județul Covasna

2.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a imobilului evaluat în vederea tranzacționării bunului.

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

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate

În conformitate cu contractul de prestări servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară - terenuri și construcții industriale - situate în mun. Sfântu Gheorghe, str. Rednik, nr. 1-3.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare prezentată mai sus, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini. Titularii acestui drept au un drept absolut de a poseda și a dispune de proprietatea imobiliară, în mod perpetuu, nefiind afectat de drepturi subordonate și/sau îngrădiri stabilite prin lege.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în:

CF 40568 Sf. Gheorghe nr. cad. 40568 și CF 40569 Sf. Gheorghe nr. cad. 40569.

În CF 40569 este înscris dreptul de concesiune pe o perioadă de 49 de ani în favoarea GOSPODĂRIE COMUNALĂ SA.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate asupra imobilului este liber de sarcini.

2.5. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii. Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, definiția valorii de piață este următoarea: *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 27.06.2025, fiind valabilă în continuare atât timp cât nu se modifică condițiile pieței și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Moneda raportului este RON.

2.6. Data evaluării

Inspekția proprietății a avut loc în data de 27.06.2025 și a fost realizată de către Beres Aron, în calitate de evaluator, în prezența reprezentantului proprietarului; cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate extrasele de carte funciară pentru informare și planul de amplasament, etc.

Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.

Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada iunie 2025; data evaluării este 27.06.2025; cursul valutar valabil la această dată este 5,0780 RON pentru 1 EUR; data raportului este 27.06.2025.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspekției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.

În vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

La data inspekției, proprietatea era ocupată. Inspekția a fost efectuată atât la exterior, cât și la interiorul proprietății.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Extrase de CF nr. 40568 și 40569, obținute cu nr. cerere 23685 și 23688 în data de 27.06.2025;
- Plan de amplasament;
- Contract de concesiune;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și a echipamentelor atașate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv;

Sursele de informații au fost:

- proprietarul, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, raportul de evaluare pentru impozitare șamd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;

- informații existente pe site-urile: www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.wellimob.ro, etc;
- revistele de profil;
- piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din mun. Sf. Gheorghe și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit considerându-se următoarele premise:

Ipoteze:

- situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare
- aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare
- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă că ar valida integritatea lor
- evaluatorul nu a efectuat măsurători ale proprietății, ci a estimat valoarea acesteia bazându-se pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție în copie și anexate prezentului raport; răspunderea pentru veridicitatea acestora aparține celui care le-a furnizat
- nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client; suprafața platformelor a fost estimată pe baza planului de situație, a constatărilor din teren și a digitalizării ortofotoplanurilor; lungimea împrejurimilor a fost calculată conform detaliilor de pe planul de amplasament
- clădirea, platforma și împrejurirea existente pe terenul identificat cu nr. cad. 40569 sunt în proprietatea GOSPODĂRIE COMUNALĂ SA și nu au făcut obiectul evaluării
- stațiile de încărcare și rezervorul situate pe terenul identificat prin nr. cad. 40568 nu au făcut obiectul evaluării
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuși schimbării condițiilor viitoare
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport

Ipoteze speciale:

- nu sunt

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, 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.

Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru elementele de natură juridică ale proprietății bunului ce nu i-au fost aduse la cunoștință de către beneficiarul lucrării.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (iunie 2025) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare.

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. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

2.11. Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii și SEV 105 - Abordări și metode de evaluare.

- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de piață, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General și poate fi verificată, conform SEV 400 - Verificarea evaluării.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

2.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Sfântu Gheorghe este cel mai important oraș al Județului Covasna, regiunea istorică Trei Scaune și, totodată, cel mai mare oraș cu majoritate maghiară din Transilvania. Municipiul Sfântu Gheorghe este reședința județului Covasna, fiind un oraș în plină dezvoltare. Orașul are 62370 locuitori, apartenența națională sau etnică se împarte astfel: 46112 maghiari, 14178 români și 932 romi (date din 2004). Numărul locuințelor este 23235, din care 99% cu energie electrică, 95% cu apă potabilă, 67% cu canalizare. Începând din anii '90 s-au realizat noi cartiere de locuințe precum și cartiere rezidențiale. La nivelul municipiului Sfântu Gheorghe a existat în ceea ce privește numărul de locuințe și suprafața locuibilă o creștere relativ mai lentă, comparat cu media de la nivel național, dar care se înscrie cel puțin parțial în trendul observabil la nivelul unor municipii/orașe de aceeași mărime și profil. În ceea ce privește locuințele terminate, cifre semnificativ mai ridicate (cu aprox. 50%) exista la nivelul anilor 2009 (112) și 2010 (101), acestea reflectând perioada de boom economic și dezvoltarea pieței imobiliare din anii anteriori. În marea lor majoritate aceste locuințe terminate sunt realizate cu fonduri private (toate construcțiile sunt de fapt finanțate de populație, fiind mai degrabă cu uz rezidențial/personal și nu de afaceri, având doar la nivelul anilor 2009 și 2010 locuințe construite și finalizate din fonduri publice. Acest fapt se poate corela cu existența unor fonduri publice prin programul național destinat locuințelor ANL.

Municipiul Sfântu Gheorghe are o locație ideală, fiind situat chiar în mijlocul țării. Parcul Industrial se află lângă DN E13, la 3 km distanță de Sfântu Gheorghe, în direcția Târgu Secuiesc.

La numai 5 km distanță se află DN E574 care leagă Brașovul de jud. Bacău, iar viitorul drum ocolitor al Municipiului se va construi în imediata vecinătate a Parcului Industrial, și va avea acces direct.

Cea mai apropiată stație de cale ferată este în Sfântu Gheorghe, la 3 km de parcul industrial. La 200 km, în București se află cel mai mare aeroport din țară Aeroportul Internațional Henri Coandă, Otopeni (OTP), și 176 km distanță aeroportul din Târgu Mureș (TGM). De asemenea, Parcul Industrial se află la doar 30 km de Aeroportul Internațional de la Ghimbav/Brașov, dat în folosință în urmă cu 2 ani.

Scopul Parcului Industrial SEPSIPARK este de a oferi investitorilor condiții avantajoase, contribuind astfel la dezvoltarea afacerilor și a regiunii. În acest sens vă oferim cele mai mici prețuri, rezidenții beneficiind și de facilități fiscale la plata impozitelor pe proprietăți.

Tehnologia și sistemul informatic constituie o parte semnificativă a serviciilor de bază oferite de parcul industrial. Potențialul de infocomunicație este factorul indispensabil a competitivității economice, de aceea prin parteneriate parcul industrial asigură baza de cunoștințe legată de dezvoltare tehnologică.

Prin serviciile noastre contribuim la crearea unui mediu de lucru plăcut și bine organizat. Oferim servicii de pază și protecție, întreținere spații, iluminat stradal și spații de parcare; de asemenea, asigurăm asistență în menținerea relației cu instituțiile publice.

Taxa de administrare oferă diverse servicii administrative și logistice, precum:

- Rețea modernă de informatică și de comunicație.
- Campanie de marketing și PR promoțional, la nivel regional, național și internațional.
- Facilitarea operațiunilor cu instituțiile publice.
- Sprijinirea startupurilor inovative, ITC și orientate spre tehnologie.
- Consultanță privind proiecte de investiții și fonduri nerambursabile.
- Management sincronizat în e-sistem transparent.
- Întâlniri informative periodice, în domeniul juridic, financiar, administrativ și diferite specializări.
- Rețea modernă de informatică și de comunicație.



3.2. Prezentare generala a proprietății imobiliare

3.2.1. Situația juridică

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Sfântu Gheorghe, str. Rednik, nr. 1-3, detinuta de catre MUNICIPIUL SF. GHEORGHE, este compusă din:

- CF 40568 Sf. Gheorghe - teren intravilan în suprafață de 3117 mp si construcțiile: hală (C1), platformă și împrejurimi. Construcțiile au fost realizate și recepționate pe parcursul anului 2022, conform acte atașate raportului.
- CF 40569 Sf. Gheorghe - teren intravilan în suprafață de 5523 mp (construcțiile de pe acest teren sunt în proprietatea GOSPODĂRIE COMUNALĂ SA)

Imobilul supus evaluării - cu nr. cad. 40568 - se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată, detinut de catre MUNICIPIUL SF. GHEORGHE, cota actuala 1/1; acesta este titularul dreptului de a

poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului;

- **Drept de proprietate dobândit prin:** titlu de drept cumpărare asupra terenului prin licitație - act 17656/20.05.2019 cf., respectiv cu titlu de drept construire - act 38914/28.10.2022 cf.

Imobilul supus evaluării - cu nr. cad. 40569 - se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată, detinut de catre MUNICIPIUL SF. GHEORGHE, cota actuala 1/1; acesta este titularul dreptului de a posedea, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului;

- **Drept de proprietate dobândit prin:** titlu de drept cumpărare asupra terenului prin licitație - act 17656/20.05.2019 cf., respectiv cu titlu de drept construire - act 3580/06.02.2024 cf. (proprietar construcție - GOSPODĂRIE COMUNALĂ SA). Cu act nr. 34292/18.12.2020 s-a înscris dreptul de concesiune pe o perioadă de 49 de ani, în favoarea GOSPODĂRIE COMUNALĂ SA.

Hala și construcțiile speciale supuse evaluării se identifică după următoarele date, conform documente puse la dispoziție de catre reprezentantii beneficiarului:

Cladire C1 - hală industrială:

- **Suprafața construită:** 759 mp

- **Suprafața construită desfasurata:** 759 mp;

Împrejmuire plasă zincată și împrejmuire zidărie cu panouri din fier:

- **Lungime:** 160 m cu o înălțime de aproximativ 1,70 m / 31 m cu o înălțime de 1,80 m

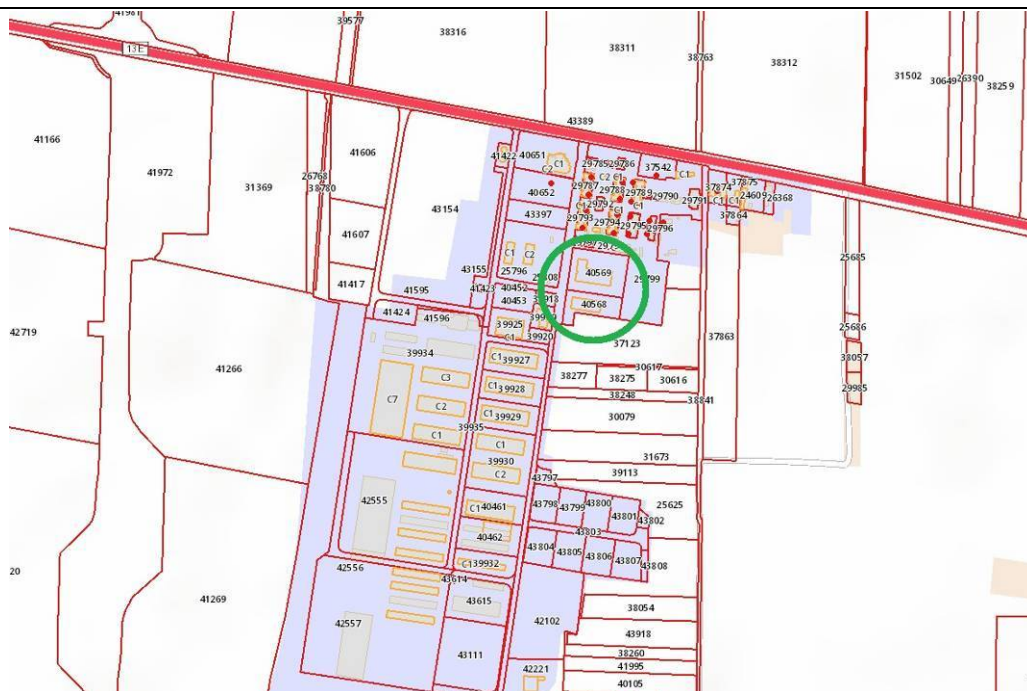
Platformă betonată și platformă cu pavele/dale:

- **Suprafața construită:** 1300 mp / 200 mp;

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect. In vederea determinarii valorii de piata, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

- Proprietatea este amplasată în mun. Sfântu Gheorghe, str. Rednik, nr. 1-3, zona industrială SEPSIPARK.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun și a autovehiculelor personale



Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: 3117 mp - nr. cad. 40568 și 5523 mp - nr. cad. 40569;
- Deschiderea la stradă: cca. 52 ml - nr. cad. 40568 / cca. 64 ml - nr. cad. 40569;
- Înclinare: plan;
- Formă: aprox. dreptunghiulara;
- Terenul este delimitat de împrejmuire din plasă zincată, respectiv împrejmuire zidărie și poarta metalica.

Accesul catre proprietatea subiect se realizeaza din:

Cale/artera		Descriere	Regim juridic
str. Rednik	drum	asfaltat	Public (face parte din SEPSIPARK)

- Utilități:
 - Rețea urbană de energie electrică: existentă – bransat
 - Rețea urbană de apă: existentă – bransat
 - Rețea urbană de termoficare: inexistentă – centrala termica proprie
 - Rețea urbană de gaze: existentă - bransat
 - Rețea urbană de canalizare: existentă – bransat
 - Rețea urbană de iluminat stradal: existentă
- Alte observații: -

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: Industrială
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: Conform HCL
- Taxe locale de construire: Conform HCL
- Avantaje fiscale: parc industrial - conform legislație în vigoare

3.2.3. Descrierea construcțiilor

Construcția hală industrială a fost edificată în anul 2022 și are o formă regulată cu dimensiunile aproximative de 44,38 m x 17,10 m, cu regim de înălțime parter. Înălțimea interioară este de aprox 5 m în zona atelierelor de reparații auto, respectiv de 3 m în zona celorlalte încăperi (sală mese, birou, vestiare, ateliere).

Sistemul constructiv al halei este compus din suprastructura din cadre metalice din profile laminate, infrastructura din fundații izolate de beton armat și placă de beton armat care suportă sarcini industriale. Se vor asigura hidroizolații orizontale între suprastructură și infrastructura pentru ruperea de capilaritate și placa va fi așezată pe straturi de umplutură din pietriș de diverse mărimi pentru ruperea capilarității.

Învelitoarea va fi cu două pante pante cu unghi de 15 grade simetrică și va fi termoizolată – hidroizolația fiind alcătuită din panouri tip sandwich cu termoizolație de 10 cm din poliuretan între două foi de oțel tratat anticoroziv și vopsit.

Se vor dispune cadre metalice transversale pe travei de 4.5 m. În zona Atelier reparații autovehicule clădirea va avea o singură deschidere de 16.9 m, iar în dreptul atelierelor, 3 deschideri de 7.40, 2.10 și 7.40 m.

Înălțimea liberă în zona de hală va fi variabilă de la 4.55 m la 6.53 m. Înălțimea la aticele laterale va fi 5.20 m, iar la coamă de 7.63 m măsurate de la cota +/- 0.00.

Preluarea apelor meteorice se va face în jgheaburi și burlane care vor direcționa scurgerea apelor spre canalul pluvial prin intermediul rigolelor create în incintă.

Din punct de vedere al organizării interioare există următoarea amenajare:

În partea vestică spre fațada principală s-au propus amplasarea atelierelor, vestiarelor, sălilor, biroului și a centralei termice, iar în partea opusă a atelierului de reparații auto pentru 5 autobuze. Clădirea cuprinde 5 ateliere reparații auto. Zona aferentă atelierelor de reparații auto are acces separat prin uși secționale. Unele dintre uși posedă și uși pietonale. Atelierele amplasate pe latura Nordică a clădirii, spre curte, au accese exterioare iar celelalte, au acces din coridorul principal amplasat la mijlocul clădirii. Tot din coridor se accesează vestiarele și biroul. Centrala termică are numai acces exterior.

Finisajele exterioare sunt constituite pentru a asigura eficiența energetică a clădirii – pentru protecția solară și izolarea termică – utilizând un sistem format din: panouri termoizolante de tip sandwich de 10 cm cu spumă poliuretanică și 2 foi de oțel tratat anticoroziv și vopsit, cu șorturi de atic, coamă, colț, soluții profilate conform tehnologiei furnizor. Se vor prevedea ancoramente din profile din tablă la ferestre și sisteme de jgheaburi și burlane pentru preluarea apei meteorice–paraapezi după caz.

La învelitoare se va utiliza același sistem de panouri sandwich cu tehnologia furnizorului. Pe zona înclinată a învelitorii vor fi prevăzute, în cadrul elementelor cu rol de iluminat natural, un număr de 6 luminatoare, cu acționare manuală și automată, din polycarbonat cu factor solar. Tâmplăria va fi metalică și cu geam termoizolant, mai puțin la camera centralei termice unde va fi geam simplu; ușile secționale vor fi prevăzute vor fi termoizolate. Unul dintre uși va fi prevăzut cu ușa integrată pentru acces personal. Gama coloristică a fațadei este de gri cu bordo.

Finisajele interioare - pardoseli - beton elicopterizat cu strat finit cu cuarț - tratament antiderapant (în ateliere), pardoseli gresie antiderapantă (în grupuri sanitare, oficiu, vestiare, birou). Compartimentările interioare sunt din pereți ușori din gipscarton, vopsitorie lavabilă albă la vestiare, grupuri sanitare și birou. Pereșii și tavanele - intrados panouri tip sandwich prefabricat în gri deschis.

Instalațiile interioare - încălzirea halei este asigurată cu o centrală termică pe gaz (în zona administrativă), respectiv convectoare pe gaz (în zona atelierului de reparații auto); producerea apei calde se asigură cu boiler electric de 100 l.

Suprafața construită = 759 mp

Împrejmuire plasă zincată și împrejmuire zidărie cu panouri din fier (PIF 2022):

- **Lungime:** 160 m cu o înălțime de aproximativ 1,70 m / 31 m cu o înălțime de 1,80 m

Platformă betonată și platformă cu pavele/dale (PIF 2022):

- **Suprafața construită:** 1300 mp / 200 mp.

Cu ocazia inspecției s-a constatat că zona cu pavele din fața clădirii este deteriorată.



Nota: Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnică a construcției nu este certificată de o specializare în domeniu, evaluatorul neavând pregătire și atribuții în acest sens. Dacă se dorește o opinie avizată, atunci este necesară comandarea unei expertize tehnice de rezistență. Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru această mențiune

3.2.4. Istoricul proprietății subiect

Clădirea principală (C1) a fost construită în 2022, an în care au fost efectuate lucrările și pentru celelalte construcții care fac obiectul raportului.

Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea imobiliară evaluată este de tip industrial, amplasată în mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- Spațiu de tip industrial

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea industrială.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că proprietatea supusă evaluării este una de tip industrial.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietății imobiliare:** industrial;
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
 - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator sau, în cazul compartimentării de mai mulți chiriași;

- **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele juridice, în general companii mijlocii/mari care au nevoie de spații pentru depozitare / producție;
- **Calitatea construcției:** bună (nu au fost identificate informații care să indice existența unor probleme ale structurii de rezistență);
- **Caracteristicile dotarilor:** dotări specifice acestui tip de proprietate;
- **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate acestui tip de utilizare;
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare/închiriere în zona municipiului Brașov - mun. Sf. Gheorghe;
- **Proprietăți substituite disponibile:** au fost identificate insuficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Acestea fie sunt ocupate de proprietar/chirias dar pot fi eliberate într-un timp relativ scurt, fie sunt libere în vederea închirierii.
- **Proprietăți complementare** (facilități suport al funcției industriale): centura mun. Sfântu Gheorghe (la câteva sute de metri de imobilele evaluate), aeroportul din Ghimbav, spațiile de producție din zonă.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a proprietăților de tip industrial, situată în cadrul SEPSIPARK.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze*.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Cererea privind Cumpărarea:

După impactul restricțiilor de circulație impuse de autorități în contextul COVID-19, precum și de criza energetică produsă de conflictul dintre Rusia și Ucraina, completată de criza bugetară din țară, cererea pentru proprietăți industriale a revenit pe plus.

Cererea privind Închirierea:

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, aceasta este mare și vine din partea societăților care nu dispun de fondurile necesare cumpărării / construirii unei hale.

Concluzii privind **Cererea solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabilă înregistrează o creștere încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare;
- **Cererea pentru închiriere** – în creștere, cu perspective pozitive;
- **Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori:** cererea solvabilă vine în principal din partea companiilor private;
- **Interesul investitional:** există și este în continuă creștere. Clientul investitional este interesat de imobile ușor închiriable, localizate în lungul arterelor principale, pentru care cheltuielile de exploatare înregistrează un quantum cât mai mic;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe mai mici, adecvate specificului activității, amplasate în zone învecinate de rețeauă de transport rutier;
- **Standarde de calitate:** în principal sunt cautate spațiile amenajate/modernizate, în detrimentul celor care necesită investiții importante imediat ce au fost achiziționate/închiriate;
- **Dimensiunea proprietății:** în general sunt solicitate unități cu suprafețe mai mici, adecvate specificului activității, o cerere mult mai mică existând pentru spațiile cu suprafețe excedentare.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici

asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – moderată, nu sunt semne ale creșterii;
- **oferta de închiriere** – moderată, nu sunt semne ale creșterii;
- **stocul total disponibil** – moderată, nu sunt semne ale creșterii;
- **volumul de livrări așteptate**: nu sunt așteptate;
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între **5 și 10%**
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția). Distanța dintre așteptările financiare ale proprietarilor și ale cumpărătorilor este destul de apropiată în prezent, ceea ce ar permite o funcționare "normală" a pieței.
- **prețurile solicitate pentru închiriere*** – 3-6 euro/mp/lună - pentru hale și birouri, respectiv 1,5 - 2 euro/mp/lună pentru platforma betonate
- **gradul de ocupare** – în cazul închirierii este de **aprox. 95%**

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafața, finisaje și dotari;

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare, respectiv de închiriere) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o ușoară creștere (Acela care deține proprietatea „împune” prețul).
- În ce privește închirierea putem spune că nr. solicitărilor nu înregistrează modificări, existând indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel, în privința închirierii, putem remarca o piață a proprietarilor.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute - între 3 și 9 luni.

Cap. 5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

5.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- o Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- o permisă legal
- o fizic posibilă
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber – nu este cazul.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Rezidențial	nu	nu	nu	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea industrială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, iar cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită este cea actuală, de proprietate imobiliară cu destinație industrială. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- o este fizic posibilă
- o este permisă legal
- o este fezabilă financiar
- o este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

5.2. Aplicarea abordărilor în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general (Abordarea prin piață, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Alegerea abordării a depins de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață, disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Având în vedere tipul proprietății (teren și clădiri industriale) și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare, s-au aplicat abordarea prin piață (pentru teren) și abordarea prin cost (pentru construcții), respectiv abordarea prin venit.

5.2.1. Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa nr. 6.1. este prezentată *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării corecțiilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a lotului de teren analizat. Aceasta a fost estimată la:

V teren CF 40568 = 118.450 EUR, echivalent a 601.490 LEI

V teren CF 40569 = 209.870 EUR, echivalent a 1.065.720 LEI

5.2.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În cadrul acestui raport a fost aplicată **metoda costurilor unitare**.

În anexa nr. 6.2. este prezentată aplicarea metodei *costurilor unitare*. În urma deducerii deprecierii cumulate din costul de nou estimat, a rezultat costul de înlocuire net. La acesta s-a adăugat valoarea de piață a terenului, rezultând astfel valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

Vcost = 773.741 EUR, echivalent a 3.929.057 LEI

5.2.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). În cadrul acestui raport a fost aplicată metoda capitalizării directe.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare. În anexa nr. 6.3. sunt prezentate datele despre închirieri sau cotații de închiriere ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa este prezentată aplicarea metodei capitalizării directe. În urma capitalizării venitului net din exploatare generat de proprietate, a rezultat valoarea de piață a proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

Vvenit = 757.200 EUR, echivalent a 3.845.062 LEI

5.2.4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Pentru imobilul înscris în CF 40568 Sf. Gheorghe (teren, hală și construcții speciale):

Abordarea prin cost - metoda costurilor unitare = **773.741 EUR**

Abordarea prin venit - capitalizarea directa = **757.200 EUR**

Pentru imobilul înscris în CF 40569 Sf. Gheorghe (teren):

Abordarea prin comparația directă = **209.870 EUR**

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (spatiu industrial) și scopul evaluării (estimarea valorii de piață a proprietății în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna iunie 2025), este **metoda comparațiilor directe (pentru teren), respectiv metoda costurilor (pentru construcții).**

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este abordarea prin cost (pentru CF 40568), respectiv cea a comparațiilor directe (pentru CF 40569), în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

VALOARE IMOBIL CF 40568	773.741 euro echivalent a 3.929.057 lei (valoarea nu contine TVA) la cursul valutar 5,0780 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 27.06.2025
VALOARE IMOBIL CF 40569	209.870 euro echivalent a 1.065.720 lei (valoarea nu contine TVA) la cursul valutar 5,0780 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 27.06.2025

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

EVALUATOR,

Beres Aron (leg. 10662)

Membru titular ANEVAR - EPI, EBM



Cap. 6. Anexe

6.1. Evaluarea terenului

Valoarea proprietatii este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate, in suma de bani sau in procente, pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat, obtinandu-se astfel un indicator de valoare pentru proprietatea analizata.

În cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifica pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de **30 - 50 EUR/mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de suprafața proprietatilor, deschidere, amenajari exterioare, destinație, localizare etc.

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de **38 EUR/mp** (Anexa).

Tinand seama de considerentele prezentate valoarea totala estimata a terenurilor supuse evaluarii este:

V teren CF 40568 = 118.450 EUR, echivalent a 601.490 LEI

V teren CF 40569 = 209.870 EUR, echivalent a 1.065.720 LEI

Mai jos sunt prezentate fișele de colectare și determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:				
1. <i>Planificarea</i> – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.				
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.				
2. <i>Colectarea</i> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.				
3. <i>Analiza</i> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.				
4. <i>Diseminarea</i> – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.				
• In cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării. • Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).				
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	3117,00 mp	4600,00 mp	6400,00 mp	2237,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	52,2 €/mp	40,6 €/mp	38 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	tranzactie
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	fara	fara	fara	fara
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	iunie-25	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	zona Campul Frumos - str. Rednik, nr. 3	str. Constructorilor	zona Sepsi Arena	Sepsi Park
SUPRAFATA (mp)	3117,00 mp	4600 mp	6400 mp	2237 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	industrial	industrial	industrial	industrial
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	la teren	la teren	in apropiere	la teren
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).				

FIȘA 6 - TEREN CF 40568				
EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	3117,00 mp	4600 mp	6400 mp	2237 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		52 €/mp	41 €/mp	38 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	tranzactie
Marja de negociere din piata specifica (%)		-15%	-15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7,8 €/mp	-6,1 €/mp	0,0 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		44 €/mp	35 €/mp	38 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		44 €/mp	35 €/mp	38 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	fara	fara	fara	fara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		44 €/mp	35 €/mp	38 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		44 €/mp	35 €/mp	38 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		44 €/mp	35 €/mp	38 €/mp
CONDITII DE PIATA	iunie-25	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		44 €/mp	35 €/mp	38 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	zona Campul Frumos - str. Rednik, nr. 3	str. Constructorilor	zona Sepsi Arena	Sepsi Park
Comparativ cu subiectul		locatie superioara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		-15%	5%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7 €/mp	1,7 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38 €/mp	36 €/mp	38 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	3117,00 mp	4600 mp	6400 mp	2237 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	industrial	industrial	industrial	industrial
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		2%	2%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,6 €/mp	0,5 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la teren	la teren	in apropiere	la teren
Cuquantum ajustare (%)		0%	3%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,9 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		2%	4%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,6 €/mp	1,5 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38 €/mp	38 €/mp	38 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38,26 €/mp	37,71 €/mp	38,00 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		7,2 €	3,2 €	0,0 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		16%	9%	0%
Numarul de ajustari (buc.)		2	3	0
VALOARE DE PIATA (rotunjită) * :	38,00 €/mp	118.450 €	, echivalent a	601.490 lei

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_C), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR:
5,0780 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: locație superioară

Co_B: locație inferioară

Co_C: locație similară

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A - nu necesită ajustări

Co_B - nu necesită ajustări

Co_C - nu necesită ajustări

Astfel, pentru <suprafață> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mică încât să nu influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (teren de construcții) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: pietruit - inferior (1,5 %)

Co_B: pietruit - inferior (1,5 %)

Co_C: asfaltat - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: plan - similar

Co_B: plan - similar

Co_C: plan - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: la teren - similar

Co_B: în apropiere - inferior (2,5 %)

Co_C: la teren - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată -

B: regulată -

C: regulată -

Nu s-au aplicat ajustări.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. *Planificarea* – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. *Colectarea* – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

- Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafata (mp)	5523,00 mp	4600,00 mp	6400,00 mp	2237,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	52,2 €/mp	40,6 €/mp	38 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	tranzactie
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	fara	fara	fara	fara
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	iunie-25	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	zona Campul Frumos - str. Rednik, nr. 1	str. Constructorilor	zona Sepsi Arena	Sepsi Park
SUPRAFATA (mp)	5523,00 mp	4600 mp	6400 mp	2237 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	industrial	industrial	industrial	industrial
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	la teren	la teren	in apropiere	la teren
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).

FIȘA 7 - TEREN CF 40569				
EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	5523,00 mp	4600 mp	6400 mp	2237 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		52 €/mp	41 €/mp	38 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	tranzactie
Marja de negociere din piata specifica (%)		-15%	-15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7,8 €/mp	-6,1 €/mp	0,0 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		44 €/mp	35 €/mp	38 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		44 €/mp	35 €/mp	38 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	fara	fara	fara	fara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		44 €/mp	35 €/mp	38 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		44 €/mp	35 €/mp	38 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		44 €/mp	35 €/mp	38 €/mp
CONDITII DE PIATA	iunie-25	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		44 €/mp	35 €/mp	38 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	zona Campul Frumos - str. Rednik, nr. 1	str. Constructorilor	zona Sepsi Arena	Sepsi Park
Comparativ cu subiectul		locatie superioara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		-15%	5%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7 €/mp	1,7 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38 €/mp	36 €/mp	38 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	5523,00 mp	4600 mp	6400 mp	2237 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	industrial	industrial	industrial	industrial
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		2%	2%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,6 €/mp	0,5 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la teren	la teren	in apropiere	la teren
Cuquantum ajustare (%)		0%	3%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,9 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		2%	4%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,6 €/mp	1,5 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38 €/mp	38 €/mp	38 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38,26 €/mp	37,71 €/mp	38,00 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		7,2 €	3,2 €	0,0 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		16%	9%	0%
Numarul de ajustari (buc.)		2	3	0
VALOARE DE PIATA (rotunjită) * :	38,00 €/mp	209.870 €	, echivalent a	1.065.720 lei

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_C), care este cea mai apropiata

Curs valutar BNR:

5,0780 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARI

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: locație superioară

Co_B: locație inferioară

Co_C: locație similară

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚA

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A - nu necesită ajustări

Co_B - nu necesită ajustări

Co_C - nu necesită ajustări

Astfel, pentru <suprafață> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mică încât să nu influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (teren de construcții) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: pietruit - inferior (1,5 %)

Co_B: pietruit - inferior (1,5 %)

Co_C: asfaltat - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: plan - similar

Co_B: plan - similar

Co_C: plan - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: la teren - similar

Co_B: în apropiere - inferior (2,5 %)

Co_C: la teren - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată -

B: regulată -

C: regulată -

Nu s-au aplicat ajustări.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

6.2. Abordarea prin cost

Prezinta evaluarea constructiei aflata pe amplasament luand in considerare costurile unitare actuale de refacere a constructiei si dimensiunile (suprafata construita sau desfasurata, lungime s.a.) fiecarui element constructiv analizat.

Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea valorii de inlocuire – cost de inlocuire net

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultata) și nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub doua aspecte - recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și - nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)

- depreciere economica (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Metodologie, algoritm de calcul, etape:

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

In Anexa este prezentata fisa de calcul pentru estimarea valorii de piata a cladirii prin metoda costurilor unitare.

CALCULE HALA - C1

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010, 2014

FIȘA 1 - HALĂ INDUSTRIALĂ

Adresă mun. Sf. Gheorghe, str. Rednik, nr. 3

PIF 2022

Stare tehnică Foarte bună

Mediu normal

Deprecierea fizică 0,00%

S desfășurată (mp) 759,00

S construită (mp) 759,00

Regim de înălțime P

Scd= 759,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Infrastructura								
	FISMET1208-1	759,00	286,3	217.301,70	1,000	1,0000	217.301,70	2,0020	435.040,18
2	Suprastructura								
	D15H6-7	759,00	332,6	252.443,40	1,000	1,0000	252.443,40	2,2201	560.436,97
3	Inchideri								
	PSP.URETAN-100-5	609,36	209,00	127.356,24	1,000	1,0000	127.356,24	1,9191	244.414,45
4	Compartimentari								
	COMPRIGI	64,46	29,20	1.882,12	1,000	1,0000	1.882,12	3,6199	6.812,99
	CAOMPART-100	289,14	308,60	89.228,60	1,000	1,0000	89.228,60	1,5574	138.960,68
	COMPORO	33,60	58,50	1.965,60	1,000	1,0000	1.965,60	2,3333	4.586,39
	TAVAN-100	339,47	289,40	98.242,62	1,000	1,0000	98.242,62	2,2951	225.475,97
5	Invelitoare								
	SP.URETAN-100-18	902,80	229,00	206.741,20	1,000	1,0000	206.741,20	1,3341	275.805,17
	LUMINAMOBIL	8,00	340,20	2.721,60	1,000	1,0000	2.721,60	2,2619	6.156,07
6	Finisaje								
	FBIROUMA	16,92	606,40	10.260,29	1,000	1,0000	10.260,29	2,0505	21.038,31
	FINHALPROD	709,91	135,60	96.263,80	1,000	1,0000	96.263,80	3,1047	298.872,13
	FINVESTIAR	32,07	458,20	14.694,47	1,000	1,0000	14.694,47	1,7623	25.896,51
	PARDHALA	637,58	152,80	97.422,22	1,000	1,0000	97.422,22	1,5170	147.791,46
	FERPVCFIX/MOBIL	48,80	170,60	8.325,28	1,000	1,0000	8.325,28	2,2619	18.831,20
	UATO-4540	5,00	8.446,53	42.232,65	1,000	1,0000	42.232,65	2,2619	95.526,03
	KITELECTRIC	5,00	1.329,00	6.645,00	1,000	1,0000	6.645,00	2,2619	15.030,33
	CUVAREP	32,63	1.978,30	64.551,93	1,000	1,0000	64.551,93	1,9438	125.478,62
7	Instalații electrice								
	EL1DZN	759,00	30,80	23.377,20	1,000	1,0000	23.377,20	2,2370	52.295,10
8	Instalații sanitare								
	SATIMALA	709,91	93,20	66.163,61	1,000	1,0000	66.163,61	2,1223	140.420,20
	LAWC	16,92	356,10	6.025,21	1,000	1,0000	6.025,21	2,2640	13.640,90
	VESTBARB	19,05	269,00	5.124,45	1,000	1,0000	5.124,45	2,6097	13.373,12
	VESTFEMEI	13,02	227,50	2.962,05	1,000	1,0000	2.962,05	2,5631	7.591,97
9	Instalații de încălzire								
	INCHAL6	378,56	45,60	17.262,34	1,000	1,0000	17.262,34	1,9035	32.859,03
	INCELFS	380,34	172,50	65.608,65	1,000	1,0000	65.608,65	2,1171	138.900,07
TOTAL									3.045.233,87
PROFITUL ANTREPRENORULUI								10,00%	
TOTAL COST									3.349.757,26
Depreciere fizică								0,00%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									3.349.757
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (lei)									2.814.922
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (euro)									554.337

CALCULE IMPREJMUIRE PLASA ZINCATA

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010

FIȘA 2 - GARD PLASA ZINCATA

Adresă mun. Sf. Gheorghe, str. Rednik, nr. 3
 PIF 2022
 Stare tehnică Bună
 Mediu Normal
 Deprecierea fizică 5,00%
 Lungime (m) 160,00
 Înălțime (m) 1,70

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Tip imprejmuire								
	IMPLZN	272,00	127,50	34.680,00	1,000	1,0000	34.680,00	2,7600	95.716,80
TOTAL									95.716,80
Depreciere fizică								5,00%	
Depreciere funcțională								0,00%	
Depreciere externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									90.930,96
VALOARE DE ÎNLOCUIRE (lei)									76.413
VALOARE DE ÎNLOCUIRE (euro)									15.048

CALCULE IMPREJMUIRE ZIDARIE

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010

FIȘA 3 - GARD SOCLU BETON ȘI PANOURI METALICE

Adresă mun. Sf. Gheorghe, str. Rednik, nr. 3
 Data PIF 2022
 Stare tehnică Bună
 Mediu Normal
 Deprecierea fizică 5,00%
 Lungime (m) 31,00
 Înălțime (m) 1,80

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Tip imprejmuire								
	PAMGFFSI	40,30	131,90	5.315,57	1,000	1,0000	5.315,57	3,4541	18.360,68
2	Soclu								
	SOCLUGRD	31,00	282,30	8.751,30	1,000	1,0000	8.751,30	2,3071	20.190,30
3	Finisaj soclu								
	FINSOCV1	34,88	115,90	4.042,01	1,000	1,0000	4.042,01	2,5729	10.399,72
TOTAL									48.950,70
Depreciere fizică								5,00%	
Depreciere funcțională								0,00%	
Depreciere externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									46.503,17
VALOARE DE ÎNLOCUIRE (lei)									39.078
VALOARE DE ÎNLOCUIRE (euro)									7.696

CALCULE PLATFORMA BETONATA**TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE**

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010

FIȘA 4 - PLATFORMA BETONATA

Adresă mun. Sf. Gheorghe, str. Rednik, nr. 3
 Data PIF 2003
 Stare tehnică Bună
 Mediu Normal
 Deprecierea fizică 10,00%
 Suprafata (mp) 1.300,00

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Tip platforma								
	PLATFBA*	1.300,00	149,28	194.064,00	1,000	1,0000	194.064,00	2,3983	465.423,69
TOTAL									465.423,69
Depreciere fizică								10,00%	
Depreciere functionala								0,00%	
Depreciere externa								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									418.881,32
VALOARE DE ÎNLOCUIRE (lei)									352.001
VALOARE DE ÎNLOCUIRE (euro)									69.319

CALCULE PLATFORMA DALE**TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE**

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010

FIȘA 5 - PLATFORMA DALE

Adresă mun. Sf. Gheorghe, str. Rednik, nr. 3
 Data PIF 2003
 Stare tehnică Bună
 Mediu Normal
 Deprecierea fizică 30,00%
 Suprafata (mp) 200,00

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Tip platforma								
	PLATFDA	200,00	322,90	64.580,00	1,000	1,0000	64.580,00	1,1886	76.759,79
TOTAL									76.759,79
Depreciere fizică								30,00%	
Depreciere functionala								0,00%	
Depreciere externa								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									53.731,85
VALOARE DE ÎNLOCUIRE (lei)									45.153
VALOARE DE ÎNLOCUIRE (euro)									8.892

Astfel, valoarea imobilului (CF 40568 Sf. Gheorghe), rezultată prin aplicarea metodei costurilor (pentru clădiri și construcții speciale), respectiv prin metoda comparației (pentru teren) este de:

773.741 euro echivalent a 3.929.057 lei

Valoarea imobilului (CF 40569 Sf. Gheorghe), rezultată prin aplicarea metodei comparației (pentru teren) este de:

209.870 euro echivalent a 1.065.720 lei

Valorile centralizate pentru bunurile evaluate, sunt prezentate în tabelul următor:

Nr. crt.	Denumire	Amplasament	Carte funciară	Valoare (lei)	Valoare (euro)
1	Hala industrială (C1)	mun. Sf. Gheorghe, str. Rednik, nr. 3	40568	2.814.922	554.337
2	Gard - plasă zincată	mun. Sf. Gheorghe, str. Rednik, nr. 3	40568	76.413	15.048
3	Gard - soclu beton cu panouri metalice	mun. Sf. Gheorghe, str. Rednik, nr. 3	40568	39.078	7.696
4	Platforma betonată	mun. Sf. Gheorghe, str. Rednik, nr. 3	40568	352.001	69.319
5	Platforma pavată	mun. Sf. Gheorghe, str. Rednik, nr. 3	40568	45.153	8.892
6	Teren de 3117 mp	mun. Sf. Gheorghe, str. Rednik, nr. 3	40568	601.490	118.450
7	Teren de 5523 mp	mun. Sf. Gheorghe, str. Rednik, nr. 1	40569	1.065.720	209.870

EVALUATOR,
Beres Aron (leg. 10662)
Membru titular ANEVAR - EPT, EBM



6.3. Abordarea prin venit

Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda veniturilor, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări și închirieri comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru imobile similare. Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor/inchirierilor efectuate în zonă. Metoda își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea „de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție / de închiriere. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii imobilului prin metoda veniturilor, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile / închirierile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.wellimob.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru cladiri industriale care sunt prezentate în anexe. Valoarea unitară selectată pentru închiriere este de 4,95 euro/mp pentru hală, respectiv de 1,60 euro/mp pentru platforma betonată (conform informații obținute de pe piața imobiliară și ajustate pentru imobilul care face obiectul evaluării).

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI PENTRU IMOBILUL IDENTIFICAT PRIN CF 40568 SF. GHEORGHE		
Detalii	Ipoteze	Calcul
Suprafata (mp) de inchiriat - hală cu birouri		759,00
Suprafata (mp) de inchiriat - platforma betonata		1.500,00
Chiria lunara/mp utilizata in raport (hala)		4,95
Chiria lunara/mp utilizata in raport (platforma)		1,60
Chiria lunara (EUR/luna)		6157
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		73.884
Total VBP (eur/an)		73.884
Grad de ocupare		95,00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		70.190
Total VBE (EUR/an)		70.190
Cheltuieli exploatare (aprox)	11,0%	7.721
Venit net efectiv (EUR/an)		62.469
Total VNE (EUR/an)		62.469
Rata de capitalizare conform Anexei		8,25%
Multiplicator		12,12
Valoare randament (EUR) pentru CF 40568		757.199,05
rotund, EUR		757.200
Curs valutar la data evaluarii: 27.06.2025		5,0780
rotund, RON		3.845.062
<i>Nota: cheltuieli exploatare reprezinta cheltuieli de reparatii, management, asigurari, impozite etc.</i>		

Rata de capitalizare si gradul de ocupare au fost preluate din revista „Valoarea” – Q4/2024, editata de catre ANEVAR (vezi anexa).

Valoarea de piață a proprietatii imobiliare - CF 40568 - aflate in proprietatea MUNICIPIUL SF. GHEORGHE, calculată prin metoda veniturilor, este de:

Nr. crt.	Denumire	Adresa	Valoare de piata la 27.06.2025 (lei)	Valoare de piata la 27.06.2025 (euro)
1	Constructii	mun. Sf. Gheorghe, str. Rednik, nr. 3	3.240.572	638.750
2	Teren aferent de 3117 mp	mun. Sf. Gheorghe, str. Rednik, nr. 3	601.490	118.450
TOTAL			3.845.062	757.200

EVALUATOR,
Beres Aron (leg. 10662)
Membru titular ANEVAR – EPI, EBM



INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024

› CBRE România

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 21 Central: 15-21 Semicentral: 13.00-17.00 Periferie: 10-12	11 - 17.50	7 - 12
Rata medie de neocupare (%)	12.1%	Iasi: 14.7% Cluj Napoca: 12.5% Brașov: 9.3% Timișoara: 14.9%	10%-15%
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.00% - 8.50%	9.25%-9.75%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter. moda (eur/mp/lună)	80	30 - 35	18 - 20
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.00%-8.00%	9.00%-10.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.75 pentru suprafețe < 10.000 mp 3.80 - 4.50 pentru suprafețe > 10.000 mp	3.70 - 4.75 în funcție de suprafață	3.40 - 4.75 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	6.0%	3.8%	2.4%
Rata de capitalizare (%) *	7.50%	7.65% - 8.60%	8.10% - 10.15%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024
> Colliers International

Segment de piață	Indicatori	București		Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central	19 - 22	13 - 16.5		8 - 12	
		Semicentral	16 - 18				
		Periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	13.00%	Timișoara, Iași	13.5	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	produse primare	7.50%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	7.75- 8.75%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparența redusa a tranzacțiilor	n.a.
		produse secundare	8.00-9.50%				
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.25%	produse primare	7.50% - 8.25%	media pe centrele din tara	15-30
		produse secundare	8.00-9.00%				
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3,000 mp	4.5-5.0	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	4.0 - 5.0	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	4.0-4.5
		> 3,000 mp	4.0 - 4.75	Constanța, Iași, Cluj Napoca	4.0 - 5.0		
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	5.0%	Brașov	n.a.	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca, Timișoara	7%		
				Iași, Constanța	n/a		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	7.75%	produse primare	7.75- 8.50%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	8.25 - 9.00 %

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024

Darian DRS

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Ultracentral: 15 - 22 Central: 14 - 20 Semi-central: 11 - 17	Iasi: 10 - 17 Cluj Napoca: 12 - 18 Brașov: 10 - 18,5 Timișoara: 13,5 - 18 Constanța: 7 - 16	Sibiu: 8 - 14 Craiova: 13 - 18 Târgu Mureș: 8 - 11 Ploiești: 8 - 15 Pitești: 8 - 12 Arad: 7 - 14
Rata medie de neocupare (%)	10-15%	Iasi: 10% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 15% Timișoara: 5% - 15% Constanța: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Târgu Mureș: 10% Ploiești: 15% Pitești: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	Clasa A: 7 - 8%	Clasa A: 8 - 9,5%	Clasa A: 8,5 - 10%
	Clasa B: 8 - 9%	Clasa B: 8,50 - 10%	Clasa B: 9 - 10,5%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	Ultracentral: 20 - 60 Central: 20 - 40 Median si periferic: 15 - 30	Iasi: 12 - 30 Cluj Napoca: 17 - 45 Brașov: 15 - 36,5 Timișoara: 20 - 30 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 13 - 25 Craiova: 15 - 30 Târgu Mureș: 10 - 17 Ploiești: 10 - 28 Pitești: 10 - 20 Arad: 12 - 24
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 8 - 9,5%	Artere comerciale principale: 8,5 - 9,5%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 8,5 - 10%	Artere comerciale secundare: 9 - 10%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 7.0	Iasi: 3 - 6 Cluj Napoca: 3 - 6 Brașov: 3,5 - 7,5 Timișoara: 3,5 - 5,5 Constanța: 3 - 5,5	Sibiu: 3 - 5 Craiova: 4,5 - 6,3 Târgu Mureș: 2,5 - 5 Ploiești: 3 - 6 Pitești: 3,5 - 5 Arad: 2,5 - 5,5
Rata medie de neocupare (%)	5%	Iasi: 10 - 15% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 10 - 15% Constanța: 5 - 10%	Sibiu: 10% Craiova: 10 - 15% Târgu Mureș: 5 - 10% Ploiești: 10% Pitești: 10% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8 - 9,5%	8.5% - 10,5%	9% - 11%
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective			

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024
› Cushman & Wakefield Echinox

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central: 20 - 21 Semicentral: 15 - 18 Periferie: 9 - 13.5	13 - 17	9 - 13
Rata medie de neocupare (%)	14.2%	Iasi: 19.4% Cluj Napoca: 6.2% Brașov: 11.4% Timișoara: 9.5%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.25%	8.00 - 8.50%	9.00 - 10.00%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	85 - 90	50 - 65	30 - 40
Rata de capitalizare (%)	7.25%	7.60 - 8.00%	8.00 - 9.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.30 - 4.70 pentru suprafețe < 5,000 mp; 4.00 - 4.30 pentru suprafețe > 5,000 mp	4.00 - 4.65 în funcție de suprafață	4.00 - 4.30 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	5.5%	6.2%	3.9%
Rata de capitalizare (%)	7.50%	7.75 - 8.15%	8.25 - 9.00%

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024

› iO Partners - JLL preferred partner

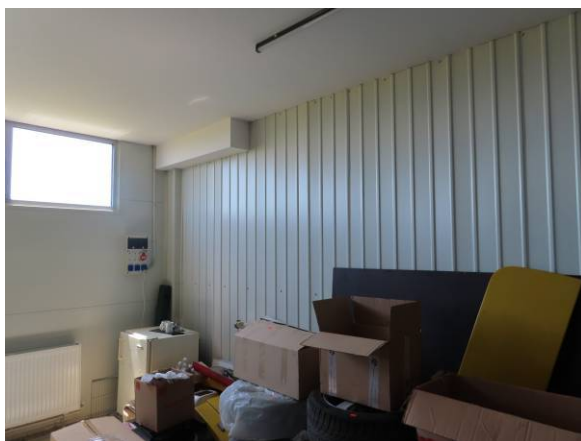
Segment de piață	București	Orașe Primare (Iasi, Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța)	Orașe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Central: 18 - 22 Semicentral: 14.5 - 18.0 Periferie: 9 - 14.0	Cluj: Central: 12.5-16 Periferie: 8-12.5 Iasi: Central: 12.5-17 Periferie: 11-12 Brașov: Central: 13.5-14.5 Periferie: 11-13.5 Timișoara: Central: 10-15 Periferie: 7.5-12.5	10 - 13
Rata medie de neocupare (%)	11.8%	Cluj: 9.1% Iasi: 14.3% Brașov: 6.1% Timișoara: 13.7%	n/a
Rata de capitalizare	7.75%	8.75% (Cluj, Iasi, Timișoara); 9.00% for Brașov	9.00 - 10.50%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	67-80	30-37	19-25
Rata de capitalizare	8.00%	8.25 - 8.75%	8.75 - 9.75%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.35 - 5.00 (suprafete < 10,000 m ²) 3.70 - 4.50 (suprafete > 10,000 m ²)	3.80 - 5.00 în funcție de suprafață	3.80 - 5.00 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	4.8%	Cluj: 0% Iasi: 0.9% Brașov: 10.4% Timișoara: 6.7%	4.1%
Rata de capitalizare	8.00%	8.25 - 9.00%	9.00 - 10.00%

VALOAREA | Q1 2025 67

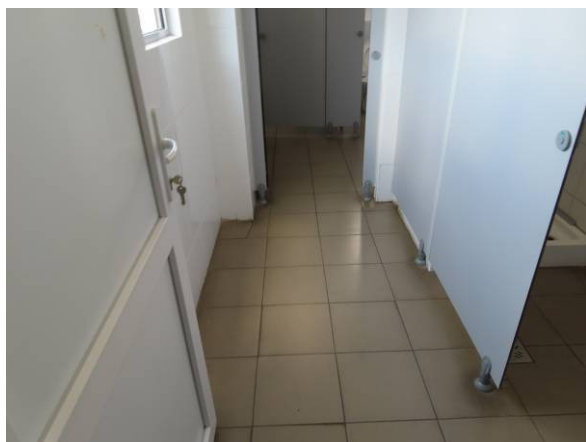
✓ (sursa: Revista Valoarea nr. 46 din 03.2025, publicata de ANEVAR)

6.4. Fotografii ale proprietății

- CLADIRE C1 -

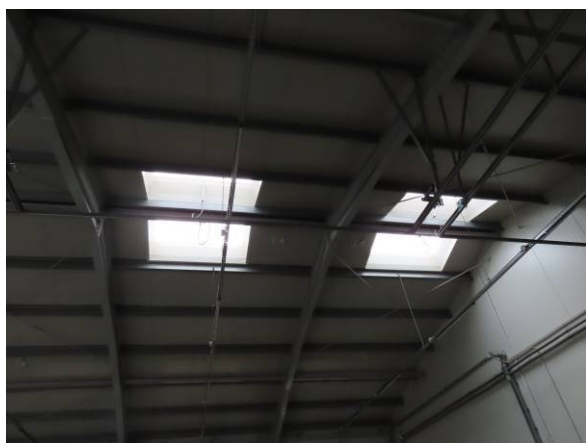












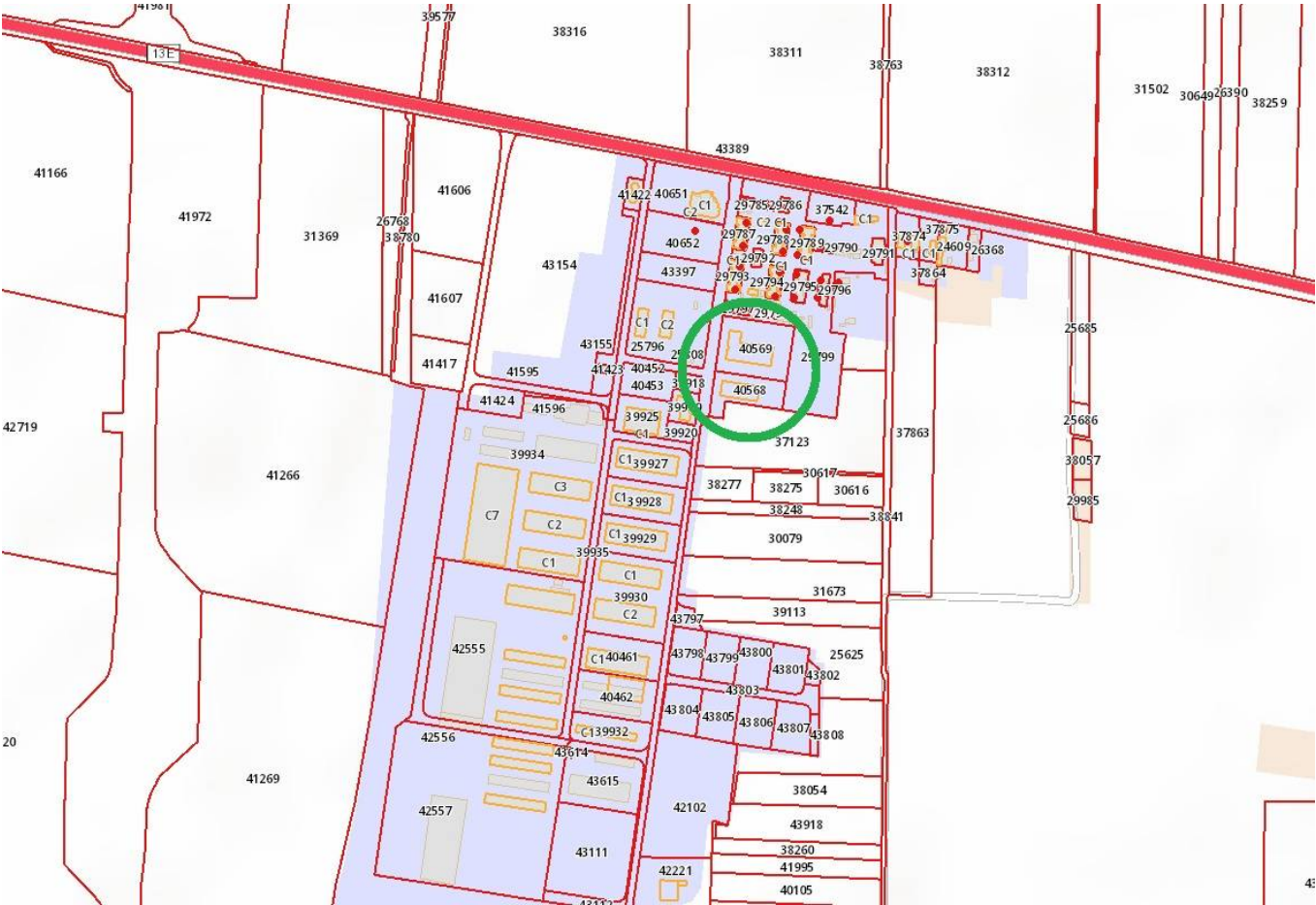
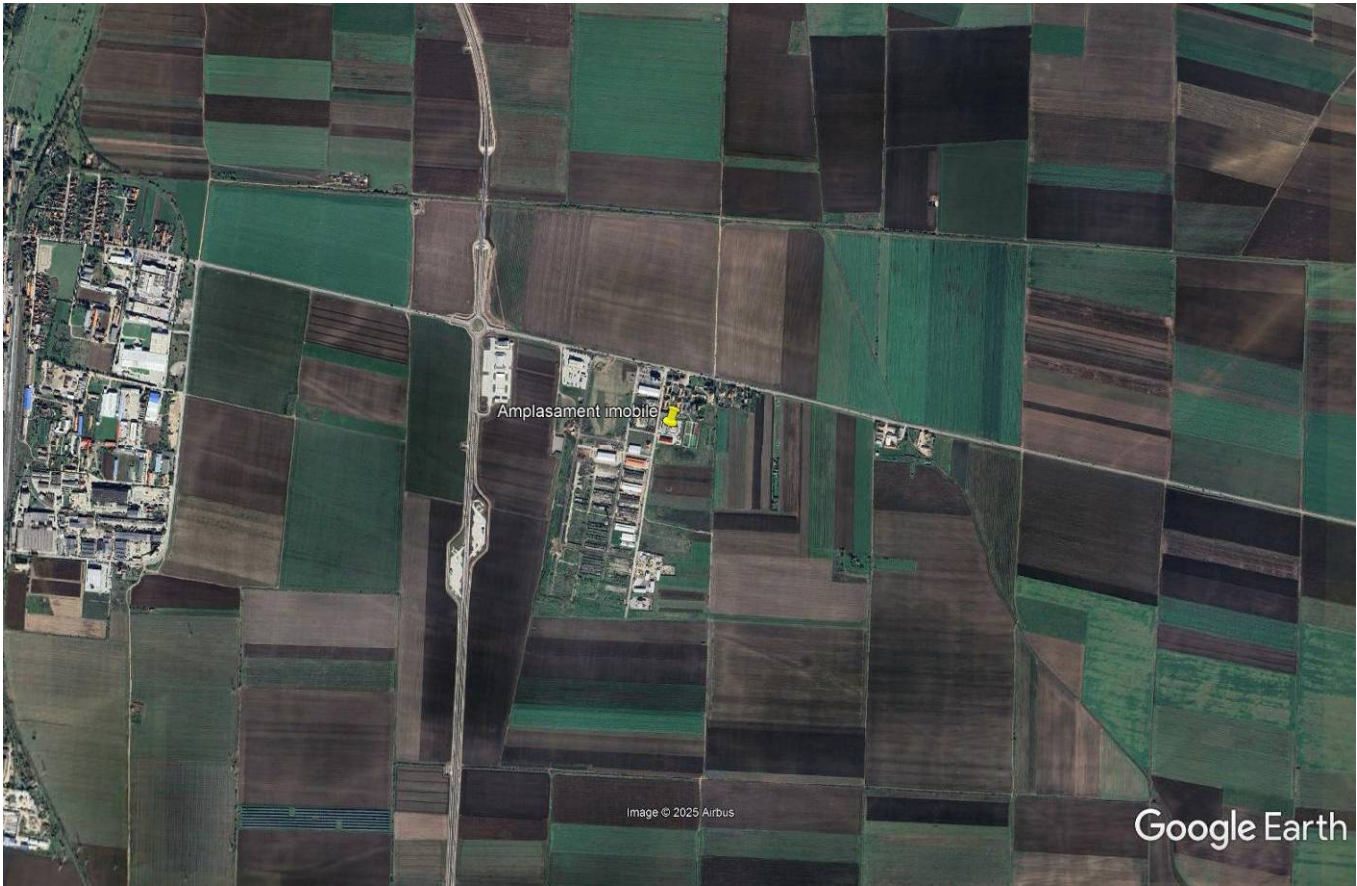
- IMPREJMUIRE PLASA SI ZIDARIE -



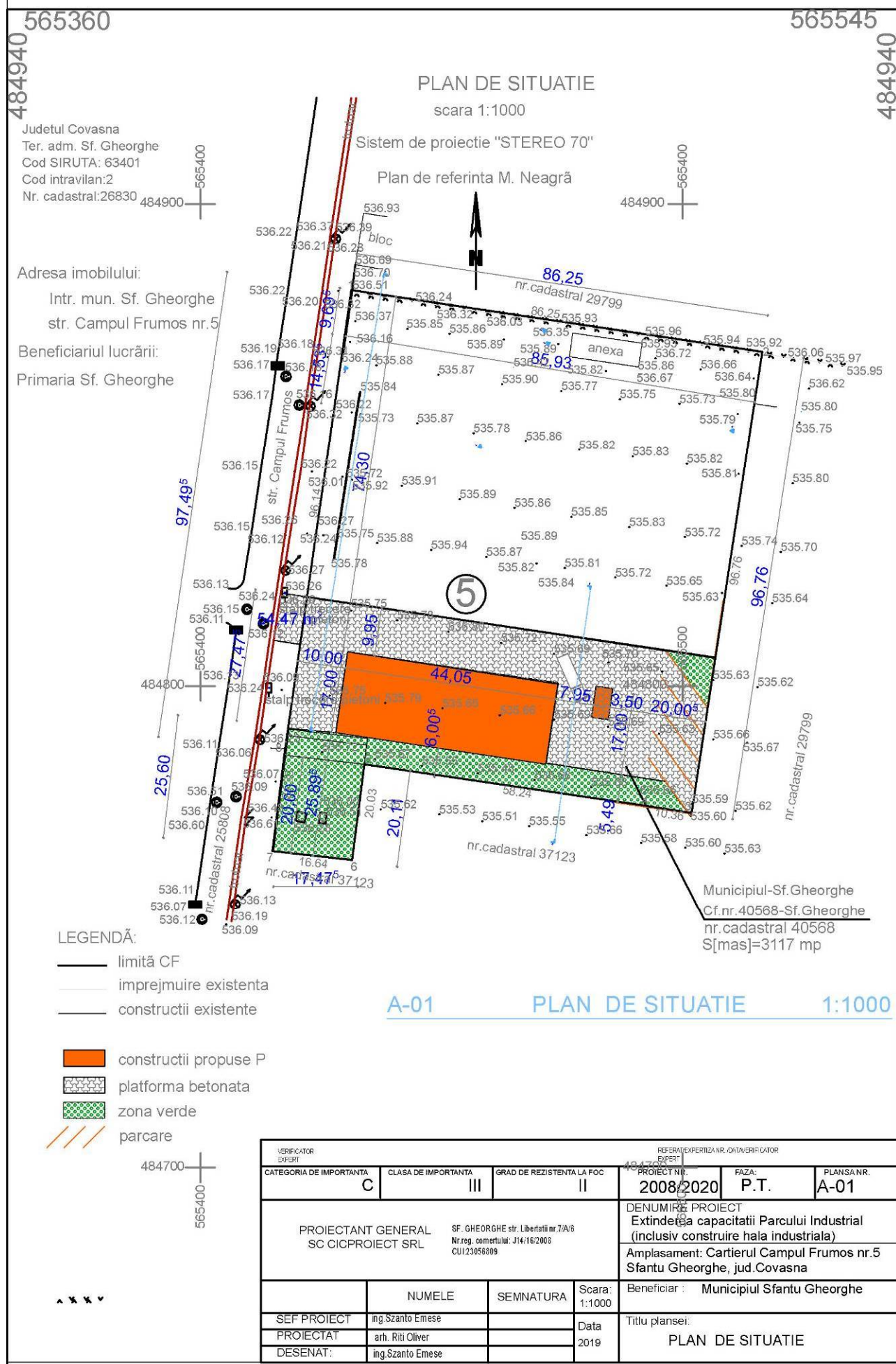
- PLATFORMĂ BETONATĂ ȘI DALATĂ -



6.5. Pozitia proprietatii in cadrul localitatii și planuri clădire









stalpi metalici profile HEA

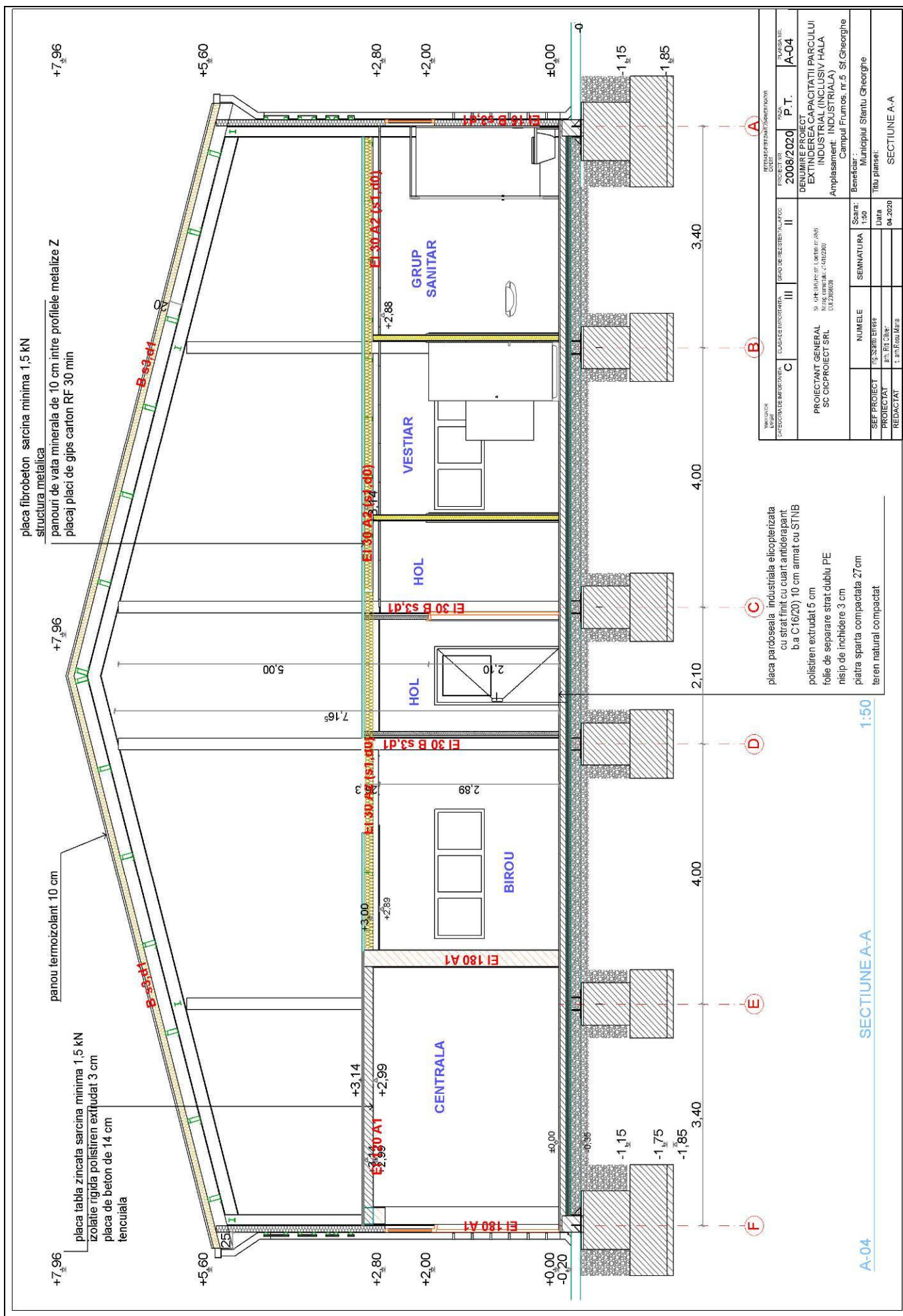
- placare exteriora din panouri termoizolante tip sandwich 10 cm poliuțertan între 2 foi de etel tratat anticoroziv EI 15 B s3, d1
- perete portant de caramida de 25 cm grosime cu samburi de b.a.
- perete interior de compartimentare din panouri termoizolante tip sandwich, pe o parte placate cu gips carton
- perete interior de compartimentare din placi de gips carton rezistent la umiditate pe structura de profil 750x400x50 cu vata minerala in interior, grosime 10 cm.
- perete interior din panou termoizolant tip sandwich EI 120 A1, de 15 cm grosime

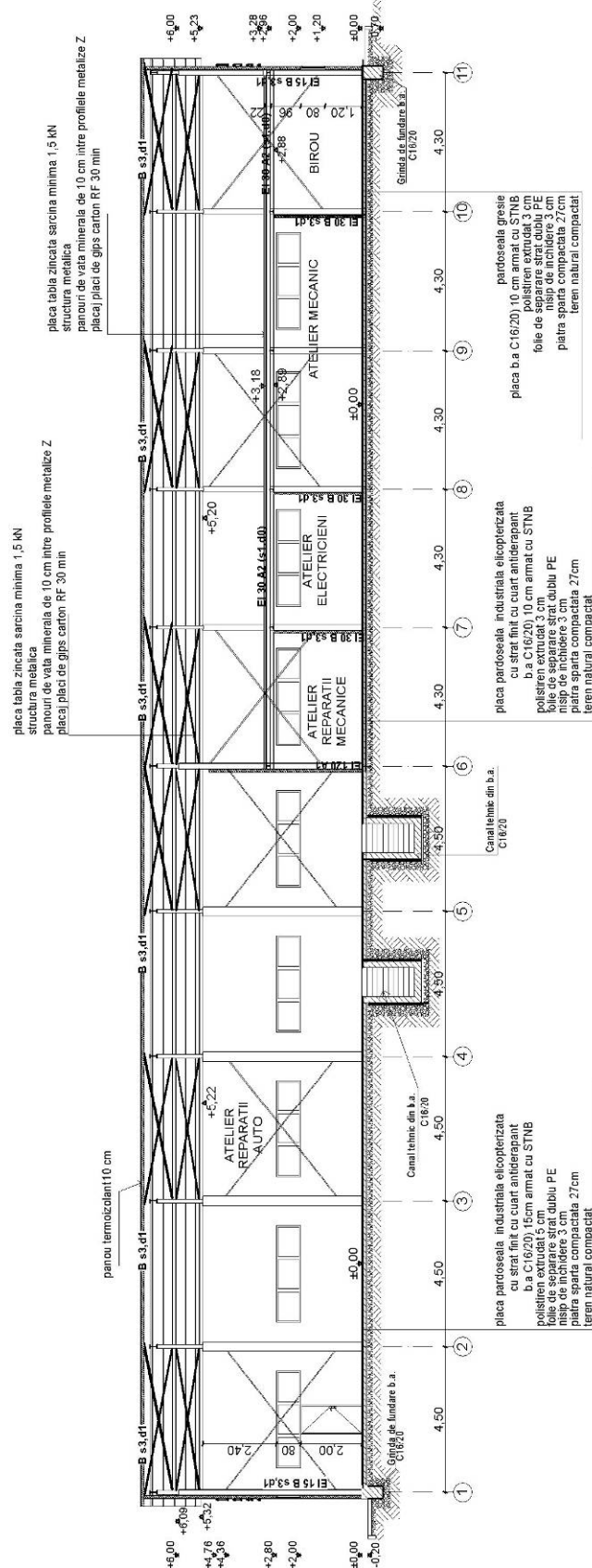
1994		1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035		2036		2037		2038		2039		2040		2041		2042		2043		2044		2045		2046		2047		2048		2049		2050		2051		2052		2053		2054		2055		2056		2057		2058		2059		2060		2061		2062		2063		2064		2065		2066		2067		2068		2069		2070		2071		2072		2073		2074		2075		2076		2077		2078		2079		2080		2081		2082		2083		2084		2085		2086		2087		2088		2089		2090		2091		2092		2093		2094		2095		2096		2097		2098		2099		2100		2101		2102		2103		2104		2105		2106		2107		2108		2109		2110		2111		2112		2113		2114		2115		2116		2117		2118		2119		2120		2121		2122		2123		2124		2125		2126		2127		2128		2129		2130		2131		2132		2133		2134		2135		2136		2137		2138		2139		2140		2141		2142		2143		2144		2145		2146		2147		2148		2149		2150		2151		2152		2153		2154		2155		2156		2157		2158		2159		2160		2161		2162		2163		2164		2165		2166		2167		2168		2169		2170		2171		2172		2173		2174		2175		2176		2177		2178		2179		2180		2181		2182		2183		2184		2185		2186		2187		2188		2189		2190		2191		2192		2193		2194		2195		2196		2197		2198		2199		2200		2201		2202		2203		2204		2205		2206		2207		2208		2209		2210		2211		2212		2213		2214		2215		2216		2217		2218		2219		2220		2221		2222		2223		2224		2225		2226		2227		2228		2229		2230		2231		2232		2233		2234		2235		2236		2237		2238		2239		2240		2241		2242		2243		2244		2245		2246		2247		2248		2249		2250		2251		2252		2253		2254		2255		2256		2257		2258		2259		2260		2261		2262		2263		2264		2265		2266		2267		2268		2269		2270		2271		2272		2273		2274		2275		2276		2277		2278		2279		2280		2281		2282		2283		2284		2285		2286		2287		2288		2289		2290		2291		2292		2293		2294		2295		2296		2297		2298		2299		2300		2301		2302		2303		2304		2305		2306		2307	
1994		1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035		2036		2037		2038		2039		2040		2041		2042		2043		2044		2045		2046		2047		2048		2049		2050		2051		2052		2053		2054		2055		2056		2057		2058		2059		2060		2061		2062		2063		2064		2065		2066		2067		2068		2069		2070		2071		2072		2073		2074		2075		2076		2077		2078		2079		2080		2081		2082		2083		2084		2085		2086		2087		2088		2089		2090		2091		2092		2093		2094		2095		2096		2097		2098		2099		2100		2101		2102		2103		2104		2105		2106		2107		2108		2109		2110		2111		2112		2113		2114		2115		2116		2117		2118		2119		2120		2121		2122		2123		2124		2125		2126		2127		2128		2129		2130		2131		2132		2133		2134		2135		2136		2137		2138		2139		2140		2141		2142		2143		2144		2145		2146		2147		2148		2149		2150		2151		2152		2153		2154		2155		2156		2157		2158		2159		2160		2161		2162		2163		2164		2165		2166		2167		2168		2169		2170		2171		2172		2173		2174		2175		2176		2177		2178		2179		2180		2181		2182		2183		2184		2185		2186		2187		2188		2189		2190		2191		2192		2193		2194		2195		2196		2197		2198		2199		2200		2201		2202		2203		2204		2205		2206		2207		2208		2209		2210		2211		2212		2213		2214		2215		2216		2217		2218		2219		2220		2221		2222		2223		2224		2225		2226		2227		2228		2229		2230		2231		2232		2233		2234		2235		2236		2237		2238		2239		2240		2241		2242		2243		2244		2245		2246		2247		2248		2249		2250		2251		2252		2253		2254		2255		2256		2257		2258		2259		2260		2261		2262		2263		2264		2265		2266		2267		2268		2269		2270		2271		2272		2273		2274		2275		2276		2277		2278		2279		2280		2281		2282		2283		2284		2285		2286		2287		2288		2289		2290		2291		2292		2293		2294		2295		2296		2297		2298		2299		2300		2301		2302		2303		2304		2305		2306		2307	
1994		1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035		2036		2037		2038		2039		2040		2041		2042		2043		2044		2045		2046		2047		2048		2049		2050		2051		2052		2053		2054		2055		2056		2057		2058		2059		2060		2061		2062		2063		2064		2065		2066		2067		2068		2069		2070		2071		2072		2073		2074		2075		2076		2077		2078		2079		2080		2081		2082		2083		2084		2085		2086		2087		2088		2089		2090		2091		2092		2093		2094		2095		2096		2097		2098		2099		2100		2101		2102		2103		2104		2105		2106		2107		2108		2109		2110		2111		2112		2113		2114		2115		2116		2117		2118		2119		2120		2121		2122		2123		2124		2125		2126		2127		2128		2129		2130		2131		2132		2133		2134		2135		2136		2137		2138		2139		2140		2141		2142		2143		2144		2145		2146		2147		2148		2149		2150		2151		2152		2153		2154		2155		2156		2157		2158		2159		2160		2161		2162		2163		2164		2165		2166		2167		2168		2169		2170		2171		2172		2173		2174		2175		2176		2177		2178		2179		2180		2181		2182		2183		2184		2185		2186		2187		2188		2189		2190		2191		2192		2193		2194		2195		2196		2197		2198		2199		2200		2201		2202		2203		2204		2205		2206		2207		2208		2209		2210		2211		2212		2213		2214		2215		2216		2217		2218		2219		2220		2221		2222		2223		2224		2225		2226		2227		2228		2229		2230		2231		2232		2233		2234		2235		2236		2237		2238		2239		2240		2241		2242		2243		2244		2245		2246		2247		2248		2249		2250		2251		2252		2253		2254		2255		2256		2257		2258		2259		2260		2261		2262		2263		2264		2265		2266		2267		2268		2269		2270		2271		2272		2273		2274		2275		2276		2277		2278		2279		2280		2281		2282		2283		2284		2285		2286		2287		2288		2289		2290		2291		2292		2293		2294		2295		2296		2297		2298		2299		2300		2301		2302		2303		2304		2305		2306		2307	
1994		1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035		2036		2037		2038		2039		2040		2041		2042		2043		2044		2045		2046		2047		2048		2049		2050		2051		2052		2053		2054		2055		2056		2057		2058		2059		2060		2061		2062		2063		2064		2065		2066		2067		2068		2069		2070		2071		2072		2073		2074		2075		2076		2077		2078		2079		2080		2081		208																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			

1:100

PLAN PARTER

A-02





A-05

SECTION B-B

1:100

[illegible]

Imagini din dronă cu zona de amplasament a terenurilor



imobiliare.ro

25

Site-ul de găsi imobiliare

Adaugă anunț

Vânzare

Terenuri construcții

Județul Covasna

Sfântu Gheorghe

Exterior Est

Amplasament strategic,teren intravilan constructii,acces rapid Seps

Arena:Arcus

Exterior Est, Sfântu Gheorghe - [Vezi Hartă](#)

40.63 € + TVA / mp

260.000 € + TVA

Rate de la 6.998 RON/lună [simulează credit](#)

Comision 0% cumpărător

Salvează

Video

Schite

5

Sup. teren: 6.400 mp

Tip: Construcții

Vezi Hartă

Kincso Moise

Sales Associate

ASCENDENT IMOBILIARE

PRO

0738691312

0736797203 / 0373741303

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp

Facebook

Messenger

Copiază

Raportează anunț

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere teren

Comision cumparator 0%

ASCENDENT IMOBILIARE COVASNA va propune spre vanzare un teren intravilan, situat langa Arena Seps, Sfantu Gheorghe, judetul Covasna.

Pentru confortul dumneavoastra va invitam sa faceti o prima vizionare, din locatia unde va aflati, chiar acum, prin accesarea filmului de prezentare pe care vi l- am pregatit, cu drag:

Film Prezentare: www.youtube.com/watch?v=RnOqWII28xk

Lotul este situat intr-o zona linistita, cu o suprafata totala de 6.400mp,cu front stradal de 56 ml si acces direct la drum.

Consilier specializat pe aleasa oferta:

Moise Kincso, Telefon/ WhatsApp: 0738 691 312

Detalii, fotografii suplimentare si alte variante exclusive:

www.ascendentimobiliare.ro

[Citește mai puțin](#)

Detalii teren

ID anunț: X50613316

Actualizat în: 23 Iunie 2025

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

56 m

Nr fronturi stradale:

1

Utilități

Destinație

Rezidential

Comparabila 2

- 57 -



HOTĂRÂREA NR. 530/2024 privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a unui teren proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 43798 Sfântu Gheorghe, în suprafață de 2.237 mp

19.12.2024

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE CONSILIUL LOCAL	
RO 520008 Sfântu Gheorghe Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2 Județul Covasna	Tel/fax: 0267-311726 E-mail: consiliul.local@sepsi.ro

HOTĂRÂREA NR. 530/2024

privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a unui teren proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 43798 Sfântu Gheorghe, în suprafață de 2.237 mp

Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară:

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 67895/2024 al Direcției patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere adresa nr. 67481/09.12.2024 a SEPSIIPAR SRL din municipiul Sfântu Gheorghe;

Având în vedere Raportul de evaluare al terenului înscris în CF nr. 43798 Sfântu Gheorghe nr. 36/14.11.2024 elaborat de Evaluatorul Autorizat Centiu Florin privind stabilirea valorii de piață a imobilului;

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 397/22.08.2024 emis de Direcția urbanism din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere Avizele favorabile ale Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, patrimoniu, economic, buget, finanțe, agricultură și dezvoltare regională și Comisiei pentru administrație locală, juridică, ordine publică, drepturile omului, legislația muncii și disciplină ale Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c și alin. (6) lit. b și art. 363 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

ART. 1. - Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă cu oferte în plic sigilat a terenului, domeniul privat al municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 43798 Sfântu Gheorghe, nr. cad 43798, în suprafață de 2.237 mp, situat în Parcul industrial "Sepsiipar".

ART. 2. - (1) Se aprobă prețul de pornire al licitației la suma de 85.000 euro la care se adaugă TVA, valoare rezultată din Raportul de evaluare nr. 36/14.11.2024, elaborat de Evaluatorul Autorizat Centiu Florin, anexa nr. 1 la prezenta hotărâre din care face parte integrantă, care se va achita în lei la cursul BNR lei/euro din ziua licitației.

(2) Cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică în fața notarului public se mandatează primarul municipiului Sfântu Gheorghe, dl. Antal Árpád-András.

ART. 3. - Se aprobă Documentația de atribuire, anexa nr. 2 la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

ART. 4. - Se stabilește prețul Documentației de atribuire la suma de 50 lei.

ART. 5. - Cu executarea prezentei hotărâri se încredințează Direcția generală economică și fiscală și Direcția patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Sfântu Gheorghe, la 19 decembrie 2024.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ Barabás Andrea	CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL Kulcsár Tünde-Ildikó
---	--



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 43798 COPIE

Carte Funciară Nr. 43798 Sfântu Gheorghe

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe, Loc. Sfântu Gheorghe, Cartier CAMPUL FRUMOS

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	43798	2.237	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22455 / 03/07/2024		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 258, din 27/06/2024 emis de MUNICIPIUL SF GHEORGHE;		
B1	Se înființează cartea funciara 43798 a imobilului cu numărul cadastral 43798 / UAT Sfântu Gheorghe, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 25807 înscris în cartea funciara 25807;	A1
Dezmembrare nr. Hotarea nr. 2/2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Sf.Gheorghe;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu inițial de cumparare la licitație publică conform procesului verbal de adjudecare din 14.12.2006, înch. nr. 15215/2007, 24785/2007, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL SF-GHEORGHE <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 25807/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 3455 din 18/02/2008; (provenita din conversia CF 21783)</i>	A1
Act Administrativ nr. Referat de admitere nr. 16339, din 09/05/2024 emis de OCPI COVASNA;		
B3	se notează propunerea de dezmembrare a imobilului înscris în CF nr. 25807 Sf. Gheorghe în douăsprezece imobile cu alocare numere cadastrale 43797, 43798, 43799, 43800, 43801, 43802, 43803, 43804, 43805, 43806, 43807, 43808 UAT Sf. Gheorghe în baza de date a OCPI Covasna <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 25807/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 17102 din 16/05/2024;</i>	A1
13782 / 09/04/2025		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 681, din 07/04/2025 emis de BNP Savu ALIN - GABRIEL;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, CUMPARARE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) RAUSCHERT ROMANIA SRL	A1

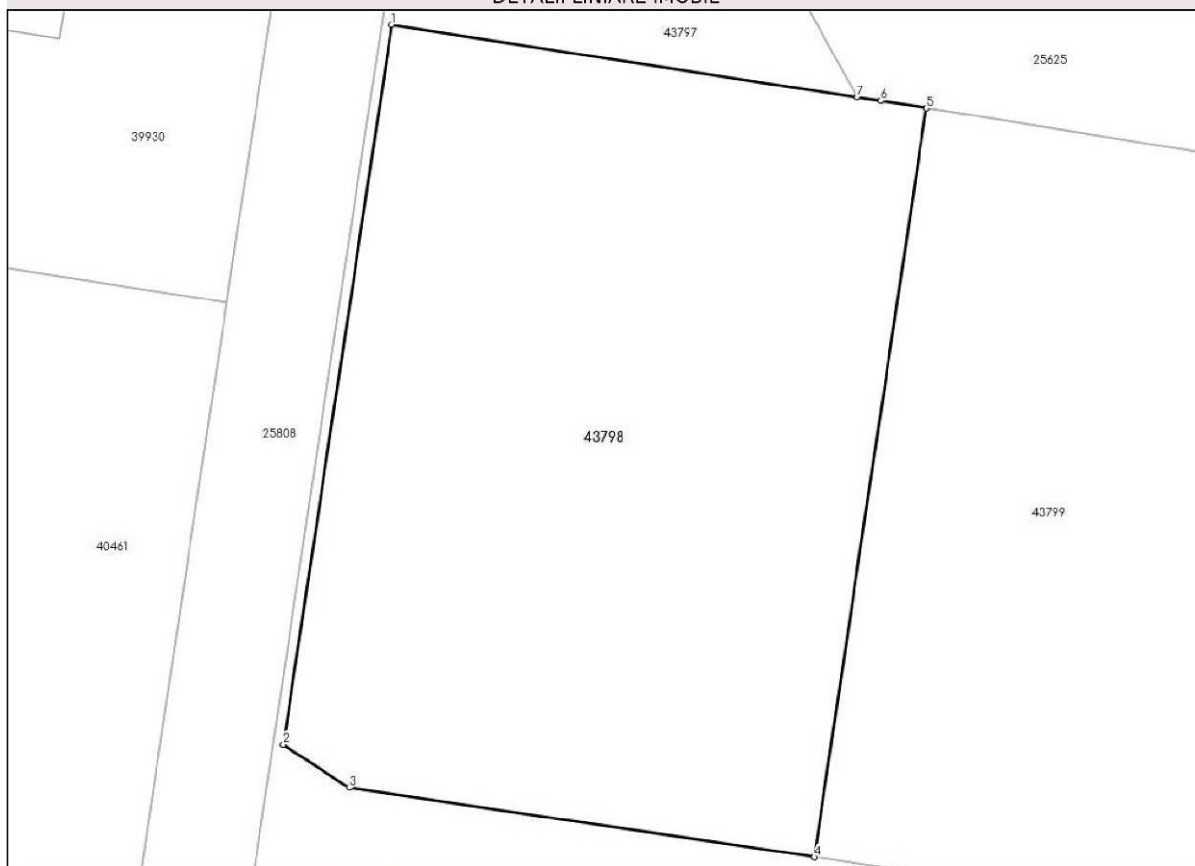
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
43798	2.237	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	2.237	-	-	-	

Date referitoare la construcții**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	53.767
2	3	5.838
3	4	34.694
4	5	55.952
5	6	3.435
6	7	1.75

SPATII DE INCHIRIAT



0752883104 | laszlo.bicsak@ascendent.ro | Login

Home Vanzari Inchirieri Oferte Tranzactionate Despre Mine Parerea Clientilor Contact

HALA MULTIFUNCTIONALA, BIROURI SI DEPOZITE, PUNCT STRATEGIC, SFANTU GHEORGHE, COVASNA

11 afisari, Actualizat la 10 Mai 2025



Lunca Oitului, Sfantu Gheorghe

Hala multifunctionala, birouri si depozite, punct strategic, Sfantu Gheorghe, Covasna

9,500 EUR 5.49 /mp

Video



Comision chirias: 50% din contravaloarea unei chiri lunare, o singura data.

ASCENDENT IMOBILIARE COVASNA va propune spre inchiriere un complex industrial, situat in Municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna.

Pentru confortul dumneavoastra va invitam sa faceti o prima vizionare, prin accesarea filmului de prezentare, pe care vi l-am pregatit cu drag: https://www.youtube.com/watch?v=s2ipmus_CBO

Situat intr-un punct strategic exceptional, in zona industriala, aproape de Kaufland, Dedeman, Sepsi Value Center, etc., pe Str. Lunca Oitului, cu doua iesiri pe drumul european E578, pe un spatiu de 5.393,50 MP, este compus din:

- spatii de birouri si grupuri sanitare in suprafata de 133,50 MP
- hala multifunctionala de 737,50 MP, cu o inaltime de 4,60 M
- doua depozite de 440,50, respectiv 182 MP
- spatiu liber de 3900 MP, ideal pentru parcare si acces camioane de mare tonaj

Utilitati si dotari:

apa, fosa septica, curent trifazic (40 KW), internet, telefon, alarma, camere de supraveghere, panouri fotovoltaice de 10 KW, centrala termica

Pretabil pentru showroom, reprezentanta, hala de productie multifunctionala, supermarket, etc.

Consilierul dedicat alegei oferte:

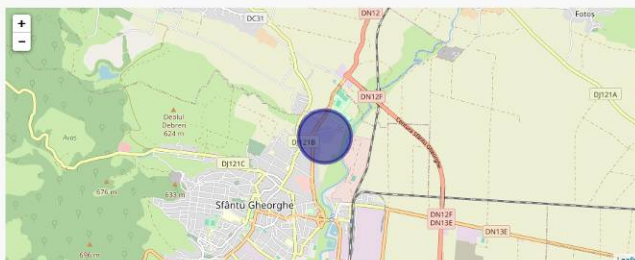
domnul Bicsak Laszlo, Telefon/WhatsApp: 0752883104

Detalii, fotografii suplimentare si alte variante similare exclusive:

www.ascendentimobiliare.ro

Caracteristici	Finisaje
ID Oferta: 0052533	Nr. Camere:7
Tip Proprietate:Spatii Industriale	Nr. Bai:4
Tip Operatiune:inchiriere	Etagi:parter
Anul constructiei:2018	Locuri de parcare:40
Suprafata Utila (mp):8730	
Suprafata Totala (mp):1800	
Suprafata Teren (mp):5907	

POZITIONARE PE HARTA

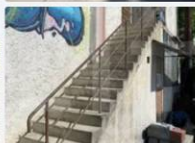




< Inapoi

< Inapoi

[Distribuie](#) [Salvează](#)

 Salvează

Spatii industriale de inchiriat - 50 m² pana la 400 m² - Sfantu

5 € /lună

 Sfantu Gheorghe, Covasna

Hală/depozit de închiriat

Suprafață utilă: 500 m²

Destinația proprietății:	fără informații
--------------------------	-----------------

Stare:	de renovat
--------	------------

Tip vânzător: agentie

Clădire și materiale

Utilități și securitate

Descrizione

Blitz va propune de inchiriat spații industriale/comerciale în clădire autorizată ISU, cu acces auto 24/24, sistem de supraveghere video, parcare și facilități complete.

Suprafețe disponibile: 50 m² – 400 m².
 Contoare separate (gaz, curent), încălzire, grup sanitar.
 Spații flexibile, compartimentări variate – ideale pentru birouri, ateliere,
 depozitare, producție.
 Necesită renovare, dar pot fi amenajate în funcție de activitate.
 Acces ușor, zonă sigură și monitorizată.
 Preț negociabil în funcție de spațiu și durată.

Cod ofertă / ID BLITZ: P144603

Mai puțin 

ID: 9457005

ID in birou: P144603

 Raportează

☒ Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric si statistici

Ultima actualizare: 13.06.2025

Out 5

Modify

Prot

vizualizări

1

salvări

[Conectează-te sau creează un cont](#) pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

Harta

Vânzătorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă

Hartă	Satelit
-------	---------

Satelit



PLATFORME INCHIRIATE DIN ZONE INDUSTRIALE

Chat
♡
🔔
👤 Contul tău
Adaugă anunț nou

Căutare

← Înapoi
[Pagina principală](#) /
 [Imobiliare](#) /
 [Depozite și Hale](#) /
 [De închiriat](#) /
 [De închiriat - Brașov](#) /
 [De închiriat - Brașov](#)

FIRMA ⓘ

Luca Luca
 Pe OLX din august 2020
 Activ pe 05 iunie 2025
Trimite mesaj
📞 074 435 1807
 Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Brasov
 Brasov

Vezi locația pe hartă

Postat 05 iunie 2025 ♡

inchiriem platforma industrială betonată Brașov

Cartier Bartolomeu

10 lei

📌 PROMOVEAZĂ
🔄 REACTUALIZEAZĂ

Firma
Tip proprietate: Spațiu producție

Infrastructura de bază: Acces pentru vehicule grele, Canalizare, Apa curentă

DESCRIERE

Inchiriem platforma industrială betonată situată în Brașov str. Calea Feldioarei nr 18, proprietar Luca SRL. Suprafața este de minim 800 mp (cu un mic birou de 10 mp) și poate fi extinsă la 1200 mp (cu 2 birouri 10 mp și 130 mp).

Platforma beneficiază de acces direct, separat din str. Ecaterina Teodorescu iar în caz de suprafață extinsă sunt 2 cai de acces direct din strada principală. Poarta este automatizată; platforma este racordată la curent electric, internet.

Platforma este pretabilă pentru parcare microbuze, depozit materiale construcții, showroom utilaje șamd.

ID: 284891211
 Vizualizări: 20
 🚩 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Luca Luca
 Pe OLX din august 2020
 Activ pe 05 iunie 2025

Trimite mesaj

074 435 1807

imobiliare.ro

Site-ul de **găsește** imobiliar

Adaugă anunț

Cont nou

Închiriere

Chirie > Spații comerciale > Județul Brașov > Brașov > Uzina 2 > Hala industrială 420mp si Platforma betonată de închiriat 10000mp

4 €/mp / lună

1.680 € / lună

Salvează



Sup. prop. / mp. prop.

420 mp

Tip prop.

Logistică

Vezi Hartă

Malkron Imob Brasov

Malkron Imob Brasov

Malkron Imob Brasov

0725213323

Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp

Facebook

Messenger

Copy

Raportează anunț

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Agencia Malkron Imob vă propune spre închiriere:

1. O hala industrială multifuncțională, amplasată într-o zonă accesibilă, ideală pentru activități de producție, depozitare și birouri administrative, suprafață totală de 420 mp utili.

? Caracteristici Generale:
? Suprafață totală: 420 mp utili
? Compartimentare eficientă pentru diverse activități
? Locuri de parcare: 10 (cu posibilitate de extindere)

? Compartimentare & Facilități
? Parter - Zonă de Producție & Depozitare (420 mp)
? Hală open space, ideală pentru producție sau depozitare de mare capacitate
? 2 Incalzi multifuncționale, potrivite pentru birouri, spații tehnice sau camere de control
? 1 grup sanitar
? 2 vestiare generoase pentru angajați
? 2 magazii
? Sistem de ventilație și iluminare eficientă
? pod rulant -1,2 tone

? Utilități & Dotări
? Curent trifazic - potrivit pentru echipamente industriale
? Gaz, apă, canalizare conectate la rețeaua publică
? Incalzire cu convectoare pe gaz

? Accesibilitate & Facilități Externe
? Situată într-o zonă industrială bine dezvoltată, cu acces rapid la drumurile principale și autostrăzi
? Acces ușor pentru camioane și vehicule de mare tonaj
? Parcare generoasă, cu posibilitate de suplimentare a locurilor, pret loc de parcare 10 euro/ luna
? Transport public în apropiere, facilitând accesul angajaților

? Condiții de Închiriere
? Chiriasul beneficiază de o perioadă de gratie pentru amenajarea spațiului conform necesităților
? Disponibilitate imediată
? Posibilitate de închiriere pe termen lung

Pret de închiriere: 4 euro/mp

2. Platformă Betonată Îngrădită de Închiriat - 10.000 mp

In aceasta incinta oferim spre inchiriere o platformă betonată îngrădită, având o suprafață de 10.000 mp. Ideală pentru depozitare, parcare camioane, logistică sau activități industriale.

? Caracteristici:
? Suprafață: 10.000 mp
? Împrejmuită și securizată
? Acces facil pentru camioane și utilități grele
? Utilități disponibile (la cerere)
? Ideală pentru depozitare, logistică, parcare flotă auto sau activități industriale

? Pret de închiriere: 1.5 euro/mp

? Pentru mai multe detalii și programarea unei vizionări, nu ezitați să ne contactați!

Nr grupuri sanitare: 1
Nr incalzi: 4
Alte detalii: zona - Amenajare strazi (Asfaltata), Mijloc de transport: Iluminat stradal
Utilitati - Utilitati generale (Curent, Curent trifazic, Apa, Canalizare, Gaz)

pretinchiriere: 1680
monedainchiriere: EUR
pretinchiriereunitar: 4
monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat
[Citește mai puțin](#)

10 Păreri

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XFN314005 Actualizat în: 29 Mai 2025

Suprafata utila totala:

420 mp

An constructie:

1980

Suprafata teren:

10000

Regim inaltime:

P

Clasa birouri:

C

Utilități

Comision

standard

Subspații disponibile

Chirie / l.m. / lună:

4 EUR/mp (total: 1680 EUR/lună), Comision: standard

Înălțime spațiu (m):

6.5

Suprafață disponibilă:

420

Disponibilitate spațiu:

imediat

Etaj:

Parter

- 64 -

imobiliare.ro

Site-ul de plus imobiliare

Adaugă anunț

Cont nou

Intră în cont

Chine

Spații comerciale

Județul Brașov

Brașov

Bartolomeu

Platforma betonată de închiriat Brașov - 1000 mp

Platforma betonată de închiriat Brașov - 1000 mp

Bartolomeu, Brașov - Vezi Hartă

Salvează



4

Sup. prop. / mp, prop.:
1.000 mp

Tip prop.:
Depozitare

Vezi Hartă

Descriere spațiu comercial

Departamentul nostru specializat exclusiv pe spații comerciale și birouri, vă propunem o platformă betonată situată în zona Bartolomeu Brașov, cu următoarele caracteristici:

-Suprafața - 1000 mp

-Dotări - apa, canalizare, 380 w, acces tir

Cu stima,

Rares Feraru - Comercial Real Estate Specialist
www.plus-imo.ro
www.SpațiiComercialeBrașov.ro
www.Halebrasov.ro
www.BirouriBrașov.ro

Tel +40790070077 [Apelează acum](#)

Suprafața construită: 1000 mp
Nr încăperi: 1
Alte detalii zona - Amenajare străzi (Asfaltate); Iluminat stradal
Utilități - Utilități generale (Curent, Curent trifazic, Apa, Canalizare)
Alte caracteristici - Acces (TIR)

pretînchiriere: 2000
monedainchiriere: EUR
pretînchiriereunitar: 2
monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat
[Citește mai puțin](#)

Parcare Stradală

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XDQP140LE Actualizat în: 20 Mai 2025

Suprafața utilă totală:	1000 mp	An construcție:	1980
Suprafață teren:	1000	Regim înălțime:	P

Utilități

Comision
standard

Subspații disponibile

Chirie / u.m. / lună:	2 EUR/mp (total: 2000 EUR/lună) + TVA, Comision: standard
Suprafață disponibilă:	1000
Disponibilitate spațiu:	imediat
Etaj:	Parter

2 € + TVA / mp / lună

2.000 € + TVA / lună

Rares Feraru

Comercial Real Estate Specialist

Plus PRO

0790070077

Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp

Facebook

Telegram

Copy link

Reportează anunț

Activează notificările

pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

- 65 -

6.7. Documente

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 40568 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	23688
Ziua	27
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190884081



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe, Loc. Sfântu Gheorghe, Str REDNIK, Nr. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	40568	3.117	teren împrejmuit partial cu gard metalic pe soclu beton, poarta intrare metalica și gard metalic

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	40568-C1	Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe, Loc. Sfântu Gheorghe, Str REDNIK, Nr. 3	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:759 mp; S. construita desfasurata:759 mp; hală industrială din panouri termoizolante tip sandwich, cu regim de înălțime P, edificată din anul 2022

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17656 / 20/05/2019		
Act Administrativ nr. Hotararea nr.140/2019, din 25/04/2019 emis de Consiliul Local Sf.Gheorghe; Act Administrativ nr. Hotararea nr.172/2019, din 10/05/2019 emis de Consiliul Local Sf.Gheorghe;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 40568 a imobilului cu numarul cadastral 40568/Sfântu Gheorghe, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 26830 inscris in cartea funciara 26830;	A1
Hotarare nr. 126/2008 emis de Municipiul Sf. Gheorghe;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu initial de cumparare prin licitatie conf inch nr. 15215/2007, 24785/2007, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26830/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 19058 din 24/09/2009;	
38914 / 28/10/2022		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 67713, din 21/10/2022 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE, documentatie cadastrala; Act Administrativ nr. Autorizatie de construire nr. 176, din 28/09/2020 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala nr. 67726, din 19/10/2022 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE; Act Administrativ nr. Proce-verbal de receptie la terminarea lucrarilor r. 53243, din 10/08/2022 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE	

C. Partea III. SARCINI .

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

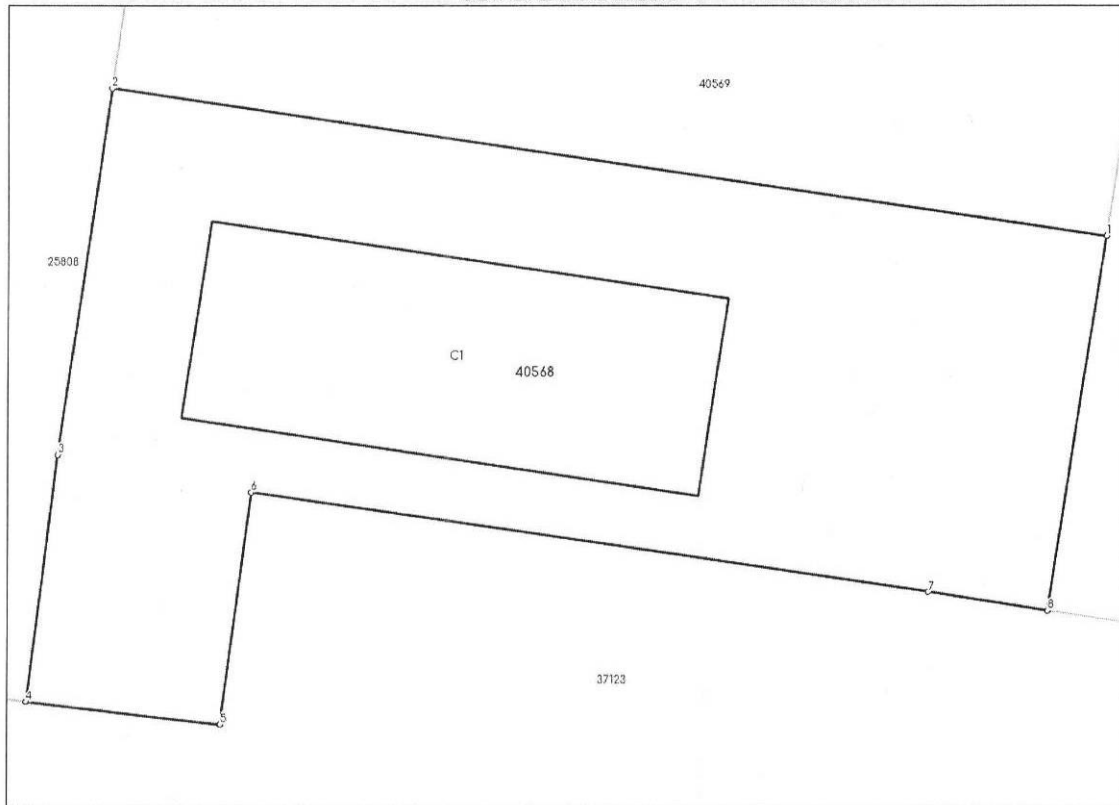
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
40568	3.117	teren împrejmuit partial cu gard metalic pe soclu beton, poarta intrare metalica și gard metalic

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	3.117	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	40568-C1	construcții industriale și edilitare	759	Cu acte	S. construita la sol: 759 mp; S. construita desfasurata: 759 mp; hală industrială din panouri termoizolante tip sandwich, cu regim de înălțime P, edificată din anul 2022

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	85.624
2	3	31.82

Carte Funciară Nr. 40568 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
3	4	21.299
4	5	16.638
5	6	20.034
6	7	58.242
7	8	10.359
8	1	32.541

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

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

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

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

Data și ora generării,

27/06/2025, 09:02

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

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

Formular versiunea 1.1



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 40569 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	23685
Ziua	27
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare

100190884050



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe, Loc. Sfântu Gheorghe, Str REDNIK, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	40569	5.523	Imprejmuit partial cu panou gard zincat cu fundatie de beton. Neimprejmuit intre punctele cu nr.1-2 si 3-4.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	40569-C1	Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe, Loc. Sfântu Gheorghe, Str REDNIK, Nr. 1	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:1341 mp; S. construita desfasurata:2026 mp; Cladire administrativa P+1 si hala industrială, avand suprafata desfasurata de 2026 mp, construit in 2023.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17656 / 20/05/2019		
Hotarare nr. 126/2008 emis de Municipiul Sf. Gheorghe;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu initial de cumparare prin licitatie conf inch nr. 15215/2007, 24785/2007, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26830/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 19058 din 24/09/2009;	
34292 / 18/12/2020		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 199, din 31/05/2019 emis de MUNICIPIUL SF.GHEORGHE SI SC GOSPODARIE COMUNALA S.A;		
B4	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o perioada de 49 ani, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) GOSPODARIA COMUNALA S.A. SFANTU GHEORGHE	
3580 / 06/02/2024		
Act Administrativ nr. 70706, din 19/12/2023 emis de PRIMARIA SF.GHEORGHE-documentatie cadastrala; Act Administrativ nr. 5484, din 31/01/2024 emis de PRIMARIA SF.GHEORGHE;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) GOSPODARIA COMUNALA S.A. SFANTU GHEORGHE	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 40569 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
40569	5.523	Imprejmuit partial cu panou gard zincat cu fundatie de beton. Neimprejmuit între punctele cu nr.1-2 si 3-4.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	5.523	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	40569-C1	construcții industriale si edilitare	1.341	Cu acte	S. construita la sol:1341 mp; S. construita desfasurata:2026 mp; Cladire administrativa P+1 si hala industrială, avand suprafatata desfasurata de 2026 mp, construit in 2023.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	86.248
2	3	64.32

Carte Funciară Nr. 40569 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
3	4	85.624
4	1	64.217

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

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

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

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

Data și ora generării,

27/06/2025, 09:01

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

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

Formular versiunea 1.1

ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 52057 din 28.09.2020

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 176 din 28.09.2020

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

cu domiciliul / sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE**
satul _____, sectorul _____, cod poștal **520085**
str. **1 DECEMBRIE 1918**

nr. **2**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax **0267-316957**

e-mail _____, înregistrată la nr. **52057** din **28.09.2020**

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de construire pentru:

EXTINDEREA CAPACITATII PARCULUI INDUSTRIAL (INCLUSIV CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA)

- pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul _____, sectorul _____
cod poștal _____ str. **CARTIERUL CÂMPUL FRUMOS**
nr. **5** bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
carte funciară / **40568**

fișa bunului imobil
sau nr. cadastral **CAD: 40568**

- lucrări în valoare de **2.300.495,00 lei**





AC: 176 / 2020

- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.+D.T.O.E.) respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr. **2008** din **2020**
a fost elaborată de **S.C. CIC PROIECT S.R.L.**, cu sediul în
județul **COVASNA**, municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE**, sectorul
satul _____, cod poștal **520055**, str. **LIBERTĂȚII**, nr. **7**, bl.
sc. **A**, et. _____, ap. **6**, respectiv de **RITI EMIL OLIVÉR** - arhitect/conducător arhitect
cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. **2130**, în conformitate cu
prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în
evidența Filialei teritoriale **BV-CV-HR** a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare - împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15.1) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de tema privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadremente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentului autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la **CONFORM CONTRACTULUI S.C. TEGA S.A.** materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen dezile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

AC: 176/ 2020

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 24 luni/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 24 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS



Secretar General
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-sef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit
Sándor Judith

Taxa de autorizare în valoare de Scutit de taxa a fost achitată conform Chitanței nr. din

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poșta la data de 19.10.2022 însoțită de (.....) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare și următoarele anexe.

1. MODEL pentru panou de identificare a investiției
2. COMUNICARE privind începerea/terminarea execuției lucrărilor:
 - Primăria mun. Sfântu Gheorghe;
 - Inspectoratul de Stat în Construcții;
3. PROCES - VERBAL recepție finală

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(Nume, Prenume)Semnătura





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe

Direcția Urbanism

Compartimentul de Emitere a Autorizațiilor de Construire și Desființare

Nr. 67713/21.10.2022

CERTIFICAT
de atestare a edificării/extinderii construcției

Urmare a cererii înregistrate cu nr. de mai sus, de către Tóth-Birtan Csaba, confirmăm că pe terenul situat în municipiul Sfântu Gheorghe, înscris în cartea funciară nr. 40.568, a localității Sfântu Gheorghe, cu nr. cadastral/topografic 40.568, există construcția proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe edificată în anul 2022.

Edificarea/extinderea construcției s-a efectuat conform autorizației de construire nr. 176/28.09.2020, există încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 53.243/10.08.2022.

Construcția/extinderea are următoarea descriere:

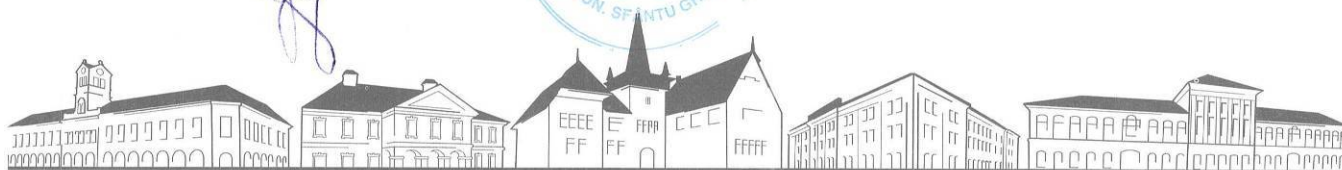
- destinația: hală industrială din panouri termoizolante tip sandwich
- număr unități individuale: 1
- număr locuri de parcare:-
- regimul de înălțime: P
- suprafața construită la sol: 759 mp
- suprafața construită desfășurată : 759 mp

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției în cartea funciară, în condițiile art. 37 alin (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu completările și modificările ulterioare.

PRIMAR
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

ARHITECT ȘEF
BERSZAN RUXANDRA CARMEN

Redactat 2 exemplare
Consilier-Rákosi Ildikó



Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2 • 520008 Sfântu Gheorghe • Jud. Covasna • România
Tel.: + 40 267 316 957 • Fax: + 40 267 311 243
E-mail: info@sepsi.ro • www.sfantugheorgheinfo.ro

APROB ADMITEREA/RESPINGEREA
INVESTITOR



PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE
la terminarea lucrărilor

Nr. 3243 din 10.08.2022

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției **Extinderea capacității Parcului Industrial (inclusiv construire Hală industrial)**, lucrări executate în cadrul Contractului nr.13874 / 02.03.2020, încheiat între Municipiul Sfântu Gheorghe și SC Conico SRL,

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:

- adresa administrativă: Mun Sf. Gheorghe, Câmpu Frumos Nr. 5
- număr cadastral/număr topografic: CAD 40568
- număr carte funciară: 40568

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 176 eliberată de Municipiul Sfântu Gheorghe la data de 28.09.2020, cu valabilitate până la data: 28.09.2022.

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 10.08.2022 până la data: 10.08.2022, fiind formată din:

Președinte: Tóth Birtán Csaba, Municipiul Sfântu Gheorghe

Membri: (nume și prenume, autoritatea publică care i-a desemnat)

Rákosi Ildikó, Municipiul Sfântu Gheorghe, direcția Urbanism;

Titesz Zoltán, Multitrans SRL, Director General;

Száráz György, Municipiul Sfântu Gheorghe, Director Executiv;

Györffi László, Municipiul Sfântu Gheorghe, compartimentul Investiții

Kaucsar Orsolya Anna, Reprezentantul Inspectoratului Județean în Construcții Covasna

4. Au mai fost prezenți: (nume și prenume, calitatea, semnătura)

Szántó Emese Judit, SC CICPROIECT SRL, Șef de proiect

Szőcs Gyula, SC CONICO SRL, Director General

Por-Rosnyai Sandor, SC CONICO SRL, Director tehnic

5. Secretariatul a fost asigurat de Toma Ionuț - diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile 2.4; 3.; 6, Autorizație nr. 28055.

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate:

- Regim de înălțime - parter
- Dimensiunile în plan (36.60 x 11.27)m
- Hmax (hala) = 7,96 m
- Suprafața construită = 758,90 mp
- Suprafața total desfășurată = 758,90 mp
- Suprafața utilă totală = 731,19 mp
- P.O.T. = 24,35%
- C.U.T. = 0,25

6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de recepție la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicărilor topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurătorilor și altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în lista din anexa nr. 1 la prezentul proces-verbal;

6.3. Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu și în documentația de execuție din punct de vedere al prevenirii și al stingerii incendiilor, cuprinse în lista din anexa nr. 2 la prezentul proces-verbal;

6.4. Lucrările cuprinse în lista din anexa nr. 3 la prezentul proces-verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate și care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerințe fundamentale, eaz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări și altele.

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de 2.435.351,44 lei (fără TVA).

6.6. Perioada de garanție 36 de luni

6.7. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcția, se constată că lucrările nu respectă autorizația de construire, reprezentantul autorității administrației publice competente care a emis autorizația de construire/desființare, al Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., al direcțiilor județene pentru cultură/Direcției pentru Cultură a Municipiului București sau al inspectoratelor județene pentru situații de urgență propun respingerea recepției etc.):

.....

7. În urma constatărilor făcute, comisia de recepție decide:

- ☒ admiterea recepției la terminarea lucrărilor
☐ respingerea recepției la terminarea lucrărilor

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin:

.....



9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri:

10. Prezentul proces-verbal, conținând 3..... file și —..... anexe numerotate, cu un total de 3..... file, a fost încheiat astăzi 10.08 în 4..... exemplare.

11. Alte mențiuni

Comisia de recepție
Președinte:

.....
(semnătura)

Membri:

Tóth Birtan Csaba:

Rákosi Ildikó:

Titesz Zoltán

Száráz György:

Györfi László

Kaucsár Orsolya Anna

Alți participanți:
Proiectant:

Szántó Emese Judit

Executant:

Szőcs Gyula,

Por-Rosnyai Sandor,

Secretar comisie

Toma Ionuț

