

RAPORT DE EVALUARE **AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE** **DE TIP INDUSTRIAL**



Adresa: Orașul Sovata, Strada Mierlei nr 33 CF 50192 ,Jud. Mureș,

Proprietar : TINCU GHEORGHE C. SI TINCU CAMELIA S.

Solicitant: UAT Oraș Sovata Str Principala nr. 33/A 5

Destinatar: UAT Oraș Sovata Str Principala nr. 155

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului .

Aprilie 2025

1. SINTEZA EVALUĂRII

Destinatarul lucrării	UAT Oraș Sovata cu sediul în Str Principala nr. 155, tel. 0265 570 218
Solicitantul lucrării	UAT Oraș Sovata cu sediul în Str Principala nr. 155
Proprietar	TINCU GHEORGHE C. SI TINCU CAMELIA S.,
Denumire imobil	Spațiu industrial
Descriere imobil	C1: Depozit din caramidă cu Scd=831 mp , edificate în anul jurul anului 1970.
Extrasul de carte funciară	CF 50192 /Sovata nr cad 50192 teren intravilan cu S=2699 mp categoria de folosință CC; proprietar, TINCU GHEORGHE C. SI TINCU CAMELIA S., cotă de 1/1
Suprafata	
Adresa imobilului	Str Mierlei nr 33 , Oraș Sovata, Jud Mureș
Obiectul evaluării	Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară de tip industrial conform descrierilor de mai sus.
Scopul evaluării	Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață, a imobilului alcatuit din 1 construcție.
Data inspecției, a raportului și a verificării faptice	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Aprilie 2025 , dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Inspecția a fost realizată de evaluator, în prezența reprezentanților legali ai solicitantului, efectuându-se fotografii relevante. Evaluarea a fost realizată în data de: 23.04.2025 , care este și data raportului.
Tipul valorii estimate	Metodologia utilizată este cea corespunzătoare legislației în vigoare la data efectuării lucrării și terminologiei de specialitate prevăzută de Standardele recomandate de ANEVAR – Standardul de evaluare a bunurilor 2022. SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102) SEV 103 - Raportare (IVS 103) SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104) SEV 105 - Abordări și metode de evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) SEV 400 - Verificarea evaluării Ghidurile de evaluare GEV, compuse din: GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

	Glosar; Abrevieri; Cod de etică a profesiei de evaluator autorizat, apelându-se la estimarea unei "valori de piață" așa cum este ea definită în standardul de evaluare ANEVAR.
Valoarea de piață a imobilului	90.700 € echivalent a 451.400 LEI

În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare solicită în mod expres, defalcarea valorilor pe elemente componente ale proprietății (de exemplu, teren și construcții) în conformitate cu metodologia agreată de ANEVAR. Vă rugăm să luați în considerare că valoarea alocată pe fiecare element al proprietății nu exprimă valoarea de piață a respectivului element considerat separat, ci este estimată exclusiv în scop administrativ.

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

90.700 € echivalent a 451.400 LEI

Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;

- ✓ Valoarea nu este afectată de TVA
- ✓ Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- ✓ Valoarea este subiectivă;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cursul de referință B.N.R. utilizat, din 23.04.2025: 1 Eur = 4,9755 lei

Cu respect:

Ec. Sergiu Senatovici, evaluator autorizat ANEVAR,

Tel: 0744 330 382,

e-mail: one.activbit@gmail.com



Cuprins

1. SINTEZA EVALUĂRII -----	2
1.1. Certificarea valorii -----	5
2. Termenii de referință ai evaluării -----	6
2.1 Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării -----	6
2.2 Obiectul evaluării; drepturile deținute; drepturile evaluate; alte drepturi care influențează dreptul evaluat -----	6
2.3 Tipul valorii; definiții -----	6
2.4 Calendarul evaluării; moneda raportului -----	7
2.5 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării -----	7
2.6 Natura și sursa informațiilor utilizate -----	7
2.7 Ipoteze și ipoteze speciale -----	8
2.8 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare -----	10
2.9 Conformitatea cu SEV -----	10
2.10 Descrierea raportului -----	11
3. Culegerea și analiza datelor -----	11
3.1 Identificarea fizică și legală a proprietății -----	11
3.2 Analiza datelor despre localitate -----	11
3.3 Analiza datelor despre amplasament și teren -----	15
3.4.Descrierea construcțiilor -----	15
3.5 Analiza pieței imobiliare specifice -----	16
4. Analiza datelor -----	21
4.1 Cea mai bună utilizare -----	21
4.2. Aplicarea abordărilor în evaluare -----	22
4.2.1 Abordarea prin piață -----	22
4.2.2 Abordarea prin venit -----	25
4.3.3 Abordarea prin cost -----	36
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii -----	41
6. Anexe -----	43
6.1 Fotografii ale proprietății -----	44
6.2 Documente ale proprietății -----	47
6.3 Extrase privind oferte de pe piața imobiliar -----	53

1.1. Certificarea valorii

Prin prezența, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile speciale descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce revine evaluatorului 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 și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele de evaluare SEV adoptate în România de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.
- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 – Verificarea Evaluărilor.

Întocmit:

Evaluator autorizat ANEVAR

Ec. Sergiu Senatovici,

Tel: 0744330282

e-mail: office@serviciievaluari.ro



2. Termenii de referință ai evaluării

2.1 Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Clientul și Utilizatorul este: UAT Oraș Sovata cu sediul în Str Principala nr. 155 care este solicitantul lucrării.

Scopul raportului de evaluare: estimarea valorii de piață a imobilului de tip industrial.

2.2 Obiectul evaluării; drepturile deținute; drepturile evaluate; alte drepturi care influențează dreptul evaluat

În conformitate cu comanda și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Spațiu industrial", situată în Județul Mureș, Oraș Sovata, conform Cf. nr 50192 , proprietatea este deținută cu drept deplin de: TINCU GHEORGHE C. SI TINCU CAMELIA S.

2.3 Tipul valorii; definiții

Ținând cont de scopul acestui raport de evaluare, tipul de valoare estimat este valoarea de piață.

Conform Standardului de evaluare 100 din Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022 (SEV 100 - Cadul General), în vigoare la data realizării raportului :

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie 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."

Conform solicitării clientului, estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare va fi făcută atât în moneda LEU, cât și în EURO, la cursul BNR al zilei 23.04.2025 , 1 EUR = 4,9755 LEI.

Vom considera că sumele prezentate ca opinii asupra valori de piață a proprietății, obținute în urma aplicării abordărilor vor fi tranzacționate în condiții de plată integrală numerar, fără a ține seama de condiții speciale de finanțare.

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

2.4 Calendarul evaluării; moneda raportului

- Inspecția proprietății evaluate a avut loc pe 23.04.2025 și a fost realizată de către evaluator autorizat ANEVAR Senatovici Sergiu în prezența solicitantului UAT Sovata. Cu această ocazie s-au făcut fotografii și au fost identificate: reperele care delimitează lotul de teren, caracteristicile acestuia;
- Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada Aprilie 2025.
- data raportului este 23.04.2025 ;

2.5 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
- în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante;
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare;

2.6 Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate, extrase de carte funciară, alte documente; suprafețele terenului au fost preluate din respectivele documente;
- gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor;
- istoricul proprietății;
- scopul evaluării;

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral solicitantului UAT SOVATA.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;

- date privind piața imobiliară locală, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- manuale și cataloage de costuri;
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2022, formate din Standardele de Evaluare SEV și Ghidurile de evaluare;

2.7 Ipoteze și ipoteze speciale

A. Ipoteze :

- Evaluatorul a examinat Planul de situație/schița de dezmembrare/fișa bunului imobil vizată de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar 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
- Evaluatorului nu-i revine nicio responsabilitate privind situația juridică a proprietății imobiliare evaluate, proprietarul având întreaga răspundere pentru datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, fapt pentru care se presupune că actele de proprietate sunt valabile, iar proprietatea imobiliară în speță poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Aspectele juridice legate de proprietatea imobiliară evaluată se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost luate în considerare fără a se efectua verificări sau investigații suplimentare.
- Se presupune că deținerea și administrarea proprietății imobiliare se face cu responsabilitate, în scopul celei mai bune utilizări.
- Informațiile furnizate de terți sunt luate în considerare, însă fără ca evaluatorul să poată avea o garanție asupra acurateții acestora.
- Situația proprietății imobiliare de la data evaluării și scopul evaluării au determinat selectarea metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora.

- Se presupune că proprietatea imobiliară și exploatarea acesteia nu contravin în niciun fel reglementărilor legale, inclusiv cele privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când astfel de situații sunt expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Suprafața terenului care face obiectul acestui raport de evaluare a fost preluată din documentația pusă la dispoziție de solicitant, fără a se întreprinde la data inspecției măsurători suplimentare.
- La data inspecției nu au fost făcute observații privind contaminarea proprietății imobiliare în speță sau a celor vecine, în aceste condiții considerând ca imobilulevaluat se află în condiții normale, respectând reglementările privind mediul înconjurător.
- Evaluatorul consideră că premisele și estimările avute în vedere la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile ținând cont de datele și informațiile disponibile la data evaluării;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului de evaluare s-a făcut ținând seama de posibilitățile și limitele fiecăreia dintre ele.
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind analizate și înțelese ținând cont și de metodele folosite pentru obținerea lor;
- Deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a lui, nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile prestabilite.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, referitor la proprietatea imobiliară evaluată, în afara cazului când acest lucru a fost convenit, în scris.
- Estimările din raportul de evaluare sunt bazate pe caracteristicile pieței specifice de la data evaluării și pe stabilitatea economiei într-un viitor previzibil și, prin urmare, acestea se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.
- Ipotezele speciale definite pentru acest raport de evaluare sunt următoarele:
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;

- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documente sau în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție (anexe, relevee, planuri, extrase CFI, documentație cadastrală) și indicate de proprietar/beneficiar care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granielor proprietăților; Planurile, schitele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în această privință;
- Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);

Ipoteze Speciale

- La cererea beneficiarului se va estima chiria de piață pentru platforma industrial alcătuită din 6 construcții și 4 soproane amplasate pe terenul Orașului Sovata.

2.8 Restricții de utilizare, distribuire 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. 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.

2.9 Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din *SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)* și *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*.
 - Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile *SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)*, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor *SEV 103 – Raportare (IVS 103)*.

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)* și *GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*.
- Scopul evaluării fiind stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate în vederea informării clientului cu privire la valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare deținută de acesta cu respectarea prevederilor *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*.

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

2.10 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.

3. Culegerea și analiza datelor

3.1 Identificarea fizică și legală a proprietății

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară “Spațiu industrial” situată în Oraș Sovata, strada Mierlei nr 33 având C1: Depozit din caramidă cu Scd=831 mp, anul PIF 1970.

Este evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare descrise în prezentul raport de evaluare, proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

3.2 Analiza datelor despre localitate



Localitatea Sovata este situată în zona nord-estică a bazinului Transilvaniei, la o altitudine de 530 m pe versantul sudic al munților Gurghiului, pe un podiș denumit „între sărituri”.

Situat la estul județului, este al șaselea oraș al județului Mureș după mărime.

Este legat de rețeaua de localități a țării prin: - drumul național DN 13-Bălăușeri-Tg. Mureș într-o direcție și Odorhei-Miercurea Ciuc în cealaltă; - drumul județean DJ 153 realizează legătura Sovata-Eremitu-Reghin și este și strada principală a orașului;

✓ drumul comunal DC 16-deservește satul Ilieși, ramificându-se din DN 13A.

Sovata este una dintre cele mai renumite orașe cu stațiuni balneoclimaterice din România. Se află la o distanță de 60 km de reședința județului Mureș, municipiul Târgu-Mureș.

Orașul este așezat în întregime pe un masiv de sare, iar în jurul stațiunii pe o rază de 30 km se întind păduri seculare de brad, molid, stejar între care apar colțuri pleșuve de sare. Întinderea teritoriului administrativ este de 15.953 ha , din care 954 ha intravilan, rezultat din însumarea mai multor zone funcționale, compusă din următoarele trupuri: - orașul Sovata 540 ha; stațiunea Sovata 182 ha; Săcădat 188 ha; Ilieși 30 ha; Căpeți 5 ha; ferma și zona de agrement Iszulyka 3 ha; zona caselor de vacanță 3 ha; zona pentru sporturi de iarnă poiana Repas 3 ha.

Comunele Chiherul de Jos, Ibănești, Eremitu, Măgherani, Sărățeni, Atid și Praid sunt comune care se învecinează cu orașul Sovata.

Conform datelor statistice actuale, populația orașului Sovata este de 9.790 de locuitori.

Căile de comunicație existente și categoria acestora Rețeaua stradală a orașului Sovata are o structură axial-radială, s-a dezvoltat având la bază rețeaua de drumuri naționale, județene și comunale care îl traversează.

Trama stradală existentă este formată din peste 62 de străzi cu o lungime totală de 58 km, 4 cartiere, 1 sat aparținător și 2 corpuri : Repaş și Isuica .

Căile de comunicație existente sunt departajate, pe categorii, astfel: - categoria I: 5 străzi; - categoria a II-a: 6 străzi; - categoria a III-a: 47 străzi - în curs de aprobare - categoria a IV-a: 4 străzi - în curs de aprobare Activitatea economică și servicii În Orașul Sovata își desfășoară activitatea un număr de 428 firme cu capital privat dintre care 3 societăți cu capital integral de stat,) care acoperă o largă paletă de domenii: agricultură, industrie, transporturi, servicii, finanțe, etc.

Industria:

Zona industrială s-a dezvoltat în bucla formată de cele două ramificații ale căii ferate - chiar pentru condițiile optime de transport ale materiilor prime și ale produselor finite. Profilul de activitate cel mai dezvoltat este prelucrarea materialului lemnos - datorită pădurilor numeroase care înconjoară orașul (peste 60% din total suprafață administrată).

Această ramură a industriei este reprezentată la nivelul orașului Sovata prin agenți economici de importanță națională și internațională.

Caracteristic zonei este activitatea legată de producerea materialelor de construcții, piatră cioplită) și activități bazate pe valorificarea materiilor prime locale fabricarea brânzei, prelucrarea laptelui.

Construcțiile: Pe teritoriul orașului bazele de construcții civile și industriale sunt desprinse din fostele întreprinderi de construcții. Activitatea de construcții pe teritoriul orașului se află în continua dezvoltare și diversificare, atât în sfera industriei cât și a construcțiilor civile și edilitare.

Transporturile : - Orașul Sovata reprezintă un nod important în rețeaua de drumuri naționale, județene și comunale - drumul național: DIM13- Bălăușeri- Tg. Mureș - într-o direcție, Odorhei-Miercurea Ciuc, în cealaltă; - drumul județean: DJ 153 realizează legătura Sovata- Eremitu-Reghin și este și str. Principală a orașului

3.3 Analiza datelor despre amplasament și teren

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare face parte din intravilanul Orasul Sovata situat pe strada Mierlei nr 33 , având extrasul de carte funciară cu nr. 50192 , având proprietar TINCU GHEORGHE C. SI TINCU CAMELIA S., .

Amplasamentul dispune de toate utilitățile: apă - canalizare, curent, gaz metan. Rețelele utilităților necesare funcționării sunt asigurate de rețelele utilităților care deservesc întregul amplasament

Terenul plat, are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- deschiderea la calea de transport principală de 30 ml
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- **fără** expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

3.4.Descrierea construcțiilor

Spatiu C1, CF 50192		
Identificare	Nr. din plan	C1
	Tip clădire	Magazie
	Regim înălțime	P
	Înălțime nivel (m)	4
	Data PIF	1970
	Utilizare	Industrială
Arii	Ac (mp)	831
	Ad (mp)	831
	Au (mp)	692
Sistem constructiv		
Infrastructură	Subsol	fără
	Fundații	radier general din beton armat
Suprastructură	Structură rezist.	zidărie cărămidă
	Planșee	din beton armat
Anvelopă	Închideri	zidărie din cărămidă
	Compartimentări	zidărie din cărămidă
	Acoperiș	șarpantă din lemn cu învelitoare din azbociment
Finisaj exterior	Termosistem	fără

Finisaj interior	Pardoseli	fără
	Tencuieli	fără
	Zugrăveli	fără
	Placaje	fără
	Tavane	fără
	Tâmplărie	fără
Instalații	Electrice	fără
	Sanitare	fără



	Tencuieli	fără		Încălzire	fără
	Zugrăveli	simple, culori de apă		Ventilație	nu
	Placaje	fără		Aer condiționat	nu
	Tâmplărie	fără		Altele	nu
Particularități					
Deprecieri					
Fizice					
	Nerecuperabile	El. viață scurtă	finisajele și instalațiile sunt în stare nesatisfăcătoare		
		El. viață lungă	elementele structurale prezintă deteriorări nejustificate de vârstă		
Funcționale	Recuperabile	Nu este cazul			
	Nerecuperabile	Nu este cazul			
Externe	nu este cazul				

3.5 Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate de tip Spațiu industrial, situată în Orasul Sovata în zonă central, comercială. Astfel piața specifică proprietății este cea a spațiilor comerciale, situate în zone similare și pretabile pentru activități commercial/ administrative.

➤ Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează

încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii ține cont de condițiile actuale de pe piața imobiliară.

Cererea pentru proprietăți similare a stagnat în ansamblul său, în principal datorită încetării ritmului de investire. Cererea se menține la un nivel stabil pe toate segmentele, pentru proprietățile atractive (cu localizare favorabilă, acces bun, utilități etc.) existând în continuare cerere și tendința de stabilizare. Nivelul cererii este în strânsă corelare cu utilitatea proprietății și posibilitățile de finanțare a achiziției. Cererea pentru proprietăți de tipul celei subiect este în principal manifestată din partea investitorilor care doresc să dezvolte proprietăți imobiliare cu destinație rezidențială. Cererea este influențată și de existența unor proprietăți similare sau care sporesc atractivitatea zonei.

Cererea pentru spații similare este în continuare afectată de situația economică generală a țării, de incertitudinile unei direcții clare în ceea ce privește mediul de afaceri imobiliare pe termen scurt și mediu, astfel că cei mai mulți potențiali clienți sau investitori preferă să rămână în așteptare, având ca obiectiv achiziționarea de proprietăți imobiliare cu prețuri foarte scăzute.

➤ **Analiza ofertei competitive**

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

Piața specifică proprietății imobiliare este cea a spațiilor industriale situate pe raza Orașului Sovata dar și zonelor similare din Județul Mureș.

Pe piața specifică proprietății supusă evaluării sunt oferite spre vânzare și închiriere un număr relativ mic de spații comerciale, iar prețurile variază direct proporțional cu zona în care este situat acesta, cu suprafața, cu accesul la proprietate și bineînțeles cu posibilitățile de exploatare ale acestuia. Proprietățile imobiliare care se apropie ca și caracteristici de proprietatea în speță au prețuri de ofertă cuprinse între 1 și 4 euro/mp.

Ofertanții sunt în general persoane fizice sau juridice care dețin spații comerciale, cu suprafețe cuprinse între 140-3000 mp, unele fiind chiar mai mici sau mai mari.

RAPORT DE EVALUARE AL IMOBILULUI SITUATE ÎN STR. MIERLEI NR 33 , CF 50192/ SOVATA

Nr Crt	Localizare	Pret €	Suprafata	Descriere	Pret €/mp	Tel
1	Iernut (MS)	280	140	Inchiriez teren suprafata betonata 3500mp aces tir si o hala 140mp se inchiriaza si suprafata mai mica	2,00	+40733131487
2	Târgu Mureș (MS)	2.000	485	Hala depozitare, productie, comert, 500 mp, compartimentata in 3 hale, cu 4 birouri, 3 grupuri sanitare, inaltime 6 m, acces TIR, Targu Mures, str Gheorghe Doja nr 197, incinta FLACONIA. 485mp utili. Toate utilitatile.	4,12	+40745510996
3	Reghin (MS)	300	80	Ofer spre inchiriere spatiu de productie, depozitare compus din o incapere de 80 mp, birou 26mp, chicinieta 6 mp, baie 2mp. Total 114	3,75	+40740033111
4	Livezeni, Târgu Mureș (MS)	1.380	460	Se inchiriaza spatiu industrial in suprafata de 460 mp, situat in Targu-Mures, str. Livezeni, pretabil pentru activitati industriale sau depozitare.	3,00	+40745266330
5	Târnăveni (MS)	350	140	Se inchiriaza hala cu dimensiunea de 14m lungime si 10 m latime. Hala dispune de curent trifazic Pardoseala de	2,50	+40720040404
6	Sântana de Mureș (MS)	18.400	4.600	Spatiu de inchiriat complet utilat santana de mures. Se inchiriat spatiu in Santana de Mures	4,00	+40758848080
7	Livezeni, Târgu Mureș (MS)	810	270	Se inchiriaza spatiu industrial in suprafata de 270 mp, situat in Targu-Mures, str. Livezeni, pretabil pentru activitati industriale sau depozitare.	3,00	+40745266330
8	Sângeorgiu de Mureș (MS)	1.136	270	Suprafata hala 270 mp Suprafata birou 30 mp Curent monofazic si trifazic Transpalet electric	4,21	+40726696067
9	Libertatii, 117, Târgu Mureș (MS)	600	150	inchiriem hala depozitare 150 mp si birouri de 33 sau 40 mp.adresa:tg mures,strada libertatii nr.117(curte silvera).	4,00	+40745107373
10	Depozitelor, 30, Târgu Mureș (MS)	700	600	De inchiriat Hala industrială la etaj II din doua cu S = 600 mp. Dotari - Ascensor de marfa de 3,2 to functional si cu acte la zim curent trifazat de mare	1,17	+40723626428
11	Breaza (MS)	100	25	magazie 25 mp + magazie 25 mp Cladirea beneficiaza de curte mare pietruita, curent trifazic de 65 kw, supraveghere video, internet, alarma,	4,00	+40756280410
12	Râciu (MS)	2.500	1.400	Inchiriez spatiu hala pt productie / depozitare in Raci, MuresApa, curent trifazic, canalizare4000 mp curte1400 mp hala acoperita2500 euro total	1,79	+40744112721
15	Mureșeni (MS)	1.600	400	Inchiriez depozit cu rampa si birouri in suptafara de 400 mp, astfel: -spatiu de depozitare cca 350 mp;	4,00	+40742304868
16	Solovăstru (MS)	1.600	400	Inchiriez hala spatiu de productie depozitare atelier auto linie de ITP pretabil pt firme de curierat rapid in suparata de 400 mp + la etaj	4,00	+40745897062
17	Reghin (MS)	4.000	2.000	Ofer spre inchiriere hala in suprafata totala de 2000 mp, compartimentata in mai multe incaperi. Se poate inchiria si partial diferite suprafete.	2,00	+40740033111
19	Petelea (MS)	999	330	Inchiriez Hala Metalica 330 m2 Situată pe varianta la Petelea DN15 Curent trifazic Acces tir	3,03	+40744231195
20	Reghin (MS)	2.200	400	Ofer spre inchiriere hala metalica confectionata din panouri sandvis cu iluminatoare, avand o suprafata de 400 metri patrati, curent trifazic, 30	5,50	+40748645894
21	Unirii, Târgu Mureș (MS)	1.000	500	Va propunem spre inchiriere hale de depozitare productie, in cartierul Unirii Hala are o suprafata de 500m2 compartimentate in 3 cladiri cu	2,00	+40741233573

	Mimim	Maxim	Media
Pret €/mp	1	6	3
Pret oferta vanzare €	100	18.400	1.068,00
S mp	25	4.600	400,00

Dacă valorile date reprezintă prețurile pe metru pătrat pentru terenurile intravilane într-o anumită zonă sau localitate, atunci putem interpreta aceste date astfel:

- Prețul minim pe metru pătrat pentru terenurile intravilane este de 1 €/mp.
- Prețul maxim pe metru pătrat pentru terenurile intravilane este de 6 €/mp.
- Media prețurilor pe metru pătrat pentru terenurile intravilane este de aproximativ 3 €/mp.

Aceste valori indică variabilitatea prețurilor chiriilor pentru spațiile industriale într-o anumită zonă sau piață. Prețul minim arată că unele spații industriale pot fi închiriate la tarife mai mici, în timp ce prețul maxim arată prețul maxim pe care cineva ar fi dispus să-l plătească pentru spații industriale. Media indică un preț mediu pentru aceste chiri, care poate servi ca referință pentru evaluarea prețului chiriei în această piață.

Quartila Q1	2,0	€/mp
Quartila Q2	3,4	€/mp
Quartila Q3	4,0	€/mp

Aceste valori reprezintă quartile pentru prețurile chiriilor pentru spații industriale exprimate în euro pe metru pătrat (€/mp) și pot fi interpretate astfel:

Quartila Q1 (prima quartilă) este de 2,0 €/mp. Aceasta înseamnă că 25% dintre chiriile pentru spațiile industriale sunt mai mici sau egale cu 2,0 €/mp.

Quartila Q2 (a doua quartilă) este de 3,4 €/mp. Aceasta reprezintă valoarea mediană și împarte setul de date în două părți egale, având 50% dintre valorile mai mici sau egale cu 3,4 €/mp.

Quartila Q3 (a treia quartilă) este de 4 €/mp. Acesta indică că 75% dintre chiriile pentru spațiile industriale sunt mai mici sau egale cu 3,3 €/mp.

Aceste quartile oferă o imagine a distribuției prețurilor chiriilor pentru spațiile industriale într-o anumită zonă sau piață. Quartile sunt folosite pentru a evalua variabilitatea și dispersia prețurilor. Cu cât diferența dintre Q1 și Q3 este mai mare (în acest caz, 2 €/mp), cu atât există o variație mai mare în prețurile chiriilor pentru spațiile industriale.

În raport la capitolele anexe sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru vânzare.

➤ **Echilibrul pieței**

Având în vedere caracterul zonei și indicatorii urbanistici zonali, schimbări în utilizarea terenului nu sunt posibile.

Pe piața specifică oferta de terenuri similare în zona analizată este medie.

Referitor la vânzarea proprietăților în zona, factorii care ar afecta vandabilitatea ar putea fi:

- puterea de cumpărare ridicată
- timpul de expunere pe piață mai ridicat și un marketing mai intens
- existența facilităților financiare pe piață (credite bancare, împrumuturi, etc)

4. Analiza datelor

4.1 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 una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber

- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal; pentru dezvoltarea în ipoteza demolării construcțiilor metalice degradate – autorizațiile pentru demolare nu sunt obținabile fiind o construcție viabilă și relativ nouă
- îndeplinește condiția de fizic posibilă; vecinătățile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilități etc.), funcționalitate nu permit ipoteza demolării;
- este fezabilă financiar; pe baza datelor prezentate în analiza pieței, nu este fezabilă varianta demolării
- este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații);

În urma analizei de piață, ținând cont de toate elementele care influențează sau limitează posibilele construcții ce pot fi edificate pe imobilul evaluat și analizând potențialele variante, concluzia desprinsă este că cea mai bună utilizare a imobilului este: **utilizare industrială**.

4.2. Aplicarea abordărilor în evaluare

4.2.1 Abordarea prin piață

Metoda comparațiilor vânzărilor își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea 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 și tranzacțiile care influențează valoarea. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare prezente pe piața locală și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate sau sunt ofertate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile și ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat. Exista 10 elemente de comparație de bază, ce ar trebui luate în considerare, în analiza prin comparație directă :

- Tip comparabile: tranzacții/oferte
- Drepturi de proprietate transmise
- Restricții legale
- Condiții de finanțare
- Condiții de vânzare
- Condiții de piață (timpul)
- Localizare (poziție în cadrul localității)
- Caracteristici fizice
- Zonare
- Cea mai bună utilizare

Importanța acestor criterii a fost luată în calcule în ordinea descrescătoare a prezentării lor.

Proprietățile comparabile utilizate în evaluarea chiriei de piață sunt prezentate mai jos:

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Oferte			
		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Tipul comparabilei		OFERTĂ	OFERTĂ	OFERTĂ	OFERTĂ
Drepturi de proprietate	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Restricții legale	fara restrictii	similare	similare	similare	similare
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Condițiile pietei:	2025	2022	2023	2023	2023
Localizare:	Oras Sovata	Oras Sovata	Oras Sovata	Oras Sovata	Oras Sovata
Locație comparabilei vs locație subiect:	Periferie	Lunga	inferior	Centrala	inferior
Caracteristici fizice					
Suprafața închiriată (mp):	2699	7.830	5.600	13.000	2.400
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da/nu/nu/dnu	da/da/nu/da,	da/da/nu/da,	da/da/da/da,	da/da/da/da,
Zonare:	mixt	mixt	mixt	mixt	mixt
Cea ma buna utilizare:	mixt	similar	similar	similar	similar
Preț de vânzare (EURO)		125.280	100.800	260.000	55.200
Preț / mp / (EURO)		16	18	20	23

Grila de comparații este următoarea:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	-	Oras Sovata	Oras Sovata	Oras Sovata	Oras Sovata
data	2025	2022	2023	2023	2023
Suprafața [mp]	2699	7830	5600	13000	2400
PREȚ VÂNZARE EUR		125.280	100.800	260.000	55.200
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 16,00	€ 18,00	€ 20,00	€ 23,00
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		OFERTĂ	OFERTĂ	OFERTĂ	OFERTĂ
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-0,80	-0,90	-1,00	-1,00
Pret de vanzare ajustat		15,20	17,10	19,00	22,00
DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 15,20	€ 17,10	€ 19,00	€ 22,00
RESTRICTII LEGALE					
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0,0%	0,00	0%
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 15,20	€ 17,10	€ 19,00	€ 22,00
CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ajustare totala pentru finanțare		€ 15,20	€ 17,10	€ 19,00	€ 22,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 15,20	€ 17,10	€ 19,00	€ 22,00
CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 15,20	€ 17,10	€ 19,00	€ 22,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 15,20	€ 17,10	€ 19,00	€ 22,00
CONDIȚII DE PIAȚĂ					
Condiții ale pieței	2025	2022	2023	2023	2023
Ajustare unitara sau procentuala		10%	5%	5%	5%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 1,52	€ 0,86	€ 0,95	€ 1,10
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 16,72	€ 17,96	€ 19,95	€ 23,10
CORECȚII SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
LOCALIZARE					
Localizare	Oras Sovata	Oras Sovata	Oras Sovata	Oras Sovata	Oras Sovata
Locație comparabilei vs locație subiect:	Periferie	Lunga	inferior	Centrala	inferior
Ajustările aplicate pt. localizare sunt		5%	10%	-5%	10%
Ajustare totala pentru localizare		0,84	1,80	-1,00	€ 2,31
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 17,56	€ 19,75	€ 18,95	€ 25,41
CARACTERISTICI FIZICE					
Marime (dimensiune)	2699	7830	5.600	13000	2400
Ajustare unitara sau procentuala		5131	2.901	10301	-299
Ajustare totala pentru dimensiuni		20%	10%	25%	0%
UTILITĂȚI DISPONIBILE		3,50	2,00	4,70	€ 0,00

Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/nu/nu/dnu	da/da/nu/da,	da/da/nu/da,	da/da/da/da,	da/da/da/da,
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-5%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		-€ 2,11	-€ 1,09	-€ 2,37	-€ 2,80
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 18,95	€ 20,66	€ 21,29	€ 25,16
ZONARE / CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Zonarea / CMBU	mixt	mixt	mixt	mixt	mixt
Ajustare unitara sau procentuala	mixt	similar	similar	similar	similar
Ajustare totala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		€ 18,95	€ 20,66	€ 21,29	€ 25,16
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare	mixt	similar	similar	similar	similar
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 18,95	€ 20,66	€ 21,29	€ 25,16
Preț corectat (Eur/mp)		€ 19	€ 21	€ 21	€ 25
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 3,75	€ 3,56	€ 2,29	€ 3,16
	(procentual)	25%	21%	12%	14%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 7,96	€ 5,74	€ 9,01	€ 8,75
	(procentual)	52%	34%	47%	40%
Suprafata	2699				
Opinie / € / mp	€ 21,00				
Opinie / Lei / mp	104 lei				
Valoare estimata _€	56.700				
Valoare _Lei	282.100				
Curs valutar	4,9755				
Data evaluarii	23.apr.25				

Valoarea probabila pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile 2 deoarece proprietății 2 i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin piață, analiza pe perechi de date este:

V piață: 21 €/mp echivalent a 104 lei/ mp

4.2.2 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului. Pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile este un fapt curent, fiind cunoscute chiriile practice, precum și celelalte elemente

care să fundamenteze fluxul de numerar viitor; abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind capitalizarea veniturilor din închiriere

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare, ceea ce implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare; profitul anticipat este generat fie din cedarea dreptului de folosință (închiriere), fie din deținerea activului și implicarea lui directă în activitatea de bază.

Abordarea comportă două categorii de metode:

1. capitalizarea venitului – metoda utilizează venitul reprezentativ¹, corespunzător unei singure perioade, căruia i se aplică o rată adecvată tipului de venit, numită și rată de capitalizare totală (cu toate riscurile incluse)
2. fluxul de numerar actualizat – metoda utilizează o serie de fluxuri de numerar corespunzătoare unor perioade viitoare, actualizate la valoarea lor prezentă, cu ajutorul unor factori de actualizare bazați pe rata de actualizare adecvată

Prima categorie de metode este cea mai simplă însă utilizarea ei este condiționată de natura venitului reprezentativ, mai exact de modul de comportare a acestuia în timp: capitalizarea poate fi aplicată unui venit de natura unei anuități constante sau care variază (crescător sau descrescător) dar liniar. Atunci când este așteptat ca venitul să varieze neliniar în perioadele următoare, cea de a doua categorie de metode, a fluxului de numerar actualizat este necesar să fie aplicată.

Se înțelege deci că cele două metode nu se pot substitui una celeilalte; capitalizarea se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare ajunse la maturitate², aflate pe piețe, ideal, în echilibru, sau aflate pe o ramură ascendentă sau descendentă a evoluției lor, cu un comportament liniar al variațiilor; actualizarea fluxului de numerar se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare care nu au ajuns la maturitate și/sau aflate pe piețe în care schimbările sunt dese, imprevizibile sau greu previzibile, înregistrând salturi mari, neliniare.

¹ care poate fi de natura unui venit brut potențial (care nu ia în considerare pierderile din neocupare și întârziere a plății chiriei), a unui venit brut efectiv (care ia în considerare respectivele pierderi), sau a unui venit net de exploatare care, pe lângă pierderi mai este afectat și de cheltuielile de exploatare ale activului.

² aflate în piața specifică de o perioadă de timp suficientă pentru a câștiga notorietate și a atinge gradul de ocupare/utilizare al pieței.

Evaluarea a fost realizată prin metoda capitalizării directe. Prin această metodă venitul anual estimat ca fiind generabil de către o proprietate se convertește în valoare prin aplicarea unei rate adecvate de venit. În cazul de față am utilizat o rată de capitalizare aplicată venitului net efectiv din exploatare estimat.

Etapele aplicării metodei sunt:

Estimarea venitului brut din exploatare (VBE)

Estimarea cheltuielilor din exploatare VNE

Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor nete efective R

Convertirea VNE în valoare prin intermediul R cu formula: $V_{cap} = VNE / R$

Estimarea venitului brut din exploatare (VBE) s-a realizat astfel:

s-a estimat o chirie lunară obținabilă de 2 EUR/mp pentru spațiul de depozitare (conform informațiilor de pe piață privind chiriile, caracteristicile și localizarea spațiului evaluat)

s-a estimat venitul brut potențial VBP ca fiind chiria obținabilă pe 12 luni

s-a estimat un grad de ocupare de 80% pt spații industriale și s-a estimat venitul brut efectiv (VBE)

Cheltuielile din exploatare au fost calculate

- o Impozit pe clădire: - 1,3 % din CIN proprietate
- o Asigurare clădire: - 0.2% din CIN proprietate
- o Cheltuieli de întreținere și mentenanță (constituirea fondului de reparații): % din VBE
- o Cheltuieli de managementul proprietății: - 0% din VBE

Intervalul ratelor de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective.

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. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă prime de risc aferente investiției. În analiza pietei studiile întreprinse au dus la concluzia că ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se

situeaza la 12,9% spații industrial pentru tipul de proprietate evaluat. In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati pe fondul trendului crescator al pietii imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate in contextual rentabilitatii solicitate pe piata specifica.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

Rata totală de capitalizare, dreptul deplin de proprietate - c este dată de raportul dintre Venitul Net din Exploatare (anual) – VNE - și Valoare.

$$c = VNE / \text{Valoare}$$

Rata de capitalizare confirmata prin calculul efectiv:

Calcul rata de capitalizare spați industriale			
Localizare	Ludus	Breaza	Cioarga
Pret de vanzare (EUR)	100.000	110.000	170.000
Pret de vanzare corectat (EUR)	80000	88000	136000
Suprafata	300	400	650
Chiria potentiala (EUR/mp/luna)	3,00	3,00	3,00
Chiria potentiala (EUR/luna)	900	1200	1950
VBP (EUR/an)	10800	14400	23400
Grad de ocupare	80%	80%	80%
VBE (EUR/an)	8640	11520	18720
VNE (EUR/an)	8640	11520	18720
Rata de capitalizare neta	10,8%	13,1%	13,8%
Rata de capitalizare selectata (rotunjita)	13,1%		

Rata de capitalizare utilizată, de 13,1%, este justificabilă în contextul pieței locale și reflectă cerința de randament crescut pe care un investitor ar solicita-o pentru a compensa riscurile asociate unei proprietăți industriale dintr-un oraș cu profil turistic și logistic limitat, precum Sovata.

Această rată a fost aleasă în baza analizei pieței regionale, observațiilor directe, surselor publice (anunțuri, brokeri imobiliari, evaluări similare), dar și prin corelarea cu natura activului și profilul chiriașilor potențiali. Prin urmare, utilizarea acestei rate este considerată adecvată și realistă în cadrul metodei venitului (capitalizare directă) pentru proprietatea supusă evaluării.

Oferte pr stabilirea Rc

C1



100.000 €
Pret initial



Localizare

Strada 1 Mai 40



Luduș (MS)

Descriere

Depozit de vanzare

Depozit in Ludus, str. 1 Mai, nr. 40, cu iesire la strada, 240mp depozitul, 300mp total, incalzire centrala pe gaz, baie. Cu contract de inchiriere pe minim 4 ani, ofer 600 euro luna.

Date proprietate

Tranzactie:

Vânzare

Tip proprietate:

Spatlu Industrial

Tip imobil:

Depozitare

S.utila:

240 m²

C2



110.000 €
Pret initial



Descriere

Vand hala Industriala

Vand hala industrială de 400mp aflată pe un teren de 30 arii în localitatea Breaza lângă râul Iuts terenul are o livadă de peste 500 de pomi fructiferi (mar, par, prun, caise, piersici, cires, visin, gutui, piersica turtita, nuc) zona din

Localizare

Breaza (MS)

Date proprietate

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Spatlu Industrial
S.utila:	400 m²
S.teren:	3.000 m²

C3



170.000 €
Pret initial



Descriere

Depozit In CF 650m²+teren1100

Va propunem hala depozit în acte cu suprafața de 650m², instalații electrice 380v și 220v, gaz metan cu debit industrial, tavane (rigips) noi, zugrăvit proaspăt, înălțimea 3.5m, tamplarie

Localizare

Cioarga (MS)

Date proprietate

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Spatlu Industrial
Tip imobil:	Depozitare
S.utila:	650 m²
S.teren:	1.100 m²

RAPORT DE EVALUARE AL IMOBILULUI SITUATE ÎN STR. MIERLEI NR 33 , CF 50192/ SOVATA

Nr. Crt.	Denumire	Su	Chiria lunară unitară	VBP	VBP	Grad de ocupare	VBE	VBE	VBE TOTAL PROPRIETATE	Cheltuieli din exploatare		VNE	VNE	Rată de capitalizare netă	Valoare de piață	Valoare de piață
										Impozit (1,3% din CIN)	Chelt. cu asigurarea (0,2% din CIN)					
		mp	eur/lu	eur	lei	%	eur	lei	eur	eur	eur	eur	lei	%	eur	lei
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	14	15	16	19	20
1	Spatiu depozitare	611,0	2,00	14.664	72.961	75%	10.998	54.721	10.998	856	132	10.010	49.804	13,10%	76.412	380.188
2	Sopron	220,0	1,00	2.640	13.135	75%	1.980	9.851	1.980	92	14	1.874	9.325	13,10%	14.307	71.184
	Valoare totală	831,0													90.719	451.372
	Valoare totală rotunjită														90.700	451.400

CALCULUL DEPRECIERII DIN CAUZE EXTERNE

		Anexa nr.5
	UM	Comp.2
Preț de ofertă	EURO	250.000
Pret corectat conform localizarii (a se vedea grila de evaluare a proprietatii imobiliare)	EURO	212.500
Suprafata teren	mp	3.000
Suprafata desfasurata constructii	mp	1.400
Pret unitar teren (estimat)	EUR/mp	25
Pret total teren ((4) x (6))	EUR	75.000
Pret total constructii ((3) - (7))	EUR	137.500
Cost unitar de inlocuire (Cataloage IROVAL)	EUR/mp	450
Cost total de nou ((5) x (9))	EUR	630.000
Uzura fizica estimata	%	50
Depreciere externa (1-(8)/((10)x(1-(11)/100)) x 100	%	56

Astfel, valoarea proprietății obținută prin abordarea capitalizare directă este :

Vvenit 90.700 € echivalent a 451.400 LEI

Abordarea prin venit exprimă potențialul la care proprietatea poate fi fructificată pe piață, ținând cont de situația actuală de pe piață cât și de atractivitatea proprietății.

CHIRIA DE PIATA

- Au fost analizate informatiile de pe piata specifica, referitoare la chiriile solicitate de catre proprietari pentru imobile similare proprietatii subiect. De asemenea au fost preluate informatii din studiile intocmite de companii specializate in domeniul imobiliar, publicate periodic de catre ANEVAR, in revista "Valoarea". Aceste chirii sunt de tip triplu net (toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias). In urma analizarii acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect, au fost estimate chiriile utilizate in cadrul prezentei abordari.

RATA DE CAPITALIZARE

- Rata de capitalizare a fost determinata tinand cont de tipul proprietatii, caracteristicile fizice si economice si piata specifica. Pentru aceasta au fost analizate si informatii publicate pe siturile de imobiliare.

Cost impozitare

FISA NR. 1 - Hala depozitare													
Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7SCLDP1	Structura pe cadre din beton armat cladire veche industriala P+1E (hala de productie + depozit), H nivel = 4,20 m; pe capetele stalpilor din beton armat reazema grinzi de beton armat atat la parter cat si la etaj; peste grinzi reazema elemente de planseu rezistent la incarcari mari, de tip TT; inchideri si compartimentari din zidarie; acoperis din tabla plana zincata, vopsita		mp Ad	S	611	1.402,45	856.896,95	100	856.896,95	0,00	2	87
3	FINSCLDP1	Finisaj interior cladire veche industriala P+1E (hala de productie + depozit) - zugraveli simple, faianta, tamplarie metalica grunduita si vopsita, fatada vinarom		mp Ad	S	611	649,29	396.716,19	100	396.716,19	0,00	2	87
4	ELSCCLDP1	Instalatii electrice cladire veche industriala P+1E (hala de productie + depozit)		mp Ad	S	611	104,54	63.873,94	100	63.873,94	0,00	2	87
		TOTAL FISA				Cost nou brut unitar (lei / mp)	2.156	Cost nou brut (lei)		1.317.487,08	0,00		
						Anul PIF	Varsta Cronologica	Varsta Cronologica Ponderata	Grupa / Subgr. (GEV 500)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	Depreciere functionala (lei)	
						1970	55	55	0	74,00	974.940,44	0	
								Cost net constructie			342.546,64		
								(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100) - Depr.funct)					

RAPORT DE EVALUARE AL IMOBILULUI SITUATE ÎN STR. MIERLEI NR 33, CF 50192/ SOVATA

FISA NR. 2 - Sopron													
Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
2	SMIAZFM	Sopron cu stalpi din teava neagra vopsita fixati pe fundatii izolate si invelitoare din azbociment ondulat pe ferme metalice vopsite, H = 4 m, pardoseala din beton pe balast cilindrata		mp Ad	S	220	613,65	135.003,00	100	135.003,00	0,00	2	181
		TOTAL FISA					Cost nou brut unitar (lei / mp) 614	Cost nou brut (lei)		135.003,00	0,00		
							Anul PIF	Varsta Cronologica	Varsta Cronologica Ponderata	Grupa / Subgr. (GEV 500)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	Depreciere functionala (lei)
							1970	55	55	0	74,00	99.902,22	0
										Cost net constructie	35.100,78		
										(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100) - Depr.funct)			

Calcul uzura fizica conform GEV 500, ANEXA 2			
Tabel nr. 1-contin.	Grupa 1.1.1.2.b	In mediu normal	stare fizica S
Varsta cronologica (ani) = 55		Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) = 55	
Vechimea V1 din tabel (ani) = 55		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%)= 74	
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 55		Deprecierea fizica normala Dfn = D1+(D2-D1)/(V2-V1) x (Vcp-V1) (%)= 74,00	
Vechimea V2 din tabel (ani) = 60		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%)= 81	

4.3.3 Abordarea prin cost

Prin aplicarea acestei metode am calculat impozitul pe clădire.

Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metoda de segregare a costului, respectiv în baza “Volumului I – Clădiri rezidențiale” – din cartea COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE” editate de către Editura IROVAL în 2009, autor Corneliu Șchiopu. Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

Pașii aplicării metodei sunt:

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor, suprafața desfășurată)
- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților
- Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Insumarea costurilor totale.

În anexele raportului de evaluare se găsește fișa de calcul în abordarea prin cost în care este detaliată estimarea costului de înlocuire brut.

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate apare din cauze **fizice, functionale** sau **externe**.

Estimarea deprecierei se face in mod adecvat prin **metoda segregarii**, prin care se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se aplica costului de înlocuire. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

uzura fizica : aceasta poate avea doua componente:

- uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) - ***nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile;***
- uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice) : ***a fost estimata ca raport intre varsta efectiva si durata de viata utila totala estimata*** , segregat intre elementele cu viata scurta si elemente cu viata lunga: durata de viata utila totala a elementelor a fost estimata la 80 de ani pentru structură și 60 ani pentru anvelopă și 25 de ani pentru finisaje, instalații;

neadecvare functionala - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte –

- neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) si
- neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus*) - ***nu au fost identificate neadecvari functionale;***

depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc. In anexele raportului de evaluare se gaseste fisa de calcul in abordarea prin cost în care este detaliata estimarea si segregarea depreciierilor.

RAPORT DE EVALUARE AL IMOBILULUI SITUATE ÎN STR. MIERLEI NR 33 , CF 50192/ SOVATA

FISA NR. 1 - Hala depozitare

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7SCLDP1	Structura pe cadre din beton armat cladire veche industrială P+1E (hala de productie + depozit), H nivel = 4,20 m; pe capetele stalpilor din beton armat reazema grinzi de beton armat atat la parter cat si la etaj; peste grinzi reazema elemente de planseu rezistent la incarcari mari, de tip TT; inchideri si compartimentari din zidarie; acoperis din tabla plana zincata, vopsita		mp Ad	S	611	1.402,45	856.896,95	100,00	856.897	0	2	87
3	FINSCLDP1	Finisaj interior cladire veche industrială P+1E (hala de productie + depozit) - zugraveli simple, faianta, tamplarie metalica grunduita si vopsita, fatada vinarom		mp Ad	S	611	649,29	396.716,19	100,00	396.716	0	2	87
4	ELSCLDP1	Instalatii electrice cladire veche industrială P+1E (hala de productie + depozit)		mp Ad	S	611	104,54	63.873,94	100,00	63.874	0	2	87
		TOTAL FISA						1.317.487		1.317.487	0		

FISA NR. 2 - Sopron

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
2	SMIAZFM	Sopron cu stalpi din teava neagra vopsita fixati pe fundatii izolate si invelitoare din azbociment ondulat pe ferme metalice vopsite, H = 4 m, pardoseala din beton pe balast cilindrata		mp Ad	S	220	613,65	135.003,00	100,00	135.003	0	2	181
		TOTAL FISA						135.003		135.003	0		

RAPORT DE EVALUARE AL IMOBILULUI SITUATE ÎN STR. MIERLEI NR 33 , CF 50192/ SOVATA

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	1	Hala depozitare	1970	S	55	55	611	1.317.487	264.689	74	0	56	150.721	30.280	100,00	0
2	2	Sopron	1970	S	55	55	220	135.003	27.123	74	0	56	15.444	3.103	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					831	1.452.490	291.811				166.165	33.383		0

Defalcarea valorilor		
Constructii	33.383 €	166.165 lei
Teren intravilan	56.700 €	282.100 lei
Total imobil	90.083 €	448.265 lei

Vcost 90.083 € echivalent a 448.265 Lei

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul formulează o concluzie finală, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în raport a fost obținută următoarea valoare (rotunjite):

Vvenit 90.700 € echivalent a 451.400 LEI

Vcost 90.083 € echivalent a 448.265 LEI

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

1. Adecvarea - unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere tipul imobilului cea mai pretabilă abordare este prin venit, având în vedere numărul mai mic de tranzacții al proprietăților similare pe de o parte și faptul că piața închirierilor unor astfel de proprietăți este mai activă pe de altă parte.
2. Precizia – se apreciază acuratețea informațiilor analizate. Din analiza de piață, acuratețea informațiilor privind închirierile este mai precisă decât în cazul vanzarilor care sunt mai puțin active. Referitor la abordarea prin cost, deși aceasta este mai precisă având în vedere vârsta mică a construcțiilor această abordare nu reflectă cu exactitate percepția participanților la piață privind prețul de transfer.
3. Cantitatea informațiilor. Informațiile privind închirierile sunt mult mai numeroase având în vedere că spațiul evaluat este un spațiu pretabil pentru utilizare comercială, preferat în majoritatea cazurilor la închiriere înaintea vanzării.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin venit.

Vvenit 90.700 € echivalent a 451.400 LEI



- ✓ Valoarea nu este afectată de TVA
- ✓ La baza estimării au stat tranzacțiile între persoane fizice respectiv ofertele regăsite pe piață;
- ✓ Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- ✓ Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- ✓ Valoarea este subiectivă;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

6. Anexe

Fotografii ale proprietății

Documente ale proprietății

Extrase privind oferte de pe piața imobiliar

6.1 Fotografii ale proprietății







6.2 Documente ale proprietății



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sighișoara

CARTE FUNCİARĂ NR. 50192
COPIE

Carte Funciară Nr. 50192 Sovata

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 7756/N
Nr. cadastral vechi: 1831

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mureș, UAT Sovata, Loc. Sovata, Str MIERLEI, Nr. 33

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50192	2.699	Teren nelmprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	50192-C1	Jud. Mureș, UAT Sovata, Loc. Sovata, Str MIERLEI, Nr. 33	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 831 mp; S. construita desfasurata: 831 mp; depozit din caramida acoperit cu placi din azbociment compus din 5 depozite si 1 depozit acoperit cu placi de azbociment

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2816 / 13/03/2009		
Titlu Proprietate nr. 185622/2008 emis de Comisia Judeteana Mures;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE reconstituire drept de proprietate conf. Legii 18/1991 a Fondului Funciar, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) DOMOKOS MIHALY 2) DOMOKOS ANDRAS 3) DOMOKOS KAROLY <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7756/N)</i>	A1
5044 / 07/05/2009		
Act Notarial nr. Conventie nr.783, din 06/05/2009 emis de BNP COMAN ONORIU;		
B2	se stabilesc cotele astfel ; - DOMOKOS MIHALY - 2/4 parti. - DOMOKOS ANDRAS -1/4 parti. - DOMOKOS KAROLY - 1/4 parti	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu avut anterior -- reconstituire conf. Legii 18/1991, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/2 1) DOMOKOS MIHALY	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu avut anterior -- reconstituire conf. Legii 18/1991, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/4 1) DOMOKOS ANDRAS	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu avut anterior -- reconstituire conf. Legii 18/1991, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/4 1) DOMOKOS KAROLY	A1
5045 / 07/05/2009		
Act Normativ nr. C.M. nr. 36, din 06/05/2009 emis de BNP COMAN ONORIU;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 1/8 1) DOMOKOS CLARA	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 1/8	A1

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

Pagina 1 din 5

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

Formular versiunea 1.1

RAPORT DE EVALUARE AL IMOBILULUI SITUATE ÎN STR. MIERLEI NR 33, CF 50192/ SOVATA

Carte Funciară Nr. 50192 Comuna/Oraș/Municipiu: Sovata

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	1) PETHO ERIKA	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 1/8	A1
	1) DOMOKOS ERNO	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 1/8	A1
	1) DOMOKOS MIHALY	
6748 / 19/06/2009		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE aut.nr.303, din 19/06/2009 emis de BNP NAGY ZSUZSANNA;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) TINCU GHEORGHE- CRISTINEL , casatorit cu	
	2) TINCU CAMELIA-STELUTA	
OBSERVATII: ca bun comun		
10266 / 09/09/2009		
Act Administrativ nr. 7049, din 22/07/2009 emis de PRIMARIA SOVATA (act administrativ nr. 50192/19-06-2009 emis de OCPI MURES; act administrativ nr. 7026/21-07-2009 emis de PRIMARIA SOVATA;;)		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1
	1) TINCU GHEORGHE CRISTINEL , casatorit cu	
	2) TINCU CAMELIA-STELUTA	
5726 / 26/03/2014		
Hotarare Judecatoreasca nr. S.C. nr.798/2012, din 24/04/2013 emis de JUDECATORIA SIGHISOARA (din D.S. nr.2940/308/2009;Decizia Civila nr. 106/2013 a Tribunalului Mures din Dosar nr.2940/308/2009;Decizia Civila nr. 40/R/21.01.2014 a CURTII DE APEL TARGU MURES SECTIA CIVILA DOSAR nr. 2940/308/2009);		
B12	Se noteaza existenta Sentintei Civile nr.798/24.04.2012 a Judecatoriei Sighisoara in D.C. nr. 2940/308/2009; a DECIZIEI nr. 106/2013 a Tribunalului Mures din Dosar nr. 2940/308/2009 si a Deciziei Civile nr. 40/R/21.01.2014-CURTEA DE APEL TARGU MURES din Dosar 2940/308/2009.	A1, A1.1
8016 / 24/04/2014		
Hotarare Judecatoreasca nr. DECIZIA CIVILA nr.40/R, din 21/01/2014 emis de CURTEA DE APEL TG.MURES (din D.C. nr.2940/308/2009; adresa nr.34/17.04.2014 -SOCIETATEA COOPERATIVA MESTESUGAREASCA COMUS SOVATA);		
B13	Se indreptata eroarea materiala savarsita in incheierea nr.5726/26.03.2014 in sensul ca la notarea existentei Sentintei Civile nr. 798/2012/24.04./2013 s-a omis sa se noteze si existntea DECIZIEI nr. 40/R/21.01.201-Curtea de Apel Targu Mures din Dosarul nr. 2940/308/2009	A1, A1.1
B14	Se respinge capatul de cerere pentru inscrierea in cartea funciara a dispozitiilor SENTINTEI CIVILE nr.798/24.04.2012 a Judecatoriei Sighisoara din D.C. nr. 2940/308/2009;a DECIZIEI CIVILE nr.106/23.05.2013 a Tribunalului Mures din Dosar nr. 2940/308/2009 si DECIZIEI CIVILE nr.40/R/21.01.2014 din dosar nr. 2940/308/2009 -CURTEA DE APEL TGRGU MURES.	A1, A1.1
19583 / 15/10/2014		
Hotarare Judecatoreasca nr. 40/R, din 21/01/2014 emis de CURTEA DE APEL TG MURES (hotarare judecatoreasca nr. 798/24-04-2012 emis de JUDECATORIA SIGHISOARA,hotarare judecatoreasca nr. 40/R/21-01-2014 emis de CURTEA DE APEL TG MURES; hotarare judecatoreasca nr. 106/23-05-2013 emis de TRIBUNALUL MURES;; hotarare judecatoreasca nr. 106/23-05-2013 emis de TRIBUNALUL MURES;;)		
B15	-Se noteaza respingerea cererii 19583/20104 pentru nedepunere in termen a documentatiei cadastrale	A1, A1.1
20309 / 15/09/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 510, din 25/04/2017 emis de Judecatoria Sighisoara Civil; Hotarare Judecatoreasca nr. 5/308/2015, din 23/04/2019 emis de Tribunalul Mures Sectia Civila;		
B16	Se noteaza actualizare informatii cadastrale, diminuarea suprafetei imobilului de la 4000 mp la 2699 mp si radierea constructiei C1	A1
24305 / 18/10/2023		
Act Administrativ nr. 11522, din 31/08/2023 emis de Orașul Sovata, documentatie cadastrală avizată de OCPI Mures;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1 / B-19
	1) SOCIETATEA COOPERATIVĂ MEȘTEȘUGĂREASCĂ COMUS	
Act Administrativ nr. 13044, din 16/10/2023 emis de Orașul Sovata, documentatie cadastrală avizată de OCPI Mures;		

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

Pagina 2 din 5

Extrase pentru informare pot fi la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

RAPORT DE EVALUARE AL IMOBILULUI SITUATE ÎN STR. MIERLEI NR 33, CF 50192/ SOVATA

Carte Funciară Nr. 50192 Comuna/Oraș/Municipiu: Sovata

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B18	Se înscrie categoria de folosință "arabil" pentru S=1799 mp, "curți construcții" pentru S=900 mp și adresa administrativă ca fiind: "str. Mierlei nr. 33"	A1, A1.1
10015 / 10/05/2024		
Act Notarial nr. 606, din 09/05/2024 emis de Nagy Zsuzsanna;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1	A1.1
1) TINCU GHEORGHE-CRISTINEL , căsătorit cu		
2) TINCU CAMELIA-STELUȚA , bun comun		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
7704 / 11/05/2020		
Hotarare Judecatoreasca nr. 510, din 25/04/2017 emis de JUDECATORIA SIGHISOARA; Hotarare Judecatoreasca nr. DECIZIA NR 12/R, din 19/02/2020 emis de TRIBUNALUL TG MURES;		
C1	Se noteaza existenta sentintei civile nr. 510/25.04.2017 a Judecatoreiei Sighisoara avand ca obiect anulare act.	A1, A1.1 / C.2
20309 / 15/09/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 510, din 25/04/2017 emis de Judecatoria Sighisoara Civil; Hotarare Judecatoreasca nr. 5/308/2015, din 19/02/2020 emis de Curtea de Apel Mures, Sectia Civila; Hotarare Judecatoreasca nr. 5/308/2015, din 23/04/2019 emis de Tribunalul Mures Sectia Civila;		
C2	Se radiaza sarcina de sub C1	A1

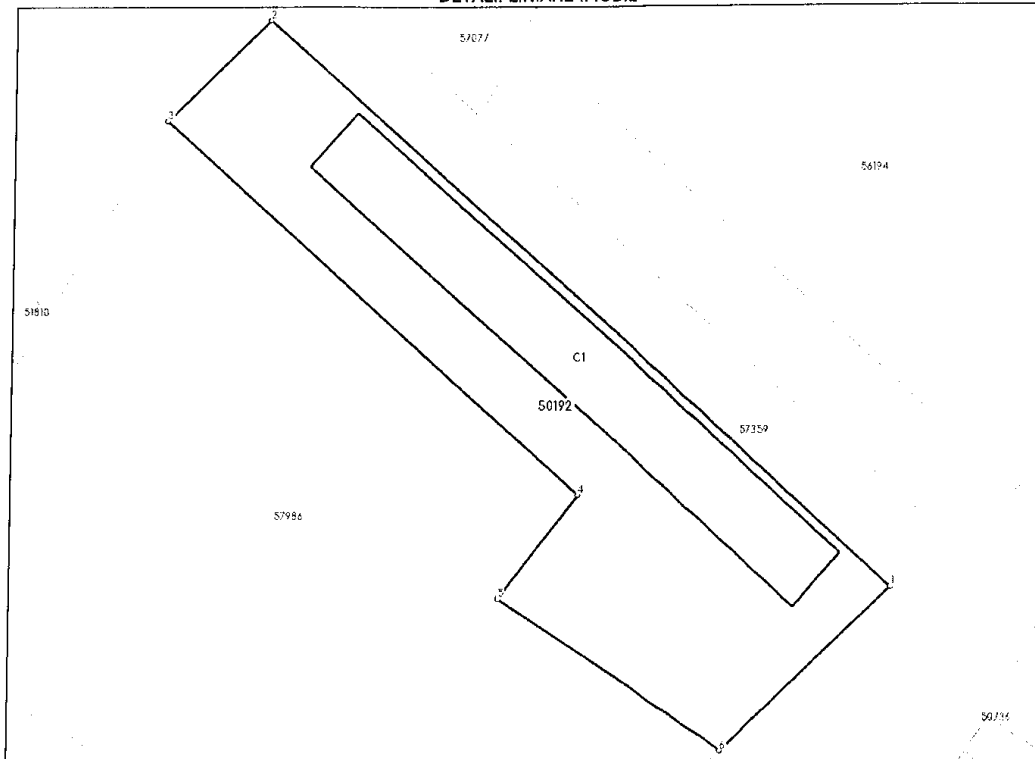
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50192	2.699	

* 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	arabil	DA	1.799	42	1865/25	-	
2	curti constructii	DA	900	42	1864/25	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	50192-C1	construcții industriale și edilitare	831	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:831 mp; S. construita desfasurata:831 mp; depozit din caramida acoperit cu placi din azbociment compus din 5 depozite și 1 depozit acoperit cu placi de azbociment

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	112.57

RAPORT DE EVALUARE AL IMOBILULUI SITUATE ÎN STR. MIERLEI NR 33, CF 50192/ SOVATA

Carte Funciară Nr. 50192 Comuna/Oraș/Municipiu: Sovata

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	19.092
3	4	74.051
4	5	17.151
5	6	36.345
6	1	31.377

** 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.

ROMÂNIA

Județul **MURES**

ORAS SOVATA

Nr. 4541 din 09.04.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 89 din 09.04.2025

În Scopul: Evaluare teren si operatiuni notariale, str. Praidului, Sovata

Ca urmare a cererii adresate de **ORAS SOVATA** reprezentata prin **Fulop Laszlo Zsolt**, cu sediul, în județul **MURES, ORAS SOVATA**, cod poștal **545500, strada PRINCIPALĂ, nr. 155, bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail, înregistrat la nr. 4541 din 09.04.2025,**

Pentru imobilul **teren** situat în: județul **MURES, ORAS SOVATA**, cod poștal **545500, strada MIERLEI, nr. 33, bl., sc., et., ap.**
sau identificat prin **Extras de carte funciara;**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **6382/2016**, faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea **Consiliul Local Sovata nr. 41/2016**,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1: TEREN S= 2699MP domeniu privat - conf CF. nr. 50192 Sovata în proprietatea Tincu Gheorghe Cristinel, Tincu Camelia Steluta potrivit prevederilor PUG-2016 situat în intravilanul orașului Sovata.

2. REGIMUL ECONOMIC:

zona fiscală –A, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ – curți construcții, arabil, UTR 13 anexat;

3. REGIMUL TEHNIC:

I - activitati economice cu caracter industrial sau tehnologic,depozitare si servicii conexe nepoluante de anvergura mare si medie,activitati comerciale si de prestari servicii de mare anvergura, activitati de depozitare; Reglementări potrivit: Regulament Local de Urbanism - UTR13.

HG 525/1996, pentru aprobarea regulamentului general de urbanism (RGU) și Codului civil. În zonă exista utilități – LEA, apă-canalizare, gaz.

Se va respecta regulile de constructibilitate cuprinse în ghidul întocmit de către I.N.C.D. Urbanproiect referitor la Reglementările de amplasare (pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană.

POT max I =50% CUT max I = 1,0;

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:

EVALUARE TEREN SI OPERATIUNI NOTARIALE, STR. PRAIDULUI, SOVATA

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții
- de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru

6.3 Extrase privind oferte de pe piața imobiliar

Teren intravilan

C1



125.280 € | 16 €/m²
Pret initial



Descriere

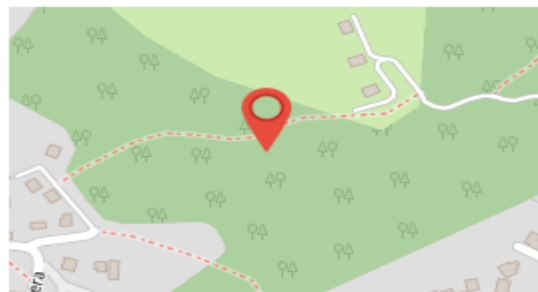
Teren Intravilan 7830 mp Sovata

Vand teren intravilan, suprafata 7830 mp.
Terenul este plat si se afla langa paraul Sovata
cu drum de acces la strada Lunga. Pe teren
sunt cladiri administrative care sunt racordate
la rețeaua electrica



Localizare

Sovata (MS)



Date proprietate

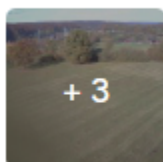
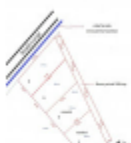
Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Teren Intravilan
S.teren:	7.830 m²

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-7830-mp-sovata-IDgIJoX.html>

C2



100.800 € | 18 €/m²
Pret initial



Descriere

Teren parcele de 960 mp Sovata

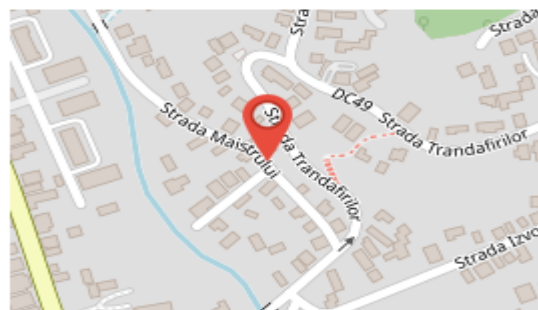
Dezmembrez 4 parcele de teren intravilan de
960 mp fiecare din care 900 mp este parcela
si 60 mp este cota parte din drum privat, (
parcelele cu numarul 1 si 2 sunt vandute) la
cerere se poate dezmembra si parcela mai



Localizare

Strada Lunga

Sovata (MS)



Date proprietate

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Teren Intravilan
S.teren:	5.600 m²

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-sovata-str-lunga-IDgKkJt.html>

C3

→ 20 €/m²
Pret initial



Descriere



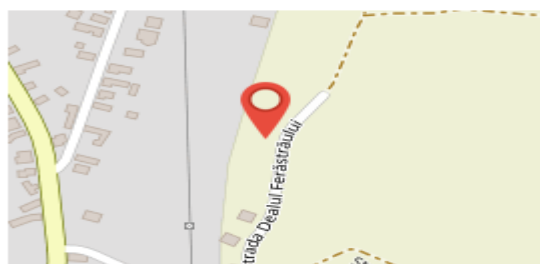
Teren Intravilan

De vanzare teren intravilan, 13.000 mp, zona centrala.

Localizare

Sovata (MS)

CENTRU



Date proprietate

Tranzactie:

Tip proprietate:

S.teren:

Vânzare

Teren Intravilan

13.000 m²

C4

→ 2.500 €
Pret initial



Descriere

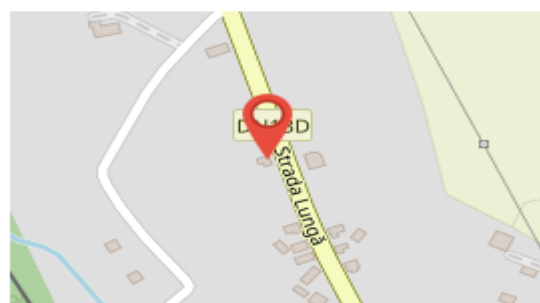


Teren de vanzare

TEREN DE VANZARE 24 ARII, PRET 2300 euro
aria, Negociabil., suprafata totala: 24Alte
caracteristici: < b>Alte caracteristici: <
b>Acces auto, Oportunitati de investitie< li><
ul> Acces: < b>Amenajare strazi: < b>Iluminat
stradal, Pietruite< li>< ul> Utilitati: < b>Utilitati
Generale: < b>Curent< li>< ul>

Localizare

Sovata (MS)



Date proprietate

Tranzactie:

Tip proprietate:

S.teren:

Vanzare

Teren Intravilan

2.400 m²

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare/780862777f686654.html>

Hala industrială

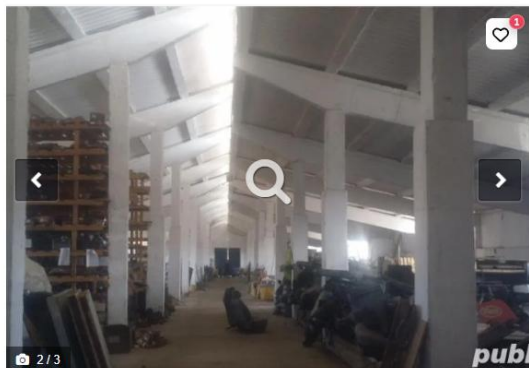
Vand sau inchiriez grajd ferma spatiu hala pt productie depozitare in Raci judetul Mures

250 000 EUR

179 EUR/m²

Mures, Raci [Vezi pe harta](#)

Valabil din 4/8/2025 2:31:31 PM



Telefon validat

Dogar Corneliu

[Vezi toate anunțurile](#)

0744112721

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe

[f](#) [WhatsApp](#) [Email](#)

Specificații

Suprafata utila	1400 m ²
Suprafata terenului	4000 m ²
Numar camere	1 camera
Suprafata construita	1400 m ²
Anul constructiei	1985
Stadiul constructiei	Finalizat
Numar niveluri	1

Descriere

Vand grajd ferma spatiu hala pt productie depozitare in Raci judetul Mures.

Apa, curent trifazic, canalizare

4000 mp curte

1400 mp hala acoperita

Sau inchiriez 2500 euro total pret cu factura si tva deductibil

Relatii la telefon.

Daca nu raspund dati un sms si revin cand prind timp.

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/vand-sau-inchiriez-grajd-ferma-spatiu-hala-pt-productie-depozi-tare-in-raci-judetul-mures/g3i14i6f66eg7923ef179gef617ge576.html>

Chirii hale

	5 €/mp	Breaza (MS)	+40 742 016 074
	Spatiu industrial	3 camere - 400 mp.	
	ID 6822897	13/04/2025 - 534 zile pe piață - romimo.ro	Proprietar

Vand sau inchiriez 400mp spatiu de productie, Vand sau inchiriez spatiu de productie 400 mp pretabil pentru 1-instalarea unei linii pentru fabricare produse congelate,avand in vedere ca in imediata apropiere(100m) este un depozit frigo. 2.Amenajarea unui restaurant cu distributie meniuri pentru evenimente. 3.Infiintarea unui punct gastronomic local. 4.Amenajarea unui servis auto. 5.Amenajarea unei pensiuni avand in vedere ca locatia are o mansarda de 400 mp unde sunt amenajate 2 apartamente cu 3 camere si posibilitatea de extindere. In prezent in aceasta locatie functioneaza o brutarie-patiserie dar din motive de sanatate si varsta,proprietarii vor sa inchirieze sau sa vanda afacerea. Locatia se afla in loc. BREAZA, la 4km de Reghin.

	3.000 €	Strada Gheorghe Doja 204, Târgu Mureș (MS)	+40 741 146 700
	Spatiu industrial	607 mp. - teren 831 mp.	
	ID 6973510	09/04/2025 - 1 zi pe piață - olx.ro	Proprietar

Inchiriere Hala si birouri, parc, acces Tir strada Gh Doja langa Ruris, Inchiriere Hala productie Birouri Curte Cladiri 607 mp Teren 831 mp Curent 380v Locatie Strada Gh Doja 204 Langa magazinul Ruris

	800 € ↓	Reghin (MS)	+40 748 645 894
	Spatiu industrial	210 mp.	
	ID 7100298	06/04/2025 - 1 zi pe piață - olx.ro	Proprietar

Hala de inchiriat Reghin, Dau in chirie hala cu suprafata de 210 metri patrati, disponibila imediat. Birou+vestiar+grup sanitar. Trifazic

	1.100 € ↓	Târgu Mureș (MS)	+40 722 555 118
	Spatiu industrial	168 mp.	
	ID 6664288	31/03/2025 - 34 zile pe piață - olx.ro	Proprietar

Hala de inchiriat, Hala de inchiriat 21x8m 168 mp, + spatiu productie- depozitare, momentan spalatorie cu autoservire. Vizavi de Shopping City Targu Mures.

	2.500 €	Râciu (MS)	+40 744 112 721
	Spatiu industrial	1.400 mp.	
	ID 4604448	25/03/2025 - 222 zile pe piață - romimo.ro	Proprietar

Inchiriez spatiu hala pt productie / depozitare in Raci, Mures, Inchiriez spatiu hala pt productie / depozitare in Raci, MuresApa, curent trifazic, canalizare4000 mp curte1400 mp hala acoperita2500 euro total pret cu factura si tva deductibilSuntem deschisi la orice propunere, numar etaj: 0, numar camere: 1, suprafata utila: 1400, suprafata totala: 5400, suprafata construita: 1400Utilitati: Utilitati Generale: Electricitate, Apa

RAPORT DE EVALUARE AL IMOBILULUI SITUATE ÎN STR. MIERLEI NR 33, CF 50192/ SOVATA



1 945 € ↑

Spatiu industrial

ID 6545237

Strada Livezeni, Târgu Mureș (MS)

270 mp.

24/03/2025 · 1 zi pe piață · olx.ro

+40 745 266 330

Proprietar

Spatiu industrial de inchiriat, Se inchiriaza spatiu industrial in suprafata de 270 mp, situat in Targu-Mures, str. Livezeni, pretabil pentru activitati industriale sau depozitare.



1 4 €/mp

Spatiu industrial

ID 7253023

Breaza (MS)

17/03/2025 · 1 zi pe piață · olx.ro

+40 756 280 410

Proprietar

Hala de inchiriat la Breaza, Inchiriez hale si birouri la Breaza: - Prima hala este in suprafata de 420 mp. - A doua hala este de 220 mp. - birou mic de 25 mp. Clădirea beneficiaza de curte mare pietruita, curent trifazic de 65 kw, supraveghere video, internet, alarma, iluminare led in hala, incalzire pe lemne, toaleta, dus. Hala este izolata pe exterior si interior, geamuri termopan, porti mari de acces, instalatie electrica de mare putere. Halele se preteaza la productie, depozitare, service auto.. Birourile se pot inchiria si separat pentru firme de consultanta, proiecte europene.. Pentru vizionare va rog sa ma contactati la numarul de telefon din anunt.



1 5 €/mp

Spatiu industrial

ID 7210914

Sighișoara (MS)

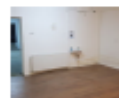
2.000 mp.

20/02/2025 · 16 zile pe piață · romimo.ro

+40 731 606 009

Proprietar

inchiriez hale depozitare cu rafturi si depozite frigorifice si congelare, Inchiriez sau ofer spre vanzare hale de depozitare cu suprafete intre 30 si 300 mp, inclusiv depozite frigorifice cu preturi negociabile



1 7 €

Spatiu industrial

ID 5813746

Sângeorgiu de Mureș (MS)

235 mp.

10/11/2024 · 14 zile pe piață · olx.ro

+40 744 986 336

Proprietar

Inchiriez spatiu comercial productie birouri, Inchiriez din totalul de 900 mp spatiu pt birouri, comercial, depozit, pretabil si pentru productie, situat la inceputul zonei industriale din Sangeorgiu de Mures, langa complexul Apollo, dotat cu curent trifazic contorizat, apa, canalizare, incalzire cu centrala proprie contorizat separat, inaltime interioara 3m, acces tir forte usor fiind la 200 m de DN, parcare auto, poarta automatizata. Supravegheat cu camere exterioare si dotat cu alarma. 2 Intrari in spatii din drum si 2 intrari din curte. Se poate vizita in cursul zilei, rog sunati sa stabilim ora. Se inchirieaza cu contract pe termen lung.



1 100 €

Spatiu industrial

ID 6925084

Breaza (MS)

25 mp.

29/10/2024 · 70 zile pe piață · olx.ro

+40 756 280 410

Proprietar

magazie 25 mp + magazie 25 mp Clădirea beneficiaza de curte mare pietruita, curent trifazic de 65 kw, supraveghere video, internet, alarma, iluminare led in hala, incalzire pe lemne, toaleta, dus. Hala este izolata pe exterior si interior, geamuri

RAPORT DE EVALUARE AL IMOBILULUI SITUATE ÎN STR. MIERLEI NR 33, CF 50192/ SOVATA

termopan, porti mari de acces, instalatie electrica de mare putere. Halele se preteaza la productie, depozitare, service auto. Birourile se pot inchiria si separat pentru firme de consultanta, proiecte europene



2 €/mp

Spatiu industrial

ID 7046487

Strada Viilor 10, Sighişoara (MS)

870 mp.

04/09/2024 · 51 zile pe piaţă · olx.ro

+40 746 273 929

Proprietar

Inchiriere spatiu productie depozitare comert, Spatiu pentru inchiriat de 870 mp, inaltime 7 m. Spatiul se preteaza la productie si depozit. Dotari: - energie electrica 32 kw - sistem alarmare incendiu - sistem iluminare cu lampi - hidranti incendiu Dn 50 mm - grup social cu 2 cabine, dus, vestiar - rampa de incarcare-descarcare Spatiul se afla in Sighisoara in apropiere de E60, si are locuri de parcare camioane. Se asigura paza.



2 €/mp

Spatiu industrial

ID 6801348

Reghin (MS)

2.000 mp.

02/09/2024 · 1 zi pe piaţă · olx.ro

+40 740 033 111

Proprietar

Hala industriala de inchiriat sau vanzare, Ofer spre inchiriere hala in suprafata totala de 2000 mp, compartimentata in mai multe incaperi. Se poate inchiria si partial diferite suprafete. Locatie Reghin in complex industrial



4 €/mp

Spatiu industrial

ID 7012305

Strada Hunedoara 31, Mureşeni, Târgu Mureş (...)

300 mp.

03/06/2024 · 1 zi pe piaţă · olx.ro

+40 747 015 942

Proprietar

Spatii depozitare si birouri, Sc sportex trading srl ofera spre inchiriere spatii depozitare si birouri cu suprafete intre 200-600 mp in zona mureseni, fiecare spatiu este dotat cu bai sanitare si birouri, spatiile sunt izolate, acces camion, birouri separate de 36 mp dootate cu toalete si dusuri fiecare, langa scoala Nr 1, str Hunedoara nr31. (In spatele prodcomplex)momentan spatiile sunt impartite 1 hala 600mp, 1 hala 300 mp, 2 hale 200mp, ele comunica se poate modifica in functie de suprafata, la sfarsitul anului inca 3 hale de 200mp Pentru mai multe detalii va rog sa ne contactati Anunt publicat de proprietar fara intermediar



4 €/mp

Spatiu industrial

ID 6591976

Solvăstru (MS)

400 mp.

27/01/2024 · 1 zi pe piaţă · olx.ro

+40 745 897 062

Proprietar

Inchiriez sau vand hala pt depozitare productie firma de curierat, Inchiriez hala spatiu de productie depozitare atelier auto linie de ITP pretabil pt firme de curierat rapid in suprafata de 400 mp + la etaj spatiu birouri apartamente de serviciu.



4 €/mp

Spatiu industrial

ID 6763663

Sântana de Mureş (MS)

12/12/2023 · 104 zile pe piaţă · olx.ro

+40 758 848 080

Proprietar

Teren+Hale cu suprafata de 50-3000 mp rentabil pentru orice activitate, Spatiu de inchiriat complet utilat santana de mures. Se inchiriat spatiu in Santana de Mures Suprafata intre 50mp la 3000 mp Se preteaza pt diverse activitati dupa

RAPORT DE EVALUARE AL IMOBILULUI SITUATE ÎN STR. MIERLEI NR 33, CF 50192/ SOVATA

cum ar fi: Ateliere cu depozit tamplarie PVC Atelier productie mobila Depozit panouri solare Atelier feronerie Atelier cosmetizare auto Atelier mecanica auto Atelier tinichigerie Depozit pt diverse materiale sau leguma fructe Acces tir Retea electrica 380v si 220v Alarma Internet Camere supraveghere Apa + gaz metan. Pret pe mp este de 4 euro +Tva tel. 07*****80

	6.000 €	Reghin (MS)	+40 731 336 970
	Spatiu industrial	1.000 mp. - teren 5.000 mp.	
	ID 6711875	14/07/2023 - 1 zi pe piață - obx.ro	Proprietar

inchiriez spatiu de productie si depozitare, inchiriez spatiu de productie si depozitare compus din : - hala recent renovata - suprafata de 1000 mp - magazie - suprafata 500 mp - anexe - suprafata 500 mp - curte asfaltata - suprafata 2500 mp - curte cu iarba - suprafata 5000 mp

	450 €	Budiu Mic (MS)	+40 748 653 313
	Spatiu industrial		
	ID 6682264	03/06/2023 - 1 zi pe piață - obx.ro	Proprietar

De inchiriat depozit in Budiu Mic, De inchiriat depozit in Budiu Mic la 3 km de oras.Dimensiuni: 15 m lungime si 7 latime,inaltime 3m total 105 mp. Depozitul dispune de 3 geamuri termopan usa automatizata,curent 220w depozitul este facut din panouri sandwich de 16 cm astfel si in perioada iernii se mentine o temperatura placuta interiorul drpozitului.

