

Nr. 267 / 22.11.2023

CLIENT
HAR BEST TIMBER SRL, în faliment
str. Kossuth Lajos, nr.183
Gheorgheni, jud. Harghita

RAPORT DE EVALUARE

Privind proprietatea imobiliară
SPATIU INDUSTRIAL – CF 50769

Adresa : 535500-Gheorgheni, str. Kossuth Lajos, nr.183
Proprietar : SC HAR BEST TIMBER SRL, în faliment
Solicitant : SC HAR BEST TIMBER SRL, în faliment
Utilizator desemnat : lichidator judiciar DM INSOLV CONSULT IPURL

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CIVIS PREST SRL, al clientului HAR BEST TIMBER SRL, în faliment și al utilizatorului desemnat – lichidator judiciar DM INSOLV CONSULT IPURL.

- noiembrie 2023 -

REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie o proprietate imobiliară “**spațiu industrial**”, situată în municipiul Gheorgheni, str.Kossuth Lajos, nr.183, jud. Harghita.

Proprietatea se compune din **teren intravilan** în suprafață măsurată de **1.386 mp** și un **atelier mecanic și reparații auto** cu suprafața construită la sol de **632,40 mp**, înscrise în C.F. nr.**50679 Gheorgheni**, sub nr.cad.50679, 50679-C1.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este vânzarea.

Prezenta lucrare se adresează **SC HAR BEST TIMBER SRL** în faliment, în calitate de **client** și lichidatorul judiciar **DM INSOLV CONSULT IPURL**, în calitate de **utilizator desemnat**.

Lucrarea se realizează în baza contractului de prestări-servicii nr.86 din 26.05.2023 încheiat cu clientul.

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 22.11.2023, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

677.000 lei
(șasesuteșaptezecișisaptemiilei)
136.200 EUR

din care:

- terenul aferent	106.800 lei
- construcții	570.200 lei

- ⇒ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- ⇒ Cursul de schimb leu/eur considerat este de 4,9706 la data de referință 22.11.2023;
- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

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

Cu stimă,

ing. Eröss István
 Administrator CIVIS PREST S.R.L.



CERTIFICARE

Prezenta lucrare a fost întocmită de către evaluator autorizat Szócs Ervin-György, membru titular ANEVAR având legitimația nr.16493.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificam că

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- am obținut informații estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care le considerăm credibile și nu ne asumăm nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- de asemenea, nu suntem responsabili de omiterea de către client a unor date și informații referitoare la bunul evaluat care face obiectul evaluării;
- nu avem 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 ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze 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)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

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

Firma CIVIS PREST S.R.L. și angajații săi au încheiat asigurarea de răspundere civilă profesională.

Szócs Ervin-György

evaluator autorizat
membru titular ANEVAR



RAPORT DE EVALUARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către societatea CIVIS PREST SRL cu sediul în Miercurea-Ciuc, str. Kossuth Lajos nr. 10, reprezentat prin administrator Erőss István. Prezenta lucrare a fost întocmită de către evaluator autorizat Szőcs Ervin-György, membru titular ANEVAR, având legitimația nr.16493.

Evaluatorul are competența cerută de domeniul specific al evaluării, are specializarea Evaluarea proprietăților imobiliare. Speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști.

Evaluatorul nu are 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.

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de către societatea **HAR BEST TIMBER SRL**, în faliment, cu sediul social în Gheorgheni, str.Kossuth Lajos, nr.183, județul Harghita, reprezentat prin lichidatorul judiciar DM INSOLV CONSULT IPURL. Utilizatorul desemnat și destinatarul prezentului raport de evaluare este lichidatorul judiciar DM INSOLV CONSULT IPURL. Prezentul raport este destinat numai persoanei definite anterior și pentru scopul definit pe parcurs. Evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatorul desemnat mai sus și numai pentru scopul menționat.

1.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost efectuat exclusiv în scopul vânzării.

Raportul de evaluare nu va fi utilizat în alt scop decât cel declarat.

1.4. Identificarea imobilului supus evaluării

Prezenta lucrare are ca obiect evaluarea imobilului industrial situat în Gheorgheni, str. Kossuth Lajos, nr.183, județul Harghita, compus din **teren** în suprafață totală de **1.386 mp** și un **atelier mecanic și reparații auto** cu suprafața construită la sol de **632,40 mp**, înscrise în C.F. nr.**50679 Gheorgheni**, sub nr.cad.50679, 50679-C1.

1.5. Tipul valorii

Având în vedere scopul acestui raport, în cadrul raportului a fost determinată valoarea de piață a proprietății.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022, respectiv ghidul metodologic de evaluare GEV:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat (vânzare). În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform standardelor de evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii:

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

1.6. Data evaluării

Data evaluării este **22.11.2023**. Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 22.11.2023.

Variația cursului valutar - în calcule s-a folosit cursul de schimb BNR de 4,9706 lei/eur valabile în data de 22.11.2023.

1.7. Documentarea pentru elaborarea evaluării

La solicitarea evaluatorului, clientul a pus la dispoziție toate actele și informațiile necesare efectuării evaluării și prin reprezentant a permis inspecția proprietății.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

1. Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare după numărul cadastral pe harta ANCPI și identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul clientului;
2. Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extras de carte funciară;
3. Suprafața terenului și a construcției preluate din documentele de proprietate disponibile;
4. Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor;
5. Istoricul proprietății.

B. Informații la care are acces evaluatorul:

1. Date privind piața imobiliară locală;
2. Baza de date a evaluatorului;
3. Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2022;
4. Ghiduri de evaluare 2022
5. Bibliografia de specialitate.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

1. Ipoteze:

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt:

- ⇒ Evaluatorul **a examinat** extrasul de carte funciară, planul de amplasament și delimitare a imobilului și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului, locația indicată și limitele proprietății indicate de acesta se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care 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. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
 - Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
 - Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
 - Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
 - Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;

- Evaluatorul a estimat valoarea terenului la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- 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 ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii construcțiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea.

2. Ipoteze speciale:

- având în vedere că accesul fizic de la proprietatea evaluată la drum public se realizează prin parcelele de teren de sub nr. cad.57986, 52000, respectiv 51999, aflate în proprietatea altor persoane juridice, iar legalitatea accesului nefiind clarificată, prezenta evaluare a fost realizată în ipoteza în care proprietatea evaluată are acces legal la drum public asigurat prin drept de servitută de trecere;

- inspecția interioară a clădirii C1 nu a fost posibilă, proprietarul nefiind colaborator în această privință, în consecință evaluarea a fost realizată, cu acordul reprezentantului utilizatorului desemnat, luând în considerare finisajele și dotările interioare descrise în raportul de evaluare a imobilului subiect, realizat de evaluator în octombrie 2012 pentru scopul garantării împrumutului.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

1. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

2. Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului, intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

3. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

4. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorul desemnat, evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

1.11. Declarația de conformitate

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor ANEVAR 2022, și a recomandărilor și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Situația juridică

Reprezentantul lichidatorului judiciar DM INSOLV CONSULT IPURL a prezentat, drept documente de atestare a proprietății asupra imobilului (teren+clădire), următoarele acte anexate în copie la prezentul raport:

- Copie Extras de carte funciară nr. 50769 a localității Gheorgheni, eliberat la 11.10.2022.

După cum reiese din actele puse la dispoziția evaluatorului, proprietarul imobilului evaluat este S.C. HAR BEST TIMBER S.R.L., iar imobilul este liber de sarcini.

Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora, și nici dreptul de proprietate deplin asupra imobilului evaluat a persoanei juridice S.C. HAR BEST TIMBER S.R.L., considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

2.2. Data inspecției

Inspecția pe teren a fost efectuată de către evaluator, în data de 12.06.2023, în prezența reprezentanților lichidatorului judiciar DM INSOLV CONSULT IPURL.

2.3. Amplasament, acces

Imobilul subiect se situează la cca.2 km de la centrul orașului, în zona industrială vestică, pe platforma fostului U.F.E.T., aproape de gara C.F.R. În zonă au functionat înainte de 1990 mai multe unități de producție importante (Întreprinderea Mecanică Gheorgheni, IUPS, UFET, etc.). Momentan în locul acestor unități își desfășoară activitatea mai multe societăți comerciale (fabrici de prelucrare a lemnului, turnătorie de fonta, etc.). Zona este foarte favorabilă atât pentru spații de producție, cât și pentru spații comerciale, fiind amplasată în apropierea drumului național DN 13B, arteră rutieră foarte circulată pe ruta Târgu-Mureș - Sovata - Lacu-Roșu - Piatra-Neamț. Imobilul se află la cca.140 m în linie aeriană de drumul național, pe malul râului Belchia.

Accesul fizic de la drumul național se realizează pe un drum pietruit, care trece prin corpurile funciare de sub nr. cad.57986, 52000, respectiv 51999, aflate în proprietatea altor persoane juridice, însă dreptul de servitută de trecere nu este înscris în cartea funciară. Accesul la drum public ar mai fi posibil și prin corpurile funciare nr.62316 și 62068, respectiv 57986, însă trebuie obținute drepturile de servitute de trecere.

În zonă sunt disponibile toate utilitățile din rețeaua municipală, cum ar fi apă, canalizare și curent electric.

2.4. Descriere, caracteristici tehnice

Terenul aferent imobilului are o suprafață măsurată de 1.386 mp și este în proprietate exclusivă. Terenul este plan, are forma regulată, aproape dreptunghiulară, și este ocupat în proporție de 45,6% de clădirea atelierului mecanic. Terenul este betonat parțial, în zona de circulație cu vehicule mari, în rest umplut cu balast. O porțiune din teren, parte din fața clădirii C1, este utilizat ca și drum de acces și la alte proprietăți. Terenul este împrejmuit, pe latura sud-estică și în partea sud-vestică în linie cu fațada principală a clădirii C1, cu gard din panouri de gard bordurate zincate pe stâlpi metalici. Pe latura sud-estică imobilul este delimitat de pâraul Belchia.

Hala este o construcție tip P, parțial P+1, cu structura de rezistență din elemente prefabricate de beton armat, cu fundații izolate pe sub stâlpii de susținere și continuă pe sub pereți, cu pereți de închidere și de compartimentare din cărămidă, cu acoperiș din plăci prefabricate din beton armat. Ulterior a fost construit un acoperiș șarpantă din lemn, cu învelitoarea din onduline. Pereții sunt tencuiți și zugrăviți la exterior și în interior.

Hala este compartimentată în sala ITP, 2 ateliere de reparații auto, grup sanitar, magazie. Peste grupul sanitar și magazie sunt amenajate două spații de magazine. Înălțimea interioară este de 5 m în ateliere, 2.25 m în grup sanitar și în magazie, respectiv 2.36 m în magazine de la etaj.

Lângă hală, alipită de aceasta, este construită o **anexă**, având fundații continuă din beton pe sub pereți de susținere, structura din zidărie, acoperiș șarpantă din lemn într-o apă, cu învelitoarea din ondulină. Este compartimentat în birou, sala de așteptare și centrală termică. Înălțimea interioară este de 3.10 m. Pereții sunt tencuiți și zugrăviți.

Pardoseala este din beton în spații de producție, din gresie în birou și în grup sanitar, respectiv din dușumea la etaj. Tâmplăria exterioară este din PVC cu geam termopan. Ușile de acces pentru vehicule sunt uși de garaj industriale secționate. În ateliere sunt construite gropi de revizie.

Clădirea este dotată cu energie electrică, apă, canalizare și încălzire centrală cu centrală termică proprie.

Conform extrasului de carte funciară hala are o suprafață construită de 632,40 mp. Neavând la dispoziție releveul clădirii, suprafața utilă de calcul a fost estimată ca procent din suprafața desfășurată ($S_u = S_d / 1,2$).

Clădirea a fost construită în anii 1960, reînnoită în anul 2010. Starea clădirii este bună.

2.5. Descrierea și analiza pieței bunului

Proprietatea evaluată este o proprietate industrială, amplasată în zona industrială a municipiului Gheorgheni.

Definirea pieței

Piața imobiliară este generată de interacțiunea dintre persoanele care procedează la schimbarea unor drepturi de proprietate contra altor bunuri sau valori (bani).

Această piață se definește pe baza: tipului de proprietate, localizării, a capacității (potențialului) de a produce venituri, a caracteristicilor investitorilor și chirieșilor tipici. 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.

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

- de natura unei proprietăți industriale de producție, sau de depozitare;
- situată în zona industrială a municipiului;
- de dimensiune medie ;
- pretabilă a fi utilizată în forma actuală, ca spații de producție, ca spații de depozitare, sau pentru activități de prestări-servicii de către un ocupant.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică de analizat este **piața proprietăților industriale**, piață a cărei arie geografică se extinde la nivelul municipiului Gheorgheni și localitățile limitrofe.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a zonei, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se aliniază mai încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să evolueze direct cu schimbările „de cerere”, valoarea fiind astfel influențată de cererea curentă.

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

Pentru un anumit tip de proprietate, analiza cererii se concentrează spre utilitatea oferită de proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai acesteia (cumpărătorii, chiriașii, sau alți ocupanți).

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui spațiu industrial a cărui utilizare preferabilă este pentru producție, dar care poate avea și alte utilizări, cum ar fi depozitare, activități de prestări-servicii, etc.

În cazul studiat, luând în considerare tipul de piață definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru astfel de spații de către societăți care desfășoară activități industriale, comerț en-gros, sau de prestări-servicii.

Cererea pentru proprietăți industriale a fost influențată negativ de pandemia COVID 19 și de războiul din Ucraina. Datorită scumpirii materiilor prime în domeniul construcțiilor, respectiv al oțelului și al lemnului, aduse din Ucraina și a energiei, s-au scumpit produsele industriale și a scăzut semnificativ cererea față de acestea.

Cererea pentru proprietăți de această natură în municipiul Gheorgheni este la un nivel mediu, în ultimii ani observându-se o temperare a creșterii înregistrată anii precedenți. În oraș au apărut tot mai multe firme noi în ultimii ani, acestea având nevoie de spații în care să-și dezvolte activitatea. Însă așa cum se putea observa în ultima perioadă interesul a crescut mai ales față de proprietățile industriale abandonate, fabrici închise, care au fost scoase la licitație publică în cadrul procedurii de executare silită.

Având în vedere avantajele amplasării spațiului și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (stare fizică, facilități și utilități existente, dimensiuni, etc.) se poate aprecia că proprietatea evaluată poate fi atractivă pentru o investiție pe termen lung.

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

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

Din informațiile deținute de către evaluator, în zonă sunt relativ puține spații de producții închiriate. Societățile cu profile de producție s-au străduit să-și cumpere, sau să-și construiască spații proprii.

Pentru spațiile de acest tip rentabilitatea (cuantificată prin potențialul de închiriere, coroborat cu costurile de menținere) este definitorie în formarea prețurilor pe piață.

Astfel, intervalul chiriilor percepute pentru spații de producție și de depozitare este între 0,5 – 3 EUR/mp, pentru spații de producții mai mari, respectiv 3-6 eur/mp pentru spații de depozitare mai mic și încălzite.

În mod corespunzător chiriilor, prețurile la care s-au înregistrat tranzacții de proprietăți asimilabile variază mult în funcție de caracteristicile proprietății, zonare, acces, dotări, dimensiuni.

Din informațiile deținute de către evaluator, ofertele și tranzacțiile cu spațiile industriale și de depozitare se situează în intervalul 50 – 350 eur/mp.

Pe piața terenurilor se observa o usoară revigorare, cele mai cautate sunt terenurile din apropierea drumului european, terenuri care să aibă acces la artere rutiere amenajate. În Gheorgheni terenurile industriale sunt oferite la prețuri cuprinse între 15-20 eur/mp în funcție de acces, amplasare, utilități și vecinătăți, cele rezidențiale în zone mediane între 15-27 eur/mp, însă am găsit și oferte de vânzare în zona comercială a supermarketului Kaufland cu prețul de 27-38 eur/mp.

Oferte actuale de proprietăți similare sau asimilabile, chirii percepute pe piață, sunt prezentate în anexa la prezenta.

Echilibrul pieței

La nivelul municipiului Gheorgheni, în acest moment, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de imobile. Astfel, este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr redus de tranzacții regulate, coroborat (nefavorabil dpdv. al informațiilor de piață) cu un număr mult prea mare de factori atipici care perturbă tranzacțiile. Pe piața specifică din Gheorgheni și împrejurimi, în prima jumătate a anului 2009 s-a observat o scădere de 45-50 % a prețurilor. În momentul actual al evaluării piața imobiliară este într-o stare de expectativă, cumpărătorii așteaptă scăderea prețurilor, vânzătorii însă nu lasă (încă) din preț decât max. 5-15 %, astfel existând oferte și tranzacții aproape lipsă.

Ținând cont de aceste considerente, în prezenta lucrare se opinează o valoare care poate deveni volatilă foarte repede. Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul municipiului Gheorgheni și a împrejurimilor acestuia exista un dezechilibru între cerere și ofertă. Oferta existentă surclasează cererea, astfel încât piața a devenit una a cumpărătorilor.

Tendința pieței pe perioada următoare

În momentul de față nu poate fi prognozat efectul combinat al pandemiei cu Coronavirus (chiar în condițiile în care OMS a anunțat încheierea acesteia, în 05.05.2023, însă efectele și disfuncționalitățile create rămân), al crizei energetice, al războiului dintre Federația Rusă și Ucraina și, mai recent, al războiului dintre Israel și Hamas-Palestina, asupra economiei României și Europei, cu influențe directe în evoluția pieței imobiliare specifice.

3. EVALUAREA BUNULUI

Pentru determinarea valorii de piață a unui imobil de tipul celui de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: cost, pe piață și venit.

Având în vedere specificul imobilului și faptul că există date insuficiente despre piața imobiliară aferentă (oferte și vânzări comparabile), s-au ales, pentru a fi utilizate în evaluare abordările prin cost și prin venit. Valoarea terenului a fost estimată prin abordarea de piață.

3.1. Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în următoarele situații:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, maxim productivă.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- demolare construcții și vânzare teren liber – presupune cheltuieli mari de demolare
- utilizare rezidențială – neadecvata
- utilizare comercială/depozitare – adecvată
- utilizare industrială – adecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcții și vânzare teren liber – nu este cazul
- utilizare rezidențială – nu este cazul

- utilizare comercială/depozitare – DA
- utilizare industrială – DA

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului construit**.

Practic, ținând cont de dotările existente, cea mai plauzibilă utilizare pentru imobilul evaluat este cea actuală de **proprietate industrială**.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare: **este** permisibilă legal, îndeplinește condiția de **fizic posibilă**, este **fezabilă financiar** și este **maxim productivă**.

3.2. Abordarea prin piață – pentru teren

Metoda comparațiilor de piață este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza comparativă. Estimarea valorii s-a făcut prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzărilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare.

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

Suprafața măsurată de teren în proprietate exclusivă este de 1.386 mp, având acces indirect la drum public, prin terenurile vecine.

Descrierea comparabilelor și grila de calcul a valorii terenului se regăsește în anexa nr.1 la prezenta.

Astfel, ținând seama de considerentele prezentate, valoarea estimată a terenului este:

$$V_{\text{TEREN}} = 106.800 \text{ lei , echivalent } 21.500 \text{ eur}$$

3.3. Abordarea prin cost - Metoda Costului de Înlocuire Net

Abordarea prin costuri presupune ca terenul și construcțiile să fie evaluate separat.

Valoarea construcțiilor este determinată prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și economică.

Estimarea valorii construcției s-a efectuat prin abordarea pe bază de costuri luând în considerare costurile unitare actuale de înlocuire a construcțiilor și dimensiunile (aria desfășurată) fiecărui element.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire – cost de înlocuire brut
2. Estimarea deprecierei totale care afectează construcțiile: uzura fizică (pe baza stării fizice constatate la data inspecției efectuate în teren), pierderea de valoare din neadecvări funcționale sau cauze externe
3. Determinarea valorii de piață prin scăderea deprecierei totale din valoarea de înlocuire

1. Pentru determinarea costului de înlocuire brut s-au parcurs următoarele etape:

2. Inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico-construcitive ale acestora;

3. Estimarea valorilor unitare de înlocuire precum și valorile totale de înlocuire având în vedere suprafețele desfășurate. În estimarea valorilor unitare de înlocuire s-a ținut cont de caracteristicile constructive ale clădirii (materiale, deschideri, înălțime ș.a.). La baza estimării costurilor de înlocuire unitare a stat analiza bazată pe costul unitar a unor construcții similare sau asimilabile edificate în perioada 2022-2023 în diverse localități din țară, precum și consultarea Îndreptarului tehnic „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire, clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale” – Corneliu Șchiopu – Editura Iroval București, 2012, actualizat la 2023-2024.

Costul de înlocuire brut estimat este prezentat în anexa nr.2 a raportului de evaluare iar valoarea este:

$$C_{ib} = 2.251.038 \text{ lei}$$

4. **Deprecierea** - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apare din cauze **fizice, funcționale sau externe**.

Estimarea deprecierei se face în mod adecvat prin **metoda segregării**, prin care se analizează separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifică și apoi se aplică costului de înlocuire. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire sau construcție specială și cu care operează această metoda sunt:

⇒ **uzura fizică** : aceasta poate avea două componente:

- a) uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) - **nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile**;
- b) uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice) : **a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă totală estimată.**

○ Pentru clădiri uzura fizică a fost estimată segregat între elementele componente :

- Duratele de viață utile estimate au fost corelate cu normativul P135/1999 sau SPIC D20 ANEVAR
- durata de viață utilă totală a elementelor cu viața scurtă a fost estimată la 50 de ani;
- acolo unde elementele cu viața scurtă au fost recondiționate în ultimii ani, s-a luat în considerare raportul între perioada scursă de la investiție și durata de viață scurtă inițial estimată (50 de ani);
- ponderea celor două elemente în total s-a făcut pornind de la analiza devizelor clădirilor de tip industrial comparabile cu cele existente pe amplasament

⇒ **neadecvare funcțională** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională 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 economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea etc.

5. Determinarea Costului de Înlocuire Net

Estimarea deprecierei.

Calculul este prezentat în anexa:

$$V_{\text{costuri}} = V_{\text{constr}} + V_{\text{teren}} = 591.700 \text{ lei} + 106.800 \text{ lei} = 698.500 \text{ lei}$$

Valoarea de piață a proprietății evaluate (teren+construcții), determinată prin metoda costurilor, este de :

$$V_{\text{costuri}} = 698.500 \text{ lei, echivalent } 140.500 \text{ eur}$$

3.4. Abordarea prin venit

S-a utilizat metoda capitalizării directe (sau metoda capacității beneficiare). Rentabilitatea a fost calculată pe baza chiriei care poate fi obținută pe piață pentru proprietăți similare, de către un proprietar mediu. Pe baza datelor care au stat la baza analizei pieței imobiliare locale, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară evaluată deține potențial de închiriere. În stabilirea nivelului chiriei obținabile, au fost luate în considerare și caracteristicile de conformare constructivă și a celorlalte elemente ce concurează la "imaginea" proprietăților pe piața imobiliară.

Având în vedere tipul și stadiul proprietății evaluate, aceasta abordare s-a realizat în următoarele etape:

1. Calculul veniturilor anuale din închirierea proprietății
2. Determinarea ratei de capitalizare
3. Determinarea valorii de randament prin capitalizarea veniturilor anuale

Valoarea de piață a proprietății estimată prin aplicarea metodei capitalizării beneficiilor realizate prin închiriere ia în considerare relația de calcul:

$$V_{cb} = V_{be}/c$$

unde: V_{be} = venitul brut efectiv anual realizat din chirii
 c = rata de capitalizare

În cadrul evaluării trebuie rezolvate următoarele probleme:

- determinarea venitului brut anual efectiv
- stabilirea ratei de capitalizare (c)

Venitul brut anual efectiv (V_{be}) reprezintă venitul aferent unui proprietar mediu din închirierea proprietății imobiliare după deducerea pierderilor de neocupare. S-a luat în considerare poziția, dimensiunea, dotările și finisajele construcțiilor.

Nivelul considerat al chiriei ia în considerare și utilizarea infrastructurii, a amenajărilor terenului.

Prin analiza pieței specifice și luând în considerare caracteristicile proprietății, chiria posibil obținabilă pentru proprietatea în cauză este de **2,5 EUR/mp util/lună** (care nu cuprinde TVA), pentru hală de producție încălzită.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în valoare. Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate.

Rata de capitalizare a fost determinată pe baza informațiilor despre proprietăți similare, pe baza studiilor de piață efectuate de societățile CBRE România, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinox, Jones Lang LaSalle și The Advisers Knight Frank, conform cărora rata de capitalizare pentru spațiile industriale și de depozitare este cuprinsă în intervalul 8,75-11%, (date publicate în Revista ANEVAR nr. 39 iunie 2023/pag. 67-72).

Pentru justificarea ratei de capitalizare utilizată, vom utiliza date de piață disponibile din Gheorgheni.

Dintre datele de piață disponibile, cele mai relevante sunt următoarele (unde spațiile vândute și cele închiriate sunt asemănătoare):

1. - în incinta fostei SC BUCIN SA, hală de producție tip P+birouri și vestiare P+2 (fosta scolarie), cu suprafața desfurată 3.388mp, fără teren suplimentar, construită în 1988, fără centrală termică – a fost **tranzacționată în ianuarie 2020 cu 418.000 EUR** – 123 EUR/mp- info de la cumpărător 0737-787787;

-clădirea este oferită pentru închiriere cu 1 EUR/mp/lună

$$R_c = 1 \cdot 12 / 123 \cdot 100 = 9,8\%$$

2. - De vanzare spatiu industrial cu teren de 15.000mp, spatii industriale cu suprafata de 2500mp- oferta 290.000 EUR-116 EUR/MP
Tranzactionat in noiembrie 2020.

$$Rc=1*12/116*100= 10,3\%$$

Pentru determinarea valorii de randament, având în vedere scopul evaluării, mărimea și localizarea imobilului, s-a utilizat o rată de capitalizare mai pesimistă de **10,5 %**, care corespund unui risc mediu pentru acest tip de proprietate.

Gradul de ocupare estimata, este de **85%**.

Calculul valorii de rentabilitate a imobilului comercial evaluat se regăsește în anexa nr.3 la prezenta evaluare.

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

V venit = 677.000 lei, echivalent 136.200 eur

4. SINTEZA REZULTATELOR

Valorile rezultate prin aplicarea celor două abordări sunt:

Abordarea prin cost	698.500 lei
Abordarea prin venit	677.000 lei

Abordarea prin venituri a ținut seama în aplicarea sa de elemente potențiale ale pieței locale, de nivelul chiriilor practicate pe piață. Valoarea obținută prin această metodă se apropie cel mai mult de tipul valorii estimate în prezentul raport și este valoarea căreia evaluatorul îi acordă cel mai mare grad de încredere.

Prin costuri s-a determinat valoarea de reconstrucție, scăzând deprecierile corespunzătoare, metodă căreia evaluatorul îi acordă un grad de încredere mai redus decât pentru ceea ce la capitalizare directă.

Astfel, **în opinia evaluatorului**, valoarea de piață a proprietății imobiliare **“Spațiu industrial”**, situată în municipiul Gheorgheni, str.Kossuth Lajos, nr.183, jud. Harghita, la data evaluării este de:

677.000 lei
(șasesuteșaptezecișisaptemilei)
136.200 EUR

din care:

- terenul aferent	106.800 lei
- construcții	570.200 lei

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- valoarea nu conține T.V.A.
- valoarea opinată include construcția, terenul și toate amenajările acestuia;
- Cursul de schimb considerat este de 4,9706 lei/eur valabil la data de 22.11.2023. Valorile exprimate în euro sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII

drumul de acces, vecinătăți

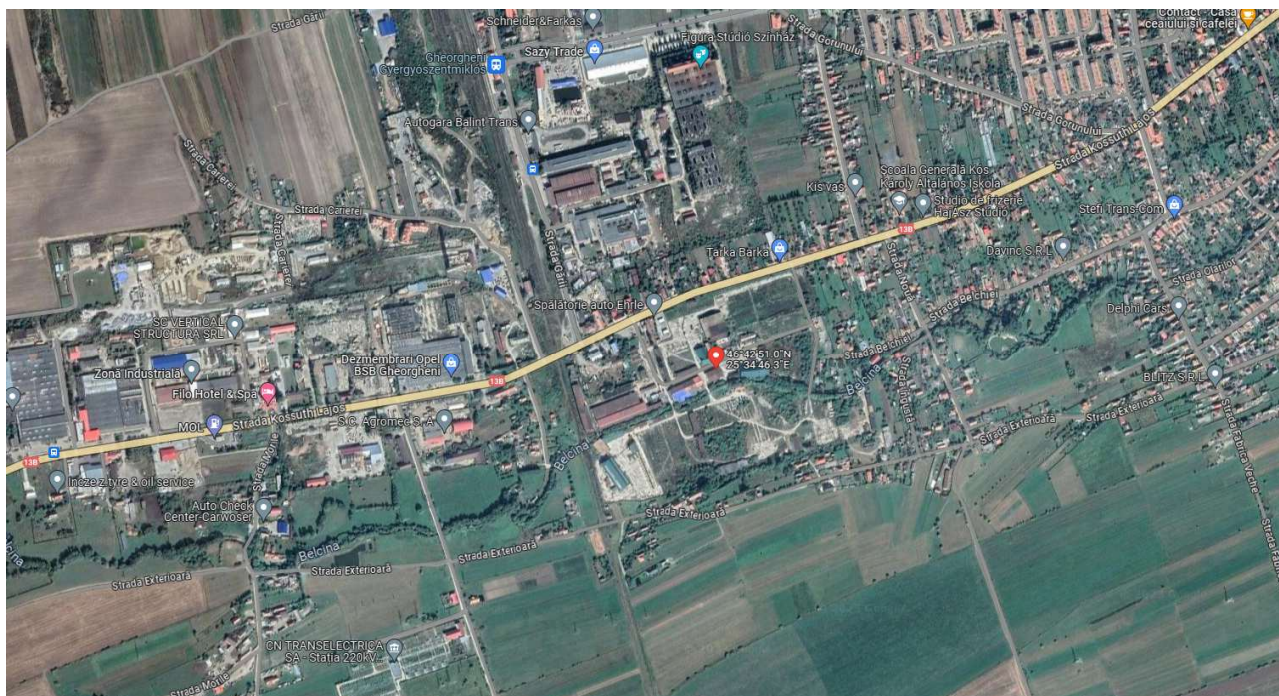
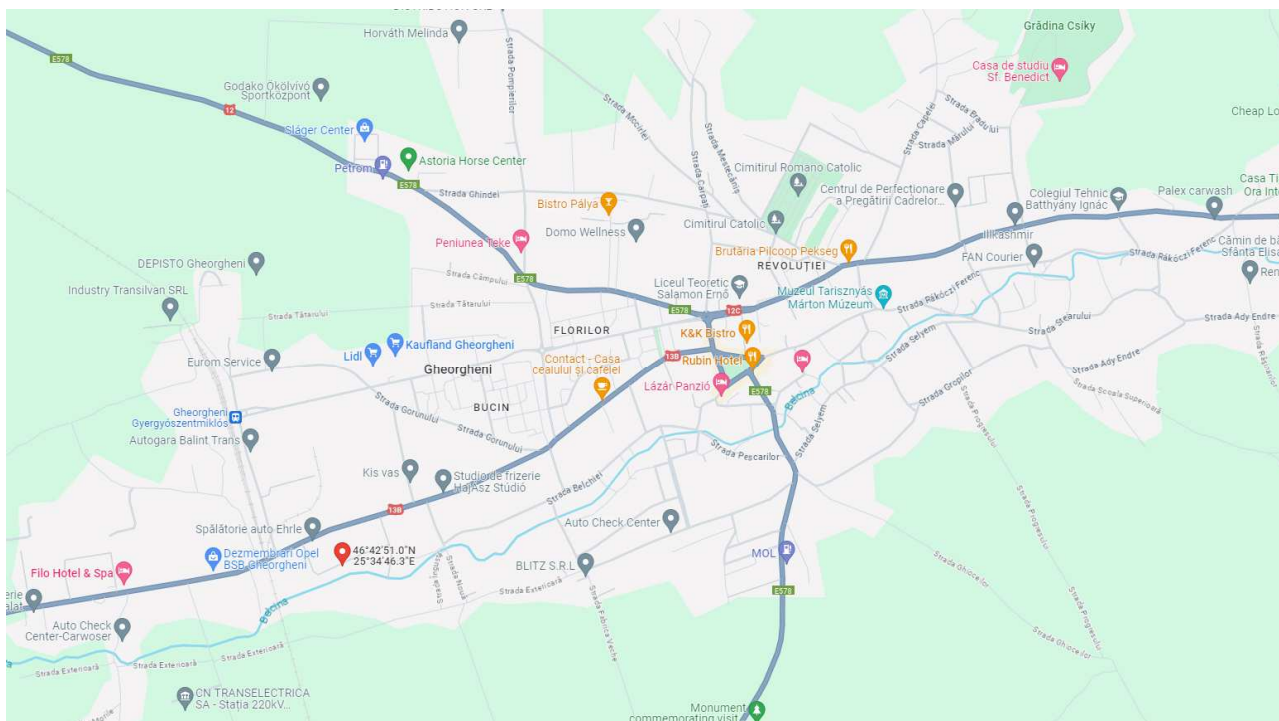


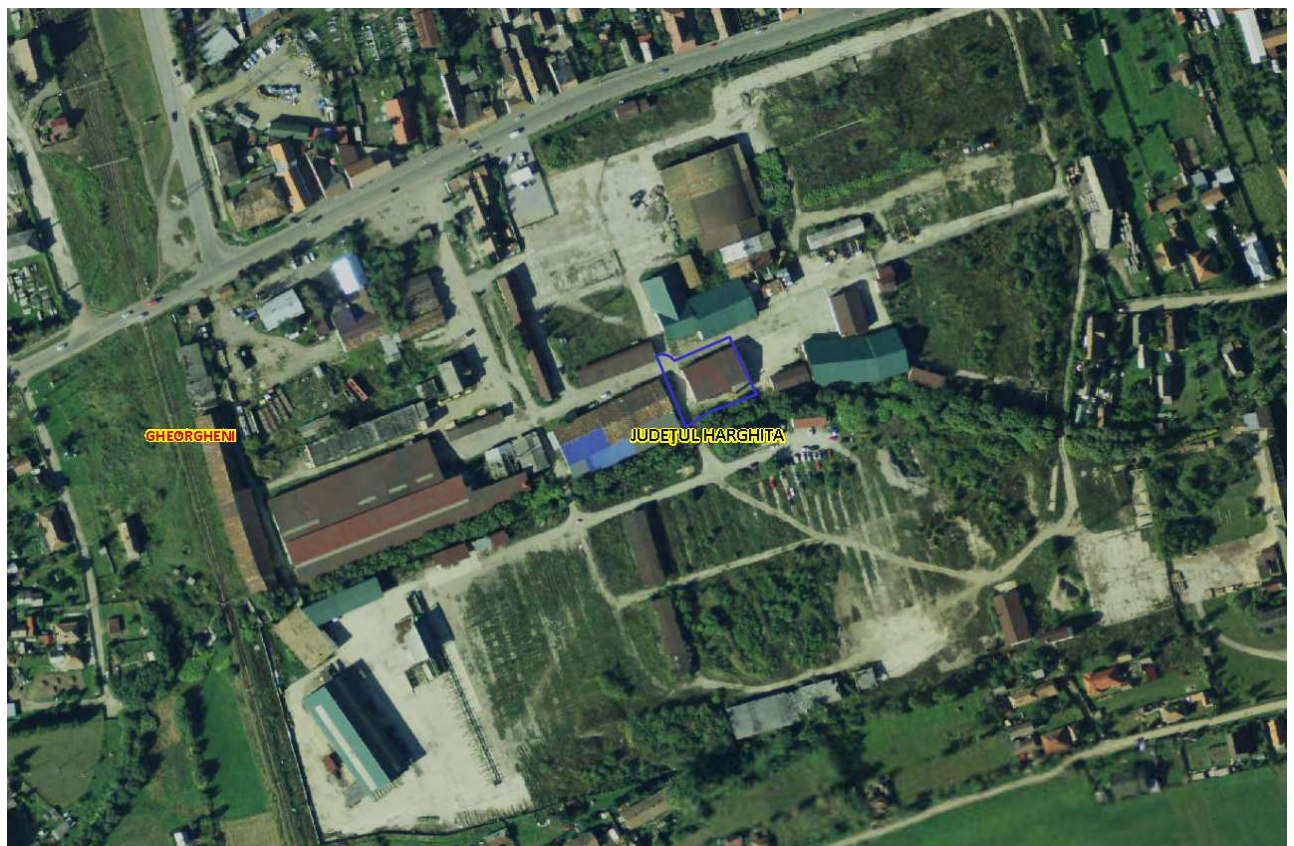
Vederi exterioare – atelier mecanic și reparații auto - C1



Vederi interioare realizate in anul 2014 – atelier mecanic și reparații auto - C1







Anexa nr.1 – evaluare teren

HAR BEST TIMBER SRL - în faliment				Anexa nr. 1			
GRILA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN							
Date	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
Pret de oferta/vanzare (eur/mp.)		11,00		18,50		18,00	
Suprafata terenului	1.386	5.152		3.672		1.000	
Tip tranzactie		oferta		oferta		vanzare	
Ajustare		-0,60	-5,0%	-0,90	-5,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		10,40		17,60		18,00	
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin		deplin		deplin	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		10,40		17,60		18,00	
Conditii de finantare	numerar	numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		10,40		17,60		18,00	
Conditii de vanzare	obiective	obiective		obiective		obiective	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		10,40		17,60		18,00	
Cheltuieli dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		10,40		17,60		18,00	
Conditii de piata	nov.-23	nov.-23		nov.-23		mar.-22	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		10,40		17,60		18,00	
Localizare	zona industriala	zona industriala, Valea Stramba		Gradina Csiky / rezidential		str. Salcâmului / rezidential	
Ajustare		0,50	5,0%	-3,50	-20,0%	-3,60	-20,0%
Valoare ajustata		10,90		14,10		14,40	
Acces teren	drum pietruit, cu drept de servitute trecere	drum asfaltat, DN12		drum asfaltat		drum pietruit	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		10,90		14,10		14,40	
Suprafata	1.386	5152		3672		1000	
Ajustare		2,20	20,0%	1,40	10,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		13,10		15,50		14,40	
Deschidere sau raport laturi	40,78	21		6,24 / 38		17	
Ajustare		1,30	10,0%	0,00	0,0%	1,40	10,0%
Valoare ajustata		14,40		15,50		15,80	
Grad echipare utilitati	a, c, e pe teren	a, e la limita terenului		a, c, e la strada		a, c, e la strada	
Ajustare		0,70	5,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		15,10		15,50		15,80	
Constructii demolabile	nu	nu		nu		nu	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		15,10		15,50		15,80	
Alti factori	teren plan	teren plan		teren plan		teren plan	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		15,10		15,50		15,80	
Numar total ajustari		4		2		2	
Total ajustari nete		4,70		2,10		2,20	
% ajustari nete		45%		12%		12%	
Total ajustari brute		4,70		4,90		5,00	
% ajustari brute		45%		28%		28%	
Din analiza comparabilelor rezulta ca terenul comparabila B prezinta cea mai mare similaritate, in consecinta se alege aceasta valoare.							
Valoarea unitara evaluata a terenului				15,50 EUR/mp.			
Curs valutar luat in calcul		22.11.2023		4,9706 LEI/EUR			
Valoarea unitara evaluata a terenului				77,04 lei/mp.			
Valoarea evaluata a terenului				106.783 Lei			
VALOAREA EVALUATA A TERENULUI (LEI)				106.800 LEI			
VALOAREA EVALUATA A TERENULUI (EUR)				21.500 EUR			

Valoarea terenului (rotunjit) este :**Vteren= 106.800 lei**,echivalent cu **21.500 EUR**

Evaluare prin cost

Anexa nr.2

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII - CATALOG IROVAL							ANEXA nr. 2/1	
Obiectiv: Atelier mecanic și reparații auto								
Proprietar: S.C. HAR BEST TIMBER S.R.L.							LOCALIZARE	
Adresă obiectiv: Gheorgheni, str. Kossuth Lajos nr.10							SALARIZARE	
Data evaluării: 22.11.2023							10 km nivel II	
Suprafața construită Sc (mp) = 632,40							COEF de baza ca	1,003 1,036
Suprafața desfășurată Sdc (mp) = 632,40							COEF CORECTIE	1,003 1,018
Înălțimea medie h(m) = 5,0								1,000 0,983
Data PIF 1960							grad seismic	7
Estimarea valorii de nou se calculează în baza Catalogului Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire:								
Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale. de Corneliu Șchiopu - editat de IROVAL în 2010								
Capitolul 1								
Structură hală industrială cu stâlpi prefabricați de 6 m înălțime, cu 2 deschideri de 9 m pag. 20								
Costul acoperis, închideri perimetrale, costul finisajelor interioare pag. 66-67, 69, 72								
							curs LE/EUR	4,9706
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc / Ansamblu (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	indici de actualizare 2023-2024	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					1,000	0,983		
STRUCTURĂ								
1	7STR2D9H6	632,4	623,2	394.111,7	1,000	0,983	2,2505	871.538,0
Total								871.538,0
ÎNCHIDERI								
1	ICARA24GH6	490,00	313,2	153.468,0	1,000	0,983	1,9721	297.395,8
Total								297.395,8
Finisaj interior								
1	FINIHALA	632,40	140,0	88.536,0	1,000	0,983	2,5675	223.366,7
Total								223.366,7
Instalații electrice								
1	ELHALAC	632,40	56,8	35.920,3	1,000	0,983	2,2531	79.525,9
Total								79.525,9
Obiecte sanitare								
1	SAHALAC	632,40	69,5	43.951,8	1,000	0,983	1,7914	77.367,3
Total								77.367,3
Instalații de încălzire								
1	INCHALAC	632,40	109,8	69.437,5	1,000	0,983	2,1652	147.733,9
Total								147.733,9
Acoperis								
1	6GPRECHT5	632,40	606,2	383.360,9	1,000	0,983	1,6731	630.257,1
2	INTVZ	632,40	226,4	143.175,4	1,000	0,983	2,4988	351.550,6
Total								981.807,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (, LEI)								2.678.735,2
COST (CIB) UNITAR CU TVA (LEI/MP)								4.235,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								2.251.038,0
COST (CIB) UNITAR FĂRĂ TVA (LEI/MP)								3.559,5
COST (CIB) UNITAR FĂRĂ TVA (EUR/MP)								716,1
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii								
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (lei)				
1	Structura	871.538,0	50%	435.769,0				
3	Închideri	297.395,8	50%	148.697,9				
3	Finisaj	223.366,7	25%	167.525,0				
4	Acoperis chesoane	630.257,1	60%	252.102,8				
5	Acoperis sarpanta	351.550,6	50%	175.775,3				
6	Instalații electrice	79.525,9	25%	59.644,4				
7	Instalații sanitare	77.367,3	25%	58.025,5				
10	Instalații de încălzire	147.733,9	25%	110.800,4				
Total cost cu tva (lei)		2.678.735,2	47%	1.408.340,3				
Total cost fara tva (lei)		2.251.038,0		1.183.479,3				

HAR BEST TIMBER SRL - în faliment			Anexa nr. 2/2	
FISA TEHNICA DE CALCUL				
1 Obiectul:		Atelier mecanic și reparații auto		
Data PIF		1960		
Reinnoit		2010		
2 Date constructive:				
Suprafata construita		632,40	mp.	
Suprafata desfasurata		632,40	mp.	
Inaltime medie		5,00	m.	
Regim de inaltime		P		
Descriere:				
a. Partea de constructii				
Infrastructura		fundații din beton		
Suprastructura		cadru din beton armat		
planșeu		chesoane prefabricate din beton armat		
acoperiș		șarpantă din lemn cu învelitoare din onduline		
închideri și compartimentări		zidărie din cărămidă		
finisaj exterior		tencuieli, zugrăveli, placaje de piatră		
finisaj interior		tencuieli, zugrăveli, placaje de faianță în grupuri sanitare		
pardoseli		pardoseli din beton în hală, gresie în birouri și grup. sanitare		
tâmplării exterioare		din pvc cu geam termopan, uși de garaj secționare		
tâmplării interioare		din pvc cu geam termopan		
b. Partea de instalatii				
Electrice		de iluminat și de forță		
Sanitare		da		
Incalzire		CT proprie pe lemn, radiatoare din tablă		
Alte instalatii		canale de revizie în ateliere de raparații auto		
3 Calculul valorii de inlocuire				
Cataloage IROVAL - Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire, de Corneliu Schiopu, Vol.II - actualizate 2023-2024				
3.1. Valoarea unitara (lei/mp.)		3559,5 fara TVA		
3.2. Valoare de inlocuire		2.251.038 Lei		
4 Deprecieri				
Uzura fizica		0,47	1.067.559	
Neadecvare functionala		-	-	
Cauze externe		0,50	591.740	Lei
Depreciere totala			1.659.298	Lei
5 Valoarea ramasa actualizata		591.740 Lei		
VALOAREA EVALUATA		591.700 LEI		

Evaluare prin venit**Anexa nr.3**

HAR BEST TIMBER SRL - în faliment		Anexa nr. 3
Atelier mecanic și reparații auto		
Venit brut potential	Suprafata	18.972
chirie atelier (EUR/mp/luna)	527,00	3,00
chirie total atelier (EUR/luna)		1.581
chirie anuala (EUR)		18.972
Alte venituri		0
Grad de ocupare (%)		85
Venit brut efectiv (EUR)		16.126
Cheltuieli de exploatare		1.825
FIXE		1.150
taxe proprietate	0,012	793
taxa concesiune teren		0
asigurare	0,003	357
alte		0
VARIABLE		676
management	0,005	81
administrator		0
reparatii-intretinere	0,005	595
alte cheltuieli		0
Reparatii capitale		0
Fond Rulment		0
VENIT NET DIN EXPLOATARE (EUR)		14.301
RATA DE CAPITALIZARE (%)		10,5
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA	(EUR)	136.197
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA	(lei)	676.982
Curs valutar luat in calcule (LEU/EUR)	4,9706	
	22.11.2023	
TOTAL VALOARE EVALUATA VENITURI	LEI	677.000
TOTAL VALOARE EVALUATA VENITURI	EUR	136.200

C1. - <https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/836656-5152-m-ipari-beltelek-tekeropa.html>

11 EUR/négyzetméter (alkudható)



Szponzorált hirdetés

Eladó 5152 m²-es ipari belterület Gyergyótekerőpatakon, a DN12 országút mellett, a falu Gyergyószentmiklós felőli kijáratánál. A telek 21 méteres nyitással rendelkezik az országútra, qvártás vagy raktározás céllal hasznosítható.

Ár: 11 EUR/m² (összesen 56.900 EUR) - alkuképes.

Szponzorált hirdetés

Ár	11 EUR /négyzetméter (alkudható)
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2023.11.07
Megtekintve	1 alkalommal
Azonosító	#836656

Hirdető	Sándor Dorin
Település	Gyergyótekerőpatak / Hargita megye
Weboldal	tikvahome.ro

☎ 0758 565 734

Email Küldése

Cautari favorite
Harghita • Terenuri • OLX.ro
5 152 m², teren de vanzare
Civis Prest

www.storia.ro/oferta/vand-teren-intravilan-industrial-IDsetC.html

BCR-mail
BCR-Valuator
OTP-Valuator
BRD-Valuator
BRD@office
BKG-ANEVAR
BIF-ANEVAR
Cpanel
OpenStreetMap
OnlineStream.live

Harghita (judet), Valea Stramba
5 152 m²
61 824 €
Salveaza la Favorite
Contact

Prezentare generala

Raporteaza

Suprafata	5.152 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	privat

Descriere anunt

Vand teren intravilan industrial pentru productie sau depozitare cu suprafata de 5152mp in localitatea Valea Stramba langa Gheorgheni, jud. Harghita.

Deschidere la drum DN12: 21m.

Pret: 12€/mp = 61 824€

Particularitati

Infrastructura	acces pavat
Comoditati	fara informatii
Caracteristici	acces - drum asfaltat
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	fara informatii

C2. – <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-gheorgheni-IDu7HF.html>

3 672 m²

68 000 €

Salvează

Contact

Tikva HOME Real Estate

Arată toate anunșurile



Salvează anunșul pentru a-l avea mereu la îndemână.
Vezi de ce merită

1 / 1



Dorin Sandor

Agentie

0758 565 734

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

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

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Raportează

PUBLICITATE



Teren intravilan in Gheorgheni

68 000 €

Propune un preț

Rata estimată:
1.677 RON /luna

Avans:
50.490 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață

3.672 m²

Tip teren

Cere informații

Locație

Cere informații

Dimensiuni

Cere informații

Vizionare la distanță

Cere informații

Tip vânzător

agenție

Descriere

De vânzare teren intravilan în Gheorgheni, str. Grădina Csiky, având o suprafață de 3672 m². Terenul are o deschidere de 6.24 m pe str. Grădina Csiky, printr-o stradă privată de 65 m lungime, aparținând terenului, la capătul căreia terenul se deschide la 38 m lățime. Toate utilitățile necesare se găsesc pe strada principală. Preț: 18,5 EUR m² (în total: 68.000 EUR) - negociabil.

37°F Cloudy

1047

22.11.2023

C3. - <https://www.szekelyhirdeto.info/apro hirdetes/59-telek/714601-gyergyoszentmiklos-akac-utca-t.html>

TEREN INTRAVILAN	VÂNZARE
	Editează

Data primei oferte: 03.07.2021 - 17 eur/mp
Data ultimei oferte: 04.03.2022 - 18 eur/mp
Timp de expunere pe piață: 8 luni, 21 zile
Data vânzării: 24.03.2022
Marja de negociere: 0 %

Sursa vânzare: Contact telefonic
Sursa ultimei oferte: Internet

Link anunț: <https://www.szekelyhirdeto.info/apro hirdetes/59-telek/760044-gyergyoszentmiklos-akac-utca-t.html>

Preț unitar: 18 EUR/mp

Preț vânzare: 18.000 EUR
curs valutar: 4.9459 lei/EUR | echiv. 89.000 lei

Localitatea: Gheorgheni	Zona: periferică	Denumire zonă/cartier:	Strada: Salcâmului
Tip teren: intravilan	Suprafața teren: 1.000 mp	Topografia: plan	
Acces: direct	Drum: pietruit	Front: 17 m	Împrejmuit: nu
Utilități:	Curent electric: la strada	Apă: la strada	Canalizare: la strada
		Gaz: nu există	

Contact:

Tel.1: 0744-399160

Gyergyószentmiklós- Akác utca telek

18 EUR/négyzetméter

Hirdetés tartalma

Eladó Gyergyószentmiklóson az Akác utcában 10 ár építkezésre alkalmas beltelek, víz, villany, kanalizálásra való rákötési lehetőséggel.

Információk a hirdetésről

Szponzorált hirdetés

Ár	18 EUR /négyzetméter
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2022.03.04
Megtekintve	8 alkalommal
Azonosító	#760044

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Mathe Katalin
Település	Gyergyószentmiklós / Hargita megye

 0744 399 160

 Email Küldése

Alte date de piata teren:

C4. - <https://www.piacter.ro/hirdetes/elado-24-ar-beltelek-gyergyoszentmikloson-38f8fdj1>

Piacter
minden hirdetés egy helyen!

[Főoldal](#) [Kedvencek](#) [Belépés](#) [Regisztráció](#)

Eladó 24 ár beltelek Gyergyószentmiklóson

Közzététel: 2023. november 10.
Aktualizálva: 2023. november 10.

42 000 €

Alkudható

Megjelölés kedvencként

Megosztás Facebook-on

Feladó

E

György
Magánszemély

0757115899

Kapcsolatfelvétel

Üzenet írása

Üzenet küldése

Tovább a feladó hirdetéseihez

Helyszín

📍

Gheorgheni, Harghita

Megtekintések





Leírás

Eladó beltelek (háztelek) Gyergyószentmiklóson a Mocsár utcában rendezett papírokkal. Áram, víz, szennyvíz a telek bejáratánál. Parcellázható akár több házhelynek is. A telek csak egyben eladó!
Érdeklődni telefonon lehet: 0757115899
Terület mérete: 24 ár (1750 €/ár).

Jellemzők

Eladó/Kiadó	Eladó
Típus	Beltelek
Terület	2400 m ²

Teren intravilan in suprafata de 2.400 mp, situat in strada Mocirlei, in spatele patinoarului, cu acces la drum infundat care se bifurca din strada Mocirlei, avand frontul la strada de 22 m, cu toate utilitatile apa-canal, curent electric la limita terenului. **Pretul de oferta este de 17,5 eur/mp.**

C5. - <https://www.szekelyhirdeto.info/apro hirdetes/59-telek/784873-20-ar-belterulet.html>

20 ar belterulet

15 EUR/négyzetméter (alkudható)



Szponzorált hirdetés



Hirdetés tartalma

Elado Gyergyoszentmiklodon s Balcescu es a Mezo utca kozott 2000 m2 belterulet, akar megosztva is, megkozelies a Balcescu utcabol lehetséges.

Iranyar 15 eur/m2.

Információk a hirdetésről

Szponzorált hirdetés

Ár	15 EUR /négyzetméter (alkudható)
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2022.09.11
Megtekintve	59 alkalommal
Azonosító	#784873

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Köllő Zsolt
Település	Gyergyoszentmikos / Hargita megye

☎ 0758 948 705

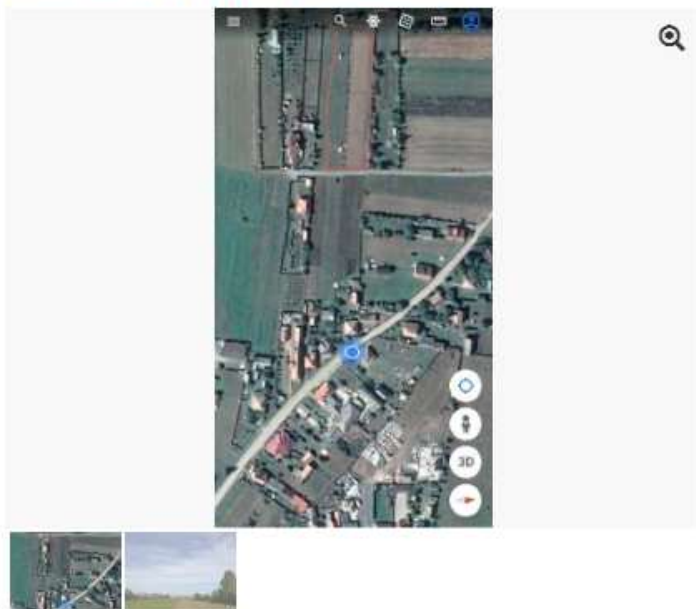
✉ Email Küldése

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, situat intre strazile Balcescu si Campului, cu acces dinspre strada Balcescu, cu toate utilitatile la cca.50-100 m.

Pretul de oferta este de 15 eur/mp.

Belterület Gyergyószentmiklóson

62 300 EUR



Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Eladó BELTERÜLET Gyergyószentmiklóson a Mocsár utcában.

Terület nagysága: 35,6 ár (1750€ / ár)

Koordináta: 46°43'45"N 25°35'36"E

A terület kisebb részre felosztva is eladó, igény szerint, minimum 10 ár.

Elérhetőség: 0743054556 - 0742857613 (ajánlott).

Információk a hirdetésről

Szponzorált hirdetés

Ár	62 300 EUR
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2023.11.03
Megtekintve	56 alkalommal
Azonosító	#773319

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Pál
Település	Gyergyószentmiklós / Hargita megye

☎ 0742 857 613

✉ Email Küldése

Teren intravilan in suprafata de 3.560 mp, situat in strada Mocirlei, in spatele patinoarului, cu acces la drum infundat care se bifurca din strada Mocirlei, avand frontul la strada de 38 m, cu toate utilitatile apa-canal, curent electric la limita terenului. **Pretul de oferta este de 17,5 eur/mp.**

C7. - <https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/697847-belterulet-gyergyoszentmiklos.html>

TEREN INTRAVILAN		VÂNZARE	
		Editează	

Data primei oferte: 12.07.2019 - 17 eur/mp
 Data ultimei oferte: 13.08.2021 - 17 eur/mp
 Timp de expunere pe piață: 2 ani, 7 luni, 5 zile
 Data vânzării: 17.02.2022
 Marja de negociere: 11.76 %

Preț unitar: 15 EUR/mp

Preț vânzare: 64.500 EUR
 curs valutar: 4.9405 lei/EUR | echiv. 318.700 lei

Sursa vânzare: Contact personal
 Sursa ultimei oferte: Internet

Link anunț: <https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/697847-belterulet-gyergyoszentmiklos.html>

Localitatea: Gheorgheni	Zona: periferică	Denumire zonă/cartier:	Strada: Rășinarilor
Tip teren: intravilan	Suprafața teren: 4.300 mp	Topografia: plan	
Acces: direct	Drum: pietruit	Front: ? m	Împrejmuit: nu
Utilități:	Curent electric: la limita terenului	Apă: la limita terenului	Canalizare: la limita terenului
			Gaz: nu există

Detalii:

De vânzare terenuri intravilane într-o zonă rezidențială nou construită în mun. Gheorgheni. - Parcelele variază între 700 mp – 4300 mp. - Curent electric, apă curentă și canalizare lângă teren. Âr/Preț: 17 EUR / m2 Tel: 0758-948-705 Email: wellgyergy@gmail.com.

Contact:

Tel.1: 0758-948705
 E-mail: wellgyergy@gmail.com
 Website: <http://wellimob.ro>
 Observații: Agenția Imobiliară Well; Info vanzare: Arpi. Vandut intreg.



Belterület Gyergyószentmiklós

17 EUR/négyszetméter



Sponsorat hndetés

Hirdetés tartalma

Eladó belterületek újonnan épülő lakónegyedben Gyergyószentmiklós felszízi részében.

- A parcellák 700 m² – 4300m² közöttiek.
- Villany, házőrzati víz, szennyvízcsatorna rendszer a helyszínen.

Âr/Preț: 14 EUR / m²

De vânzare terenuri intravilane într-o zonă rezidențială nou construită în mun. Gheorgheni.

- Parcelele variază între 700 mp – 4300 mp.
- Curent electric, apă curentă și canalizare lângă teren.

Âr/Preț: 17 EUR / m²

Tel: 0758-948-705

Email: wellgyergy@gmail.com.

Információk a hirdetésről

Sponsorat hndetés

Âr 17 EUR /négyszetméter

Hirdetés jellege

Kínál

Feladási idő

2021 07 14

Megtekintve

1 alkalommal

Azonosító

#697847

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető

Well Ingatlanok Kftja

Település

Gyergyószentmiklós / Harghita megye

Weboldal

www.wellimob.ro

[Email Küldése](#)

Date de piata imobile industriale:

Oferte de spatii industriale

C1. - <https://www.szekelyhirdeto.info/apro hirdetes/15-haz-lakas/781744-muhely-33-ar-udvarral.html>

Muhely 33 ar udvarral 98 000 EUR

Sponsorizată hirdetés



Hirdetés tartalma

Eladó Gyergyószentmiklóson a Balcescu utcában egy volt ITP muhely 3300 m² befejezetten.
A muhely tegnapot épült 1992-ben, saját központi fűtéses, 10 cm külső szigeteléssel, hosszított nyílt zarátkkal.
150 alapnegyzetmter + 150 m² manzard.

Információk a hirdetésről

Ár 98 000 EUR
Termék állapota Használt
Hirdetés jellege Kínál
Feltárási idő 2022.11.14
Megtekintve 79 alkalommal
Azonosító #781744

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Kollós Zsolt
Település Gyergyószentmiklós / Harghita megye

0758 948 705 Email Küldése

De vanzare spatiul unui fost atelier ITP, situat in Gheorgheni, strada Balcescu, construit din caramida in anul 1992, avand CT proprie, izolatie termica exterioara de 10 cm grosime, tamplarii exterioare cu geam termopan. Cladirea are suprafata construita de 150 mp si are si un pod de 150 mp, neamenajat.

Pretul de oferta este de 98.000 Eur (327 eur/m Ad, incl.teren).

Pret oferta chirie este de 350 eur/luna (vezi oferta la date de piata chirii).

C2. - <https://www.storia.ro/ro/oferta/complex-industrial-proprietatea-ideala-pentru-investitie-IDsgj5.html>

www.storia.ro/oferta/complex-industrial-proprietatea-ideala-pentru-investitie-IDsgj5.html

Harghita (judet), Strada Bail null, Harghita (judet), Kozpont, Harghita (judet), Gheorgheni 1 559 m² 550 000 € Salveaza la Favorite Contact

Tikva HOME Real Estate Arată toate anunțurile



1 / 20

Dorin Sandor
Agentie
0758 565 734

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul...

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Complex industrial- Proprietatea ideala pentru investitie 550 000 €
353 €/m²
Propune un pret

Harghita (judet), Strada Bail null, Harghita (judet), Kozpont, Harghita (judet), Gheorgheni

Rata estimata: 11.960 RON /luna Avans: 408.375 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani Foloseste calculatorul de credite

353 eur/mp Ad, incl. teren

C3.



Helga Bicsak Tikva Home megosztott egy bejegyzést.

November 2. · 🌐



Teljes hasznos területe 406 m²
Földterület nagysága 1.188 m²
1.200m a falu központjától és 150m az DN12(E578)-as úttól.



Agentia imobiliara Tikva HOME ingatlanügynökség

November 2. · 🌐

🏠 ELADÓ műhely épület Gyergyószárhegyen.

■ Teljes hasznos területe 406,12 m², a fejlesztési terület 453,49 m², a földterület nagysága pedig 1.188 m².

■ Az épület a falu dél-keleti részén található, 1.200 m-re a falu központjától, és 150 m-re az ND12 (E578)-as úttól.

■ Az épület egy földszinti műhely részből és emeletből áll, amelyben korábban műanyag elemek gyártása folyt.

🏠 DE VÂNZARE atelier de fabricare elemente de tâmplărie din material plastic, în comuna Lăzarea.

■ Regim de înălțime P+E, cu o suprafață utilă totală a clădirii 406,12 mp, suprafață desf. de 453,49 mp, pe un teren de 1.188 mp.

■ Localizat în zonă sudestică, la 1.200 m de zona centrală, și 150 m față de ND12(E578).

! Comision 0% la cumpărare! / Vásárláskor 0% jutalékfizetéssel!

🏠 Preț / Ár: 150.000 € (negociabil / alkudható)

📞 0758 565 734 / 0741 044 589



Info vanzare de la Agentia Imobiliara Tikvahome: - imobilul a fost vandut in 2022 cu 150.000 EUR. (331 eur/mp Ad, incl. teren)

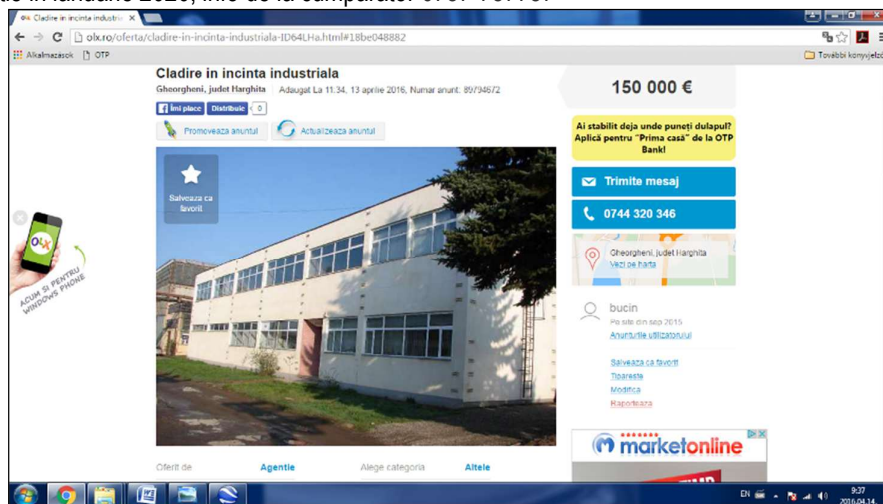
155 eur/mp Ad, incl. teren și utilaje

[illegible]

Tranzactii concrete de spatii industriale

- in incinta fostei SC BUCIN SA, hala de productie tip P+birouri si vestiare P+2, cu suprafata desfasurata 3.388mp, fara teren suplimentar, construita in 1988, fara centrala termica – a fost tranzactionata in ianuarie 2020 cu **418.000 EUR (123 eur/mp)** – info de la cumparator 0737-787787;

- cladire de birouri si laboratoare industriale P+1, Sc=422mp, Sd=844mp, cu teren 470 mp, **49.000 EUR (58 eur/mp)**, tranzactie in ianuarie 2020, info de la cumparator 0737-787787



Ipari ingatlan Gyergyószentmiklóson

290 000 EUR (alkudható)



Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Eladó ipari és vagy kereskedelmi célra is megfelelő 2500 m² ingatlan, amely Gyergyószentmiklós, Kossuth Lajos utca, 222 szám alatt helyezkedik el, a Parajd fele vezető út mellett a MOL üzemanyagtöltő állomással szemben. Az ingatlan adata: 2500 m², összesen és 3 részből tevődik össze, van egy nagy csarnok és egyéb épületrészek. A nagy csarnok méretei: 34 m széles és 56 méter hosszú, 5 méter magas, elől vannak irodák, öltözők, mosdók, a hátsó részében pedig raktárak, karbantartó és javító műhelyek. A hozzá járó terület 15000 négyzetméter, részben betonozva, rakodó rámpával, amelyen még vannak faszervezetű anyagátrolók. Van gáz csatlakozási lehetőség és ipari áram 630 KW transzformátor teleppel. Az ingatlan az elhelyezkedéséből kifolyólag megfelel kereskedelmi és vagy ipari célra. Befektetésnek is kitűnő.

Információk a hirdetésről

Szponzorált hirdetés

Ár	290 000 EUR (alkudható)
Termék állapota	Használt
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2020.05.18
Megtekintve	2 alkalommal
Azonosító	#509107

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Edit
Település	Gyergyószentmiklós / Harghita megye
Weboldal	www.imobiliare-harghita.ro

☎ 0736 859 134

✉ Email Küldése

De vanzare spatiu industrial cu teren de 15.000mp, spatii industriale cu suprafata de 2500mp- oferta aug.2018 - **290.000 EUR (116 eur/mp)**. Tranzactie in 2020 octombrie.

- pe str Selyem, fosta fabrica de mobile cu teren de 4360mp si spatii de productie P+2 cu suprafata desfasurata de 2838mp a fost vandut cu **130.000 EUR (46 eur/mp)** in febr 2021.



Salveaza ca favorit

100 €










storia

Spatiu Comercial + Hale de productie

Gheorgheni, Judet Harghita Adaugat La 15:56, 30 septembrie 2019, Numar anunt: 178570480

Imi place 0 Distribuie

ililor noastre, iti exprimam acordul cu privire la faptul ca folosim module cookie si alte tehnologii similare in scopul imbunatatirii si al personalizării continutului nostru, a analizării traficului, a furnizării de publicitate si a protecției anti-spam si anti-malware, precum si impotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii](#)

[Click aici](#) pentru a modifica setările in ceea ce priveste partenerii de publicitate ai OLX

Oferit de	Proprietar	Suprafata utila	2 838 m²
Spatiu comercial in suprafata de 450 mp Hala de productie in suprafata de 1717 mp Ateliere + Depozite Post Trafo de 350 KW Toata proprietatea e imprejmuita Suprafata terenului 4360 mp Suprafata totala desfasurata a constructiilor 2838 mp			



Aflați mai multe

Panasonic Yasumi

- pe str Kossuth Lajos, nr.222, o hala industrială cu teren de 3096 mp si spatii de productie P cu suprafata desfasurata de 520mp a fost vandut cu **100.000 EUR (192 eur/mp)** in febr 2021-

IMOBIL INDUSTRIAL

VÂNZARE

[Editează](#)

Data vânzării: **17.02.2021**

Preț vânzare: 100.000 EUR
curs valutar: 4.8747 lei/EUR | echiv. 487.500 lei

Sursa vânzare: Contact personal

Localitatea: Gheorgheni	Adresa: str.Kossuth Lajos	Nr.: 222
Zonă: industrială	Denumire zonă/cartier:	
Soluția constructivă: structură din beton armat	Regim de înălțime: P	Data construirii:
Suprafața construită: 520 mp	Suprafața desfășurată: 520 mp	Suprafața utilă: 456 mp
Încălzire: CT proprie	Termopan: nu	Finisaje: inferioare
Utilități:	Curent electric: în clădire	Apă: în clădire
	Canalizare: în clădire	Gaz: nu există

Detalii:

Sistem de incalzire nefunctionala.

Contact:

Tel.1: **0744-787242**

Observații: Info vanzare: Arpi











Date de piata chirii spatii de productie, de depozitare

<https://www.wellmob.ro/de-inchiriat/spatiu-industrial/ditrau/hargita/4564>

The screenshot shows a web browser displaying the Wellmob website. The page is titled "SPAȚIU INDUSTRIAL DE ÎNCHIRIAT - DITRĂU". It features a large photo of a single-story industrial building with a red roof and a smaller photo of the building's interior. The text on the page indicates that the space is available for rent at 0.5 Euro/m². The total area is 1000 m². The location is Ditrău, Harghita. The text describes the building as a single-story industrial building with a red roof, built with bricks, in Ditrău, which has a total area of 1000 m². The building has two separate entrances, with two rooms each. One room has a total area of 600 m², and the other has a total area of 400 m², and it can be rented separately. The building can be used as a production or storage space, and it has a three-phase electricity network.

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/16-kiado-alberlet/820974-iroda-meg-raktar-gyergyoszentm.html>

The screenshot shows a web page from Szekelyhirdeto. The title is "Iroda meg raktár Gyergyószentmiklóson". The price is listed as 4 EUR. The page includes a photo of a green building with a white door and a small sign. The text describes the property as a single-story building with a green facade and a white door, located in Gyergyószentmiklós. The building has a total area of 1000 m². The text describes the building as a single-story building with a green facade and a white door, located in Gyergyószentmiklós. The building has a total area of 1000 m². The text describes the building as a single-story building with a green facade and a white door, located in Gyergyószentmiklós. The building has a total area of 1000 m².

De inchiriat spatii situate in Gheorgheni, strada Vanatorilor nr.5:

- spatiu de birouri de 85 mp, pret oferta chirie 5.5 eur/mp+TVA+cheltuieli.
- spatiu de depozitare/bir./com. de 96 mp, pret oferta chirie 3.5 eur/mp+TVA+cheltuieli.
- spatiu de depozitare cu acces separat de 54 mp, pret oferta chirie 3.5 eur/mp+TVA+cheltuieli.

<https://www.tikvahome.ro/spatiu-industrial-11-camere-de-inchiriat-ciumani-231.html>

ATELIER DE PRELUCRARE A LEMNULUI

CIUMANI



DE INCHIRIAT

EUR 950 NEGOCIABIL

ID OFERTA: 231

Tip: de inchiriat Suprafata: 335 mp Bai: 1 Camere: 11
Numar Camere: 11 Suprafata utila: 335 mp
Tip Spatiu: Constructie separata Front: 20 ml / nr fronturi
Deschidere: 20 ml Numar Bucatarii: 2 An Constructie: 1980

f Facebook g+ Google+ t Twitter

Descriere

De închiriat atelier de prelucrare a lemnului pe un teren de 3031 mp în comuna Ciurani. Aici se află următoarele clădiri: locuință de serviciu de 86 mp, clădire administrativă de 112mp, atelier tâmplărie de 226mp, depozit de 27,50 mp, depozit pentru scule de 13,50mp, depozit pentru lemne de foc de 21mp și cameră CT de 11,15mp, cameră de uscare de 48,16mp.

Caracteristici

Utilități: curent trifazat, apă, canalizare.

Se poate folosi pentru depozit de materiale de construcții spațioase și nivelate.

2.84 eur/mp

[https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/16-kiado-alberlet/686146-100-m2-es-raktarhelyiseg-gyerg.html](https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/16-kiado-alberlet/686146-100-m2-es-raktarhelyiseg-gyerg)

100 m2-es raktárhelyiség Gyergyószentmiklóson 250 EUR



100 m2-es raktárhelyiség Gyergyószentmiklóson a volt U. J. COOP udvarán, életmiser egészségügyi hatóság által engedélyezett, téglapályát, padlával fedett. Rendelkezik - padló és fali csempe, konyhapult 2 kagylóval, WC, mosdó, 25 m2 tágyasztó kamra (- 20 Celsius fok), 8 darab tágyasztó láda.

De închiriat spatiu comercial cu suprafata de 100 mp, în Gheorgheni situat în curtea U. J. Coop-ului, cu autorizație sanitară, construit din cărămidă, acoperit cu azbociment. Dotări: - faianță și gresie, teșchia cu 2 chiuvete, WC, cameră frigorifică (-20 Grade Celsius) cu suprafata de 25 mp, lazi frigorifice 8 bucăți.

Noua închiriat: 250 Euro Tel.: 0758-948-705
Chirie lunară: 250 Euro www.wellimob.ro

Hirdetés tartalma

Kiadó egy 100 m2-es raktárhelyiség Gyergyószentmiklóson a volt U. J. COOP udvarán, életmiser egészségügyi hatóság által engedélyezett, téglapályát, padlával fedett. Rendelkezik - padló és fali csempe, konyhapult 2 kagylóval, WC, mosdó, 25 m2 tágyasztó kamra (- 20 Celsius fok), 8 darab tágyasztó láda.

De închiriat spatiu comercial cu suprafata de 100 mp, în Gheorgheni situat în curtea U. J. Coop-ului, cu autorizație sanitară, construit din cărămidă, acoperit cu azbociment. Dotări: - faianță și gresie, teșchia cu 2 chiuvete, WC, cameră frigorifică (-20 Grade Celsius) cu suprafata de 25 mp, lazi frigorifice 8 bucăți.

Információk a hirdetésről

Ar 250 EUR
Hirdetés jellege Kínál
Feladatsi idő 2021.03.02
Megtekintve 275 alkalommal
Azonosító #686146

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Well Ingatlanok Kinga
Telefons Gyerogyószentmiklós / Hargita megye
Weboldal www.wellimob.ro

0758 948 705 Email Küldése

Spatiu de depozitare de inchiriat. Su = 100 mp. Chirie 250 Eur/luna.

Kiadó raktár felületek Gyergyószentmiklóson Szponzorált hirdetés 3 EUR



Hirdetés tartalma

Kiadó 20-500 m2 raktár felületek Gyergyószentmiklóson a piac mellett, könnyen megközelíthető akár kamionnal is.
Bér 3-6 EUR/mp/hó felülettől függően.
Érdeklődni a 0741191630 telefonszámon.

Információk a hirdetésről Szponzorált hirdetés

Ár	3 EUR
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2021.06.30
Megtekintve	126 alkalommal
Azonosító	#366610

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Róbert
Település	Gyergyószentmiklós / Harghita megye

[0741 191 630](tel:0741191630) [Email Küldése](#)

Spatii de depozitare de inchiriat. Su = 20-500 mp. Chirie 3-6 Eur/mp/luna.



Vanzator

Robert
Pe OLX din Ianuarie 2012.
Activ pe 30 Iunie 2021
[Mai multe anunturi ale acestui vânzător](#)

[074 119 1630](tel:0741191630) [Trimite mesaj](#)

Localizare

[Vargatac, Harghita](#)
la 67km de tine



Postat 30 Iunie 2021

Spatii de inchiriat - Gheorgheni

6 € Prețuri negociabile

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

[Firma](#) [Vanzare/Inchiriere: Inchiriere](#) [Suprafata utila: 40 m²](#)

Descriere

De inchiriat spatii pentru depozit/magazin/birou, suprafete intre 40-200 mp, in apropiere de centrul orasului Gheorgheni, jud. Harghita.
Pret intre 3-6 EUR/mp/luna.
Relatii la nr. tel. 07*****30

ID: 222505129 Vizualizări: 22 [Raportează](#)

De închiriat clădire pretabilă în Gheorgheni

1 000 EUR



Sponsorat hirdetés

Hirdetés tartalma

Kiadó Gyergyószentmiklóson, az Állomás utcában, két szintes, termelésre, kereskedelmi és- irodai tevékenységekre alkalmas 1.100 m²-es felület, amely több helyiségből tevődik össze.

Az ingatlan két szintes, és saját központi fűtéssel rendelkezik. A kliens igényei szerint alakítható.

További információkért kérem hívja a 0752-901-635-ös telefonszámot.

De închiriat în Gheorgheni, pe strada Gării, clădire pretabilă, pentru producție, activități comerciale, sau activitate de birou, cu suprafață utilă de 1100 mp, compus din mai multe încăperi. Imobilul are centrală termică proprie. Spațiul se poate amenaja după cerința clientului.

Pentru detalii vă rugăm să ne contactați: tel. 0752-901-635.

Ár: 1000/Euro/hónap

Preț: 1000 Euro/lună

Wellgyergy@gmail.com

Információk a hirdetésről

Sponsorat hirdetés

Ár	1 000 EUR
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2023.02.15
Megtekintve	4 alkalommal
Azonosító	#812586

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Kinga
Település	Gyergyószentmiklós / Hargita megye
Weboldal	www.wellimob.ro

 0752 901 635

 Email Küldése

Kiado (volt) ITP muhely

350 EUR



Szponzorált hirdetés



Hirdetés tartalma

Kiado Gyergyoszentmikloson a Balcescu utcaban egy volt ITP muhely 1300 m2 udvarral.
A muhely teglabol epult 1992-ben, saját kozponti futessel, 10 cm kulso szigetelessel, hoszgetelt nyilas zarokkal.
150 alapnegyzetmeter + 150 manzard.

Információk a hirdetésről

Szponzorált hirdetés

Ár	350 EUR
Termék állapota	Használt
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2022.08.17
Megtekintve	304 alkalommal
Azonosító	#781695

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Kólló Zsolt
Település	Gyergyoszentmiklos / Hargita megye

☎ 0758 948 705

✉ Email Küldése

De inchiriat spatiul unui fost atelier ITP, situat in Gheorgheni, strada Balcescu, construit din caramida in anul 1992, avand CT proprie, izolatie termica exterioara de 10 cm grosime, tamplarii exterioare cu geam termopan. Cladirea are suprafata construita de 150 mp si are si un pod de 150 mp, neamenajat.

Pretul de oferta chirie este de 350 Eur/luna.

Pret oferta vanzare este de 98.000 Eur (vezi oferta la date de piata vanzari).

Chirii concrete pt. spatii de productie, de depozitare

- Gheorgheni, str Kossuth Lajos, nr.183- hala de productie, cu Su= cca 400mp, inchiriat cu 1 EUR/mp/luna;
- spatii de productie, Joseni, nr. 121 proprietatea SC MORLEMN SA, cladire din zidarie, incalzire cu soba, dotat cu apa si curent, Su=490mp, inchiriat cu 300 EUR/luna- 0,6 EUR/mp/luna;
- str Garii, nr 4, in cladirea administrativa „SC BUCIN SA”, spatii de birouri se inchiriaza cu 2 EUR/mp
- spatii de productie- fosta cantina IMG- cladire P+1, Sd=1200mp, din care se utilizeaza doar parterul ½ parte din total, este inchiriat cu 1700EUR/luna, 1,4 EUR/mp/ luna- 0728-276666

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50769 Gheorgheni

Nr. cerere	14374
Ziua	11
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119894341



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gheorgheni, Jud. Harghita

Nr. CF vechi: 1744 CN
Nr. cadastral vechi: 2187

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50769	Din acte: 1.387 Masurata: 1.386	teren in intravilan

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	50769-C1	Loc. Gheorgheni, Jud. Harghita	un atelier mecanic si reparatii auto Sc sol de 632,40 mp, realizat cu fundatie de beton, peretii din caramida si beton, sarpanta din lemn, invelitori din placi azbociment ondulat

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
501 / 13/01/2014		
Hotarare Judecatoreasca nr. Sentinta civila nr.660, din 21/02/2013 emis de TRIBUNALUL HARGHITA (dosar nr.1821/96/2011/a1);		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare rang.inch.nr. 5288/2010 cf, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC HAR BEST TIMBER SRL	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50769	Din acte: 1.387 Masurata: 1.386	teren in intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 1.387 Masurata: 1.386	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	50769-C1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	un atelier mecanic și reparații auto Sc sol de 632,40 mp, realizat cu fundație de beton, peretii din caramida și beton, sarpanta din lemn, invelitori din placi azbociment ondulat

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.673

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	5.956
3	4	34.821
4	5	13.736
5	6	27.559
6	7	34.044
7	8	32.001
8	9	2.672
9	10	2.874
10	1	2.873

** 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.

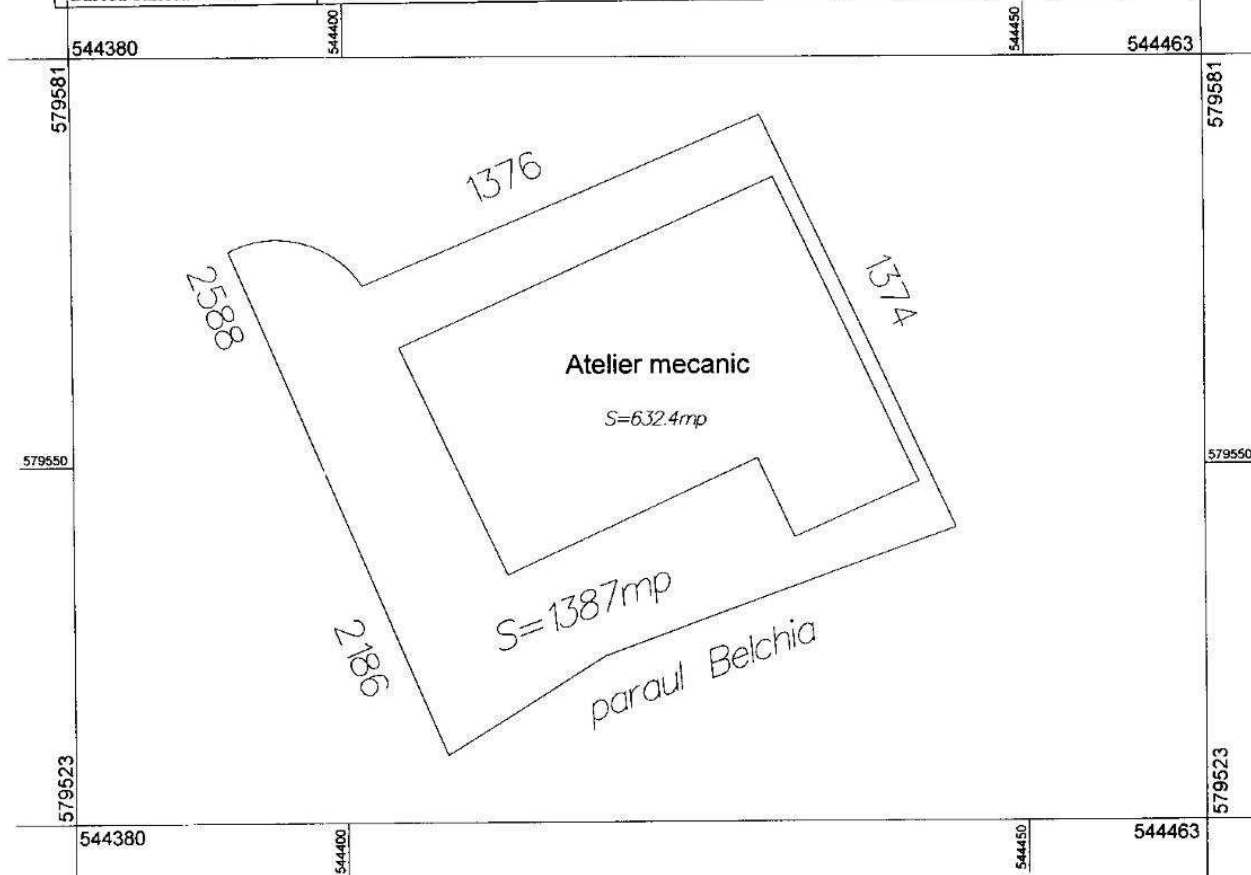
Data și ora generării,

11/10/2022, 14:01

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
2187	1387	Mun.Gheorgheni, INTRAVILAN
Cartea funciara nr.	50769	UAT Mun. Gheorgheni, jud. Harghita



A. Date referitoare la teren							
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata mp.	Valoare de impozitare lei	mentiuni			
I	Cc	1387		imprejmuit			
Total:		1387					

B. Date referitoare la constructii							
Cod. Constr.	destinatie	Supraf. ocup. la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	MENTIUNI			
				Construit (anul)	Materialele folosite la realizare	TIP.	Supr.constr desf.(mp)
C1	Atelier mecanic	632.4					
Total:							

Inventar de coordonate						Executant: Ing. Benedek Hunor	
Sistem de proiectie „Stere 70”						Data: 15.10.2012	
Pct.	N (m)	E (m)	Pct.	N (m)	E (m)	se confirma suprafata de masurato si introducerea imobilului in baza de date	
1	579566.034	544391.441	4	579545.342	544444.785		
2	579563.462	544401.246	5	579535.880	544418.901		
3	579576.276	544430.569	6	579528.480	544407.329		

Suprafata total masurata= 1387 mp
Suprafata din act=1387