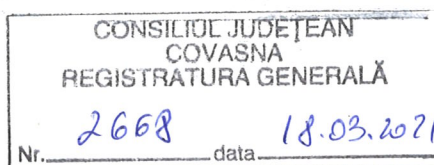


**Raportul de evaluare
al imobilului, aflat în proprietatea S.C. Drumuri și Poduri Covasna S.A., situat în
municipiul Sfântu Gheorghe, str. Țigaretii nr. 44, județul Covasna, întocmit de
evaluator Szanto Emese Judit, înregistrat la Registratura generală a Consiliului
Județean Covasna sub nr. 2668/18.03.2021**

RAPORTUL DE EVALUARE S-A REALIZAT PE BAZA COMENZII EMISE DE CONSILIUL JUDETEAN COVASNA
EVALUAREA A FOST EFECTUATA DE SZANTO EMESE JUDIT ,EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR
ANEVAR ,FACTURAREA SE FACE DE CATRE SZANTO EMESE JUDIT INTREPRINDERE INDIVIDUALA

17/L/2021



Raport de evaluare

PROPRIETATE INDUSTRIALA

Adresa: Sf.Gheorghe str.Tigareti nr.44, judetul Covasna

Proprietar: SC DRUMURI SI PODURI SA, SF. GHEORGHE, județul COVASNA,

Client: CONSILIUL JUDETEAN COVASNA,

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 elaboratorului Szanto Emese Judit, și al *clientului* CONSILIUL JUDETEAN COVASNA

- Februarie 2021 -



Catre: CONSILIUL JUDETEAN COVASNA,

Ref: Evaluarea imobilului **PROPRIETATE INDUSTRIALA**, la data de 20.02.2021 în scopul **încheierii unei tranzacții imobiliare**

La cererea beneficiarului și în baza comenzii emise de **CONSILIUL JUDETEAN COVASNA**, subsemnata Szanto Emese Judit, evaluator autorizat ANEVAR, am inspectat și evaluat imobilul aflat în proprietatea societății SC DRUMURI SI PODURI SA în scopul **încheierii unei tranzacții imobiliare**

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al societății SC DRUMURI SI PODURI SA asupra imobilului supus evaluării de la adresa Sf.Gheorghe str.Tigaretet nr.44. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de eventuale sarcini.

Imobilul ce face subiectul prezentului raport de evaluare este o proprietate industrială

Se compune din următoarele:

Teren	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Meniuni
	Cc	30256	Imprejmuit pe toate laturile

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Suprafata construită desfășurată (mp)	Mentiuni conform CF
C1	12	Cabina poarta, un nivel, -, suprafata constr. 12 mp., suprafat desfășurata 12 mp.
C2	340	Cladire administrativa, doua nivele, anul construirii Necunoscut suprafata constr. 340 mp., suprafata desfășurata 680 mp.
C3	263	Sopron metalic, un nivel, -, suprafata constr. 263 mp., suprafat desfășurata 263mp
C4	160	Magazie ciment, un nivel, -, suprafata constr. 160 mp., suprafata desfășurata 160 mp
C5	25	Siloz ciment, un nivel, -, suprafata constr. 25 mp., suprafata desfășurata 25 mp.
C6	42	Betoniera, un nivel, -, suprafat constr. 42 mp., suprafata desfășurata 42 mp.
C7	67	Cantar bascula si cladire cantar, un nivel, -suprafata construita 67 mp. suprafata desfășurata 67 mp.
C8	816	Statie de asfaltare si magazie pentru filer, un nivel, -suprafata constr. 816 mp., suprafata desfășurata 816 mp.
C11	12	Cabina depozit carburant, un nivel, -, suprafata constr. 12 mp., suprafata desfășurata 12 mp.
C12	300	Garaj, un nivel, -, suprafata constr. 300 mp. suprafata desfășurata 300 mp.
C13	1213	Atelier mecanic cu magazie centrala, un nivel, suprafat constr. 1213 mp., suprafat desfășurata 1213 mp
C14	185	Cladire pentru garaj, un nivel, suprafata constr. 185 mp., suprafata desfășurata 185 mp.
C15	450	Cladire pentru garaj, un nivel, suprafata constr. 450 mp, suprafata
C17	157	Laborator atelier, un nivel, suprafata constr. 157 mp., suprafata desfășurata 157 mp
Total:	4042 mp	



- ⇒ Este situat in zona mediana a localitatii pe strada Tigareteti ,langa societatile Tricomserv si Aluco SA
 ⇒ Se află în proprietatea societatii SC DRUMURI SI PODURI SA , conform CF nr.25519 , SF.GHEORGHE suprafata totala a terenului este de 30.256 mp.

Evaluarea s-a efectuat in baza informatiilor puse la dispozitie de client, datelor culese la fața locului, bibliografia deținută de subsemnata.

Prezenta lucrare se adreseaza clientului : **CONSILIUL JUDETEAN COVASNA, in calitate de client si destinatar.**

Evaluarea este conformă prevederilor:

- **Standardelor de Evaluare Anevar 2020** :
 - SEV100 – Cadrul general;
 - SEV101 – Termenii de referință ai evaluării;
 - SEV102 – Documentare si conformare;
 - SEV103 – Raportare;
 - SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
 - SEV400 – Verificarea evaluărilor;
- **Ghidurilor Metodologice de Evaluare GEV**
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- **Legislației în vigoare**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii februarie 2021 .
 Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării) este **20.02.2021** . Evaluarea a fost realizata in a doua parte a lunii februarie 2020 . Data raportului este **20.02.2021** . Inspectia proprietății supuse evaluării a fost efectuată in data de 19.02.2021 personal de catre evaluator , in prezenta reprezentantului proprietarului d-na Szabo Erzsebet.

Abordările aplicate in evaluare a fost:

- Abordarea prin piata pentru estimarea valorii terenului si
- abordarea prin cost pentru estimarea valorilor constructiilor
- metoda devizelor pentru constructiile demolabile

In urma reconcilierii rezultatelor opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata a imobilului supus evaluării, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport**, este:

7.516.323 RON
Echivalent 1.541.905 eur

Raportul a fost pregatit in conformitate cu legislatia in vigoare. Valorile estimate au fost stabilite pe baza standardelor ANEVAR 2020 (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), care include și Standardelor Internationale de Evaluare (IVS).

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- ⇒ fiecare valoare a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- ⇒ evaluarea a fost efectuata in ipoteza utilizarii in continuare ca alta functiune decat functiunea actuala
- ⇒ in estimarea valorilor s-a tinut cont de principiul prudentei,
- ⇒ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- ⇒ valoarea este o predictie;
- ⇒ valoarea este subiectiva;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era "în valută" este la data de 20.02.2021 de 4.8747 RON / EURO.
- ⇒ valoarea nu contine T.V.A.

Cu stimă,
 Szanto Emese Judit
 Evaluator autorizat EPI, EBM ,membru titular ANEVAR



CUPRINS

FOAIE DE CAPĂT	1
SINTEZA RAPORULUI DE EVALUARE	2
CUPRINS	4
CERTIFICARE	5
PREMIZELE EVALUĂRII	6
1.1. OBIECTUL EVALUARII	6
1.2. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	6
1.3. SCOPUL EVALUARII. CLIENTUL SI UTILIZAREA EVALUARII	6
1.4. DATA ESTIMARII VALORII. DATA RAPORTULUI	6
1.5. INSPECTIA PROPRIETATII	6
1.6. BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE	6
1.7. MONEDA RAPORTULUI	7
1.8. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSE DE INFORMATII	7
1.9. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI	7
1.10. CLAUA DE NEPUBLICARE	7
1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	7
1.12. DESCRIEREA PROPRIETATII	9
CARACTERISTICILE IMOBILELOR	9
1.CABINA POARTA	12
1.CORP ADMINISTRATIV	12
1.13. ASPECTE ALE PIETEI SPECIFICE	17
▪ <i>Analiza cererii</i>	17
▪ <i>Analiza ofertei competitive</i>	17
▪ <i>Echilibrul pietei</i>	17
ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII	18
1.14. ETAPELE PARCURSE	18
1.15. CEA MAI BUNA UTILIZARE	18
1.16. PREZENTAREA METODELOR DE EVALUARE	19
1.16.1. <i>Abordarea prin comparatii (Metoda comparatiei)</i>	19
<i>Abordarea prin cost-evaluarea constructiilor</i>	23
ANEXE	40
1. FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII;	
2. OFERTE DE PE SITE DE INTERNET	
3. PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
4. PLAN DE SITUATIE	
5. PLAN NIVEL CORP ADMINISTRATIV	
6. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA	

CERTIFICARE

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

- o afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- o analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- o nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.
- o suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- o analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR care cuprind și standardele internaționale IVS
- o evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- o proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența clientului.
- o în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională .

Cu stimă,
Szanto Emese Judit
Expert evaluator autorizat EPI,EBM membru titular ANEVAR



PREMIZELE EVALUĂRII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie imobilul-PROPRIETATE INDUSTRIALA, aflata în proprietatea societății SC DRUMURI SI PODURI SA , la data de 20.02.2021 .

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate aparținând societății SC DRUMURI SI PODURI SA asupra imobilului supus evaluării. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de eventuale sarcini.

- ◆ Proprietatea este înscrisă în cartea funciară individuala CF nr.25519 , intabulat drept de proprietate 1/1 parte dobândit conform HG.834/1991 și construire
- ⇒ În cartea funciara este notata ipoteca în favoarea Volksbank Romania în valoare de 4.000.000 RON și celelalte obligații de plată aferente creditului
- ⇒ Construcțiile au fost edificate în mare parte în anul 1974-1977

Proprietatea în momentul actual este utilizată de SC DRUMURI SI PODURI SA ca proprietate industrială cu sediul aferent.

1.3. Scopul evaluării. Clientul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării este estimarea **valorii de piață** în scopul **încheierii unei tranzacții imobiliare**

Conform SEV100 - Cadrul general, valoarea de piață este definită astfel:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Prezenta lucrare se adresează **CONSILIUL JUDETEAN COVASNA** în calitate de client și în calitate de destinatar.

1.4. Data estimării valorii. Data raportului

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Februarie 2020 . Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 20.02.2021 . Evaluarea a fost realizată în luna Februarie 2020 . Data raportului este 20.02.2021 .

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietății supuse evaluării a fost efectuată la data de 19.02.2021 personal de către evaluator, în prezența clientului :reprezentantul SC DRUMURI SI PODURI SA . -D-na Szabo Erzsebet

Din informațiile culese la fața locului, pe baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului, au fost sintetizate date cu privire la imobilul de evaluat.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea clientului, importante fiind informațiile culese la fața locului, biblioteca de specialitate, etc.

1.6. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Referitor la baza de evaluare:

Metodologia de calcul a valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul bunului imobil evaluat și de recomandările standardelor ANEVAR 2020 care cuprind și standardele internaționale de evaluare:

SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)

SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

1.7. Moneda raportului

Valoarea este exprimata în RON și EUR și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era "în valută" este la data de 20.02.2021 de 4.8747 RON / EURO.

1.8. Informațiile utilizate și surse de informații

Informațiile au fost furnizate de către client, sunt considerate a fi autentice, dar nu se acordă nici o garanție asupra preciziei lor.

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație; după cunoștința evaluatorului toate datele sunt corecte.

S-au folosit următoarele surse preluate de la client

- ⇒ Extras carte funciara- anexa 3
- ⇒ Plan de incadrare in zona- anexa 4
- ⇒ Plan de situație – anexa 5
- ⇒ Plan constructie-sediu-anexa 6

Informațiile utilizate au fost:

- ⇒ Informații privind situația juridică a imobilului puse la dispoziție de către client;
- ⇒ Informațiile obținute de la client
- ⇒ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței;
- ⇒ Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a..
- ⇒ Informații privind piața zonală specifică.
- ⇒ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- ⇒ Standardele ANEVAR 2020
- ⇒ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) - ediția 2020 ;
- ⇒ Evoluția cursului valutar publicat de BNR;

1.9. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client **cu privire la dreptul de proprietate**, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport .

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului . Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de alta persoană, în nici o circumstanță.

1.10. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta 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.

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale

1. Ipoteze generale:

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris ca a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

Valoarea a fost calculată luând în considerare utilizarea prezentă și utilizarea viitoare a imobilului conform solicitării clientului redată prin adresa sa , respectiv "Achiziționare imobile (terenuri și construcții) pentru construirea unui complex medical multifuncțional în municipiul Sfântu Gheorghe, precum și

pentru asigurarea spațiilor necesare funcționării instituțiilor subordonate Consiliului Județean Covasna”.

- o Consiliul județean Covasna, clientul acestui raport de evaluare este interesat de achiziționarea acestui imobil pentru refuncționalizare ,care necesita investitii pentru eliberarea terenului de constructii in proportie de 80%
- o Astfel s-a analizat starea constructiilor in parte, durata de viata ale constructiilor conform normativelor in vigoare,iar pentru constructiile la care durata normala de viata a fost expirata si sunt in stare avansata de degradare au fost calculate valori negative, intrucat s-a estimat prin metoda devizelor cheltuielile de demolare si transport a molosului .
- o Extrasul de carte funciara nu cuprinde o serie de constructii care sunt amplasate pe terenul in cauza respectiv, containere, baraci metalice , pereti despartitori realizate din elemente prefabricate din beton armat, care nu s-a evaluat considerand ca la mutarea societatii Drumuri si Pouri SA acestea vor fi transportate pe noul amplasament.
- o Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- o Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil,
- o Evaluatorul a preluat dimensiunile dupa planurile topografice prezentate de client
- o Se presupune că toate documentele privind dimensiunile terenului puse la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- o Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- o Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente.
- o Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informată despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- o Situația actuală a proprietății, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- o Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- o Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- o Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- o Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acorda garanții pentru acuratețe;
- o Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- o S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- o Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- o Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii **numai** informatiile pe care **le-a avut la dispozitie**, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii.

Ipoteze speciale

- o Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat luand in considerare utilizarea viitoare a proprietatii cazul achizitionarii, în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- o Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- o Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

- o Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- o Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- o Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- o Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- o Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- o Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

1.12. DESCRIEREA PROPRIETATII

Obiectul evaluării îl constituie imobilul-PROPRIETATE INDUSTRIALA- aflat în proprietatea societății SC DRUMURI SI PODURI SA , la data de 20.02.2021 . Este situat în zona mediană a localității pe strada Tigaretei


Se află în proprietatea societății SC DRUMURI SI PODURI SA , conform extrasului CF nr.25519 - SF.GHEORGHE având suprafața terenului de 30256 mp.





Activul studiat este un activ privat având destinația și utilizarea de execuție și reparații drumuri și poduri



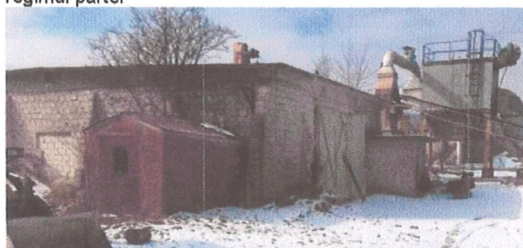


Caracteristicile imobilelor





Proprietatea se compune din 14 clădiri și construcții speciale și o suprafață totală de teren de 30.256 mp. Construcțiile sunt de tipul administrative, de producție, depozite, ateliere și construcții auxiliare precum clădire garaje, stație de asfaltare și de betoane.

În cele ce urmează sunt prezentate fotografiile ale imobilelor, regimul de înălțime, dimensiunile construite ale acestora.

Nr. crt.	Cod CF constr	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul PIF	Dimensiuni
1	C1	Cabina poarta	<p>Situat în partea nordică a terenului, la intrarea în incintă. Conține 1 încăpere. Este o clădire de regimul parter</p> 	1977	Suprafața construită desfășurată Ac= 12 mp.
2	C2	Clădire administrativă	<p>Situat în partea nordică a terenului lângă cabina poarta la cca 7 m de str. Tigaretei . Este o clădire de regimul parter+1 etaj</p>	1977	Suprafața construită Ac=340 mp, Suprafața desfășurată Ad=680 mp

					
3	C3	Sopron metalic	<p><i>Se afla in spatele garajelor pe partea vestica a terenului Este cladire tip sopron fara inchideri perimetrare, de regimul parter</i></p> 	1974	Suprafata construita desfasurata: Acd = 263 mp.
4	C4	Magazie ciment	<p><i>Se afla in spatele cladirii administrative. Este o cladire de regimul parter .</i></p> 	1974/	Suprafata construita desfasurata: Acd = 160 mp.
5	C5	Siloz ciment	<p><i>Se afla in zona centrala a proprietatii langa cantar Este constructie de tip siloz metalic</i></p> 	1974	Suprafata construita desfasurata: Acd = 25 mp.
6	C6	Betoniera	<p><i>Se afla langa silozul de ciment. in partea centrala a terenului</i></p>	1974	Suprafata construita desfasurata: Acd = 42 mp.

					
7	C7	Cantar bascula	<p>Se afla in partea centrala a terenului intre statia de asfaltare si silozul de ciment. Cladirea este de regimul parter</p> 	1974	Suprafata construita desfasurata: 67 mp.
8	C8	Statie de asfaltare si magazie pentru filer	<p>Se afla in partea centrala a terenului. Este o constructie de regimul parter</p> 	1974	Suprafata construita desfasurata Acc= 816 mp.
9	C11	Cabina depozit carburant	<p>Situat pe partea sudica a incintei langa garaj Este o cladire de regimul parter</p> 	1974	Suprafata construita desfasurata Acc= 12 mp.
10	C12	Garaj,	<p>Situat pe partea sudica a incintei intre cabina depozit carburanti si atelier mecanic. Este o cladire de regimul parter</p> 	1997	Suprafata construita desfasurata: 300 mp.
11	C13	Atelier mecanic cu magazie centrala	<p>Se gaseste in partea sud-vestica a terenului dupa sopron . Este o cladire de regimul parter.</p>	1978	Suprafata construita desfasurata: 1213 mp.

					
12	C14	Cladire pentru garaj,	<p>Se afla la limita central vestica a terenului in fata sopronului. Este alipita cu celelalte garaje. Este o cladire de regimul parter.</p> 	1980	Suprafata construita desfasurata: Acd=185 mp.
13	C15	Cladire pentru garaj	<p>Se afla la sud de magazia de ciment la limita vestica a terenului Cladirea este de regimul parter .</p> 	1980	Suprafata construita desfasurata: Acd = 450 mp.
14	C17	Laborator atelier teren in scris in CF nr 25519	<p>Se afla in zona centrala a terenului langa statia de asfaltare Cladirea este de regimul parter .</p> 	1974	Suprafata construita desfasurata: Acd=167 mp.
41			<p>Contine toate cladirile inscrise in CF, contine platforme si drumuri locale, containere si baraci fara fundatie</p>		S=30.256 mp

Cladirile au fost edificate in mare parte in anul 1974.

Descrierea cladirilor

1.Cabina poarta

Imobilul este o cladire de regimul parter

Istoric: cladirea a fost construita in anul 1977 cu aceeasi functiune de societatea de drumuri judetene din acea perioada.

Structura de rezistență: fundații continue din beton sub pereti, suprastructura din pereti portanti din zidarie de caramida planșeu terasa din beton armat.

Finisaje de nivel inferior pardoseli din covor PVC. Tamplarie din lemn ,zugraveli lavabile

Pachetul de **utilități:** curent electric de la rețeaua publica

Sistemul de încălzire este asigurat de resou electric.

Starea constructiei este satisfacatoare.

1.Corp administrativ

Imobilul are amplasamentul retras de strada , este o cladire cu doua nivele de regimul parter+ 1 etaj.

Istoric: cladirea a fost construita in anul 1977 si a functionat ca si cladire birouri pentru fosta societate de

drumuri judetene care s-a transformat in prezent ca si SC Drumuri si poduri SA.

Structura de rezistență: fundații continue din beton sub pereti, suprastructura din pereti portanti din zidarie de caramida planșee din beton armat, acoperis tip terasa din beton armat cu izolatii multistrat.

Finisaje de nivel mediu : pardoseli calde din parchet laminat , mozaic pe coridor si casa scarii, gresie in grup sanitar. Tamplarie din lemn cu geam simplu in multe birouri, tamplarie PVC cu geam termopan in casa scarii si intrari principale si cateva birouri ,zugraveli lavabile , placari cu faianta in grup sanitar,

Pachetul de **utilități**: curent electric de la rețeaua publica

Sistemul de încălzire este asigurat de centrala termica proprie cu gaz

Sistem de canalizare centrala la rețeaua municipiului.

Alimentare cu apă se face de la rețeaua municipiului si din putul forat propriu.

Descriere funcțională clădire:

Clădirea corpului administrativ este o cladire de birouri care contine in total 19 birouri 1 Sala de lectura.Pe fiecare nivel sunt amenajate grupuri sanitare. Casa scarii se afla pe partea opusa a coridorului. Coridoarele sunt amplasate la mijlocul cladirii in lungime .

Starea constructiei este buna.

Suprafete: Suprafata construita $A_c = 340$ mp. Suprafata desfasurata $A_d = 680$ mp

Inaltime interioara birouri $H_i = 3$ m,

3.Sopron

Se afla in partea sud-estica a terenului.Este un sopron deschis de regimul parter.

Istoric: cladirea a fost construita in anul 1974 cu functie de depozit

Structura de rezistență: fundații izolate sub stalpii cadrelor, suprastructura din cadre din beton armat realizat din stalpi si ferme din beton armat, fara inchideri perimetrare

Finisaje de nivel inferior, pardoseli din beton.

Fara utilitati

Cladirea este in stare avansata de deteriorare.

Suprafata construita desfasurata $A_c = 263$ mp.

Inaltime interioara $H_i = 5.0$ m,

4.Magazie ciment

Se afla in spatele corpului administrativ. Este o cladire de regimul parter .

Cladirea are forma regulata ,avand forma dreptunghiulara.

Istoric: cladirea a fost construita in anul 1974 .Incepand cu data PIF si pana astazi are aceeași funcțiune .

Structura de rezistență: fundații continue din beton, suprastructura din pereti portanti din zidarie de caramida planșee din beton armat, acoperis sarpanta tip terasa cu izolatii multistrat.

Finisaje de nivel inferior: pardoseli din beton. Tamplarie din lemn , tencuieli driscuite.

Pachetul de **utilități**: curent electric de la rețeaua publica

Alte utilitati nu are

Descriere funcțională clădire:

Clădirea se compune dintr-o singura incapere.

Suprafata construita desfasurata:160 mp.

Inaltime interioara $H_i = 2.50 \dots 3,0$ m,

Starea constructiei este satisfacatoare.

5.Siloz de ciment

Se afla in zona centrala a proprietatii langa pod bascula

Este constructie metalica de forma circulara pentru depozitarea cimentului

Istoric: constructia a fost edificata in anul 1974 cu functiunea de depozit de ciment .

Structura de rezistență: Suportul silozului este executat din cadre metalice pe fundatie izolata din beton(radier general)

Finisaje fara

Pachetul de **utilități**: fara utilitati

Suprafata construita desfasurata la sol 25 mp.

Inaltime siloz H=15 m,

Constructia nu este utilizata, este in stare degradata

6.Betoniera

Se afla langa silozul de ciment, este o constructie metalica

Istoric: cladirea a fost construita in anul 1974 cu functie de preparare a betonului la fosta societate de drumuri judetene ..

Structura de rezistență: fundații izolate sub stalpii cadrelor, suprastructura din cadre metalice

Finisaje :fara

Pachetul de **utilități**: curent electric de la rețeaua publica in prezent nefunctionala

Suprafata construita desfasurata Ac= 42 mp.

Constructia nu este utilizata, este in stare degradata

7.Cantar bascula si cladire cantar

Se afla in partea centrala a terenului langa siloz si betoniera. Cladirea este de regimul parter. Cu cantarul ingropat.

Istoric: cladirea a fost construita in anul 1974 cu functie de pod bascula

Structura de rezistență: radier general sub podul bascula si fundatii continue sub peretii cladirii.

,inchideri din pereti din zidarie de caramida fara planșeu sarpanta din lemn cu invelitoare din azbociment ondulat

Finisaje de nivel inferior pardoseli din beton. Tamplarie cu usa din lemn.

zugraveli interioare obisnuite-spoieli, finisaje exterioare tencuieli stropite zugravite.

Pachetul de **utilități**: curent electric de la rețeaua publica in prezent nefunctionala

Fara incalzire.

Descriere funcțională clădire:

Clădirea se desfasoara pe un singur nivel si are o singura incapere

Suprafata construita desfasurata: 67 mp.

Inaltime interioara Hi=2.40 m, ,

8.Statie de asfaltare si magazine pentru filer

Se afla in partea centrala a incintei intre pod bascula si cladirea laboratorului.te o constructie compusa din statie de asfalt cu banda de rulare, siloz etc.

Istoric: constructia a fost edificata in anul 1974 cu functie de statie de asfalt cu magazie aferenta

Structura de rezistență: fundații izolate sub stalpii cadrelor ce alcatuiesc statia de asfalt, fundatii continue beton sub peretii magaziei realizate din pereti din blocuri mici de beton acoperis tip terasa cu izolatii multistrat.

Finisaje de nivel inferior, pardoseli din beton. Tamplarie cu usi metalice fara finisaje.

Pachetul de **utilități**: curent electric de la rețeaua publica in prezent nefunctionala

Fara incalzire.

Descriere funcțională clădire:

Clădirea se desfasoara pe 1 nivel. Suprafata construita desfasurata Ac= 816 mp.

Inaltime interioara Hi=3.00 m,

Constructia nu este utilizata, este in stare degradata

9. Cabina depozit carburanti

Situat pe partea sudica a incintei langa garaje. Este o cladire de regimul parter

Istoric: cladirea a fost construita in anul 1974 cu functie de depozit de carburanti

Structura de rezistență: fundații continue beton sub peretii de inchidere, suprastructura din pereti din zidarie de caramida planșeu acoperis din terasa din beton armat.

Finisaje de nivel inferior, pardoseli din beton. Tamplarie cu usi metalice ferestre din lemn cu geamuri simple netransparent , zugraveli interioare obisnuite-spoieli, finisaje exterioare tencuieli stropite zugravite.

Pachetul de **utilități:** curent electric de la rețeaua publica nefunctionala

Descriere funcțională clădire:

Clădirea se compune dintr-o singura incapere avand regimul parter si cu depozitul de carburanti ingropat.

Suprafata construita desfasurata $A_c = 12$ mp. Inaltime interioara $H_i = 2.4$ m,

Construcția nu este utilizata, este in stare degradata

10. Garaj cu un nivel

Cladirea se afla pe partea sudica a terenului intre depozitul de carburanti si atelier . Este o cladire de regimul parter

Istoric: cladirea a fost construita in anul 1997 cu functie de garaje.

Structura de rezistență: fundații continue din beton armat, suprastructura mixta din cadre de beton armat si zidarie de caramida **Finisaje** de nivel inferior, pardoseli din beton. Tamplarie din lemn, tencuieli si zugraveli obisnuite

Pachetul de **utilități:** curent electric de la rețeaua publica , apa canalizare la retea publica

Alte utilitati nu sunt

Descriere funcțională clădire:

Clădirea cuprinde 4 faraje, vestiare, grup sanitar. Suprafata construita desfasurata $A_c = 300$ mp.

Inaltime interioara $H_i = 4.0$ m,

Starea constructiei este satisfacatoare.

11. Atelier mecanic cu magazie centrala

Corpul de cladire se afla langa garajul construit in anul 1997, pe partea sud-vestica a terenului . Este o cladire de regimul parter.

Istoric: cladirea a fost construita in anul 1978 cu functie de atelier reparatii auto.

Structura de rezistență: fundații izolate sub stalpii cadrelor, fundatii continue beton sub peretii de inchidere, suprastructura din cadre din beton armat, inchideri din pereti din zidarie de caramida fara planșeu cu acoperis din ferme de beton armat cu doua pante cu invelitoare din tabla prevazut cu luminatoare.

Finisaje de nivel inferior pardoseli din beton. Tamplarie cu usi si ferestre metalice cu geam simplu zugraveli interioare obisnuite-spoieli, finisaje exterioare tencuieli stropite zugravite.

Pachetul de **utilități:** curent electric de la rețeaua publica

Descriere funcțională clădire:

Clădirea se desfasoara pe un singur nivel, avand functiunea de garaj nsi atelier pentru 3 auto. Suprafata construita desfasurata: 1213 mp.

Inaltime interioara $H_i = 5.00$ m,

Starea constructiei este satisfacatoare.

12. Cladire pentru garaj cu un nivel

Cladirea se afla la limita central vestica a terenului. Este o cladire de regimul parter. Contine 2 garaje si un atelier

Istoric: cladirea a fost construita in anul 1980 cu functie de garaj atelier mecanic.

Structura de rezistență: fundații izolate sub stalpii cadrelor, fundatii continue beton sub peretii de inchidere, suprastructura din cadre din beton armat, inchideri din pereti din zidarie de caramida fara planșeu cu acoperis

sarpanta din ferme metalice cu invelitoare din azbociment ondulat.

Finisaje de nivel inferior pardoseli din beton. Tamplarie cu usi si ferestre metalice cu geam simplu zugraveli interioare obisnuite-spoieli, finisaje exterioare tencuieli stropite zugravite.

Pachetul de **utilități**: curent electric de la rețeaua publica

Descriere funcțională clădire:

Clădirea se desfasoara pe un singur nivel, avand functiunea de garaj si atelier mecanic.

Suprafata construita desfasurata: 180 mp.

Inaltime interioara Hi=6.00 m,

Starea constructiei este satisfacatoare.

13. Cladire pentru garaj cu un nivel

Se afla la limita vestica a terenului si este alipt de garajul descris la punctul 12. Cladirea este de regimul parter

Istoric: cladirea a fost construita in anul 1980 cu functie de garaje.

Structura de rezistență: fundații izolate sub stalpii cadrelor, fundatii continue beton sub peretii de inchidere, suprastructura din cadre din beton armat, inchideri din pereti din zidarie de caramida fara planseu cu acoperis sarpanta din ferme metalice cu invelitoare din azbociment ondulat.

Finisaje de nivel inferior pardoseli din beton. Tamplarie cu usi si ferestre metalice cu geam simplu zugraveli interioare obisnuite-spoieli, finisaje exterioare tencuieli stropite zugravite.

Pachetul de **utilități**: curent electric de la rețeaua publica

Alte utilitati nu sunt

Descriere funcțională clădire:

Clădirea se desfasoara pe un singur nivel, avand functiunea de garaje. Suprafata construita desfasurata: 450 mp.

Inaltime interioara Hi=3 m, si 6 m

Starea constructiei este satisfacatoare.

14.Laborator atelier

Se afla in zona centrala a incintei langa statia de asfaltare. Cladirea este de regimul parter .

Istoric: cladirea a fost construita in anul 1974 cu functie de laborator .

Structura de rezistență: fundații continue beton sub pereti din zidarie de caramida , planseu tip terasa cu izolatii multistrat

Finisaje de nivel inferior pardoseli din beton. Tamplarie cu usi si ferestre din lemn cu geam simplu zugraveli interioare obisnuite-spoieli, finisaje exterioare tencuieli stropite zugravite.

Pachetul de **utilități**: curent electric de la rețeaua publica , sobe cu lemne

Alte utilitati nu sunt

Descriere funcțională clădire:

Clădirea se desfasoara pe un singur nivel, avand functiunea de laborator, contine laborator, vestiare grup sanitar. Suprafata construita desfasurata: 157 mp.

Inaltime interioara Hi=3 m,

Starea constructiei este degradata prezinta fisuri accentuata.

Fotografiile ale cladirilor sunt prezentate în anexa 1.

Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcină.

1.13. Aspecte ale pieței specifice

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Proprietatea evaluată este situată în zona mediana a municipiului în zona mixta industrială-rezidențială mica industrie și servicii.

Proprietatea se va analiza pentru mai multe funcțiuni pentru a ajunge la cea mai bună utilizare a acestuia

1. Proprietatea supusă evaluării este un activ industrial, compus din sediu, ateliere și garaje, o societate de întreținere a drumurilor publice. Luând în considerare, mărimea proprietății și construcțiile edificate pe acesta, fiind dominată de garaje și ateliere de reparații auto, se poate analiza piața specifică a atelierelor de reparații auto

Potrivit datelor de la Registrul Comerțului și Ministerul Finanțelor, în România funcționează, în prezent, peste 10.000 de firme care au ca obiect de activitate „activități de întreținere și reparare a autovehiculelor”. Numărul lor a evoluat constant de-a lungul anilor. Cele mai multe servicii-uri auto sunt în județele București și Ilfov, urmate de Constanța, Suceava, Brașov, Prahova, Iași și Timiș, acolo unde se înregistrează și cele mai mari cifre de afaceri în acest domeniu. În cursul anilor și în municipiul Sfântu Gheorghe se înregistrează din ce în ce mai multe autoturisme, cele mai multe achiziții sunt de cele de tipul second hand. În condițiile în care în România sunt înmatriculate peste 6,6 milioane de autovehicule, business-ul din acest sector este foarte atractiv pentru investitori. Dacă luăm în calcul și faptul că mai mult de jumătate dintre mașinile înmatriculate sunt mai vechi de 10 de ani și necesită un service pe măsură, potențialul de afaceri în acest sector este unul justificat. Întrucât terenul are mai mult de 3 hectare, nu ar fi justificat achiziția întregii proprietăți pentru funcționarea a catorva ateliere de reparații auto.

2. Analiza piața specifică a terenului liber de construcții

Proprietatea de evaluat fiind situată în zona favorabilă, având teren mare, cu construcții vechi edificate pe parcelă ar fi interesant ca și teren liber cu demolarea prealabilă a construcțiilor auxiliare și reabilitarea sau refuncționalizarea clădirii sediu. Iar terenul să se utilizeze pentru alte funcțiuni

- Analiza cererii

- În municipiul Sfântu Gheorghe există cereri pentru terenuri libere. Cea mai favorizată zonă este zona Kolcza. Investitorii și dezvoltatorii imobiliari sunt interesați de achiziționarea de terenuri de suprafețe mai mari în vederea edificării blocuri de locuințe, sau locuințe individuale

- Analiza ofertei competitive

- Prețul unitar la teren în zona mediana variază între 40 și 100 euro pe metru pătrat, dar depinde foarte mult de zonă, dar și de utilități sau Plan Urbanistic Zonal. În zona Kolcza și în centru sunt cele mai ridicate prețuri, iar în zona mediana cum ar fi și amplasamentul de evaluat prețurile se situează între 40-50 eur/mp. În periferii prețul terenurilor se situează la 20-30 eur/mp. Pe strada Lunca Oltului recent au crescut prețurile odată cu construirea noului complex comercial

- Echilibrul pieței

În acest moment piața se găsește într-un moment de transformare. Criza sanitară a dus la o ușoară scădere a tranzacțiilor. În ceea ce privește nivelul prețurilor de ofertare, acesta nu a scăzut. La data evaluării, piața imobiliară specifică este oarecum echilibrată la prețurile actuale. Prețurile de ofertă / tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafață etc.

Evoluția pieței. Cererea. Oferta. Grade de ocupare

Oferta de terenuri rămâne substanțială și vine de la diferite categorii de vânzători, prezenți pe piață în ultimii ani. Noi terenuri sunt scoase la vânzare chiar și în această perioadă și nu neapărat la prețuri reduse, ci la prețuri care nu țin cont de contextul pandemic, pe fondul cererii care există în continuare. În plus, nu au existat încă active distress (la prețuri sub nivelul pieței pentru o vânzare rapidă, din nevoia de a face rost de lichidități). Totuși, în timp, din cauza deteriorării climatului economic, pot apărea dificultăți financiare pentru anumite persoane sau companii, obligându-le să reducă prețurile pentru o vânzare accelerată. În ceea ce privește nivelul prețurilor, consultanții Colliers International se așteaptă ca situația să rămână oarecum stabilă (cu posibile ajustări în jos doar în anumite cazuri), cu excepția unui scenariu în care lucrurile iau brusc o întorsătură negativă.

Cererea pentru cumpărare pentru astfel de imobile este limitată, potențialul cumparator trebuie să aibă putere financiară.

De menționat este, că prin amplasare terenul este foarte atractiv fiind în zona liniștită.

Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor stagnează din cauza pandemiei.

Concluzii:

- Referitor la „cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității”:
 - Până în prima parte a anului 2020 s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea stagnează datorită pandemiei;
 - Pe termen scurt și mediu se anticipează o stagnare a pieței imobiliare până la redresarea economiei și de obținere mai ușoară a creditelor, dar investitorii sunt încă prudenți
 - Pe termen scurt și mediu se anticipează o creștere a cererii pentru proprietățile imobiliare de tip teren liber, în condițiile în care salariile cresc iar finanțarea va fi mai ușor de obținut;
- Referitor la „cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative”, datorită localizării proprietății și caracteristicilor tehnico – constructive posibilele utilizări alternative sunt :cvartal rezidențial , proprietate industrială ,
- Referitor la „vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia” precizez că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este aproape de media pieței specifice. Acest fapt estimez că se va menține și în viitorul apropiat;

Oferta de proprietăți este prezentată în anexa. nr.2.

ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

1.14. Etapele parcurse

Pentru estimarea valorilor prezentate mai sus s-au parcurs următoarele etape:

- documentarea, pe baza unor informații solicitate clientului
- analiza documentelor existente
- discuții purtate cu clientul
- inspecția în teren, verificarea practică a concordanței situației din teren cu informațiile din documentele furnizate;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice proprietății evaluate;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- determinarea celei mai bune utilizări
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizează proprietatea.

1.15. 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.

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

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

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, pentru a determina cea mai bună utilizare a acesteia s-a făcut o analiză.

Alternativele cele mai probabile de utilizare, având în vedere amplasarea și dimensiunile imobilului funcțiunea actuală, precum și mărimea terenului sunt :teren liber pentru dezvoltare imobiliară în cazul de față considerăm cazul Complex medical multifuncțional având în vedere dorința clientului sau proprietate industrială(funcțiunea actuală)

Din punct de vedere legal cele două alternative sunt fezabile și sunt posibile fizic.

Tabelul următor prezintă elementele luate în considerare la analiza fezabilității financiare pentru fiecare alternativă. Pentru fiecare caz s-au luat în considerare prețul/mp obținabile pe piață pentru tipul de utilizare definit, Costul investițiilor de demolare pentru refuncționalizarea proprietății nu au fost luați în considerare.

	Alternativa de dezvoltare	
	Complex medical multifunctional	Proprietate industrială
Aria teren (mp)	30256	30256
Arie construită proprietate construită	9077	9076.8
Arie desfășurată	27230.4	13615.2
Total costuri dezvoltare din care	24,380,440	7,425,120
Cost construcție / mp Ad	700	400
Costuri construcție	19,061,280	5,446,080
Cost amenajare teren / mp teren liber ramas	10	20
Costuri amenajari teren	211,792	423,584
Costuri indirecte (%) - avize autorizatii, proiectare, dirigenție de santier, etc	10%	15%
Costuri indirecte	1,927,307	880,450
Marja de profit raportată la costul construcției și amenajărilor necesare la teren	15%	10%
Profit anteprenor	3,180,057	675,011
Valoare proprietate construită	25,868,880	8,849,880
Valoare reziduală teren	1,488,440	1,424,760
	49	47
CMBU	DA	NU

Estimările de mai sus conduc la o maximizare a valorii pentru alternativa de utilizare ca proprietate rezidențială (astfel, în opinia evaluatorului, cea mai bună utilizare este ca și teren liber pentru dezvoltare ca Complex medical multifuncțional)

1.16. Prezentarea metodelor de evaluare

Conform indicațiilor din standard, metodele de evaluare aplicabile pot fi:

Abordarea prin cost este una din cele trei abordări utilizate în evaluare. Metoda constă în adăugarea la valoarea de piață a terenului amplasamentului a valorii construcției de pe amplasament, afectată de toate depreciările existente.

Costul de înlocuire net reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate.

Deoarece există multe clădiri edificate pe parcela de teren, am utilizat această metoda pentru determinarea valorii clădirilor.

Abordarea prin **comparația vânzărilor** constă în analiza prețurilor de vânzare recente sau a ofertelor de vânzare de imobile cu caracteristici asemănătoare cu cel evaluat, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia. Această abordare nu am aplicat pentru întreg imobilul, deoarece nu există tranzacții concrete sau în desfășurare, nici oferte de genul proprietății de evaluat. Metoda comparației am aplicat la estimarea valorii terenului

Abordarea prin **venit** este o abordare comparativă a valorii oricărei proprietăți generatoare de venit, care ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea acesteia prin convertirea venitului în valoare. Întrucât clădirile sunt de mai multe tipuri și procentul de ocupare a terenului este mic nu am aplicat această abordare.

1.16.1. Abordarea prin comparații (Metoda comparației)

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, vândute recent sau oferite pe piață. Premisa importantă a abordării este că valoarea terenului de evaluat este în directă legătură cu prețurile proprietăților comparabile. Analiza se concentrează asupra asemănărilor și diferențelor între proprietăți. Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei drepturile de proprietate evaluate, motivațiile cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, condițiile pieței la data evaluării, dimensiunea proprietății, localizarea, caracteristicile fizice și caracteristicile economice. Abordarea este credibilă atunci când există tranzacții recente suficiente.

In cazul de față, numărul tranzacțiilor cu acest tip de proprietate s-a redus dar totusi exista, oferte exista in continuare.,

S-a aplicat ca metodă analiza calitativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date-ofertele de pe siteurile de internet, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și per soanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

1. Teren str. Armata romana, vandut la pretul de 18 eur/mp+ tva tranzactie ianuarie 2021 este înscris în CF nr. 37455, SFANTU GHEORGHE teren in suprafata de 5.278 mp front la strada 23 m-toate utilitatile la gard contine o cladire cu functiunea de depozit de carburanti cu suprafata de 40 mp. Informatii de la fostul proprietar dl Keresztes Zoltan

2. Teren intravilan str Tigaretei in suprafata 12000 mp are deschirere la 3 strazi, cu front la cele 3 strazi de 280 mp. Energie electrica pe teren, se ofera spre vanzare la pretul de 55 euro/mp. sursa agent imobiliar SIC-Imobprest .
3. Teren intravilan retras de str Tigaretei in suprafata 3800 mp are deschirere la 2 strazi, cu front la drumul local principal de 32 m. fara utilitati, retelele de apa canalizare, energie electrica se afla la cca 200 m, se ofera spre vanzare la pretul de 45 euro/mp. sursa agent imobiliar SIC-Imobprest .
4. Oferta curenta de vanzare la 30 Eur/mp, teren iv 3.990 mp, cu front de 19 ml, pe DJ121B, drum de legatura intre Sf Gheorghe-Arcus, asfaltat cu 2 benzi. Zona mixta: rezidential- prestari servicii, conf PUZ: mica industrie-prestari servicii. Teren neamenajat, cu utilitatile en electrica, apa, canalizare si gaz in fata terenului. Amplasat la periferia localitatii, iesire din Municipiu spre Arcus. Info prin tel 0742 870718

GRILA DATELOR COMPARABILE

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Tereneri de comparație			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei		tranzactie libera	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	POT 35%, CUT 0,9, P+2	similare	similare	similare	similare
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	grabita	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	-1 luna	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Tigaretei	Armata romana	Tigaretei	Tigaretei-retras	str.Arcusului
7	Caracteristici fizice					
	Suprafata (mp):	30256	5278	12000	3800	3990
	Forma, raport front / adancime:	neregulat 1 / 6	regulat 1 / 5	dreptunghiular, 1 / 2	dreptunghiular, 1 / 4	dreptunghiular, 1 / 2,4
	Front stradal - aprox :	37.6	23	280	32	19
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan /)	da / da da / da	da / da da / da-la strada	da / da da / da-la 100 m	da / da da / da-la 200 m	da / da da / da
9	Zonare:	industrial	industrial	rezidential	rezidential	industrial
10	Cea ma buna utilizare:	rezidential	industrial	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EURO)		113,055	660,000	171,000	119,700
	Pret / mp (EURO)		21.42	55	45	30

GRILA DE CALCUL

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR.COMPARATII DIRECTE

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Identificare		Armata romana	Tigareti	Tigareti-retras	str.Arcusului
	data	prezent	-1 luna	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	30256	5278	12000	3800	3990
	PREȚ VÂNZARE EUR		113,055	660,000	171,000	119,700
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 21.42	€ 55.00	€ 45.00	€ 30.00
0	TIP COMPARABILA					
	Tip comparabila		tranzactie libera	oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		0%	-15%	-15%	-15%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		0.00	-8.25	-6.75	-4.50
	Preț de vanzare corectat		21.42	46.75	38.25	25.50
1	DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corectia unitara sau procentuala		0	0	0	0
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 21.42	€ 46.75	€ 38.25	€ 25.50
2	RESTRICTII LEGALE					
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	POT 35%, CUT 0,9, P+2	similare	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala		0	0	0%	0%
	Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 21.42	€ 46.75	€ 38.25	€ 25.50
3	CONDIȚII DE FINANȚARE					
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Corectie totala pentru finanțare		€ 21.42	€ 46.75	€ 38.25	€ 25.50
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 21.42	€ 46.75	€ 38.25	€ 25.50
4	CONDIȚII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	grabita	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		15%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru condiții de vânzare		3.21	0.00	0.00	0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		24.63	46.75	38.25	25.50
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	prezent	-1 luna	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 24.63	€ 46.75	€ 38.25	€ 25.50
6	LOCALIZARE					
	Localizare	Tigareti	Armata romana	Tigareti	Tigareti-retras	str.Arcusului
	Corectia unitara sau procentuala		15.0%	0%	2%	15%
	Corectie totala pentru localizare		€ 3.69	€ 0.00	€ 0.77	€ 3.83
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 28.32	€ 46.75	€ 39.02	€ 29.33

7 CARACTERISTICI FIZICE						
a	Marime (dimensiune)	30256	5278	12000	3800	3990
	Corectia unitara sau procentuala		-5.0%	-3%	-10%	-10%
	Corecție totala pentru dimensiuni		-€ 1.42	-€ 1.40	-€ 3.90	-€ 2.93
b	Forma (raport dimensiuni) si front la strada	neregulat 1 / 6	regulat 1/ 5	dreptunghiular, 1/ 2	dreptunghiular, 1/ 4	dreptunghiular, 1/ 2,4
		38	23	280	32	19
	Corectia unitara sau procentuala		2.0%	-10%	0%	10%
	Corecție totala pentru forma si front		€ 0.57	-€ 4.68	€ 0.00	€ 2.93
c	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
	Corectia unitara sau procentuala		0.0%	0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 27.47	€ 40.67	€ 35.11	€ 29.33
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE						
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan /)	da / da da / da	da / da da / da- la strada	da / da da / da- la 100 m	da / da da / da- la 200 m	da / da da / da
	Corectie unitara sau procentuala		0.0%	5%	7%	0%
	Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 2.03	€ 2.46	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 27.47	€ 42.71	€ 37.57	€ 29.33
9 ZONAREA						
	Zonarea - destinatia legala permisa	industrial	industrial	rezidential	rezidential	industrial
	Corectie unitara sau procentuala		0.0%	-5.0%	-5.0%	0.0%
	Corecție totala pentru zonare		€ 0.00	-€ 2.14	-€ 1.88	€ 0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 27.47	€ 40.57	€ 35.69	€ 29.33
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE						
	Cea mai bună utilizare	Complex de sanatare	industrial	rezidential	rezidential	industrial
	Corectie unitara sau procentuala		5.0%	0.0%	0.0%	5.0%
	Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 1.37	€ 0.00	€ 0.00	€ 1.47
	Preț corectat		€ 28.85	€ 40.57	€ 35.69	€ 30.79
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 28.8	€ 40.6	€ 35.7	€ 30.8
	Corecție totală netă	(absolut)	€ 7.43	-€ 6.18	-€ 2.56	€ 5.29
		(procentual)	35%	-13%	-7%	21%
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 10.26	€ 10.25	€ 9.00	€ 11.16
		(procentual)	47.9%	21.9%	23.5%	43.8%
	Suprafata	30256				
	Opinie / mp	€ 40.6				
	Valoare estimata _EURO	1,228,000				
	Valoare _RON	5,986,100				
	Curs valutar	4.8747				
	Data evaluarii	20.02.2021				

Rotund $V_{comp}=5.986.100$ RON

Echivalent 1.228.000 eur

Analiza comparativă s-a efectuat identificând elementele de comparație, după care atributele proprietăților au fost comparate cantitativ, obținându-se și aplicându-se corecția netă pentru fiecare comparabilă, iar în final s-a adoptat valoarea cu cele mai mici corecții brute.

Explicații la corecțiile aplicate pe elemente de comparație:

0. **Tip comparabila-** Ultimele trei comparabile se considera oferte la care am aplicat corectie de -15%, prima comparabila este tranzactie concreta pentru care nu am aplicat corectie
1. **Drepturi de proprietate transmise** - în toate cazurile analizate au fost alese în ipoteza de dreptului de proprietate integrale(depline).
2. **Conditii de finantare** - - în toate cazurile analizate au fost considerate ca si conditii de finantare normale, ori cu finantari bancare(credite) sau fara
3. **Conditii de vanzare** - - în primul caz se considera vanzare grabita avand in vedere ca proprietarul se grabea sa vanda firma in anul 2020, celelalte cazuri se considera ca si conditii de vanzare normale,
4. **Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare**-nu s-au luat corectii, avand in vedere ca toate imobilele au nevoie de cheltuieli identice minimale de igienizare in cazul schimbarii proprietarului
5. **Corecție pentru condițiile pieței** – tranzactiile și ofertele utilizate au fost luate din perioada de evaluare, ,deci nu s-au consiiderat corectii
6. **Localizare-** S-au aplicat corecțiile conform zonelor de amplasare a proprietatilor, astfel. Pentru comparabila A si D s-a aplicat o corectie de 15%, fiind considerata o amplasare mai defavorabila, in cartierul Garii,si spre Arcus ,iar comparabilele B si C sunt amplasat e in aceeasi zona ca si proprietatea de evaluat , asfel corectia s-a considerat 0.
7. **caracteristici fizice-** In functie de marimea terenului s-au luat corectii in minus dat fiind faptul ca toate comparabilele au suprefete mai mici de teren , ori terenurile cu suprafete mai mici ce vand la valoare mai mare.
8. **Utilitati-**La comparabilele B si C s-au luat corectii in plus fiind la 100 si 200 m departare de utilitati
9. **Zonarea** - - La comparabilele B si C s-au luat corectii in minus fiind in zone rezidentiale care este mai favorabila din punct de vedere al vandabilitatii
10. – **cea mai buna utilizare**-conform analizei si pentru proprietatea de evaluat a rezultat ca cea mai buna utilizare este dezvoltare imobiliara in cazul de fata complex de sanatate , astfel pentru comparabilele la care CMBU este industrial s-a aplicat corectii de +5%

Abordarea prin cost-evaluarea constructiilor

Metoda CIN se bazează pe estimarea costului brut curent de înlocuire a cladirilor, din care se scade cota aferenta deteriorării / uzurii fizice si tuturor celorlalte forme de depreciere.

Abordarea prin costuri a fost aplicata cladirilor si constructiilor speciale cuprinse in evaluare.

Aceasta este o metodă comparativa, principiul ei constând în corectarea valorii de înlocuire (de nou) cu gradul de depreciere real.

Estimarea costului de nou a fost realizată după cataloagele de reevaluare din colectia de « Evaluare rapida a constructiilor » cataloagele Matrixrom 1965;

Avand in vedere rezultatul celei mai bune utilizari-utilizare ca si complex medical multifunctional-cele mai multe cladiri de pe terenul de evaluat nu sunt necesare pentru realizarea obiectivului propus de client, astfel s-au analizat cladirile din punct de vedere al starilor tehnice precum si din punct de vedere a duratelor normale a constructiilor conform HOTĂRÂRE DE GUVERN nr. 2.139 din 30 noiembrie 2004, iar pentru cladirile pentru care a expirat durata normala de viata s-au calculat valori negative avand in vedere ca aceste constructii trebuiesc demolate, iar terenul aferent trebuie dezafectat.

In tabelul urmatoar sunt sintetizate constructiile cu anul PIF, duratele normale de viata a constructiilor si starea lor

Nr. crt.	Denumirea bunului	Anul PIF	Varsta cronologica	Starea	durata normala de viata condorm HG 2139/2004	Uzura fizica conform indicativ P135/1999	Observatie
1	Corp administrativ	1977	44	buna	40-60	45%	se evaluieza cf fisa de evaluare 1
2	Cabina poarta	1977	44	satisfacatoare	40-60	50%	se evaluieza cf fisa de evaluare 2
3	Sopron metalic	1974	47	nesatisfacatoare	24-36	95%	se evaluiaza pentru demolare
4	MAGAZIE CIMENT	1974	47	satisfacatoare	24-36	74%	se evaluieza cf fisa de evaluare 3
5	SILOZ	1974	47	nesatisfacatoare	20-30	100%	se evaluiaza pentru demolare
6	Betoniera	1974	47	nesatisfacatoare	20-30	100%	se evaluiaza pentru demolare
7	Cantar bascula	1974	47	satisfacatoare	24-36	70%	se evaluieza cf fisa de evaluare 4
8	Magazie pentru fier	1974	47	nesatisfacatoare	24-36	74%	se evaluiaza pentru demolare
9	Cabina depozit carburanti	1974	47	nesatisfacatoare	24-36	95%	se evaluiaza pentru demolare
10	garaj	1997	24	satisfacatoare	32-48	28%	se evaluieza cf fisa de evaluare 5
11	atelier mecanic	1974	47	satisfacatoare	32-48	67%	se evaluieza cf fisa de evaluare 6
12	garaj	1980	41	satisfacatoare	32-48	56%	se evaluieza cf fisa de evaluare 7
13	Garaj	1980	41	satisfacatoare	32-48	56%	se evaluieza cf fisa de evaluare 8
14	Laborator	1974	47	nesatisfacatoare	24-36	74%	se evaluiaza pentru demolare

Cladirile la care duratele normale de viata au expirat sunt:

1	Sopron metalic
2	Magazie ciment
3	Siloz
4	Betoniera
5	Cantar bascula
6	Magazie pentru fier
7	Cabina depozit carburanti
8	Laborator

Pentru aceste cladiri s-a evaluat valoarea de demolare prin metoda devizelor.

Pentru celelalte cladiri a fost estimate valori conform utilizarii in continuare ca alta functiune decat cel actual, respectiv s-a estimat valoarea cladirii administrative care poate fi utilizata in continuare ca atare, iar restul cladirilor s-a considerat ca si cladiri auxiliare (dependente) la cladirea administrativa.

In continuare sunt prezentate calculele aferente estimarii CIB, pentru constructiile care sunt considerate utilizabile in continuare, prin tehnicile explicate mai sus :

1. Cabina poarta

Anexa nr. 1									
1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Cabina poarta								
Amplasament	Sf.Gheorghe str.Str.Tigaretii nr.44								
Data PIF	1977								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	CONSTRUCTIE DE FOLOSINTA GENERALA								
Regim de inaltime	PARTER								
Aria desfasurata (Ad) mp	12								
Aria construita (Ac) mp	12								
cantitate (buc)	1								
Inaltime medie (m)	2.4								
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor de folosinta generala								
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr	123 fisa nr.39			Val. de inlocuire	2450	lei/mp Ad		
	Constructii				lei/buc	2400			
Estimarea costului	Instalatii Electrice			lei/buc		50			
unitar la nivel 01.01.1965									
	Total			lei/buc		2450			
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad		2450			
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)								
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la data de Mar-21 alte constr.spec 25,690,59								
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro					1.000697966			
	CIB (lei)			5,102		CIB/mp(lei)		425	
	CIB (euro)			1,047		CIB/mp(euro)		87	
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
depreciilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	40	50	25	65	17	65	18	80	61.7
	Depreciere fizica				62	3,148			
	Depreciere functionala				0	0			
	Depreciere externa				0	0			
	Total depreciere					3,213			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciari			CIN		CIN/mp			
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)			1,889		157			
	CIN (euro)			388		32			

$V_{\text{cabina poarta}} = 1.889 \text{ lei echivalent } 388 \text{ eur}$

2. Corp administrativ

Anexa nr. 2									
1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Corp administrativ								
Amplasament	Sf.Gheorghe str.Str.Tigaretei nr.44								
Data PIF	1977								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	CLADIRE ADMINISTRATIVA								
Regim de inaltime	P+1								
Aria desfasurata (Ad) mp	680								
Aria construita (Ac) mp	340								
subsol	0								
Inaltime medie (m)	3								
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor administrative								
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 124 Fisa 9A				Val. de inlocuire	640	lei/mp Ad		
	Constructii				lei/mp Ad	538			
Estimarea costului	Instalatii Electrice				lei/mp Ad	19			
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare				lei/mp Ad	13			
	Instalatii incalzire centrala				lei/mp Ad	70			
	Total				lei/mp Ad	640			
	Corectii								
	inaltime				lei/mp Ad	0.96			
	soclu inalt				lei/mp Ad	0			
	iluminat fluorescent				lei/mp Ad	0			
	Pret barem (Pb)				lei/mp Ad	639			
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)								
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la data de Feb '21 administrativ				35,780.74				
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro				1.000697966				
	CIB (lei)				1,260,304	CIB/mp(lei)			1,853
	CIB (euro)				258,540	CIB/mp(euro)			380
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
depreciilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	40	15	25	35	17	35	18	35	27
	Depreciere fizica				27	340,282			
	Depreciere functionala				0	0			
	Depreciere externa				0	0			
	Total depreciere					340,317			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciere				CIN	CIN/mp			
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)				919,987	1,353			
	CIN (euro)				188,727	278			

V_{corp administrativ} = 919.987 lei echivalent 188.727 eur

3.Sopron

SE prezinta calculul valorii de demolare:

Devizul: DEMOLARE SOPRON

SECTIUNEA TEHNICA					SECTIUNEA FINANCIARA	
Nr	Simbol	Capitolul de lucrari	UM	Cantitatea	Pretul unitar (Lei)	Pretul total (Lei)
1	RPCB18G#	Demolare beton armat vechi,din fundatii,pereti,stalpi,placi pref,etc,cu mijl mecanice	mc	3	155.702	467.106
				Material:	0.008	0.024
				Manopera:	133.21	399.63
				Utilaj:	22.484	67.452
				Transport:	0	0
2	RPCT09B1	Demolarea elementelor de beton simplu și beton armat cu mijloace manuale a fundațiilor și elevațiilor din beton simplu având dozajul peste 150 kg ciment la mc de beton	mc	7	272.9594	1910.716
				Material:	0	0
				Manopera:	272.9594	1910.716
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
3	RPCB18G#	Demolare beton armat vechi,din fundatii,pereti,stalpi,placi pref,etc,cu mijl mecanice	mc	3	155.702	467.106
				Material:	0.008	0.024
				Manopera:	133.21	399.63
				Utilaj:	22.484	67.452
				Transport:	0	0
4	RPCT26C1	Desfacerea învelitorilor din azbociment, eternit, material plastic colorat diferit, plane sau ondulate, așezate pe șipci bătute pe așterea sau direct pe căpriori, inclusiv desfacerea șipcilor, doliilor, paziilor, șorțurilor și racordărilor din tablă zincată	mp	270	10.7048	2890.284
				Material:	0	0
				Manopera:	10.7048	2890.284
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
5	RPCT17B1	Demontarea grinzilor metalice cu lungime de peste 4m	tona	1	290.6395	290.64
				Material:	0	0
				Manopera:	290.6395	290.64
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
6	AUT6751A1	Automacara 5tf,hma=6,5m,deschidere max=5,5m	ora	8	160	1280
				Material:	0	0
				Manopera:	0	0
				Utilaj:	160	1280
				Transport:	0	0
7	TRA02A05	Transportul rutier al materialelor,semifabricatelor cu autocamionul pe dist.= 5 km.	tona	34	12	408
				Material:	0	0
				Manopera:	0	0
				Utilaj:	0	0
				Transport:	12	408

Total ore manopera (ore)	243.2246
Total greutate materiale (tone)	0.3

	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Total Cheltuieli Directe	0.048	5890.899	1414.904	408	7713.852

Alte cheltuieli directe						
Coeficient	Valoare	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Contributia asiguratorie	2,2500%	0	132.545	0	0	132.545

pentru munca					
--------------	--	--	--	--	--

	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Total Cheltuieli Directe	0.048	6023.445	1414.904	408	7846.397
Cheltuieli indirecte	10,0000%				784.64
Profit	5,0000%				431.552

Total General fara TVA	9062.588
-------------------------------	-----------------

$V_{\text{sopron}} = -9.063$ lei echivalent -1849 eur

4.MAGAZIE DE CIMENT

Anexa nr. 4									
1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	MAGAZIE CIMENT								
Amplasament	Sf.Gheorghe str.Str.Tigaretei nr.44								
Data PIF	1974								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Cladire de depozitare								
Regim de inaltime	PARTER								
Aria desfasurata (Ad) mp	160								
Aria construita (Ac) mp	160								
subsol	0								
Inaltime medie (m)	3								
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor pt depozitare								
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr	109 fisa nr.30/2		Val. de inlocuire	522	lei/mp Ad			
	Constructii			lei/mp Ad	500				
Estimarea costului	Instalatii Electrice			lei/mp Ad	22				
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare			lei/mp Ad	0				
	Instalatii de incalzire centrala			lei/mp Ad	0				
	Total			lei/mp Ad	522				
	Corectii								
	pentru pardoseli ciment			lei/mp Ad	30	0			
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad	582				
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)								
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la data de	Mar-21	alte constr.spec		25,408.46				
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro				1.000697966				
	CIB (lei)			191,783	CIB/mp(lei)	1,199			
	CIB (euro)			39,342	CIB/mp(euro)	246			
Estimarea depreciierilor	Rezistenta	Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica	
	% uzura	% uzura	% uzura	% uzura	% uzura	% uzura	% uzura	globala	
	50	65	25	80	12	75	15	85	74.25
	Depreciere fizica				74	142,399			
	Depreciere functionala				0	0			
	Depreciere externa				0	0			
	Total depreciere					142,399			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciere			CIN	CIN/mp				
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)			49,384	309				
	CIN (euro)			10,131	63				

$V_{\text{magazie de ciment}} = 49.384$ lei echivalent 10.131 eur

5.Siloz

SE prezinta calculul valorii de demolare:

Devizul: DEMOLARE SILOZ METALIC

SECTIUNEA TEHNICA					SECTIUNEA FINANCIARA	
Nr	Simbol	Capitolul de lucrari	UM	Cantitatea	Pretul unitar (Lei)	Pretul total (Lei)
1	RPCT17A1	Demontarea grinzilor metalice cu lungime de sub 4 m	tona	4	435.9595	1743.838
				Material:	0	0
				Manopera:	435.9595	1743.838
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
2	RPCT39A1	Demontarea balustradelor, grilelor, și parapetelor metalice montate în beton	kg	1000	1.2105	1210.516
				Material:	0	0
				Manopera:	1.2105	1210.516
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
3	RPCT09B1	Demolarea elementelor de beton simplu și beton armat cu mijloace manuale a fundațiilor și elevațiilor din beton simplu având dozajul peste 150 kg ciment la mc de beton	mc	5	272.9594	1364.797
				Material:	0	0
				Manopera:	272.9594	1364.797
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
4	TRA02A05	Transportul rutier al materialelor, semifabricatelor cu autocamionul pe dist.= 5 km.	tona	10	12	120
				Material:	0	0
				Manopera:	0	0
				Utilaj:	0	0
				Transport:	12	120

Total ore manopera (ore)	178.3299
Total greutate materiale (tone)	0

	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Total Cheltuieli Directe	0	4319.151	0	120	4439.151

Alte cheltuieli directe						
Coefficient	Valoare	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Contributia asiguratorie pentru munca	2,2500%	0	97.181	0	0	97.181

	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Total Cheltuieli Directe	0	4416.332	0	120	4536.332
Cheltuieli indirecte	10,0000%				453.633
Profit	5,0000%				249.498

Total General fara TVA	5239.463
-------------------------------	-----------------

V_{siloz} = -5.239 lei echivalent -1075 eur

6.BETONIERA

Devizul: DEMOLARE BETONIERA

SECTIUNEA TEHNICA					SECTIUNEA FINANCIARA	
Nr	Simbol	Capitolul de lucrari	UM	Cantitatea	Pretul unitar (Lei)	Pretul total (Lei)
1	RPCT17A1	Demontarea grinzilor metalice cu lungime de sub 4 m	tona	4	435.9595	1743.838
				Material:	0	0
				Manopera:	435.9595	1743.838
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
2	RPCT09B1	Demolarea elementelor de beton simplu și beton armat cu mijloace manuale a fundațiilor și elevațiilor din beton simplu având dozajul peste 150 kg ciment la mc de beton	mc	4	272.9594	1091.838
				Material:	0	0
				Manopera:	272.9594	1091.838
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
3	RPCT36A1	Desfacerea scărilor metalice drepte	kg	300	1.6949	508.475
				Material:	0	0
				Manopera:	1.6949	508.475
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
4	RPCT39A1	Demontarea balustradelor, grilelor, și parapetelor metalice montate în beton	kg	1000	1.2105	1210.516
				Material:	0	0
				Manopera:	1.2105	1210.516
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
5	TRA02A05	Transportul rutier al materialelor, semifabricatelor cu autocamionul pe dist.= 5 km.	tona	16	12	192
				Material:	0	0
				Manopera:	0	0
				Utilaj:	0	0
				Transport:	12	192

Total ore manopera (ore)	188.0539
Total greutate materiale (tone)	0

	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Total Cheltuieli Directe	0	4554.666	0	192	4746.666

Alte cheltuieli directe						
Coeficient	Valoare	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Contributia asiguratorie pentru munca	2,2500%	0	102.48	0	0	102.48

	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Total Cheltuieli Directe	0	4657.146	0	192	4849.146
Cheltuieli indirecte	10,0000%				484.915
Profit	5,0000%				266.703

Total General fara TVA	5600.764
-------------------------------	-----------------

$V_{betoniera} = -5.601$ lei echivalent -1149 eur

7.CANTAR BASCULA

Anexa nr. 7										
1. DATE DE IDENTIFICARE										
Denumire	Cantar bascula									
Amplasament	Sf.Gheorghe str.Str.Tigaretiei nr.44									
Data PIF	1974									
2. CARACTERISTICI TEHNICE										
Tipul constructiei	CLADIRE PENTRU TRANSPORTURI									
Regim de inaltime	P									
Aria desfasurata (Ad) mp	67									
Aria construita (Ac) mp	67									
cantitate	1									
Inaltime medie (m)	2.4									
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT										
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor							pentru transporturi		
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr	122 FISA NR.16		Val. de inlocuire		2900	lei/mp Ad			
	Cuva basculei 20t			buc		1400				
	Cabina operatorului			buc		1000				
Estimarea costului	Instalatii Electrice				buc		500			
unitar la nivel 01.01.1965	Total				buc		2900			
	Corectii									
	pentru lipsa sobei				buc		-600			
	soclu inalt				lei/mp Ad		0			
	iluminat fluorescent				lei/mp Ad		0			
	Pret barem (Pb)				lei/mp Ad		2300			
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)									
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la data de		Mar-21		transporturi	29,792.85				
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro					1.000697966				
	CIB (lei)				5,762	CIB/mp(lei)	86			
	CIB (euro)				1,182	CIB/mp(euro)	18			
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii			
deprecierilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala	
	77	50	23	75	0	75	0	100	55.75	
	Depreciere fizica				56	3,212				
	Depreciere functionala				0	0				
	Depreciere externa				0	0				
	Total depreciere					3,287				
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET										
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciere				CIN		CIN/mp			
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)				2,475		37			
	CIN (euro)				508		8			

V_{cantar bascula}=2.475 lei echivalent 508 eur

8.MAGAZIE PENTRU FILER

DEVIZUL: DEMOLARE MAGAZIE PENTRU FILER

SECTIUNEA TEHNICA					SECTIUNEA FINANCIARA	
Nr	Simbol	Capitolul de lucrari	UM	Cantitatea	Pretul unitar (Lei)	Pretul total (Lei)
1	RPCT09XF	Demolarea cu mijloace mecanice a betonului simplu din fundatii si elevatii	metru cub	51	203.0718	10356.662
				Material:	0	0
				Manopera:	186.2518	9498.842
				Utilaj:	16.82	857.82
				Transport:	0	0
2	RPCT03XB	Demolarea zidurilor din caramida cu mortar var-ciment volum peste 1,000 mc	metru cub	85	139.0228	11816.938
				Material:	0	0
				Manopera:	139.0228	11816.938
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
3	RPCT09D1	Demolarea elementelor de beton simplu și beton armat cu mijloace manuale a fplăcilor și datelor prefabricate cu grosimi până la 15 cm grosime	mc	85	359.667	30571.696
				Material:	0	0
				Manopera:	359.667	30571.696
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
4	AUT7407A1	Incarcator frontal pe pneuri 4mc si peste	ora	20	80	1600
				Material:	0	0
				Manopera:	0	0
				Utilaj:	80	1600
				Transport:	0	0
5	TRA01A05P	Transportul rutier al pamantului sau molozului cu autobasculanta dist.= 5 km	tona	552	12.0002	6624.134
				Material:	0	0
				Manopera:	0.0002	0.134
				Utilaj:	0	0
				Transport:	12	6624

Total ore manopera (ore)	2142.3456
Total greutate materiale (tone)	0

	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Total Cheltuieli Directe	0	51887.609	2457.82	6624	60969.429

Alte cheltuieli directe						
Coeficient	Valoare	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Contributia asiguratorie pentru munca	2,2500%	0	1167.471	0	0	1167.471

	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Total Cheltuieli Directe	0	53055.08	2457.82	6624	62136.9
Cheltuieli indirecte	10,0000%				6213.69
Profit	5,0000%				3417.53

Total General fara TVA	71768.12
-------------------------------	-----------------

V_{magazie pentru filer} = -71.768 lei echivalent -14.723 eur

9.CABINA DEPOZI CARBURANTI

Obiectul: DEMOLARE CABINA DEPOZIT CARBURANTI

SECTIUNEA TEHNICA					SECTIUNEA FINANCIARA	
Nr	Simbol	Capitolul de lucrari	UM	Cantitatea	Pretul unitar (Lei)	Pretul total (Lei)
1	RPCT09XF	Demolarea cu mijloace mecanice a betonului simplu din fundatii si elevatii	metru cub	38	203.0718	7716.728
				Material:	0	0
				Manopera:	186.2518	7077.568
				Utilaj:	16.82	639.16
				Transport:	0	0
2	RPCT03XB	Demolarea zidurilor din caramida cu mortar var-ciment volum peste 1,000 mc	metru cub	8	139.0228	1112.182
				Material:	0	0
				Manopera:	139.0228	1112.182
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
3	RPCT09D1	Demolarea elementelor de beton simplu și beton armat cu mijloace manuale a fplăcilor și datelor prefabricate cu grosimi până la 15 cm grosime	mc	6.5	359.667	2337.836
				Material:	0	0
				Manopera:	359.667	2337.836
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
4	AUT7407A1	Incarcator frontal pe pneuri 4mc si peste	ora	16	80	1280
				Material:	0	0
				Manopera:	0	0
				Utilaj:	80	1280
				Transport:	0	0
5	TRA01A05P	Transportul rutier al pamantului sau molozului cu autobasculanta dist.= 5 km	tona	131	12.0002	1572.032
				Material:	0	0
				Manopera:	0.0002	0.032
				Utilaj:	0	0
				Transport:	12	1572

Total ore manopera (ore)	434.6663
Total greutate materiale (tone)	0

	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Total Cheltuieli Directe	0	10527.618	1919.16	1572	14018.778

Alte cheltuieli directe						
Coeficient	Valoare	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Contributia asiguratorie pentru munca	2,2500%	0	236.871	0	0	236.871

	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Total Cheltuieli Directe	0	10764.489	1919.16	1572	14255.649
Cheltuieli indirecte	10,0000%				1425.565
Profit	5,0000%				784.061

Total General fara TVA	16465.275
-------------------------------	------------------

V cabina depozit carburanti = -16.465 lei echivalent -3.378 eur

10. Garaj

Anexa nr. 10									
1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Garaj								
Amplasament	Sf.Gheorghe str.Str.Tigaretei nr.44								
Data PIF	1997								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	CLADIRE transport								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp	300								
Aria construita (Ac) mp	300								
subsol	0								
Inaltime medie (m)	4								
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor							pentru transport	
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr		133 FISA NR.1		Val. de inlocuire		1006	lei/mp Ad	
	Constructii				lei/mp Ad		770		
Estimarea costului	Instalatii Electrice				lei/mp Ad		28		
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare				lei/mp Ad		18		
	Instalatii incalzire centrala				lei/mp Ad		190		
	Total				lei/mp Ad		1006		
	Corectii								
	inaltime				lei/mp Ad		0		
	pentru lipsa canalului de revizie iluminat fluorescent				lei/mp Ad		-32		
							0		
	Pret barem (Pb)				lei/mp Ad		974		
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)								
inlocuire brut (CIB)	K1-cf aviz INCERC la data de		Mar-21		transportiuri		29,792.85		
	K2-cf evol curs leu/euro						1.000697966		
	CIB (lei)				705,638		CIB/mp(lei)	2,352	
	CIB (euro)				144,755		CIB/mp(euro)	483	
Estimarea deprecierilor	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	77	40	23	60	12	55	15	55	59.45
	Depreciere fizica				59		419,502		
	Depreciere functionala				0		0		
	Depreciere externa				24		68,673		
	Total depreciere						488,229		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciere								
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)				217,408		725		
	CIN (euro)				44,599		149		

V_{garaj} = 217.408 lei echivalent 44.599 eur

11. Atelier mecanic

Anexa nr. 11										
1. DATE DE IDENTIFICARE										
Denumire	atelier mecanic									
Amplasament	Sf.Gheorghe str.Str.Tigaretiei nr.44									
Data PIF	1978									
2. CARACTERISTICI TEHNICE										
Tipul constructiei	Cladire transport									
Regim de inaltime	PARTER									
Aria desfasurata (Ad) mp	1213									
Aria construita (Ac) mp	1213									
subsol	0									
Inaltime medie (m)	3.25									
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT										
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor							pt depozitare		
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr		115 fisa nr.43		Val. de inlocuire		535	lei/mp Ad		
	Constructii				lei/mp Ad		530			
Estimarea costului	Instalatii Electrice				lei/mp Ad		5			
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare				lei/mp Ad		0			
	Instalatii de incalzire centrala				lei/mp Ad		0			
	Total				lei/mp Ad		535			
	Corectii									
	pentru INALTIME				lei/mp Ad		0	0		
	pentru lipsa centralei term din atelier				lei/mp Ad		-100			
	Pret barem (Pb)				lei/mp Ad		435			
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)									
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la data de		Mar-21		alte constr.spec		25,690.59			
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro						1.000697966			
	CIB (lei)				1,098,783		CIB/mp(lei)		906	
	CIB (euro)				225,405		CIB/mp(euro)		186	
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii			
depreciilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala	
	50	65	25	80	12	75	15	85	74.25	
	Depreciere fizica				74		815,847			
	Depreciere functionala				0		0			
	Depreciere externa				0		0			
	Total depreciere						815,922			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET										
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciari				CIN		CIN/mp			
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)				282,862		233			
	CIN (euro)				58,026		48			

V_{atelier mecanic} = 282.862 lei echivalent 58.026 eur

12.GARAJ

Anexa nr. 12										
1. DATE DE IDENTIFICARE										
Denumire	Garaj									
Amplasament	Sf.Gheorghe str.Str.Tigaretiei nr.44									
Data PIF	1980									
2. CARACTERISTICI TEHNICE										
Tipul constructiei	CLADIRE transport									
Regim de inaltime	P									
Aria desfasurata (Ad) mp	185									
Aria construita (Ac) mp	185									
subsol	0									
Inaltime medie (m)	6									
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT										
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom						Reevaluarea		industriale	
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr		133 FISA NR.1		Val. de inlocuire		535		lei/mp Ad	
	Constructii				lei/mp Ad		530			
Estimarea costului	Instalatii Electrice				lei/mp Ad		5			
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare				lei/mp Ad		0			
	Instalatii incalzire centrala				lei/mp Ad		0			
	Total				lei/mp Ad		535			
	Corectii									
	Pret barem (Pb)				lei/mp Ad		535			
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)									
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la data de		Mar-21		transportiuri		25,690.59			
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro						1.000697966			
	CIB (lei)				206,105		CIB/mp(lei)		1,114	
	CIB (euro)				42,280		CIB/mp(euro)		229	
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica	
depreciilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala	
	77	40	23	65	12	55	15	70	62.85	
	Depreciere fizica				63		129,537			
	Depreciere functionala				0		0			
	Depreciere externa				24		18,376			
	Total depreciere						147,968			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET										
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciari				CIN		CIN/mp			
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)				58,137		314			
	CIN (euro)				11,926		64			

V_{garaj}=58.137 lei echivalent 11.926 eur

13.GARAJ

Anexa nr. 13									
1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Garaj								
Amplasament	Sf.Gheorghe str.Str.Tigareti nr.44								
Data PIF	1980								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	CLADIRE transport								
Regim de inaltime	P								
Aria desfasurata (Ad) mp	450								
Aria construita (Ac) mp	450								
subsol	0								
Inaltime medie (m)	6								
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor							industriale	
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr		133 FISA NR.1		Val. de inlocuire		535		lei/mp Ad
	Constructii				lei/mp Ad		530		
Estimarea costului	Instalatii Electrice				lei/mp Ad		5		
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare				lei/mp Ad		0		
	Instalatii incalzire centrala				lei/mp Ad		0		
	Total				lei/mp Ad		535		
	Corectii								
	Pret barem (Pb)				lei/mp Ad		535		
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)								
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la data de		Mar-21		transportiuri		25,690.59		
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro						1.000697966		
	CIB (lei)				501,335		CIB/mp(lei)		1,114
	CIB (euro)				102,844		CIB/mp(euro)		229
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
depreciilor	%		uzura		%		uzura		globala
	77		40		23 65		12 55		15 70 62.85
	Depreciere fizica				63		315,089		
	Depreciere functionala				0		0		
	Depreciere externa				24		44,699		
	Total depreciere						359,843		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciere								
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)				141,492		314		
	CIN (euro)				29,026		65		

$V_{garaj}=141.492 \text{ lei echivalent } 29.026 \text{ eur}$

14.CLADIRE LABORATOR

Devizul: DEMOLARE CLADIRE LABORATOR

SECTIUNEA TEHNICA					SECTIUNEA FINANCIARA	
Nr	Simbol	Capitolul de lucrari	UM	Cantitatea	Pretul unitar (Lei)	Pretul total (Lei)
1	RPCT09XF	Demolarea cu mijloace mecanice a betonului simplu din fundatii si elevatii	metru cub	23	203.0718	4670.651
				Material:	0	0
				Manopera:	186.2518	4283.791
				Utilaj:	16.82	386.86
				Transport:	0	0
2	RPCT03XB	Demolarea zidurilor din caramida cu mortar var-ciment volum peste 1,000 mc	metru cub	38	139.0228	5282.866
				Material:	0	0
				Manopera:	139.0228	5282.866
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
3	RPCT09D1	Demolarea elementelor de beton simplu și beton armat cu mijloace manuale a fplăcilor și datelor prefabricate cu grosimi până la 15 cm grosime	mc	32	359.667	11509.344
				Material:	0	0
				Manopera:	359.667	11509.344
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
4	RPCT01A1	Demolarea pereților despărțitori din cărămidă pe muchie de 6-7 cm grosime, executată din cărămidă plină sau găurită în suprafețe de sub 10 mp	mp	20	11.6254	232.507
				Material:	0	0
				Manopera:	11.6254	232.507
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
5	RPCT10XA	Desfacerea tencuielilor interioare sau exterioare obisnuite la pereti	metru patrat	171	8.477	1449.567
				Material:	0	0
				Manopera:	8.477	1449.567
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
6	RPCT11A1	Desfacerea tencuielilor la tavane de beton cu mortar de var sau var si adaos de ciment	mp	134	6.055	811.37
				Material:	0	0
				Manopera:	6.055	811.37
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
7	RPCT26XA	Desfacerea invelitorilor din tabla zn.sau neagra de 0,4-0,5 mm cu inclusiv recondit.mat	metru patrat	160	10.6568	1705.088
				Material:	0	0
				Manopera:	10.6568	1705.088
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
8	RPCT33A1	Demontarea ușilor și ferestrelor din lemn .	mp	12	10.3899	124.679
				Material:	0	0
				Manopera:	10.3899	124.679
				Utilaj:	0	0
				Transport:	0	0
9	AUT7407A1	Incarcator frontal pe pneuri 4mc si peste	ora	20	80	1600
				Material:	0	0
				Manopera:	0	0
				Utilaj:	80	1600
				Transport:	0	0
10	TRA01A05P	Transportul rutier al pamantului sau molozului cu autobasculanta dist.= 5 km	tona	215	12.0002	2580.052
				Material:	0	0
				Manopera:	0.0002	0.052
				Utilaj:	0	0
				Transport:	12	2580

Total ore manopera (ore)	1048.6897
Total greutate materiale (tone)	0

	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Total Cheltuieli Directe	0	25399.265	1986.86	2580	29966.125

Alte cheltuieli directe						
Coefficient	Valoare	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Contributia asiguratorie pentru munca	2,2500%	0	571.483	0	0	571.483

	Material	Manopera	Utilaj	Transport	Total
Total Cheltuieli Directe	0	25970.749	1986.86	2580	30537.609
Cheltuieli indirecte	10,0000%				3053.761
Profit	5,0000%				1679.568

Total General fara TVA	35270.938
-------------------------------	------------------

V_{LABORATOR} = -35.271 lei echivalent -7.236 eur

Reconcilierea valorilor:

La evaluarea proprietatii s-au aplicat doua metode, respectiv, metoda comparatiei pentru determinarea valorii terenului si metoda costructurilor pentru determinarea valorii cladirilor. In cadrul metodei costurilor pentru determinarea valorii constructiilor care au depasit durata normata de viata si sunt in stare nesatisfacatoare s-a aplicat metoda devizelor pentru estimarea valorilor de demolare. Aceste valori au fost aplicate cu minus, deoarece dezafectarea terenului necesita investitii pentru efectuarea acestor demolari .

Având in 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 alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării au rezultat urmatoarele valori:

Nr. crt.	Denumirea bunului	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Anul PIF	Valoare evaluata 20.02.2021	eur
1	Corp administrativ	340	680	1977	919,987	188,727
2	Cabina poarta	12	12	1977	1,889	388
3	Sopron metalic	263	263	1974	-9,063	-1,859
4	MAGAZIE CIMENT	160	160	1974	49,384	10,131
5	SILOZ	25	25	1974	-5,239	-1,075
6	Betoniera	42	42	1974	-5,601	-1,149
7	Cantar bascula	67	67	1974	2,475	508
8	Magazie pentru filer	816	816	1974	-71,768	-14,723
9	Cabina depozit carburanti	12	12	1974	-16,468	-3,378
10	garaj	300	300	1980	217,408	44,599
11	atelier mecanic	1213	1213	1974	282,862	58,026
12	garaj	185	185	1974	58,137	11,926
13	Garaj	450	450	1974	141,492	29,026
14	Laborator	157	157	1974	-35,271	-7,236
	Valoare totala constructii				1,530,223	313,911
	VALOARE TOTALA TEREN				5,986,100	1,227,994
	Valoare totala proprietate				7,516,323	1,541,905

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare este:

7.516.323 RON
Echivalent 1.541.905 eur

Mențiuni:

- Valorile exprimate sunt fara tva;
- Cursul de schimb RON / EUR considerat este de 4,8747
- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente lunii Februarie 2021 ;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Cu stimă,
Szanto Emese Judit
Evaluator autorizat EPI, EBM membru titular ANEVAR



ANEXE

- 1. FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII;**
- 2. OFERTE DE PE SITE DE INTERNET**
- 3. PLAN DE INCADRARE IN ZONA**
- 4. PLAN DE SITUATIE**
- 5. PLAN NIVEL CORP ADMINISTRATIV**
- 6. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA**

1. FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII

Fotografiile au fost efectuate personal de evaluator



SEDIU



CABIN PORTAR SI SEDIU



MAGAZIE CIMENT



GARAJ 3



GARAJ 2 SI 3



SOPRON



ATELIER



GARAJ 1

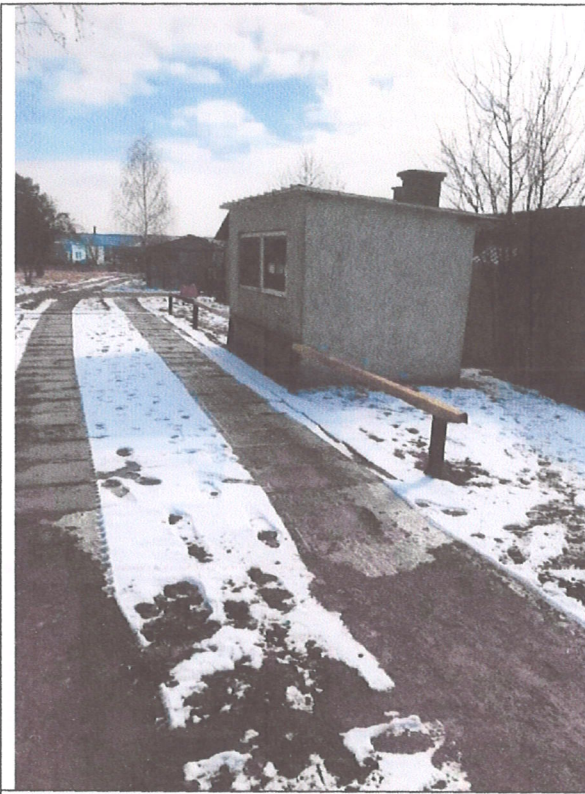


CLADIRE LABORATOR



DEPOZIT CARBURANTI





POD BASCULA



SILOZ

2.OFERTE DE PE SITE DE INTERNET

Comision 0%! Teren 20000 mp, sfantu gheorghe - strada lun... 400.000 EUR

© SFÂNTU GHEORGHE, JUDEȚUL COVASNA

© 04.02.2021



Descriere

Compania re/max central va ofera in vederea achizitiei in sistem de reprezentare exclusiva si comision 0% din partea cumparatorului un teren in suprafata de 20000 mp, situat in sfantu gheorghe - str. Lunca oltului (dn12- e578), la intersectia cu dj31a (iesire spre arcus), in imediata vecinatate a stadionului sepsi arena (500 m distanta), sediul rar, benzinaria luk oil si fabrica semoflex. Terenul...

2.OFERTE DE PE SITE DE INTERNET

Detalii

Compania RE/MAX Central va ofera in vederea achizitiei in sistem de reprezentare exclusiva si comision 0% din partea cumparatorului un teren in suprafata de 20000 mp, situat in Sfantu Gheorghe - str. Lunca Oltului (DN12- E578), la intersectia cu DJ31A (iesire spre Arcus), in imediata vecinatate a stadionului Sepsi Arena (500 m distanta), sediul RAR, benzinaria Luk Oil si fabrica Semoflex.

Terenul are acces direct din DN12, beneficiind de o deschidere de 71,90 m la drumul national, dar si la un drum lateral pe toata lungimea de 230 m.

Toate utilitatile sunt la marginea proprietatii.

Terenul este pretabil pentru o dezvoltare comerciala, show-room, parc industrial sau logistic, destinatia dorita urmand a fi reglementata in urma aprobarii unui PUZ.

Pret: 20 EURO/mp

Caracteristici

Suprafata teren:	20000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	72 m	Clasificare teren:	extravilan
		Construcție pe teren:	Nu

2.OFERTE DE PE SITE DE INTERNET

**Teren intravilan 3990mp sfantu
gheorghe**

Verificați prețul

📍 SFÂNTU GHEORGHE, JUDEȚUL COVASNA

🕒 10.10.2020



Descriere

Vand teren intravilan 3990mp. Cu deschidere front de 19 metri. Toate utilitatile apa, gaz, canalizare industrial publicat prin homezz.ro, vezi anunțul complet aici....

Zona	Ciucului	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	3990
Utilități	Nu		

Vand teren intravilan 3990mp. Cu deschidere front de 19 metri.
Toate utilitatile apa, gaz, canalizare
industrial

Publicat prin [HomeZZ.ro](https://www.homezz.ro), vezi anunțul complet [aici](#).

2.OFERTE DE PE SITE DE INTERNET

romimo.ro
o marca romcomedia

Contul meu Favorite Agentii + Adauga anunt

Teren industrial 20600 m2 in sft gheorghe(jud covasna)

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

16 EUR

Publicat din 01.03.2021 12:34:06

0745140890



1/5



Descriere

VIND TEREN INDUSTRIAL 20600 m2 cu front 237 m cu descoperire la drum DN12 (Sf Gheorghe-Erasov) terenul are gaz, apa si canalizare. Tel

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 203

Raportaza



fulop sandor

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Postat 05 februarie 2021

teren intravilan

97 €

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 4 897 m²

Descriere

teren in suprafata de 4897 mp situat pe str lunca oltului, situat intre sediul drumurilor nationale si depozitul top gel, cu front de 25 m cu si lungimea de 201 m, identificat in pug in UTR 28, pretabil pentru activitati de comert sau servicii (regulamentul de urbanism permite aceste activitati), cu posibilitate de extindere a suprafetel de teren

Vizualizări: 1606

ID: 209713556

RAPORTEAZĂ

Vanzator



alexandru

Activ azi la 13:20

Mei multe anunturi

Localizare



Sfantu Gheorghe,
Covasna

2. OFERTE DE PE SITE DE INTERNET

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 9 000 m²

Descriere anunt

De vânzare parcelă de 9000 mp teren intravilan în Sfântu Gheorghe, pe strada Armata Română, în vecinătatea căii ferate, spre Câmpul Frumos. Suprafața totală disponibilă pentru vânzare în cazul în care se dorește, este de 27176 mp. Imobilul este împrejmuit cu gard din plăci de beton prefabricate, în fața terenului se află toată utilitățile. Terenul este potrivit pentru construcții.

Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 0783 055 685 sau pe adresa: wellsfantu

De vânzare teren intravilan în zona industrială între Sfântu Gheorghe

21,90 €

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 2 500 m²

Descriere

De vânzare teren intravilan în zona industrială între Sfântu Gheorghe și Chilieni, în vecinătate cu Salonul Auto Citroën. Terenul are o suprafață de 2500 mp, se poate racorda la energie electrică.

Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 0783 055 685 sau pe adresa: wellsfantu gmail.com

Preț: 21,9 Euro/mp

2.OFERTE DE PE SITE DE INTERNET

1.029.420 EUR

95 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Compania RE/MAX Central Brasov va propune in vederea achizitiei un teren intravilan in suprafata de 10836mp situat in municipiul Sfântu Gheorghe. Terenul se protejeza atat pentru dezvoltarea unei unitati de retail cat si pentru o dezvoltare imobiliara rezidentiala. Toate utilitatile sunt la limita terenului.

Pret: 95 EURO/mp.

Pentru mai multe informatii sau o oferta personalizata ne puteti contacta la numerele de telefon si adresele de email afisate.

Caracteristici

Suprafata teren:	10836 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	100 m	Clasificare teren:	intravilan

2.OFERTE DE PE SITE DE INTERNET

15 €

MAI MULT



Despre anunț

Suprafață	700 m ²
Găsit	21 februarie
Actualizat	21 februarie
Site-ul	dlx.ro

Vând 700mp. teren în sf. ghe.

Ofer spre vânzare un teren cu suprafața de 700 m², situat la prelungirea str.Țigaretet. Terenul are deschidere la drum cu un front stradal de 34m. In zona se consruieste un noua cartier rezidential. Imobilul este situat la o distanță de 200m de jandarmeria din localitatea Sfântu Gheorghe.

TEREN DE VÂNZARE - SFÂNTU GHEORGHE



De vânzare

Teren

€ 19900

• Teren: 5400 m²

• Stântu Gheorghe, Kovoszna

De vânzare 5400 mp teren extravilan, împrejmuit partial cu gard lemn, în Stântu Gheorghe. Lățimea acest teren este de 59 metri, iar lungimea este 104 de metri. Terenul este accesibil din strada Țigaretet (este drum de piatră). Terenul este ideal pentru pomicultură. Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 0783 190 583 sau pe adresa de mail wellstantu@gmail.com

• Tel: 0786190583

2.OFERTE DE PE SITE DE INTERNET



The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing. The main image is an aerial view of a residential area with a red rectangle highlighting a plot labeled '3800MP'. The Google logo is visible in the bottom right of the image. To the right of the image is a user profile for 'Tibor Szűcs', with a 'Trimitte mesaj' button and a phone number '0748 846 277'. Below the profile is the location 'Sfantu Gheorghe, judet Covasna' and a map icon.

Teren intravilan 3800m2 de vanzare

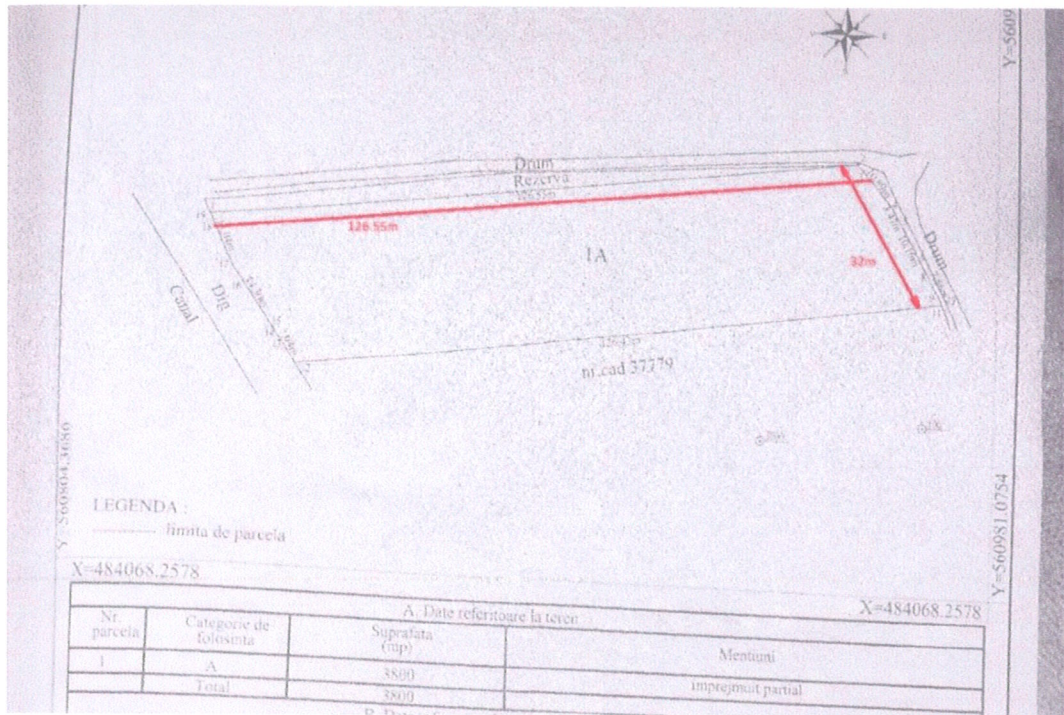
40 € Negociabil

Descriere

Teren intravilan, periferie totusi foarte aproape de centru. terenul se vinde integral intr-o singura parcela.



2.OFERTE DE PE SITE DE INTERNET



2.OFERTE DE PE SITE DE INTERNET

 **80.000 €**

MAI MULT

Despre anunț

Găsit	5 noiembrie 2020
Actualizat	4 februarie
Site-ul	olx.ro

Vand teren intravilan pe str Tigaretei

Vand teren intravilan 1000mp cu utilitati : apa,curent, canalizare Parcela are front stradal pe strada Tigaretei 20m si 50m pe strada Kisszek

Postat 11 noiembrie 2020

Vand Teren Intravilan Sf. Gheorghe Str. Tigaretei - 12000 mp

55 €

Persoana fizica

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila: 12.000 m²

Descriere

Vand teren intravilan in Sfantu Gheorghe, pe strada Tigaretei/Domokos Géza. Terenul se afla intr-o zona in plina dezvoltare, langa case si blocuri noi. Are 12000 mp, ideal pentru un cartier rezidential. Are 3 intrari, ingradit, rețeau electrica e pe teren. Toate actele sunt in regula. Pret: 55 eur/mp.

Pentru mai multe informatii, vă rog sunati la nr.: 0745650782

Vanzator



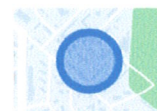
David Eva

Activ pe 02 noiembrie 2020

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

Localizare

 Sfantu Gheorghe, Covasna



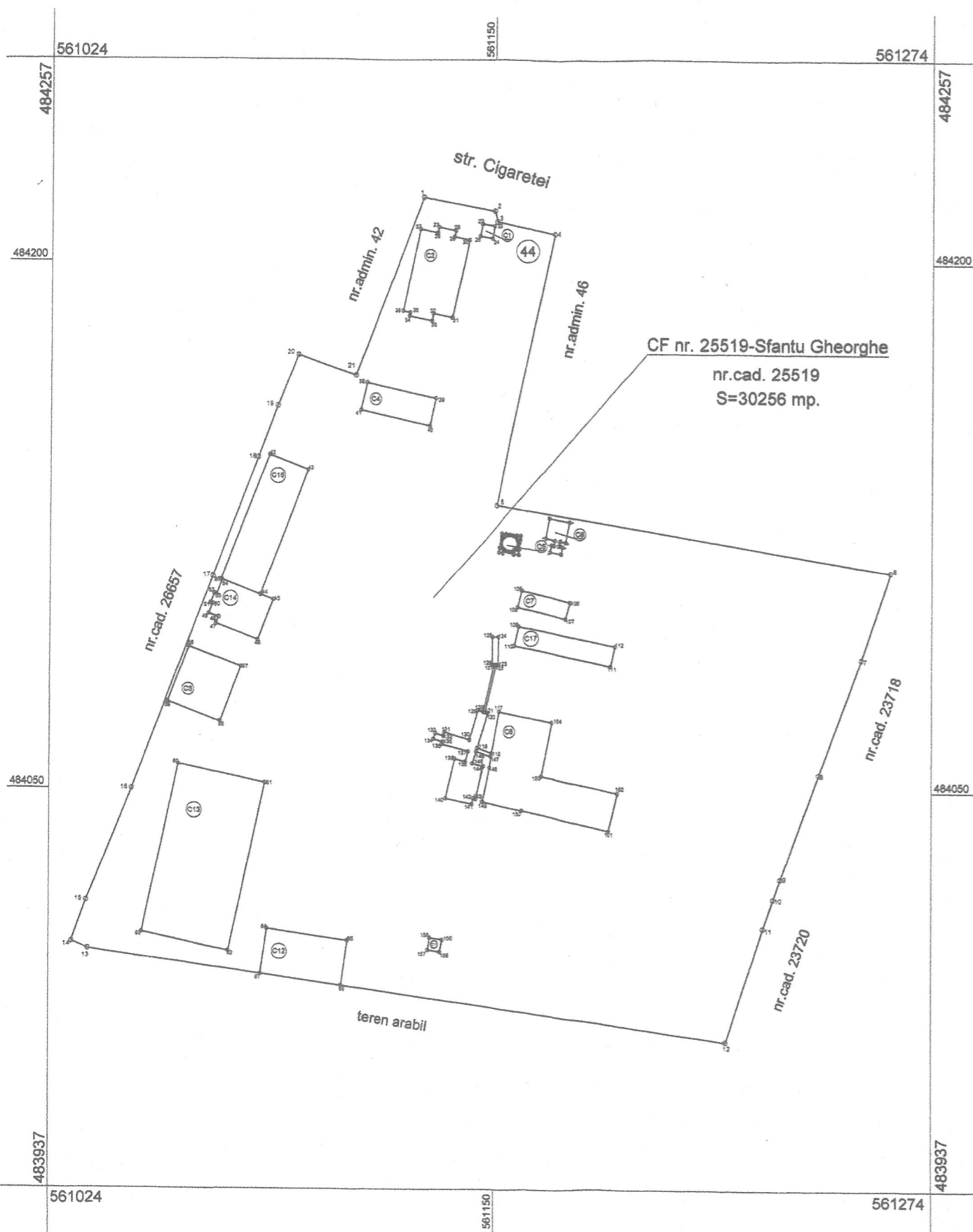


INCADRARE IN ZONA

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara: 1 : 1500

Nr. cadastral 25519	Suprafața măsurată 30256	Adresa imobilului Str. Tigaretei nr. 44
Nr. Carte Funciară 25519	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) SFANTU GHEORGHE	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	Cc	30256		Imprejmuit pe toate laturile
Total :		30256		

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Suprafața construită la sol (mp.)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	12		Cabina poarta, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafata constr. 12 mp., suprafat desfasurata 12 mp.
C2	340		Cladire administrativa, doua nivele, anul construirii necunoscut suprafata constr. 340 mp., suprafat desfasurata 680 mp.
C3	263		Sopron metalic, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafata constr. 263 mp., suprafat desfasurata 263 mp.
C4	160		Magazie ciment, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafata constr. 160 mp., suprafata desfasurata 160 mp.
C5	25		Siloz ciment, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafata constr. 25 mp., suprafata desfasurata 25 mp.
C6	42		Betoniera, un nivel, anul construirii necunoscut suprafat constr. 42 mp., suprafata desfasurata 42 mp.
C7	67		Canar bascula si cladire canar, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafata constr. 67 mp., suprafata desfasurata 67 mp.
C8	816		Statie de asfaltare si magazie pentru filer, un nivel, anul construirii necunoscut suprafata constr. 816 mp., suprafat desfasurata 816 mp.
C11	12		Cabina depozit carburant, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafata constr. 12 mp., suprafat desfasurata 12 mp.
C12	300		Garaj, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafata constr. 300 mp. suprafata desfasurata 300 mp.
C13	1213		Atelier mecanic cu magazie centrala, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafat constr. 1213 mp., suprafat desfasurata 1213 mp.
C14	185		Cladire pentru garaj, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafata constr. 185 mp., suprafata desfasurata 185 mp.
C15	450		Cladire pentru garaj, un nivel, anul construirii necunoscut suprafata constr. 450 mp, suprafata desfasurata 450 mp.
C17	157		Laborator atelier, un nivel, anul construirii necunoscut suprafata constr. 157 mp., suprafata desfasurata 157 mp.
Total:	4042		

Suprafata totala masurata a imobilului = 30256 mp.
Suprafata din acte= 30256 mp.

Executant: **SZEKERES ISTVAN**

Confirm executarea masuratorilor de teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale și corespondența acestuia cu realitatea din teren.



Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Nume și prenume **STĂNESCU ALINA IOANA**
Funcția : Consilier cadastru I

Data: 16.10.2015

04 NOV. 2015

**ORGANIZAREA PRIMEI INTERVENȚII
DE STINGERE A INCENDIILOR**

	CONDUCE INTERVENȚIA DIRECTOR PRODUCȚIE
	ANUNȚĂ INCENDIUL SECRETARA
	ACTIONEAZĂ HIDRANTUL AGENT PAZA
	ACTIONEAZĂ CU STINGĂTOARE RESP. PROVIZ.
	ÎNTRERUPE CURENTUL ELECTRIC ELECTRICIAN
	ÎNTRERUPE GAZUL METAN TEHNICIAN MEC.
	EVACUEAZĂ PERSOANELE ING. SANITAR
	EVACUEAZĂ BUNURILE ȘEF ȘANTIER

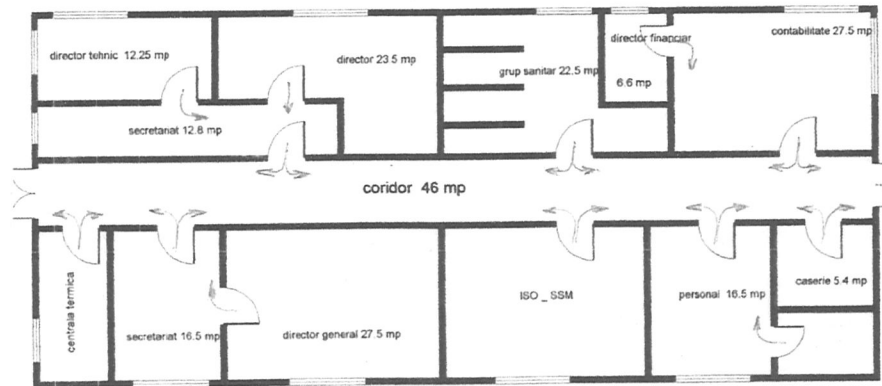
**ORGANIZAREA APĂRĂRII
ÎMPOTRIVA INCENDIILOR**

**LA SC. DRUMURI ȘI PODURI LV 15A
SEDIU ÎN SOCIALIZATIV**

PLAN DE EVACUARE

ANEXA NR. 2 LA NORMELE GENERALE

Cladire Administrativa parter



**PREVENIREA INCENDIILOR
MATERIALE COMBUSTIBILE**

SURSE DE APRINDERE
ELECTRICĂ
TERMICĂ

ECHIPAMENTE SI MIJLOACE DE LUCRU

**MĂSURI GENERALE
SE INTERZIC:**

- FUMATUL
- FOCUL DESCHIS
- BLOCAREA UȘILOR ȘI HIDRANȚILOR INTERIOR
- FOLOSIREA PRODUSELOR INFLAMABILE
- BLOCAREA SCĂRILOR
- FOLOSIREA INSTALAȚIILOR ELECTRICE IMPROVIZATE SAU CU DEFECTIUNI
- FOLOSIREA MIJLOACELOR IMPROVIZATE DE ÎNCĂLZIRE

MĂSURI SPECIFICE DE
PREVENIRE ȘI STINGERE A
INCENDIILOR

ORGANIZAREA PRIMEI INTERVENȚII
DE STINGERE A INCENDIILOR

**ORGANIZAREA APĂRĂRII
ÎMPOTRIVA INCENDIILOR**

LA SC. "DRUMURI ȘI PODURI" CV "JA"
"SEDIU" SOCIAL

SURSE DE APRINDERE
ELECTRICĂ
TERMICĂ

ECHIPAMENTE ȘI MIJLOACE DE LUCRU

CONDUCE INTERVENȚIA
**DIRECTOR
PRODUCȚIE**

ANUNȚĂ INCENDIUL
**INGINER
SIROU ACP**

ACȚIONEAZĂ HIDRANTUL
**AGENT
PAZĂ**

ACȚIONEAZĂ CU STINGĂTOARE
**INGINER
SIROU
CAPA**

INTRERUPE CURENTUL ELECTRIC
ELECTRICIAN

INTRERUPE GAZUL METAN
**TEHNICIAN
G.C. ENER**

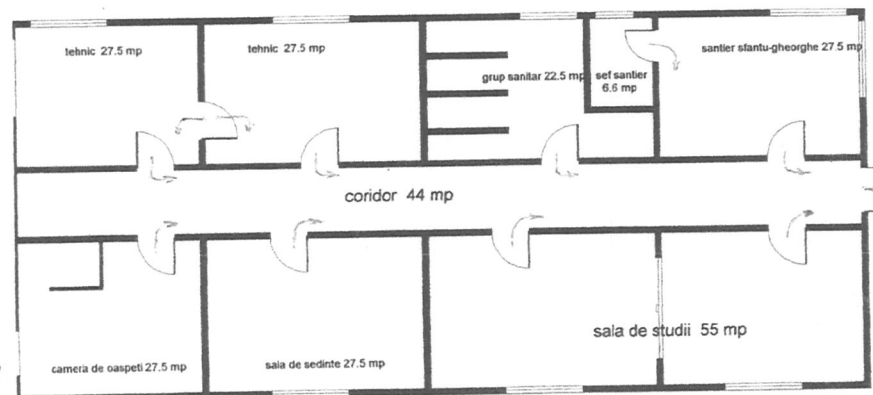
EVACUEAZĂ PERSOANELE
ING. SANTIȘ

EVACUEAZĂ BUNURILE
REF. SANTIȘ

PLAN DE EVACUARE

ANEXA NR. 2 LA NORMELE GENERALE

Cladire Administrativa Etaj 1



MĂSURI GENERALE
SE INTERZIC:

-  FUMATUL
-  FOCUL DESCHIS
-  BLOCAREA UȘILOR ȘI HIDRANȚILOR INTERIOR
-  FOLOSIREA PRODUSELOR INFLAMABILE
-  BLOCAREA SCĂRILOR
-  FOLOSIREA INSTALAȚIILOR ELECTRICE IMPROVIZATE SAU CU DEFECTIUNI!
-  FOLOSIREA MIJLOACELOR IMPROVIZATE DE INCALZIRE

MĂSURI SPECIFICE DE
PREVENIRE ȘI STINGERE A
INCENDIILOR

ORGANIZAREA PRIMEI INTERVENȚII
DE STINGERE A INCENDIILOR

ORGANIZAREA APĂRĂRII
ÎMPOTRIVA INCENDIILOR

SURSE DE APRINDERE
ELECTRICĂ
TERMICĂ

ECHIPAMENTE SI MIJLOACE DE LUCRU

MĂSURI GENERALE
SE INTERZIC:

	FUMATUL
	FOCUL DESCHIS
	BLOCAREA UȘILOR ȘI HIDRANȚILOR INTERIOR
	FOLOSIREA PRODUSELOR INFLAMABILE
	BLOCAREA SCARILOR
	FOLOSIREA INSTALAȚILOR ELECTRICE IMPROVIZATE SAU CU DEFECTIUNI
	FOLOSIREA MIJLOACELOR IMPROVIZATE DE ÎNCĂLZIRE

MĂSURI SPECIFICE DE
PREVENIRE ȘI STINGERE A
INCENDIILOR

CONDUCE INTERVENȚIA



ANUNȚĂ INCENDIUL



ACTIONEAZĂ HIDRANTUL



ACTIONEAZĂ CU STINGĂTOARE



ÎNTRERUPE CURENTUL ELECTRIC



ÎNTRERUPE GAZUL METAN



EVACUEAZĂ PERSOANELE



EVACUEAZĂ BUNURILE



SEF LABORATOR LA SC. DRUMURI SI PODURICV IA
LABORANT

RESP. APROVIZ.

DISPECTR
MECANICI

ELECTRICIAN

MECANICI

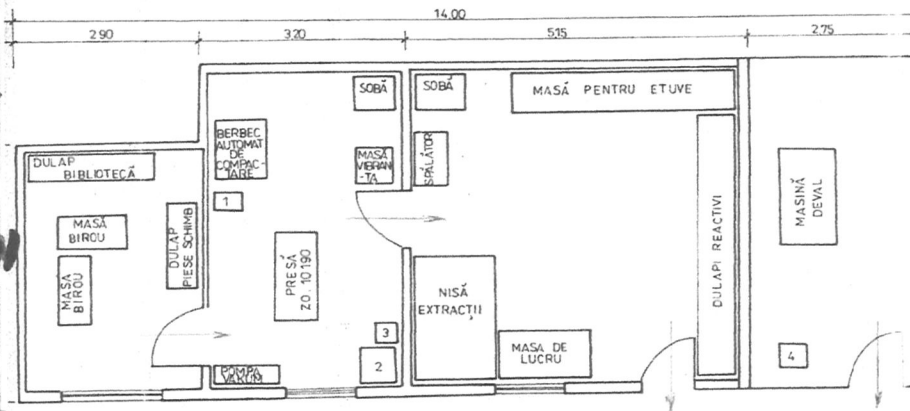
SEF JANTIER

COORD. TR.

PLAN DE EVACUARE

ANEXA NR. 2 LA NORMELE GENERALE

PLAN FUNCȚIONAL AL LABORATORULUI



Legendă

1. BALANȚA DE PRECIZIE
2. MALAXOR CU AMESTEC FORȚAT
3. MASA DE ȘOC
4. CIOCAN, FOPPL

ORGANIZAREA PRIMEI INTERVENȚII
DE STINGERE A INCENDIILOR

**ORGANIZAREA APĂRĂRII
ÎMPORTIVA INCENDIILOR**

LA SC. "DRUMURI ȘI PĂDURI CLAIANA SA
SECTIA MECANIZARE

CONDUCE INTERVENȚIA
MECANIC ȘI

ANUNȚĂ INCENDIUL
POMPIERII 112
DISPECER

ACTIONEAZĂ HIDRANTUL
**RESPONDCR
APROVIZ.**

ACTIONEAZĂ CU STINGĂTOARE
**DISPECER
MELNICI**

INTRERUPE CURENTUL ELECTRIC
ELECTRICIAN

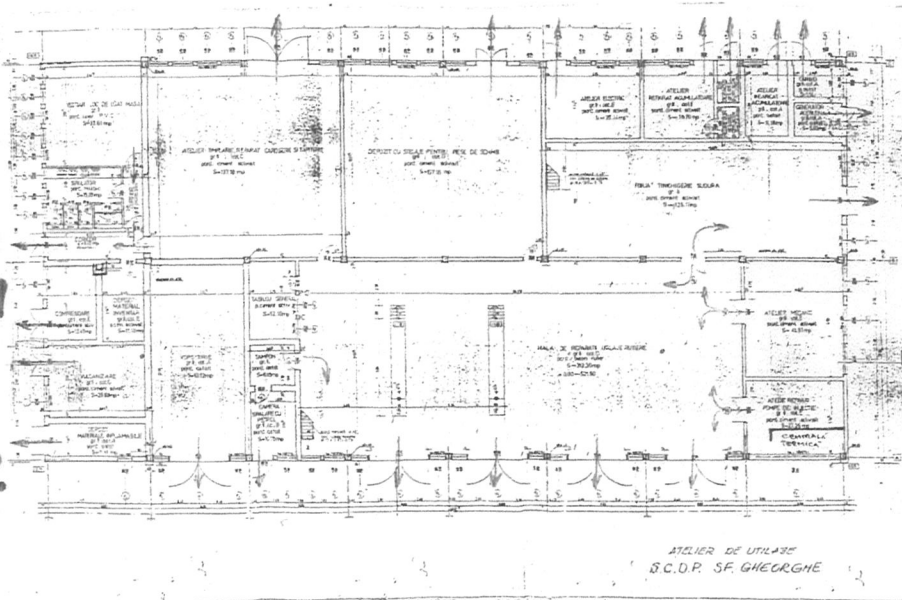
INTRERUPE GAZUL METAN
MECANICI

EVACUEAZĂ PERSOANELE
REFUGIANTICI

EVACUEAZĂ BUNURILE
COORD.TR.

PLAN DE EVACUARE

ANEXA NR. 2 LA NORMELE GENERALE



**MĂSURI GENERALE
SE INTERZIC:**

-  FUMATUL
-  FOCUL DESCHIS
-  BLOCAREA UȘILOR ȘI HIDRANȚILOR INTERIOR
-  FOLOSIREA PRODUSELOR INFLAMABILE
-  BLOCAREA SCĂRILOR
-  FOLOSIREA INSTALAȚILOR ELECTRICE IMPROVIZATE SAU CU DEFECTIUNI
-  FOLOSIREA MIJLOACELOR IMPROVIZATE DE ÎNCĂLZIRE

**MĂSURI SPECIFICE DE
PREVENIRE ȘI STINGERE A
INCENDIILOR**

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 25519 Sfântu Gheorghe

Cod verificare
100091259722



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:762 Simeria
Nr. topografic:721/3/1/2/2/1, 721/3/1/2/2/3,
721/3/2/2, 722/4/1/1, 722/5/2/1, 720/5/1/1,
720/5/1/3, 722/4/2/2/1/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	25519	30.256	teren de construcție , curte

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	25519-C1	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna	S. construita la sol:12 mp; Cabina poarta,un nivel, anul construirii necunoscut, suprafata constr. 12 mp., suprafat desfasurata 12 mp.
A1.2	25519-C2	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna	S. construita la sol:340 mp; Cladire administrativa, doua nivele, anul construirii necunoscut suprafata constr. 340 mp., suprafat desfasurata 680 mp.
A1.3	25519-C3	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna	S. construita la sol:263 mp; Sopron metalic, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafata constr. 263 mp., suprafat desfasurata 263 mp.
A1.4	25519-C4	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna	S. construita la sol:160 mp; Magazie ciment, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafata constr. 160 mp., suprafata desfasurata 160 mp.
A1.5	25519-C5	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna	S. construita la sol:25 mp; Siloz ciment, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafata constr. 25 mp., suprafata desfasurata 25 mp.
A1.6	25519-C6	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna	S. construita la sol:42 mp; Betoniera, un nivel, anul construirii necunoscut suprafat constr. 42 mp., suprafata desfasurata 42 mp.
A1.7	25519-C7	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna	S. construita la sol:67 mp; Cantar bascula si cladire cantar, un nivel, anul construirii necunoscut , suprafata constr. 67 mp., suprafata desfasurata 67 mp.
A1.8	25519-C8	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna	S. construita la sol:816 mp; Statie de asfaltare si magazie pentru filer, un nivel, anul construirii necunoscut suprafata constr. 816 mp., suprafat desfasurata 816 mp.
A1.11	25519-C11	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna	S. construita la sol:12 mp; Cabina depozit carburant, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafata constr. 12 mp., suprafat desfasurata 12 mp.
A1.12	25519-C12	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna	S. construita la sol:300 mp; Garaj, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafata constr. 300 mp. suprafata desfasurata 300 mp.
A1.13	25519-C13	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna	S. construita la sol:1213 mp; Atelier mecanic cu magazie centrala, un nivel, anul construirii necunoscut , suprafat constr. 1213 mp., suprafat desfasurata 1213 mp.
A1.14	25519-C14	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna	S. construita la sol:185 mp; Cladire pentru garaj, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafata constr. 185 mp., suprafata desfasurata 185 mp.
A1.15	25519-C15	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna	S. construita la sol:450 mp; Cladire pentru garaj, un nivel, anul construirii necunoscut suprafata constr. 450 mp, suprafata desfasurata 450 mp.
A1.17	25519-C17	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna	S. construita la sol:157 mp; Laborator atelier, un nivel, anul construirii necunoscut suprafata constr. 157 mp., suprafata desfasurata 157 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1090 / 03/03/2000	
Certificat Atestare A Dreptului De Proprietate nr. seria CV nr.0019/1999, din 22/10/1999 emis de Consiliul Judetean Covasna;	

Carte Funciară Nr. 25519 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE conform HG nr.834/1991 și construire, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.17
1) SOCIETATEA COMERCIALĂ DRUMURI ȘI PODURI S.A. SF.GHEORGHE		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 762 Simeria)		
17898 / 02/08/2013		
Act Notarial nr. contract de ipotecă imobiliară 3575, din 02/08/2013 emis de BNP Gramada Claudiu Gabriel (adresa BRD - Groupe Societe Generale S.A. nr.4648/26-07-2013);		
B5	se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.17
1) SC VOLKSBANK ROMANIA S.A. , CIF:12564356, prin Sucursala Tg.Secuiesc		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
17898 / 02/08/2013		
Act Notarial nr. contract de ipotecă imobiliară 3575, din 02/08/2013 emis de BNP Gramada Claudiu Gabriel (adresa BRD - Groupe Societe Generale S.A. nr.4648/26-07-2013);		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:4000000 RON și celelalte obligații de plată aferente creditului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.17
1) SC VOLKSBANK ROMANIA S.A. , CIF:12564356, prin Sucursala Tg.Secuiesc		

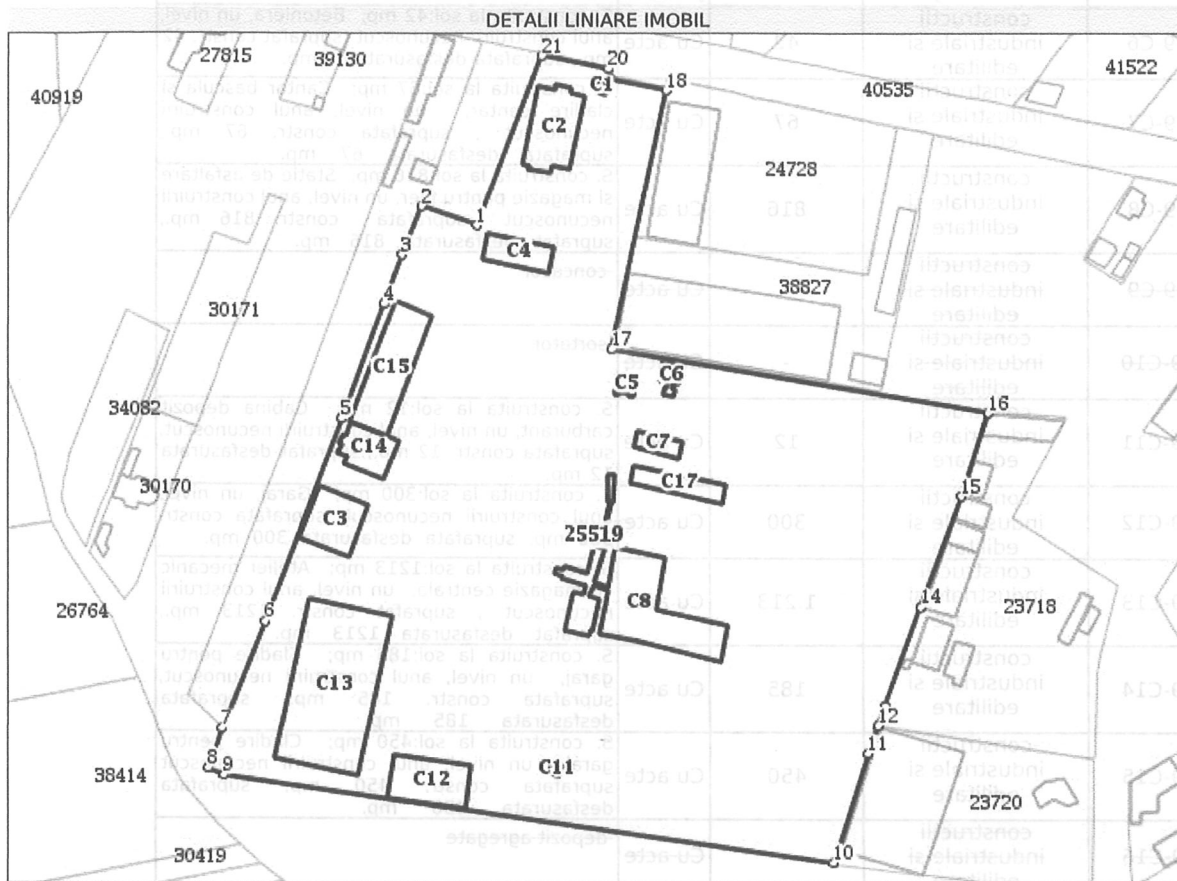
B. Partea II. Proprietari și acte

Referințe	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale
	1000 / 03/03/2000
	Actul de înstrăinare a Dreptului De Proprietate nr. seria CV nr.00191/999 din 30/01/1999 emis de Consiliul Județean Covasna;

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
25519	30.256	teren de construcție , curte

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	30.256	-	-	721/3/1/2/2/1	împrejmuț pe toate laturile

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	25519-C1	construcții industriale și edilitare	12	Cu acte	S. construită la sol:12 mp; Cabina poarta, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafața constr. 12 mp., suprafața desfășurată 12 mp.
A1.2	25519-C2	construcții industriale și edilitare	340	Cu acte	S. construită la sol:340 mp; Clădire administrativă, două nivele, anul construirii necunoscut suprafața constr. 340 mp., suprafața desfășurată 680 mp.
A1.3	25519-C3	construcții industriale și edilitare	263	Cu acte	S. construită la sol:263 mp; Sopron metalic, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafața constr. 263 mp., suprafața desfășurată 263 mp.
A1.4	25519-C4	construcții industriale și edilitare	160	Cu acte	S. construită la sol:160 mp; Magazie ciment, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafața constr. 160 mp., suprafața desfășurată 160 mp.
A1.5	25519-C5	construcții industriale și edilitare	25	Cu acte	S. construită la sol:25 mp; Siloz ciment, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafața constr. 25 mp., suprafața desfășurată 25 mp.

Carte Funciară Nr. 25519 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	25519-C6	construcții industriale și edilitare	42	Cu acte	S. construita la sol:42 mp; Betoniera, un nivel, anul construirii necunoscut suprafață constr. 42 mp., suprafața desfasurată 42 mp.
A1.7	25519-C7	construcții industriale și edilitare	67	Cu acte	S. construita la sol:67 mp; Cantar bascula și clădire cantar, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafața constr. 67 mp., suprafața desfasurată 67 mp.
A1.8	25519-C8	construcții industriale și edilitare	816	Cu acte	S. construita la sol:816 mp; Stație de asfaltare și magazie pentru fier, un nivel, anul construirii necunoscut suprafața constr. 816 mp., suprafață desfasurată 816 mp.
A1.9	25519-C9	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	-conecșor
A1.10	25519-C10	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	-sortator
A1.11	25519-C11	construcții industriale și edilitare	12	Cu acte	S. construita la sol:12 mp; Cabina depozit carburant, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafața constr. 12 mp., suprafață desfasurată 12 mp.
A1.12	25519-C12	construcții industriale și edilitare	300	Cu acte	S. construita la sol:300 mp; Garaj, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafața constr. 300 mp. suprafața desfasurată 300 mp.
A1.13	25519-C13	construcții industriale și edilitare	1.213	Cu acte	S. construita la sol:1213 mp; Atelier mecanic cu magazie centrală, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafață constr. 1213 mp., suprafață desfasurată 1213 mp.
A1.14	25519-C14	construcții industriale și edilitare	185	Cu acte	S. construita la sol:185 mp; Clădire pentru garaj, un nivel, anul construirii necunoscut, suprafața constr. 185 mp., suprafața desfasurată 185 mp.
A1.15	25519-C15	construcții industriale și edilitare	450	Cu acte	S. construita la sol:450 mp; Clădire pentru garaj, un nivel, anul construirii necunoscut suprafața constr. 450 mp, suprafața desfasurată 450 mp.
A1.16	25519-C16	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	-depozit-agregate
A1.17	25519-C17	construcții industriale și edilitare	157	Cu acte	S. construita la sol:157 mp; Laborator atelier, un nivel, anul construirii necunoscut suprafața constr. 157 mp., suprafața desfasurată 157 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	17.275	2	3	15.615
3	4	15.541	4	5	36.323
5	6	64.516	6	7	34.262
7	8	12.374	8	9	5.1
9	10	182.347	10	11	34.022
11	12	8.76	12	13	6.025
13	14	31.496	14	15	34.97
15	16	25.968	16	17	113.057
17	18	78.751	18	19	16.886
19	20	3.076	20	21	20.163
21	1	53.991			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

06/01/2021, 11:51