

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL JUDEȚEAN

HOTĂRÂREA Nr. 534 / 2021

privind aprobarea achiziționării de către Județul Harghita a imobilului situat în Municipiul Miercurea-Ciuc, str. Progresului nr. 18, care constă în construcții și teren în suprafață de 1.747 mp., înscris în CF nr. 66.623 al localității Miercurea - Ciuc

Consiliul Județean Harghita;

Având în vedere Referatul de aprobare cu nr.70276/2021 inițiat de Președintele Consiliului Județean Harghita dl. Borboly Csaba la propunerea Direcției generale patrimoniu, privind aprobarea achiziționării de către Județul Harghita a imobilului situat în Municipiul Miercurea-Ciuc, str. Progresului nr. 18, care constă în construcții și teren în suprafață de 1.747 mp., înscris în CF nr. 66.623 al localității Miercurea - Ciuc, Raportul de evaluare nr. 67.992/19.11.2021 întocmită de către SC Civis SA-prin evaluatorul expert –membru titular ANEVAR, dl Erőss István, Referatul de urgență nr. 70360/2021,

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 70671/2021 al Direcției juridice și administrație publică, și Raportul de specialitate nr. 70348/2021 al Direcției economice. Luând în considerare avizul favorabil al Comisiei juridice și administrației publice;

În conformitate cu prevederile art. 553 coroborat cu art. 1650 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 14 alin. (4) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Consiliului Județean Harghita nr. 209/2019 privind Regulamentul de stabilire a modalității de achiziție a unor Imobile, Hotărârea Consiliului Județean Harghita nr. 59/2021 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al județului Harghita pe anul 2021 și estimările pe anii 2021-2024, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 173, alin. (1) lit. „c” coroborat cu alin. (1) lit. „f”, art. 196 alin (1) lit. „a” din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă achiziționarea de către Județul Harghita, a imobilului compus din construcții și teren, situat în Municipiul Miercurea-Ciuc, str. Progresului nr. 18, în suprafață de 1.747 mp, înscris în CF nr. 66.623 Miercurea-Ciuc, sub nr. Cadastral de sub A1- 66.623, respectiv A1.1. 66623-C1 (birou), A1.2. 66623-C2 (poartă) , la prețul de 340.000 euro, potrivit Procesului verbal de negociere, înregistrat la Consiliul Județean Harghita sub nr. 68939/2021, de la persoana juridică SC FERGUSON SRL.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 67.992/19.11.2021, întocmit de S.C. Civis Prest S.R.L prin evaluator autorizat ing. Erőss István, care constituie Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Prețul prevăzut la art. 1 (1) din prezenta hotărâre va fi efectuată în lei la cursul BNR la data semnării contractului și va fi suportat din Bugetul de venituri și cheltuieli al Județului Harghita din Cap. 51.02.01.03. Alte cheltuieli de investiții – achiziții imobile 71.01.01.

Art.3. Se împuternicește Dl. Borboly Csaba președinte al Consiliului Județean Harghita, să semneze în fața notarului public actul autentic de vânzare-cumpărare conform celor aprobate la articolele precedente.

Art.4. Evidențele operative vor fi întocmite prin grija Direcției generale patrimoniu, iar cele financiar-contabile prin grija Direcției economice.

Art.5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Președintele Consiliului Județean Harghita dl. Borboly Csaba prin Direcția generală patrimoniu în colaborare cu Direcția economică.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică de către Direcția juridică și administrație publică – Compartimentul Cancelaria Consiliului Județean Harghita: Președintelui Consiliului Județean Harghita, dl. Borboly Csaba, vicepreședintelui Consiliului Județean Harghita, dl. Bíró Barna Botond, vicepreședintelui Consiliului Județean Harghita, dl. Barti Tihamér, Direcției generale patrimoniu, Direcției economice, precum și Instituției Prefectului Județului Harghita.

Miercurea Ciuc, 17.12.2021

PREȘEDINTE
Borboly Csaba

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL JUDEȚEAN
Direcția generală patrimoniu
Nr. 70526/15.12.2021

DE ACORD
Borboly Csaba
Președinte

Referat de aprobare

privind aprobarea achiziționării de către Județul Harghita a imobilului situat în Municipiul Miercurea-Ciuc, str. Progresului nr. 18, care constă în construcții și teren în suprafață de 1.747 mp., înscris în CF nr. 66.623 al localității Miercurea - Ciuc

În baza Notelor de fundamentare nr. 1834/29.01.2018, nr. 7106/2019, nr. 3527/2020 respectiv nr. 39451/2021 inițiate de către Direcția generală patrimoniu, a fost aprobat în bugetul de venituri și cheltuieli al județului Harghita, achiziționarea unui teren cu sau fără construcții în vederea realizării unui campus școlar, puncte de lucru pentru unități aflate în subordinea Consiliului Județean Harghita la Capitolul 51.02.01.03 - Alte cheltuieli de investiții – achiziții imobile 71.01.01.

Pentru derularea negocierilor de achiziție au fost publicate în ziarele locale anunțuri cu privire la intenția de cumpărare, au fost derulate de către Comisia de negociere mai multe negocieri de vânzare-cumpărare imobile.

În data de 4 noiembrie 2020 a fost transmis de către SC Ferguson SRL și înregistrat la sediul Consiliului Județean Harghita cu nr. 25.724/2020, o ofertă de vânzare pentru imobilul situat în municipiul Miercurea Ciuc, str. Progresului nr. 18, alcătuit din teren în suprafață de 1747 mp și construcții.

Aceste construcții sunt:

- Clădire birouri P+1E+M, în suprafață desfășurată de 787,96 mp, Cabină poartă în suprafață de 17 mp, parcare betonată în suprafață de 1200 mp, înscrise în C.F. 66623.

Imobilul a fost vizitat de către reprezentanți ai Consiliului Județean Harghita și s-au purtat discuții cu reprezentantul SC Ferguson SRL. S-a constatat că clădirea administrativă era în curs de reabilitare, cartea funciară al imobilului a fost liber de sarcini, și imobilul oferit spre vânzare a fost considerat potrivit realizării unor sedii, depozite, ateliere unor unități aflate în subordinea Consiliului Județean Harghita.

Membrii comisiei de negociere din cadrul Consiliului Județean Harghita numită prin Dispoziția președintelui nr. 705/2020 au demarat și au finalizat procedura de negociere ținând cont de prevederile Hotărârii Consiliului Județean Harghita nr. 209/2019 privind Regulamentul de stabilire a modalității de achiziție a unor imobile. A fost întocmit Raportul final cu nr. 69.930/2021 cu privire la derularea negocierilor în vederea cumpărării imobilului situat în Municipiul Miercurea – Ciuc, str. Progresului nr. 18, aflat în proprietatea Societății Comerciale Ferguson SRL.

În conformitate cu prevederile Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție a unor imobile a fost întocmit un raport de evaluare la solicitarea cumpărătorului și la solicitarea vânzătorului.

Conform Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul autorizat dl Hering Petre Iuliu, care a fost efectuat la solicitarea vânzătorului SC FERGUSON SRL valoarea imobilului a fost determinat astfel: 302.000 lei +1.480.000 lei pentru teren și construcții, valoarea totală al

imobilului fiind evaluat la 1.782.000 lei adică 360.000 euro, luând în considerare cursul valutar leu/euro de 4,9490.

Raportul de evaluare înregistrată cu nr. 68939/2021, a fost întocmit de către SC Civis Prest SA-prin evaluatorul expert dl Erőss István, la solicitarea Consiliului Județean Harghita. Valorile determinate conform acestei evaluări au fost următoarele:

- 340.300 lei+1.359.800 lei pentru terenul și construcții înscris în CF nr. 66623

Astfel imobilul având ca proprietar SC FERGUSON SRL. compus din teren cu suprafața de 1.747 mp și construcții –birouri-P+1+M, având 284 mp suprafață construită (suprafața desfășurată de 753 mp, cabină poartă cu suprafața de 17 mp a fost evaluat în total la 1.684.000 lei adică la 340.300 euro, luând în considerare cursul valutar leu/euro de 4,9491 lei.

Ca urmare a negocierilor purtate între membrii comisiei și proprietarul imobilului, părțile au căzut de acord ca prețul de vânzare-cumpărare să fie de 340.000 euro.

În vederea finalizării procedurii de vânzare – cumpărare a fost inițiat proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării de către Județul Harghita a imobilului situat în Municipiul Miercurea-Ciuc, str. Progresului nr. 18, care constă în construcții și teren în suprafață de 1.747 mp., înscris în CF nr. 66.623 al localității Miercurea – Ciuc.

Luând în considerare cele de mai sus se propune:

- aprobarea achiziționării de către Județul Harghita, a imobilului compus din construcții și teren, situat în Municipiul Miercurea-Ciuc, str. Progresului nr. 18, în suprafață de 1.747 mp, înscris în CF nr. 66.623 Miercurea-Ciuc, sub nr. Cadastral de sub A1-66.623, respectiv A1.1. 66623-C1 (birou), A1.2. 66623-C2 (poartă) , la prețul de 340.000 euro, la cursul BNR la data semnării contractului, potrivit Procesului verbal de negociere, înregistrat la Consiliul Județean Harghita sub nr. 68939/2021, de la persoana juridică SC FERGUSON SRL.

Luând în considerare cele arătate mai sus propunem spre aprobare prezentul proiect de hotărâre privind aprobarea achiziționării de către Județul Harghita a imobilului situat în Municipiul Miercurea-Ciuc, str. Progresului nr. 18, care constă în construcții și teren în suprafață de 1.747 mp., înscris în CF nr. 66.623 al localității Miercurea - Ciuc

Miercurea Ciuc, 15.12.2021

Birta Antal
director general

Bara Lenke
consilier

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL JUDEȚEAN

Anexa nr. 1
la Hotărârea Consiliului Județean Harghita
nr. 534 / 2021

Raportul de evaluare imobil situat în str. Progresului nr. 18, întocmit de S.C. Civis Prest
S.R.L prin evaluator autorizat Ing. Erőss István

M-Cuc, 17.12. 2021

PREȘEDINTE

Borboly Csaba

DIRECTOR GENERAL

Birta Antal

Nr. 371 / 2021

RAPORT DE EVALUARE

**Privind proprietatea imobiliară
IMOBIL BIROURI**

**Adresa : 530240 -Miercurea-Ciuc str. Progresului nr. 18
Proprietar : Societatea FERGUSON SRL
Solicitant : Consiliul Județean Harghita
Destinatar : Consiliul Județean Harghita**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al CIVIS PREST SRL, al clientului și al utilizatorului desemnat – CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA.

- NOIEMBRIE 2021 -

REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Imobil Birouri" situat în Miercurea-Ciuc str. Progresului nr. 18, jud. Harghita. Imobilul este format din teren în suprafață de 1.747 mp și 2 construcții. Construcția birou are suprafața construită de 284 mp și casa poartă de 17 mp. Imobilul este înscris în cartea funciară CF nr. 66623 a localității Miercurea-Ciuc sub nr. cad. 66623.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este informarea potențialului cumpărător în vederea efectuării unei eventuale tranzacții. Prezenta lucrare se adresează entității CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA, în calitate de client și în calitate de destinatar. Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul.

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 18.11.2021, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Imobilul Birouri:

1.684.000 LEI
(UNMILIONȘASESUTEOPTZECIȘIPATRUMILEI)
340.300 EUR

Din care:

Terenul aferent	324.200 Lei
Construcții	1.359.800 Lei

- ⇒ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- ⇒ Cursul de schimb leu/eur considerat este de 4,9491;
- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

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

Cu stimă,
ing. Eröss István
Administrator CIVIS PREST S.R.L.

Istvan
Eross

Digitălisat alături:
Istvan Eross
Data: 2021.11.19
14:17:40+02'00'

CERTIFICARE

Prezenta lucrare a fost întocmită de către evaluator autorizat Eröss István, membru titular ANEVAR având legitimația nr. 12480.

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- am obținut informații estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care le considerăm credibile și nu ne asumăm nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- de asemenea, nu suntem responsabili de omiterea de către client a unor date și informații referitoare la bunul evaluat care face obiectul evaluării;
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

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

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

Firma CIVIS PREST S.R.L. și angajații săi au încheiat asigurarea de răspundere civilă profesională la societatea de asigurare – reasigurare OMNIASIG S.A, respectiv la societatea ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Eröss István

evaluator autorizat
membru titular ANEVAR

**Istvan
Eross**

Digitălisat alături:
Istvan Eross
Data:
2021.11.19
14:18:40 +02'00'

RAPORT DE EVALUARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către societatea CIVIS PREST SRL cu sediul în Miercurea-Ciuc, str. Kossuth Lajos nr. 10, reprezentat prin administrator Erőss István. Prezenta lucrare a fost întocmită de către evaluator autorizat Erőss István, membru titular ANEVAR având legitimația nr. 12480.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plata 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

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

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de către entitatea Consiliul Județean Harghita, cu sediul social în Miercurea-Ciuc, pța. Libertății nr. 5, județul Harghita.

Utilizatorul desemnat pentru prezentul raport de evaluare este Consiliul Județean Harghita.

1.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost efectuat exclusiv în scopul informării clientului în vederea efectuării unei eventuale tranzacții. Raportul de evaluare nu va fi utilizat în alt scop decât cel declarat.

1.4. Identificarea imobilului supus evaluării

Prezenta lucrare are ca obiect evaluarea imobilului situat în Miercurea-Ciuc str. Progresului nr. 18, județul Harghita. Proprietarul imobilului este societatea Ferguson SRL.

1.5. Tipul valorii

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

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020, respectiv ghidul metodologic de evaluare GEV:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

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

1.6. Data evaluării

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 18.11.2021.

Variația cursului valutar - în calcule s-a folosit cursul de schimb BNR de 4,3747 lei/usd, și 4,9491 lei/euro valabile în data de 18.11.2021.

1.7. Documentarea pentru elaborarea evaluării

La solicitarea evaluatorului, clientul a pus la dispoziție următoarele acte necesare efectuării evaluării și prin reprezentant a permis inspecția proprietății.

- Extras de carte funciară nr. 66623 – Miercurea-Ciuc din data de 23.07.2020
- Copie parțială după documentația de evaluare efectuată la data de 04.10.2017
- Copie parțială după documentația de evaluare efectuată la data de 19.10.2021

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

1. Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul clientului;
2. Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extrase de carte funciară;
3. Suprafețele terenului și construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate din cadrul documentației de evaluare;
4. Nu s-au obținut date privind gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor;
5. Nu s-au obținut date privind istoricul proprietății.

B. Informații la care are acces evaluatorul:

1. Date privind piața imobiliară locală;
2. Baza de date a evaluatorului;
3. Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2020;
4. Ghiduri de evaluare 2020
5. Bibliografia de specialitate.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

⇒ Evaluatorul a examinat Planul de situație și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului, locația indicată și limitele proprietății indicate de acesta se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

1. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări

sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii construcțiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

2. Ipoteze speciale:

Nu există ipoteze speciale.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

1.11. Declarația de conformitate

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor ANEVAR-2020, și a recomandărilor și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Situația juridică

Reprezentantul clientului a prezentat, drept documente de atestare a proprietății asupra imobilului (teren+clădire), următoarele acte anexate în copie la prezentul raport:

- Extras de carte funciară nr. 66623 – Miercurea-Ciuc din data de 23.07.2020
- Planul relevu al construcției preluat din documentația de evaluare prezentată;

După cum reiese din actele puse la dispoziția evaluatorului, asupra imobilului nu sunt notate sarcini.

În lumina celor prezentate, s-a considerat ca ipoteză de lucru dreptul de proprietate deplin al societății Ferguson SRL din Miercurea-Ciuc, jud. Harghita asupra imobilelor evaluate.

2.2. Data inspecției

Inspecția pe teren a fost efectuată de către evaluator, în data de 18.11.2021, în prezența reprezentantului firmei proprietare a imobilului, respectiv D-I Simon Szilard.

2.3. Amplasament

Proprietatea:

- ❖ este amplasată în partea mediană a municipiului, - pe str. Progresului, la distanță 450 m la Intersecția cu str. Toplița și la distanță de 450 m la Intersecția cu str. Ret;
- ❖ are în vecinătăți foste întreprinderi de stat pe amplasamentul cărora funcționează în special societăți axate pe servicii, sediul APIA și locuințele pentru copii;
- ❖ este dotată cu utilitățile publice ca: apă-canal din/în rețeaua publică, gaz-metan, curent electric și telefonie;
- ❖ are acces asigurat din str. Progresului, exceptând terenul înscris în CF 51162;
- ❖ se află într-o zonă în care poluarea este dată de traficul rutier, nedepășind însă cote minimale;
- ❖ se află într-o zonă cu aspect comercial, corespunzător pentru desfășurarea activității de comerț și servicii;
- ❖ în această parte a municipiului în prezent nu se realizează lucrări de construcții semnificative;
- ❖ zona nu este inundabilă și nu există pericolul unor mișcări seismice importante.

2.4. Descriere, caracteristici tehnice

În calcule s-au utilizat suprafețele indicate în schițele puse la dispoziție de client, iar, pentru verificare, evaluatorii au efectuat câteva măsurători, prin sondaj.

Imobilul Birouri

Terenul este ocupat în proporție de 17,23%, este în proprietate exclusivă și prezintă următoarele utilități:

- curent electric ;
- apă/canal din/în rețeaua comunală;
- gaz metan;

Proprietatea are front stradal de 56,52 m, accesul la proprietate este asigurat prin poarta de intrare situată aproximativ la mijlocul parcelei. Accesul auto și pietonal în incintă se face direct din str. Progresului. Pe acest teren se regăsesc 2 construcții, clădirea Birouri și clădirea Casa poartă.

Clădirea Birouri, a fost realizată în anul 1974, pentru birouri și la data inspecției era în plin proces de renovare, reamenajare și modernizare.

Clădirea este pe fundații din beton, are structură portantă din zidărie, planșee din beton, acoperiș șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă.

În cadrul procesului de reabilitare a fost schimbată învelitoarea acoperișului, tâmplăria a fost schimbată cu geamuri termopan, a fost reabilitată și aproape complet schimbată instalația electrică și a fost efectuat finisajul exterior cu termosistem de fațadă.

La data inspecției erau terminate lucrările de recompartimentare și reabilitare a tencuielilor.

Construcția este o clădire cu 3 nivele; parter, etaj și mansardă. Construcția are suprafața construită de 248,00 mp, suprafața desfășurată de 788,00 mp și suprafața utilă rezultată din calcule de 680,00 mp.

Starea tehnică a clădirii este bună.

2.5. Descrierea și analiza pieței bunului

Proprietatea evaluată este o proprietate comercial/administrativă, amplasată în zona mediană a municipiului Miercurea-Ciuc.

Definirea pieței

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

Această piață se definește pe baza: tipului de proprietate, localizării, a capacității (potențialului) de a produce venituri, a caracteristicilor investitorilor și chiriașilor tipici. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rarori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

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

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

- de natura unei proprietăți comerciale cu birouri aferente;
- situată în zona mediană a municipiului;
- de dimensiune medie spre mare;
- pretabilă a fi utilizată în forma actuală de către un singur sau mai mulți ocupanți;

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică de analizat este piața proprietăților comerciale, piață a cărei arie geografică este municipiul Miercurea-Ciuc.

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

Analiza cererii

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

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

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

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui spațiu comercial a cărui utilizare preferabilă este pentru comerț, dar care poate avea și alte utilizări depozite, birouri etc.

În cazul studiat, luând în considerare tipul de piață definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru astfel de spații de către societăți care desfășoară activități de comerț en – detail.

Cererea pentru proprietăți de această natură este la un nivel mediu.

Până în ultima parte a anului 2008 s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în 2015, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta. În condițiile în care economia dă semne de revenire, coroborat cu anticiparea relaxării creditării persoanelor juridice, principalii cumpărători pe această piață, dispariția dezechilibrelor legate de puterea de cumpărare a populației generate de criza financiară, anticipăm o ușoară creștere a cererii pentru proprietățile imobiliare de tip comercial.

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

Analiza ofertei competitive

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

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

Din informațiile deținute de către evaluator, în zonă se întâlnește o gamă largă de chirii, în funcție de amplasamentul, dimensiunea, destinația și utilitatea spațiului, de mărimea și poziționarea acestuia, de dotările standard și cele specifice de care dispune, etc. Pentru spațiile de acest tip rentabilitatea (cuantificată prin potențialul de închiriere, coroborat cu costurile de menținere) este definitorie în formarea prețurilor pe piață.

Astfel, intervalul chirilor percepute pentru spații comerciale/administrative similare este între 2,00 – 6,00 eur/mp/lună.

Intervalul chirilor percepute în anul 2021 este aproape identic cu cele existente în 2020 prezentând o stagnare de cc. 3 ani, cu previziuni de ușoară creștere.

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

Din informațiile deținute de către evaluator, ofertele și tranzacțiile cu spațiile similare se situează în intervalul 395 – 975 eur/mp.

Terenurile similare s-au oferit/tranzacționat la 32,00 – 50,00 eur/mp., în funcție de dimensiune, front, posibilități de acces, dispunere etc., iar piața este într-o ușoară creștere.

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

Echilibrul pieței

La nivelul municipiului Miercurea-Ciuc, în acest moment, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională (a spațiilor comerciale) pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestor tipuri de imobile. Astfel, este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr redus de tranzacții regulate, coroborat (nefavorabil dpdv. al informațiilor de piață) cu un număr mult prea mare de factori atipici care perturbă tranzacțiile (inclusiv de natura vânzării în cadrul afacerii).

Pe piața specifică, în momentul actual al evaluării piața imobiliară fiind într-o stare de expectativă, cumpărătorii așteaptă scăderea prețurilor, vânzătorii însă nu lasă din preț decât max. 5-10 %, astfel existând oferte și tranzacții aproape lipsă.

Ținând cont de aceste considerente, în prezenta lucrare se opinează o valoare care poate deveni volatilă foarte repede.

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul municipiului Miercurea-Ciuc există un dezechilibru între cerere și ofertă. La data evaluării se poate afirma că piața imobiliară este o piață a cumpărătorului.

Tendința pieței pe perioada următoare

Începând cu toamna anului 2008, ținând cont în special de contextul economic global, economiile confruntându-se cu o lipsă acută de lichidități, piața imobiliară a scăzut drastic pe toate segmentele. Pe piața studiată s-au manifestat scăderi importante de prețuri și o reducere drastică a numărului de tranzacții cu astfel de spații. În perioada 2010-2017 s-a observat o stagnare a prețurilor imobilelor, începând cu a doua parte a anului 2018 piața imobiliară dă semne de revenire, prețurile urcând ușor, în medie cu 5% -10%.

Practic, având în vedere oferta competitivă existentă și cerere potențială și condițiile actuale ale pieței, se preconizează o ușoară creștere în continuare a valorilor proprietăților imobiliare.

3. EVALUAREA BUNULUI

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

Având în vedere specificul imobilului și faptul că există date suficiente despre piața imobiliară aferentă (oferte și închirieri), s-au ales, pentru a fi utilizate în evaluare abordările bazate pe cost și venit pentru imobilul Birouri. Valoarea terenurilor a fost estimată prin abordarea prin piață.

3.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- demolare construcții și vânzare teren liber – presupune cheltuieli mari de demolare
- utilizare rezidențială – adecvată cu rezerve
- utilizare comercială / administrativă – adecvată
- utilizare industrială – neadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcții și vânzare teren liber – nu este cazul
- utilizare rezidențială – Da cu rezerve
- utilizare administrativ/comercială – DA
- utilizare industrială – NU

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

Practic, ținând cont de dotările existente, cea mai plauzibilă utilizare pentru imobilul evaluat este cea actuală de proprietate comercială, care poate fi utilizată de un singur sau mai mulți ocupanți.

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

3.2. Abordarea prin piață – pentru teren

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

Evaluarea terenului

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

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

Suprafața terenului aferent imobilului Birouri este de 1.747 mp. având acces direct de pe stradă. Descrierea comparabilelor și grila de calcul a valorii terenului se regăsește în anexe. Ținând seama de considerentele prezentate, valoarea estimată a terenului de 1.747 mp. este:

$$V_{\text{TEREN 1}} = 324.200 \text{ lei echivalent } 65.500 \text{ eur}$$

3.3. Abordarea prin cost - Metoda Costului de Înlocuire Net

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

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

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

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

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

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

- Inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora;
- Estimarea valorilor unitare de înlocuire precum și valorile totale de înlocuire având în vedere suprafețele desfășurate. În estimarea valorilor unitare de înlocuire s-a ținut cont de caracteristicile constructive ale clădirii (materiale, deschideri, înălțime ș.a.). La baza estimării costurilor de înlocuire unitare a stat analiza bazată pe costul unitar a unor construcții similare sau asimilabile, precum și consultarea cataloagelor de reevaluare editate de IROVAL în colaborare cu ANEVAR.

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

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

⇒ uzura fizică : aceasta poate avea două componente:

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

efectiva și durata de viață utilă totală estimată.

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

- Duratele de viață utile estimate au fost corelate cu normativul P135/1999 sau SPIC D20 ANEVAR
- durata de viață utilă totală a elementelor cu viața scurtă a fost estimată la 30 de ani;
- acolo unde elementele cu viața scurtă au fost recondiționate în ultimii ani, s-a luat în considerare raportul între perioada scursă de la investiție și durata de viață scurtă inițial estimată (30 de ani);
- ponderea celor două elemente în total s-a făcut pornind de la analiza devizelor clădirilor de tip industrial comparabile cu cele existente pe amplasament

⇒ **neadecvare funcțională** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta

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

3. Determinarea Costului de Înlocuire Net**Estimarea deprecierei.**

- i) uzura fizică recuperabilă - nu a fost identificată
- ii) uzura fizică nerecuperabilă: a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă totală estimată.
 - durata de viață utilă totală a elementelor cu viața lungă a fost estimată la 70 de ani
 - durata de viață utilă totală a elementelor cu viața scurtă a fost estimată la 30 ani
 - acolo unde elementele cu viața scurtă au fost recondiționate în ultimii ani, s-a luat în considerare raportul între perioada scursă de la investiție și durata de viață scurtă inițial;
- iii) neadecvare funcțională: nu a fost identificată;
- iv) A fost cuantificată o depreciere externă de 20% având în vedere situația economică actuală;

Calculul este prezentat în anexele raportului iar valoarea construcției este:

Birouri	1.422.700	Lei
Casa poartă	16.900	Lei
Construcții	1.439.600	Lei

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

$$V \text{ costuri} = 1.763.800 \text{ lei echivalent } 356.400 \text{ eur}$$

3.4. Abordarea prin venit

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

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

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

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

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

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

În cadrul evaluării trebuie rezolvate următoarele probleme:

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

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

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

Având în vedere caracteristicile construcțiilor, dotările interioare și finisajele spațiilor, chiria selectată a fost între 3,00 - 6,00 euro/mp/lună.

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

Rata de capitalizare a fost determinată pe baza informațiilor despre proprietăți similare, pe baza studiilor de piață efectuate de societățile CBRE Romania, Colliers International, Darlan DRS, DTZ Echinox, Jones Lang LaSalle și The Advisers Knight Frank, conform cărora rata de capitalizare pentru spațiile comerciale este cuprinsă în intervalul 10-11,5%, (date publicate în Revista ANEVAR).

Pentru determinarea valorii de randament, având în vedere scopul evaluării, mărimea imobilului, s-a utilizat o rată de capitalizare de 10%, care corespunde unui risc mediu pentru acest tip de proprietate.

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

Preluând rezultatele din considerațiile prezentate anterior, rezultă valoarea de randament prin metoda capitalizării beneficiilor: $V_{venit} = 1.521.600$ lei

La această valoare, rezultată din capitalizarea chirilor aferente construcțiilor de pe incintă se adaugă valoarea terenului considerat a fi în exces în suprafață de 875 mp cu valoarea de 162.400 lei.

În consecință, valoarea imobilului Birouri, evaluată prin abordarea pe bază de venit, metoda capitalizării veniturilor este de:

$$V_{venit} = 1.684.000 \text{ lei, echivalent } 340.300 \text{ eur}$$

4. SINTEZA REZULTATELOR

Valorile rezultate pentru Imobilul Birouri, prin aplicarea celor două abordări sunt:

Abordarea prin cost	1.763.800 lei
Abordarea prin venituri	1.684.000 lei

Abordarea prin venituri a ținut seama în aplicarea sa de elemente potențiale ale pieței locale, de nivelul chiriilor practicate pe piață. Valoarea obținută prin această metodă se apropie cel mai mult de tipul valorii estimate în prezentul raport și este valoarea căreia evaluatorul îi acordă cel mai mare grad de încredere. Prin costuri s-a determinat valoarea de reconstrucție, scăzând deprecierile corespunzătoare, metodă căreia evaluatorul îi acordă un grad de încredere mai redus decât pentru cea de la capitalizare directă.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare "Birouri", situată în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Progresului nr. 18, Jud. Harghita, la data evaluării este de:

1.684.000 lei
(echivalent a 340.300 eur)
(din care 324.200 lei, adică 65.500 eur, este aportul terenului la valoare)

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- valoarea nu conține T.V.A.
- valoarea oplată include construcțiile, terenurile și toate amenajările acestora;
- Cursul de schimb considerat este de 4,9491 lei/eur valabil la data de 18.11.2021. Valorile exprimate în euro sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

GRILA COMPARATIEI DE PIATA

Proprietar: FERGUSON SRL

Extras CF: 66623 Miercurea-Ciuc

Date	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de oferta/vanzare (eur/mp.)		50	49	32
Suprafata terenului	1747	7200	3027	3046
Conditii de piata	mar.21	oferta	oferta	oferta
Corectie		-5,00	-4,90	-3,20
Pret corectat		45,00	44,10	28,80
Distanta la utilitati	electric, apa, canal, gaze	electric, apa, canal, gaze	electric, apa, canal, gaze	electric, apa, canal la strada
Corectie		0,00	0,00	1,40
Pret corectat		45,00	44,10	30,20
Amplasament	zona rezid. si comerciala	zona rezidentiala	zona comerciala	zona industriala
Corectie		-6,80	-4,40	3,00
Pret corectat		38,20	39,70	33,20
Possibilitate de acces		superior	superior	inferior
Corectie		-3,80	-2,20	1,50
Pret corectat		34,40	37,50	34,70
Suprafata terenului	1747	7200	3027	3046
Corectie		1,70	0,00	0,00
Pret corectat		36,10	37,50	34,70
Numar total corectii		3	2	3
Total corectii nete		-8,90	-6,60	5,90
% corectii nete		-19,78	-14,97	20,49
Total corectii brute		12,30	6,60	5,90
% corectii brute		27,33	14,97	20,49

Din analiza comparabilelor rezulta ca terenul din comparabila B prezinta cea mai mare similaritate, in consecinta se alege valoarea rezultata din aceasta.

Valoarea unitara evaluata a terenului 37,50 eur/mp.
 Curs valutar luat in calcul 4,9491 lei/eur
 Valoarea unitara evaluata a terenului 185,59 lei/mp.
 Valoarea evaluata a terenului 324.228 Lei

VALOAREA EVALUATA A TERENULUI 324.200 LEI

Teren in exces 875,00 mp 162.400 LEI

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII - CATALOG IROVAL

Proprietar: FERGUSON SRL
 Adresa obiectiv: Miercurea-Ciuc str. Progresului nr. 18
 Data evaluării: 18 noiembrie 2021
 Suprafața utilă: Su (mp) = 0,00
 Suprafața construită: Sc (mp) = 204,90
 Suprafața desfasurată: Sd (mp) = 700,00
 Înălțimea medie: h(m) = 2,8
 Data PIF: 1074

Bireuri

Județul HARGHITA

ANEXA nr. 34

LOCALIZARE SALARIZARE

10 km nivel II

COEF de baza c	1,000	1,033
COEF CORECTI	1,003	1,018
	1,000	0,983

Costi salarici 7

Estimarea valorii de nou se calculează în baza Catalogului Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - editat de IROVAL - actualizat

Volumele 2
 Capitolul 2
 Clădirii comerciale

pag. 130

курс LEI/EUR 4,9491

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție transport	Coef. corecție manoperă	Actualizare	Cost total (lei)
					D	E		
		A	B	C=AxB	1,000	0,983	2020-2021	
STRUCTURA								
1	FCLBTIPB	788,00	1.362,8	1.073.903,3	1,000	0,983	1,0000	1.055.244,7
	Total							1.055.244,7
Finisaj interior								
1	FICLBTIPB	788,00	1.511,4	1.190.991,0	1,000	0,983	1,0000	1.170.298,1
	Total							1.170.298,1
Instalații electrice								
1	IECLBTIPB	788,00	290,3	228.746,4	1,000	0,983	1,0000	224.772,0
	Total							224.772,0
Instalații sanitare								
1	ISCLBTIPB	788,00	166,4	131.115,8	1,000	0,983	1,0000	128.837,7
	Total							128.837,7
Instalații de încălzire								
1	IVCLBTIPB	788,00	197,6	155.743,2	1,000	0,983	0,9250	141.556,4
	Total							141.556,4
Finisaj exterior								
1	FTERAST	292,00	341,4	99.690,6	1,000	0,983	1,0413	102.004,2
	Total							102.004,2
Acoperis								
1	INVTL	204,00	527,8	149.882,7	1,000	0,983	1,0627	159.458,5
	Total							159.458,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								2.982.174,7
COST (CIB) UNITAR CU TVA (LEI/MP)								3.784,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								2.506.029,2
COST (CIB) UNITAR FĂRĂ TVA (LEI/MP)								3.180,2
COST (CIB) UNITAR FĂRĂ TVA (EUR/MP)								642,6

Tabel controlator pentru analiza depreciării fizice a clădirii

Sdc (mp) = 788,0

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (euro)
1	Structură	1.055.244,7	15%	895.959,0
2	Finisaj	1.272.302,3	35%	826.096,5
3	Învelitoare	159.458,5	5%	151.486,5
4	Instalații electrice	224.772,0	6%	213.533,4
5	Instalații sanitare	128.837,7	66%	46.093,2
6	Instalații de încălzire	141.556,4	100%	0,0
	Total cost cu tva (Euro)	2.982.174,7		2.134.068,7
	Total cost cu tva (Euro/mp)	3.784,5		2.708,2
	Total cost fără tva (Euro)	2.485.145,6		1.778.368,8
	Total cost fără tva (Euro/mp)	3.082,0		2.184,0

Total valoare ramasa actualizata fara TVA (EURO)	1.778.369
Depreciere functionala	0%
Valoare corectata (EURO)	1.778.369
Depreciere din cauza externe	20%
Total Cost de înlocuire Net (CIN) fara TVA (LEI)	1.422.711

1.805 lei/mp
386 eur/mp

Total Cost de înlocuire Net (CIN) fara TVA (RON) - rotund	1.422.700
--	------------------

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII - CATALOG IROVAL

Casa poarta

ANEXA nr. 301

Proprietar: FERGUSON SRL
 Adresa obiectiv: Miercurea-Ciuc str. Progresului nr. 16
 Data evaluării: 16 noiembrie 2021
 Suprafața utilă: Su (mp) = 0,00
 Suprafața construită: Sc (mp) = 17,00
 Suprafața desăcurată: Sd (mp) = 17,00
 Înălțimea medie: h(m) = 2,6
 Data PIF: 1992

Judetul HARGHITA

	LOCALIZARE	SALARIZARE
	10 km	nivel II
COEF de baza d	1,003	1,035
COEF CORECT	1,003	1,018
	1,000	0,983

Anexa nr. 7

Estimarea valorii de nou se calculează în baza Catalogului Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - editat de IROVAL - actualizat

Volumele 3
 Capitolul 3
 Clădiri comerciale

Pag. 56

curs 1 LEI/EUR 4,9491

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Cost. corecție transport	Coef. corecție manoperă	Actualizare	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
STRUCTURĂ								
1	GARAJCR7	17,00	1.142,3	19.418,9	1,000	0,983	1,0000	19.081,5
Total								19.081,5
Finisaj interior								
1	FICLBTIPS	0,00	1.511,4	0,0	1,000	0,983	1,0000	0,0
Total								0,0
Instalații electrice								
1	IECLBTIPS	17,00	290,3	4.934,9	1,000	0,983	1,0000	4.849,1
Total								4.849,1
Instalații sanitare								
1	ISCLBTIPS	17,00	166,4	2.828,6	1,000	0,983	1,0000	2.779,5
Total								2.779,5
Instalații de încălzire								
1	IVCLBTIPS	0,00	197,6	0,0	1,000	0,983	0,9250	0,0
Total								0,0
Acoperiș								
1	ITZNOND	17,00	121,8	2.071,4	1,000	0,983	1,0827	2.203,7
Total								2.203,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								28.913,9
COST (CIB) UNITAR CU TVA (LEI/MP)								1.700,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								24.297,4
COST (CIB) UNITAR FĂRĂ TVA (LEI/MP)								1.429,3
COST (CIB) UNITAR FĂRĂ TVA (EUR/MP)								288,8

Tabel calculator pentru analiza depreciării fizice a clădirii

Sdc (mp) = 17,0

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Lizură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (euro)
1	Structură	19.081,5	15%	16.215,3
2	Finisaj	0,0	35%	0,0
3	Investitoare	2.203,7	5%	2.093,5
4	Instalații electrice	4.849,1	5%	4.606,7
5	Instalații sanitare	2.779,5	65%	972,8
6	Instalații de încălzire	0,0	100%	0,0
Total cost cu tva (Euro)		28.913,9		23.892,3
Total cost cu tva (Euro/mp)		1.700,8		1.405,4
Total cost fără tva (Euro)		24.094,9		19.910,3
Total cost fără tva (Euro/mp)		1.371,8		1.133,4

Total valoare ramasa actualizata fara TVA (EURO)	19.910
Depreciere functionala	0%
Valoare corectata (EURO)	19.910
Depreciere din cauze externe	15%
Total Cost de înlocuire Net (CIN) fara TVA (LEI)	16.924

986 lei/mp
 201 eur/mp

Total Cost de înlocuire Net (CIN) fara TVA (RON) - rotund	16.900
--	---------------

SEDIU

Venit brut potential	Suprafata	42.036
chirie parter (EUR/mp/luna)	247,00	6,00
chirie total spatiu (EUR/luna)		1.482
chirie etaj (EUR/mp/luna)	247,00	5,00
chirie total spatiu (EUR/luna)		1.235
chirie mansarda (EUR/mp/luna)	186,00	4,00
chirie total spatiu (EUR/luna)		744
chirie casa poarta (EUR/mp/luna)	14,00	3,00
chirie total spatiu (EUR/luna)		42
chirie anuale (EUR)		42.036
Alte venituri		0
Grad de ocupare (%)		90
Venit brut efectiv (EUR)		37.832
Cheltuleli de exploatare		7.088
FIXE		4.025
taxe proprietate	0,012	3.450
taxa concesiunare teren		0
asigurare	0,002	575
alte		0
VARIABLE		3.064
management	0,005	189
administrator		0
reparatii-intretinere	0,010	2.875
alte cheltuleli		0
Reparatii capitale		0
Fond Rulment		0
VENIT NET DIN EXPLOATARE (EUR)		30.744
RATA DE CAPITALIZARE (%)		10
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA	(EUR)	307.440
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA	(lei)	1.521.553
Curs valutar luat in calcul (LEU/EUR)	4,9491	
	18.11.2021	

VALOARE EVALUATA VENITURI

(LEI)

1.521.600

FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII

Imobilul Birouri

Împrejurimi



Exterior



Interior





Casa poartă



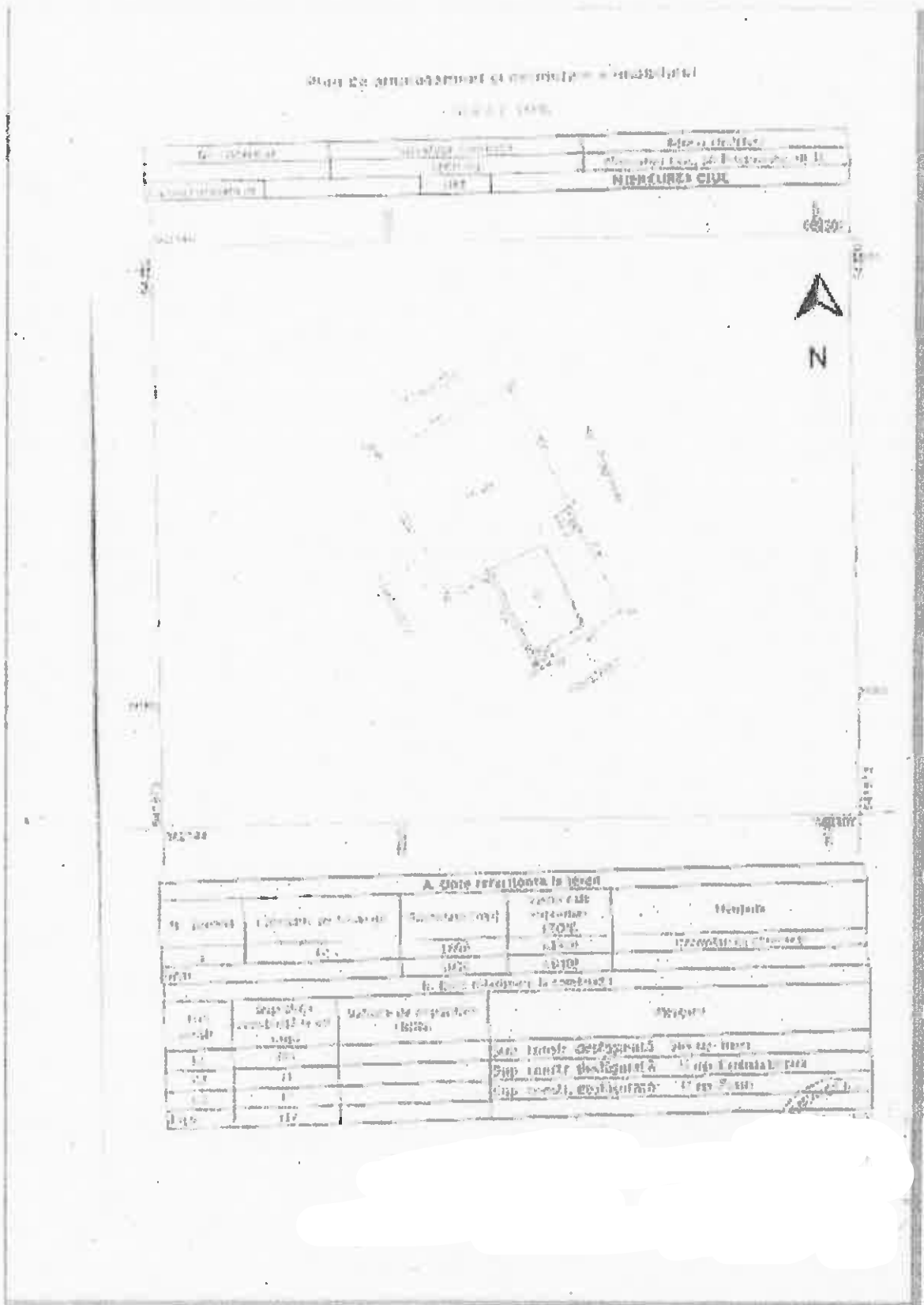
Terenul considerat în exces



AMPLASAMENT



PAD



CATEGORIA DE ACTIVITATE			CANTITATE	
CANTITATE DE ACTIVITATE			CANTITATE DE ACTIVITATE	
NO.	ACTIVITATE	UNITATE	ACTIVITATE	UNITATE
1	Activitate de servicii	1000000000	1000000000	1000000000
2	Activitate de servicii	1000000000	1000000000	1000000000
3	Activitate de servicii	1000000000	1000000000	1000000000
4	Activitate de servicii	1000000000	1000000000	1000000000
5	Activitate de servicii	1000000000	1000000000	1000000000
6	Activitate de servicii	1000000000	1000000000	1000000000
7	Activitate de servicii	1000000000	1000000000	1000000000
8	Activitate de servicii	1000000000	1000000000	1000000000
9	Activitate de servicii	1000000000	1000000000	1000000000
10	Activitate de servicii	1000000000	1000000000	1000000000
11	Activitate de servicii	1000000000	1000000000	1000000000
12	Activitate de servicii	1000000000	1000000000	1000000000
13	Activitate de servicii	1000000000	1000000000	1000000000
14	Activitate de servicii	1000000000	1000000000	1000000000
15	Activitate de servicii	1000000000	1000000000	1000000000

Activitatea este înregistrată în LUON nr. 1000000000 din data 10.01.2010

Activitatea este înregistrată în LUON nr. 1000000000 din data 10.01.2010

DATE DE PIATA

Építési telek Csíkszeredában

50 EUR/négyzetméter (alkudható)



Hirdetés tartalma

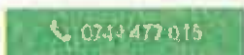
Eladó Csíkszeredában a Tanorok utcába 72 ár terület egyben vagy darabonként (jelenleg még nincs P.U.Z a területről folyamatban van)

Információk a hirdetésről

Ár	50 EUR /négyzetméter (alkudható)
Építési terület	Km ²
Hirdetés dátuma	2020.10.19
Hirdetés típusa	66 alkalommal
Azonosító	#668366

Kapcsolat a hirdetővel

Név	Cyban Anca
Telefonszám	Miercurea Ciuc / Harghita megye



Comp. A – Teren intravilan 7200 mp pe str. Tanorok, oferta 50,00 eur/mp

Beltelek a Harghita utcában a Pargusul szemben

49 EUR/négyzetméter



Hirdetés tartalma

Építési terület a Harghita utcában a Pargusul szemben. A terület 3027 m², 49 eur/mp. A terület jelenleg P.U.Z alatt van.

Építési terület a Harghita utcában a Pargusul szemben. A terület 3027 m², 49 eur/mp. A terület jelenleg P.U.Z alatt van.

49 EUR /négyzetméter
 0: 0743 477 015

Információk a hirdetésről

Ár	49 EUR /négyzetméter
Építési terület	3027 m ²
Hirdetés dátuma	2020.10.19
Hirdetés típusa	66 alkalommal
Azonosító	#668367

Kapcsolat a hirdetővel

Név	Cyban Anca
Telefonszám	Miercurea Ciuc / Harghita megye



Comp. B – Teren intravilan 3027 mp pe str. Harghita, oferta 49,00 eur/mp

Teren intravilan de 3046mp, Str. Harghitei, cu PUZ efectuat
32 €

Descriere: Teren intravilan de 3046 mp, situat în zona de dezvoltare urbană, cu PUZ efectuat. Este potrivit pentru construcția unei clădiri rezidențiale sau comerciale. Preț: 32 €/mp.

Comp. C – Teren intravilan 3046 mp aproape de str. Harghita, oferta 32,00 eur/mp



Vand teren intravilan in Miercurea Ciuc

30 €

Cămin de Proprietar | 200m de la școală | 1234 mp

Descriere

Zona terenului este în Miercurea Ciuc, str. Tudor Vladimirescu și este în apropierea școlii și a bisericii. Terenul este potrivit pentru construcția unei clădiri rezidențiale sau comerciale. Preț: 30 €/mp.

Teren intravilan 1234 mp pe str. Tudor Vladimirescu, vanzare 03.06.2020 la prețul de 30,00 eur/mp

Oferte Imobile



Vanzator

Geolix SA

Anuntul utilizatorului

0744 552 615

Locul de inchiriere

Miercurea Ciuc, judet Harghita

Birouri

78 900 € Reclamați

OFERTA BAZA ANUNTULUI

Oferta de Agentie | Locul de inchiriere | Vanzare | Suprafata 200 mp

Descriere

Imobil nou - mansarda, comert cu birouri, dotat cu toate utilitatile, doua intrari, cladirea dispune de toate utilitatile necesare si este foarte bine izolata.

0744 552 615 | 0744 552 615 | 0744 552 615

Birouri str. Harghita (oferta - 395 eur/mp)



158 000 €

Trimitete mesaj

0740 552 727

Miercurea-Ciuc, judet Harghita

Vezi pe harta

Robert

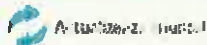
Partener din anul 2019

Birouri-Spatiu comercial, sau casa de locuit.

Miercurea-Ciuc, judet Harghita Adaugat de pe telefon La 17:23 30 iunie 2020.

Numar anunt 196415721

196415721 Distribuie



Tipul de imobil	Agentie	Tipul de tranzactie	Vanzare
Suprafata	170 m ²		

Oferim spre vanzare spatiu comercial in Miercurea Ciuc strada Tellor cu suprafata de 170 mp, construit in anul 2007, (porotherm, bramac) cu incalzire centrala pe gas. Pretul include si TVA detalii la tel. 740552727

Birouri str. Tellor - (vanzare - 929 eur/mp)

Căminare/etaj, » Kossuth Lajos utcabas 45 m2 mada halysag

43 800 EUR



Descriere detalie

Avem Căminare/etaj în Miercurea Ciuc, în zona centrală, în apropierea școlii și a magazinului. Este un spațiu comercial de 45 m2, cu o ușă de ieșire și o fereastră. Este ideal pentru un mic business sau pentru a închiria. Dacă sunteți interesat, vă rugăm să ne contactați pe telefon sau pe e-mail.

Adresa: 430010
 Telefon: 0753 057 013

Informații alocare de

Preț: 43 800 EUR
 Suprafață: 45
 Tip: etaj
 Anul de construcție: 2005-06-01
 Nr. de camere: 20 etaj
 Nr. de băi: 052001

Opțiuni alocare de

Tipul de vânzare: Căminare/etaj
 Valoarea estimată: 43 800 EUR

[+31 400 800 100](#) [Email Kuflera](#)

Birou str. Kossuth la etaj (oferta - 975 eur/mp)



145 000 €

[Trimite mesaj](#)

[0753 057 013](#)

Miercurea Ciuc, part. Harghita
 Vezi pe harta

[Cajocariu Petrică](#)

[Adresa agentului](#)

Spatiu comercial parter si etaj situat in Miercurea Ciuc
 Miercurea Ciuc, Judet Harghita Adauga la 1401 29 noiembrie 2017, Numar anunț 170217463

[mai multe...](#) [Căminare](#)

[Promovează anunțul](#) [Actualizează anunțul](#)

Tipul de vânzare: **Agentie** [Căminare](#) [Vanzare](#)

Suprafață: **182 m²**

Spatiu comercial situat in loc. Miercurea Ciuc, str. Timisoarei, nr. 33-35, compus din parter si etaj, avand suprafata utila de 182mp.

Birouri str. Timisoarei – etaj (vanzare - 600 eur/mp)

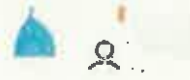


1 100 000 €

Costul de înregistrare

Costul de 10%

Miercurea Ciuc, str. Deș Harghita
Vila Et. Parter



Andrei Grosu

Agent în Comerț Imobiliar

Spatiu de birouri Miercurea Ciuc

Miercurea-Ciuc, Județ Harghita 4 daugi la 16-02, 16 august 2019, Nr. inregistrare: 174958044

Imobiliu Nou

Promisiuni imobiliare Activitate imobiliara

Tip: **Agentia** **Vanzare**
Suprafata: **2714 m²**

Imobilul este situat în centrul municipiului Miercurea Ciuc, pe str. Mihai Sadoveanu la nr.4. Imobilul se afla la cca. 500 m. de intersecție pe partea stanga, la intersecția străzilor: Mihai Sadoveanu cu Strada Imediată vecinătate se afla Parcul Central, Piața Libertății, Universitatea Științelor, Prefectura și diferite spații comerciale. Zona se caracterizează din punct de vedere urbanistic din construcții tip bloc de locuințe P+7E case vechi și noi dar și spații comerciale.
Proprietatea este un spațiu comercial/birou de tip S+P+4E, cu o suprafață totală de 2714 mp. Clădirea a fost construită în 1995. Proprietatea este conectată la toate utilitățile: apă caldă, electricitate și canalizare. Clădirea beneficiază de sistem de climatizare și ventilație.

Birouri str. Sadoveanu (vanzare - 402 eur/mp)

2007 ben épült 170nm es ház

150 000 EUR (alkudható)

Hirdetés tartalma

Eladó Irodának épült 170nm es ház.
3,5 ár térékövezelt udvarral
Csíkszereda /Márton Áron gimnáziumtól 600m.

Információk a hirdetésről

Ár	150 000 EUR (alkudható)
Reklam állapot	Használt
Hasznos terület	Kínál
Építési idő	2019.11.13
Megjelenés	21 alkalommal
azonosító	#585042

Kapcsolat a hirdetővel

Telefon: **csaba**
Település: **Csíkszereda / Harghita megye**

0744 390 635 | Email Küldése

Birouri str. Marton Aron (oferta 882 eur/mp)



36 990 €

Trimite mesaj

0781 166 290

Miercurea Ciuc, Judet Harghita

WELL Imobiliare

Anunț de utilizator

Birou mobilat complet renovat se poate transf in apartament 2 camere

Miercurea Ciuc, Judet Harghita Anunț de pe telefon: La 10:18, 26 februarie 2020. Numar anunt: 19779:009

Verifica si Modifica

Procedura de achizitie

Modificarea anuntului

Proprietate 40 mp

Biroul este situat in centrul orasului complet mobilat are 4 compartimente pe care este o baie cu dus, birou director mini cafetaria cu gratar si o bucătărie

Birou str. Korosi (oferta - 923 eur/mp)



30 000 €

Trimite mesaj

0748 459 518

Miercurea Ciuc, Judet Harghita

WELL Imobiliare

Anunț de utilizator

De vânzare spațiu de birou, cu 2 camere pe Aleea Șuta, Miercurea Ciuc.

Miercurea Ciuc, Judet Harghita Anunț la 11:27 de la ora 10:00, Numar anunt: 17746:408

Verifica si Modifica

Procedura de achizitie

Modificarea anuntului

Agentie 42 mp

Partea

De vânzare spațiu de birou cu 2 camere pe Aleea Șuta Miercurea Ciuc 42 m2, recent renovat. Spațiul este în acces direct de pe stradă, conține 2 încălziri pentru birouri, o baie și o rezervație. Negociabil

Alte anunțuri ale utilizator

- 19779:009 24 900 €
- 17746:408 33 900 €
- De vânzare spațiu de birou 72 900 €

Birou str. Suta (oferta - 714 eur/mp)

Oferte chirii



16 284 €

Compartiment: 50m²

0211 095 101

Miercurea Ciuc, Județ Harghita



Ai drel Grecu

Asigurați-vă că sunteți în siguranță

Spatiu de birouri Miercurea Ciuc

Miercurea Ciuc, Județ Harghita Adăugat la 16:20, 16 august 2019, Număr anunț: 124259134

Immobiliare

Proprietate nouă Actualizat acum 10 min

Tipul proprietății: Apartament, Locuințe, Locuințe

Suprafață: 2714 m²

Imobilul este situat în cartierul municipiului Miercurea Ciuc, pe str. Mihai Sadoveanu la nr. 4. Imobilul se află la cca. 500 m de intersecție pe partea stângă, în întreaga secție străzilor: Mihai Sadoveanu cu Strada înmădăra văcăratata se află Parcul Central, Piața Liberului. Unversitatea Șapientia, prefectura și diferite spații comerciale. Zona se caracterizează ca punct de vedere urbanistic din construcții tip bloc de locuințe P+7C case vâie vechi și noi, dar și spații comerciale. Proprietatea este un spațiu comercial/birou de tip S+P+4E, cu o suprafață totală de 2714 mp disponibil să se închirieze. Clădirea a fost construită în 1995. Proprietatea este conectată la toate utilitățile acți curentă, electricitate și canalizare. Clădirea beneficiază de sistem de climatizare și ventilație.

Spatiu birou 2714 mp, Chiria 6,00 eur/mp

Közös iroda a központi téren



6 USD (pe m²/etaj)

Hirdetés tartalma

Közös irodaterület központi téren, a Petőfi tér a központi térről 1 emeleti (alagsz. 125 nm deak), utca. Hirdetésre szánt az ingatlanok a téren a használatra. Csakadda legadó egy teljes letelezési nag. népszá: 3 szoba (kuchonkával); terasz 4 fűtőszoba (2-2 hóv fűtő) teljes központi fűtés + óccamentes WC.

A: 6 Euro / m²

Összei részletek: Irattal: 0744-305-346

Információ a hirdetésről

6 USD (pe m²/etaj)
 Kérdő
 0019 11,13
 2 szobával
 #300022

Kapcsolat a hirdetésről

Cikkszám: Hirdetés megnevezése

0744-305-346

Spatiu birou la etaj 125 mp, Chiria 6,00 eur/mp

Berbe adó 65mp intrés

500 EUR



Fișă de descriere

Berbe adó 65mp rodínax bevezeték kádás saját csapattal
 helyiségek egy berbe 65 mp. Árszó 7 mp. kádákhoz 100m
 Az ár tartalmazza a közműveket víz, villany, fűtés és k. Zsolt bevezeték után a Gáz
 14:00 Áron Gázvezeték 100m. Fűtés

Információk a hirdetésről

500 EUR
 Kínál
 2019-11-15
 32 néző
 #074652

Kapcsolat a hirdetővel

Ceaszered / Harghita megye



Spatiu birou 85 mp, Chiria 5,90 eur/mp

Kiadó rodák Ceaszeredában

Madara Levente
 0746-057 346

Érdeklődés típusa: Ingatlan
Ingatlan típusa: Ingatlan
Ingatlan nagysága: 100 m²
Bekészítés: Mj
Fűtés: Fűtés
Ár: 5 900 / m²
Település: Ceaszered / Harghita megye

Ingatlan leírása
 A kiadó ingatlan Ceaszeredában van, közel a központi utcákhoz. A ház egy modern, kényelmes és jól felszerelt ingatlan. A házban van egy nagy konyha, egy nagy szoba, egy nagy fürdőszoba és egy nagy terasz. A házban van egy nagy konyha, egy nagy szoba, egy nagy fürdőszoba és egy nagy terasz. A házban van egy nagy konyha, egy nagy szoba, egy nagy fürdőszoba és egy nagy terasz.

Ingatlan tulajdonosa: Tervező

Spatiu birou 400 mp, Chiria 2,00 eur/mp



4 €

Negociabil

Trimiteti mesaj

0743 252710

Tehno sistem alarm srl

Miercurea-Ciuc, Judet Harghita Adaugat La 10-32, 15 octombrie 2019, Numar anunt: 190764741

Proprietate



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Tipul proprietatii

Apartment

Tipul proprietatii

Inchiriere

Suprafata totala

42 m²

De inchiriat 3 spatii de birouri , fiecare de 14 m pătrați , cu acces la toate utilitățile (gaze, apă caldă , încălzire cu centrală proprie , internet) . Birourile se află la etajul I al clădirii , în str. Mihail Sadoveanu, nr.17, Miercurea Ciuc, jud. Harghita.

Pentru informații suplimentare rog sunați la 0743-252710 -secretariatul societății.

Miercurea-Ciuc, Judet Harghita
Vezi pe harta



tehno sistem

Feșteră din oct 2019

Anunțurile utilizatorului

Spatiu birou 42 mp la etaj, Chiria 4,00 eur/mp

teroda, rektar, usulety cajak udvarrai es parkoloval idado

700 EUR



Hirdetés tartalma

Kirando irodai, irodák, munkahelyi szobák, parkolóval rendelkező és udvarral rendelkező ingatlanok. Az ingatlanok az országban és az országban kívül is megtekinthetők. Magabiztos foglalkozás 24-30 napos munkaidővel rendelkező munkahelyi munkahelyi igény szerint módosítható.

TEL: 0743 252710 / 0743 252710 / 0743 252710

Információk hirdetésről

Ár: 700 EUR
 Időpont: 2019 07 16
 Hirdetés: 1 alkalommal
 ID: #576816

Kapcsolat a hirdetővel

Telefon: 0743 252710
 E-mail: Csaszarova / Hargha 111@yopmail.com



Spatiu birou 220 mp, Chiria 3,70 eur/mp

Kiadó Csikszentreda központjában 460 m² kétfazisú irodaterület

1 700 EUR (bruttó)



Hirdetés tartalma

460 m² kétfazisú irodaterület Csikszentreda központjában. Az ingatlan kiválóan elhelyezkedik a városközpontban, közel a közlekedési csomópontokhoz. Az ingatlan modern berendezéssel rendelkezik, ideális irodaterületként használható. A területen található a felújított parkoló is. Az ingatlanra vonatkozó információkért kérjük, forduljon a hirdető cégnek. A hirdetés megtekintéséhez kattintson a hirdetésre.

Információk a hirdetésről

Ár	1 700 EUR (bruttó)
Terület	460 m ²
Építési év	2016
Építési állapot	Új építésű
Építési típus	2 szobás
Építési hely	10000000

Kapcsolat a hirdetővel

Név	Csík Szilárd
Cím	Csikszentreda / Harghita megye
Telefon	0113 550 610

Spatiu birou 460 mp, Chiria 3,70 eur/mp

Iroda helyiségek Csikszentredában

1 000 EUR



Hirdetés tartalma

460 m² kétfazisú irodaterület Csikszentreda központjában. Az ingatlan kiválóan elhelyezkedik a városközpontban, közel a közlekedési csomópontokhoz. Az ingatlan modern berendezéssel rendelkezik, ideális irodaterületként használható. A területen található a felújított parkoló is. Az ingatlanra vonatkozó információkért kérjük, forduljon a hirdető cégnek. A hirdetés megtekintéséhez kattintson a hirdetésre.

Információk a hirdetésről

Ár	1 000 EUR
Terület	250 m ²
Építési év	2018
Építési állapot	Új építésű
Építési típus	3 szobás
Építési hely	10000000

Kapcsolat a hirdetővel

Név	Csík Szilárd
Cím	Csikszentreda / Harghita megye
Telefon	0113 550 610

Spatiu birou 250 mp, Chiria 4,00 eur/mp



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Miercurea-Ciuc

Nr. cerere	53197
Ziua	02
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
100110136346



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 66623 Miercurea Ciuc

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Miercurea Ciuc, Str Progresului, Nr. 18, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	66623	1.747	Teren neîmprejmuit; Imobilul este delimitat parțial de gard

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	66623-C1	Loc. Miercurea Ciuc, Str Progresului, Nr. 18, Jud. Harghita	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:284 mp; birou
A1.2	66623-C2	Loc. Miercurea Ciuc, Str Progresului, Nr. 18, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:17 mp; poarta

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22497 / 23/07/2020 Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 1979, din 13/07/2020 emis de B.N.P. Lorinczi Matefi Tunde;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare prin licitație, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) FERGUSON S.R.L, CIF:5811453, cu sediul în Miercurea Ciuc	A1, A1.1, A1.2
51182 / 19/11/2021 Act Administrativ nr. Referat de admitere la cererea nr. 45672, din 02/11/2021 emis de OCPI HARGHITA;	
B5 Se notează referatul de recepție a documentației de propunere de dezmembrare în următoarele nr. electronice: 68077, 68078 Miercurea Ciuc	A1, A1.1, A1.2

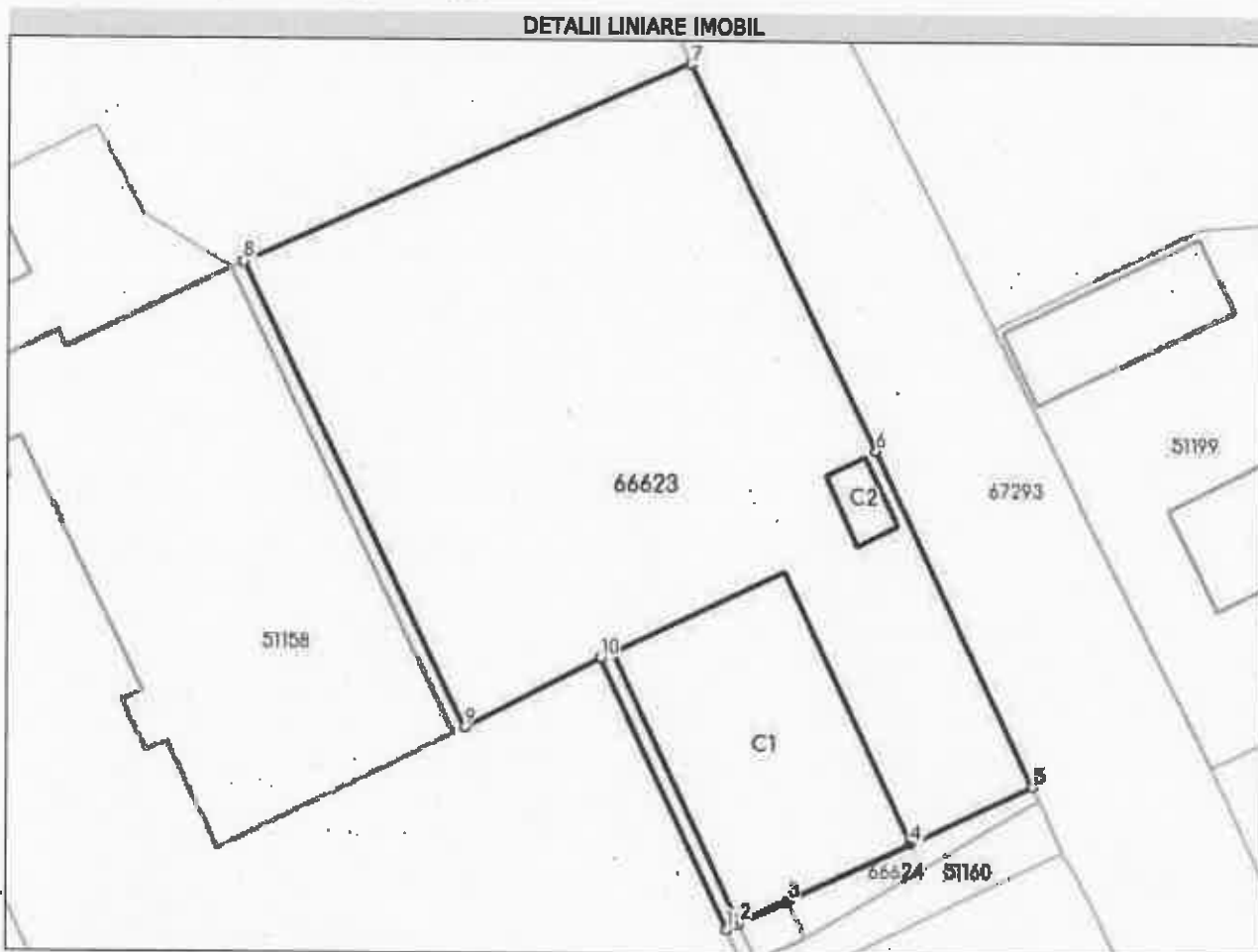
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
66623	1.747	Imobilul este delimitat partial de gard

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categoriile folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți, construcții	DA	1.747	-	-	-	Imobilul este delimitat partial de gard

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	66623-C1	construcții administrative și social culturale	284	Cu acte	S. construita la sol: 284 mp; birou
A1.2	66623-C2	construcții anexa	17	Cu acte	S. construita la sol: 17 mp; poarta

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.0
2	3	3.757

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	9.667
4	5	9.657
5	6	26.251
6	7	30.265
7	8	34.652
8	9	36.447
9	10	10.76
10	1	21.165

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

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

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

02/12/2021, 11:41



**CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA
HARGITA MEGYE TANÁCSA**

Nr. 68939 / 26.11. 2021

**Proces verbal încheiat cu ocazia ședinței convocate în vederea analizării documentației de
evaluare primită pentru imobilul înscris în CF nr. 66.623**

În data de 25.11.2021, ora 12 – membrii comisiei de negociere din cadrul Consiliului Județean Harghita numită prin Dispoziția președintelui nr. 705/2020, împreună cu invitații dl. Vágácssy Alpár –director executiv adjunct în cadrul Direcției Juridice și administrație publică respectiv dl Elekes Zoltán – director general în cadrul Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Harghita, s-au deplasat la imobilul situat în Municipiul Miercurea Ciuc, str. Progresului nr. 18, identificat în CF nr. 66623, în vederea inspectării acesteia.

După vizitarea imobilului membrii comisiei au început negocierile cu proprietarul acesteia, prin oferirea ca preț 320.000 Euro. Proprietarul nu a fost de acord cu această ofertă. Ca urmare a negocierii membrii comisiei și proprietarul imobilului au căzut de acord ca prețul de vânzare-cumpărare să fie de 340.000 euro.

Totodată a fost precizat și faptul că, în vederea finalizării procedurii de vânzare – cumpărare se va iniția proiect de hotărâre în acest sens care trebuie aprobată de către Consiliul Județean Harghita.

- | | | |
|--------------------|--|--|
| 1. Birta Antal | - președinte | Antal Birta
<small>Semnat digital de Antal Birta
Data: 2021.11.26 11:04:40
+02'00'</small> |
| 2. Bicăjahu Vasile | - membru | Vasile Bicajanu
<small>Digitally signed by Vasile Bicajanu
Date: 2021.11.26 11:19:16 +02'00'</small> |
| 3. Péli Levente | - membru | Levente Peli
<small>Digitally signed by
Levente Peli
Date: 2021.11.26
11:10:14 +02'00'</small> |
| 4. Munteanu Éva | - membru de rezervă | Eva Munteanu
<small>Semnat digital de Eva Munteanu
Data: 2021.11.26 11:19:16 +02'00'</small> |
| 5. Máthé Árpád | - membru | Arpad-Miklos Mathe
<small>Semnat digital de Arpad-Miklos Mathe
Data: 2021.11.26 11:19:16 +02'00'</small> |
| 6. Bara Lenke | secretară | Lenuta Bara
<small>Digitally signed by
Lenuta Bara
Date: 2021.11.26
10:56:23 +02'00'</small> |
| 7. Vágácssy Alpár | invitat | Alpar Vagassy
<small>Digitally signed by Alpar Vagassy
Date: 2021.11.26 11:19:16 +02'00'</small> |
| 8. Elekes Zoltán | invitat | Zoltan Elekes
<small>Digitally signed by Zoltan Elekes
Date: 2021.11.26 11:04:40 +02'00'</small> |
| 9. Simon Szilárd | Reprezentantul Societății Comerciale Ferguson SRL. | TAMAS SZILARD
<small>Semnat digital de TAMAS SZILARD
Date: 2021.12.03
17:21:31 +02'00'</small> |

Miercurea Ciuc,
25.11.2021.



RO-530140, Miercurea Ciuc, Piața Libertății, nr. 5, județul Harghita | info@harghita.ro | www.judetulharghita.ro
Tel.: +40266-207700 / Fax.: +40266-207703

RO-530140, Csíkszereda, Szabadság tér 5., Harghita megye | info@harghita.ro | www.harghita.ro
Tel.: +40266-207700 / Fax.: +40266-207703

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL JUDEȚEAN
Direcția generală patrimoniu
Nr. 69.930 / 09.12. 2021

SE APROBĂ
Borboly Csaba
Președinte

Csaba
Borboly
Digitally signed by Csaba
Borboly
Date: 2021.12.09 11:48:45
+0300'

Raport final

**cu privire la modalitatea derulării și finalizării negocierilor în vederea cumpărării
imobilului situat în Municipiul Miercurea – Ciuc str. Progresului nr. 18, aflat în
proprietatea Societății Comerciale Ferguson SRL**

În data de 4 noiembrie 2020 a fost transmis de către SC Ferguson SRL și înregistrat la sediul Consiliului Județean Harghita cu nr. 25.724/2020, o ofertă de vânzare pentru imobilul situat în municipiul Miercurea Ciuc, str. Progresului nr. 18, alcătuit din teren în suprafață de 1747 mp și construcții.

Aceste construcții sunt:

- Clădire birouri P+1E+M, în suprafață desfășurată de 787,96 mp, Cabină poartă în suprafață de 17 mp, parcare betonată în suprafață de 1200 mp, înscrise în C.F. 66623.

În conformitate cu art. 4 al Hotărârii Consiliului Județean Harghita nr. 209/2019 privind Regulamentul de stabilire a modalității de achiziție a unor imobile; identificarea posibilităților ofertanți pentru achiziția unui imobil se poate efectua prin "consultarea site-urilor imobiliare, a ziarelor, a licitațiilor, descoperă oferte de vânzare de imobile, care corespund cerințelor achiziției privind zona de amplasare, suprafață, categorie de folosință, dotările edilitare necesare, entitatea care a postat această ofertă de vânzare, se consideră ofertant. Este valabilă și în cazul ofertelor primite la registratura Consiliului Județean Harghita."

În baza Notelor de fundamentare nr. 1834/29.01.2018, nr. 7106/2019 respectiv nr. 3527/2020 inițiate de către Direcția generală patrimoniu, a fost aprobat în bugetul de venituri și cheltuieli al județului Harghita, achiziționarea unui teren cu sau fără construcții în vederea realizării unui campus școlar, a unor sedii, depozite, ateliere, unor unități aflate în subordinea Consiliului Județean Harghita.

Imobilul oferit spre vânzare de către SC Ferguson SRL, se situează vizavi de Centrul de recuperare și Centrul de plasament al DGASPC – str. Progresului nr. 18, Miercurea-Ciuc. S-au deplasat în data de 03.02.2021 la imobilul situat în municipiul Miercurea Ciuc, str. Progresului nr. 18, DI director executiv Bicăjanu Vasile din cadrul Direcției economice, DI director general Birta Antal și Dna Bara Lenke consilier din cadrul Direcției generale patrimoniu, DI director general Elekes Zoltán din cadrul Direcției Generale de Asistență

Socială și Protecția Copilului Harghita respectiv Dna directoare Kristó Kinga din cadrul Școlii Profesionale Speciale „Szent Anna”

În fața locului s-au constatat următoarele:

- clădirea administrativă era în curs de renovare
- cartea funciară al Imobilului a fost liber de sarcini
- imobilul oferit spre vânzare a fost considerat potrivit realizării unor sedii, depozite, ateliere unor unități aflate în subordinea Consiliului Județean Harghita.
- reprezentantul SC Ferguson SRL, dl Simon Szilárd, a menționat că ar fi dispus să vândă și terenul cu suprafață de 972 mp situat în apropiere.

În urma acestel vizite, pe data de 03.02.2021, membrii Comisie de negociere numite prin Dispoziția președintelui Consiliului Județean Harghita nr. 705/2020 s-au întrunit pentru a analiza oferta de vânzare a imobilului sus menționat. În această ședință membrii comisiei au luat în considerare faptul că până la data respectivă nu a fost posibil cumpărarea unui imobil și au propus evaluarea acestuia cu un evaluator autorizat.

Raportul de evaluare a fost efectuat de către SC CIVIS Prest SRL prin evaluatorul expert dl Erőss István, valorile determinate au fost următoarele:

- 320.100 lei+1.058.900 lei pentru terenul și construcții înscris în CF nr. 66623 (282.200 euro)
- 129.200 lei pentru terenul înscris în CF nr. 51162 (26.400 euro)

În data de 21.04.2021, a fost invitat la sediul Consiliului Județean Harghita reprezentantul SC Ferguson SRL, dl Simon Szilárd pentru care membrii comisiei de negociere au prezentat Raportul de evaluare.

Dl. Simon Szilárd, după ce a analizat Raportul de evaluare și valoarea estimată în acest document, a considerat că în mare parte este de acord cu valoarea determinată pentru terenurile oferite spre vânzare, însă suma pentru care a fost apreciată construcția cu suprafața construită de 284 mp (P+1E+M) situată pe terenul înscris în CF nr. 66623, este inferioară prețului de plată pentru care ar vinde acest imobil.

În Raportul de evaluare, care a fost predat Consiliului Județean Harghita, în data de 29.03.2021, este descrisă clădirea birouri ca fiind în curs de reabilitare. Dl Simon Szilárd a menționat că după data inspecției evaluatorului la imobilul oferit spre vânzare, au mai fost efectuate nenumeroase lucrări de reabilitare și finisare.

Reprezentantul Societății Comerciale Ferguson SRL, a considerat că prețul clădirii este mai mare decât valoarea evaluată. În vederea susținerii prețului solicitat vânzătorul și-a asumat comandarea unui raport de evaluare printr-un evaluator atestat ANEVAR.

Având în vedere că prețul de 1.508.200 lei, care a fost stabilit pentru imobilul situat în Municipiul Miercurea Ciuc, str. Progresului nr. 18, identificat în CF nr. 66623 și CF nr. 51162, de către Evaluatorul expert, nu a fost acceptat de către vânzător, membrii Comisiei de negociere și proprietarul imobilului s-au înțeles ca după efectuarea expertizei noi se va trece la continuarea negocierilor.

Totodată prin Nota de fundamentare nr. 39451/17.03.2021 a fost inclus atât în lista de investiții cât și în bugetul de venituri și cheltuieli pe anul 2021 achiziționarea unui imobil în vederea construirii de sedii, depozite, ateliere, pentru unități aflate în subordinea Consiliului Județean Harghita.

În data de 19.10.2021 a fost invitat la sediul Consiliului Județean Harghita reprezentantul Societății Comerciale Ferguson SRL - Dl Simon Szilárd, proprietarul imobilului situat în Municipiul Miercurea Ciuc, str. Progresului nr. 18, Identificat în CF nr. 66623 și CF nr. 51162, pentru noi negocieri.

Dl Simon Szilárd a prezentat comisiei de negociere lucrările pe care le-a efectuat asupra imobilului oferit spre vânzare și ne a informat că a fost efectuat un schimb de teren în urma căruia au fost modificate limitele de hotar fără modificarea suprafeței terenului aferent al imobilului înscris în CF nr. 66623.

Astfel luând în considerare modificările survenite, reprezentantul SC Ferguson SRL a comandat un nou Raport de evaluare întocmit de către evaluatorul autorizat dl Hering Petre Iuliu, care ne a fost transmis în data de 22 octombrie 2021.

În data de 08.11.2021 a avut loc ședința în care membrii comisiei de negociere au analizat informațiile cuprinse în Raportul de evaluare efectuată la solicitarea SC Ferguson SRL și au comparat cu datele înscrise în Raportul de evaluare nr. 148/2021 din data de 29.03.2021, întocmit de către evaluatorul autorizat dl Erőss István – Civis Prest SRL.

În urma analizării acestora s-a ajuns la concluzia că având în vedere perioada destul de lungă trecută între cele două evaluări, perioadă în care contextul economic și piața imobiliară a suferit schimbări, precum și că în perioada decursă au fost aduse îmbunătățiri semnificative al imobilului (recompartimentări, reabilitare tencuilei, schimbare uși, reabilitare instalații electrice, renovare acoperiș, izolare termică exterioare, schimbare geamuri), este necesar actualizarea raportului de evaluare pregătit la solicitarea Consiliului Județean Harghita.

După reactualizarea Raportului de evaluare, membrii comisiei de negociere s-au întrunit în data de 22.11.2021 și au analizat noile valori determinate de către SC Civis SA-prin evaluatorul expert dl Erőss István, care au fost următoarele:

- 340.300 lei+1.359.800 lei pentru terenul și construcții înscris în CF nr. 66623

Astfel imobilul având ca proprietar SC FERGUSSON SRL compus din

- teren cu suprafața de 1.747 mp și construcții –birouri-P+1+M, având 284 mp suprafață construită (suprafața desfășurată de 753 mp, cabină poartă cu suprafața de 17 mp. a fost evaluat în total la 1.684.000 lei adică la 340.300 euro, luând în considerare cursul valutar leu/euro de 4,9491 lei.

Membrii Comisiei de negociere au decis următoarele:

- membrii comisiei să inspecteze imobilul oferit spre vânzare
- proprietarul imobilului situat în str. Progresului nr. 18, SC Fergusson SRL, să fie invitat la sediul Consiliului Județean Harghita și să-i fie prezentat oferta noastră de cumpărare, valoare determinată conform Raportului de evaluare.

În urma acestei ședințe în data de 25.11.2021, ora 12 – membrii comisiei de negociere din cadrul Consiliului Județean Harghita numită prin Dispoziția președintelui nr. 705/2020, împreună cu invitații dl. Vágássy Alpár –director executiv adjunct în cadrul Direcției juridice și administrație publică respectiv dl Elekes Zoltán – director general în cadrul Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Harghita, s-au deplasat la imobilul situat în Municipiul Miercurea Ciuc, str. Progresului nr. 18, Identificat în CF nr. 66623, în vederea inspectării acestuia.

După vizitarea imobilului membrii comisiei au început negocierile cu proprietarul acestuia, prin oferirea ca preț 320.000 Euro. Proprietarul nu a fost de acord cu această ofertă. Ca urmare a negocierii membrii comisiei și proprietarul imobilului au căzut de acord ca prețul de vânzare-cumpărare să fie de 340.000 euro.

Totodată a fost precizat și faptul că, în vederea finalizării procedurii de vânzare – cumpărare se va iniția proiect de hotărâre în acest sens care trebuie aprobată de către Consiliul Județean Harghita.

Pe parcursul acestei negocieri au fost încheiate procesele verbale de negociere nr. 36.263/2021, 42.761/2021, 43.370/2021, 64.184/2021, 66.759/2021, 68.120/2021 și 68939/2021

Miercurea Ciuc, 07.12.2021

Birta Antal
director general

Antal Birta

Semnat digital de Antal Birta
Data: 2021.12.07 16:47:26 +0200

Bara Lenke
consilier

Lenuta Bara