

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

HOTĂRÂREA nr. 28

privind însușirea Raportului de evaluare al Pavilionului Expozițional Constanța în scopul estimării tarifelor minime de utilizare temporară și închirierii în vederea valorificării

Consiliul Județean Constanța întrunit în ședința din 18.02. 2020;
Văzând:

Referatul de aprobare al Vicepreședintelui Consiliului Județean Constanța;
Raportul de evaluare întocmit la data de 22.01.2020;
Raportul de specialitate al Direcției Generale Administrarea Domeniului Public și Privat – Autoritatea Județeană de Transport;
Raportul de specialitate al Direcției Generale Economico-Financiară;
Raportul de specialitate al Direcției Generale de Administrație Publică și Juridică;
HCJ nr. 241/20.10.2011 privind însușirea și aprobarea bunurilor care alcătuiesc domeniul public al județului Constanța;
Avizul Comisiei de specialitate Juridică, Ordine Publică și Situații de Urgență;
Avizul Comisiei de specialitate Buget-Finanțe.

Având în vedere prevederile Legii nr.227/2015 privind Codul Fiscal și ale Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 196, alin.(1), lit.a) raportate la prevederile art.173, alin.(1), lit.b) coroborate cu cele ale alin.(3), lit.c) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se însușește Raportul de evaluare al Pavilionului Expozițional Constanța din data de 22.01.2020 în scopul estimării tarifelor minime de utilizare temporară și închirierii în vederea valorificării, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri orice alte prevederi contrare își încetează aplicabilitatea.

Art. 3. – Direcția Generală de Administrație Publică și Juridică va comunica prezenta hotărâre persoanelor și instituțiilor interesate, în vederea ducerii la îndeplinire.

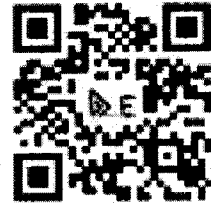
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 36 voturi pentru, — voturi împotriva și — abțineri.

Constanța 18.02. 2020

PREȘEDINTE,

MARIUS HORIA ȚUȚUIANU

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General al Județului
Belu Maria



RAPORT DE EVALUARE



**Proprietate imobiliara (Pavilion Expozitional) situata in
Municipiul Constanta, B-dul Mamaia, nr. 331A, Judetul Constanta**

Proprietar: Consiliul Judetean Constanta

Client: Consiliul Judetean Constanta

Utilizator: Consiliul Judetean Constanta

Data evaluarii: 22.01.2020

Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE in alte scopuri
decât cel pentru care a fost contractat si in afara limitelor legale
nu implica sub nici o forma evaluatorul si nu are acordul acestuia.

CUPRINS

Sinteza raportului.....	3
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia	
2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnati	
3. Scopul evaluarii	
4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	
5. Tipul valorii	
6. Data evaluarii, data inspectiei, data raportului, moneda raportului	
7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	
8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	
9. Ipoteze si ipoteze speciale	
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	
11. Declaratia conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor	
12. Descrierea raportului	
II. PREZENTAREA DATELOR	8
1. Descrierea situatiei juridice	
2. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare	
3. Descrierea terenului	
4. Descrierea imobilului apartinator	
5. Descrierea spatiilor interioare supuse evaluarii	
6. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare	
III. ANALIZA PIETEI.....	11
1. Definirea pietei specifice	
2. Analiza cererii	
3. Analiza ofertei	
4. Analiza interactiunii dintre cerere si oferta	
5. Previțiunea absorbției proprietatii subiect în piata	
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	12
V. EVALUAREA PROPRIETATII	13
1. Evaluarea terenului	
2. Abordarea prin piata	
3. Abordarea prin venit	
4. Abordarea prin cost	
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	14
1. Analiza rezultatelor	
VII. ANEXE	
1. Localizare	
2. Poze proprietate	
3. Abordarea prin piata teren	
4. Oferte terenuri	
5. Documente proprietate	

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectiv	Pavilion Expozitional
Adresa	Municipiul Constanta, B-dul Mamaia, nr. 331A, Judetul Constanta
Suprafata	Scd= 8648 mp; Sud(inchiriabila) = 5520.81 mp (fara spatiile comune); Steren(afereent pavilion)= 17999 mp
Proprietar	Consiliul Judetean Constanta
Client	Consiliul Judetean Constanta
Utilizator	Consiliul Judetean Constanta
Dreptul evaluat	Absolut
Sarcini	Nu s-a prezentat extras de carte funciara,imobilul se evalueaza in ipoteza ca este liber de sarcini
Scopul evaluarii	Estimarea tarifelor minime de utilizare temporara in vederea valorificarii si stabilirea chiriei
Tipul valorii	Valoarea de piata
Data inspectiei	10.12.2019
Data evaluarii	08.01.2020
Data raportului	22.01.2020
Curs BNR	1 EURO= 4.7776 LEI

Raportul de evaluare a fost realizat de
Evaluator autorizat
Agachi Stefan Ciprian

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- valoarea a fost exprimata tinând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori

TARIFE UTILIZARE TEMPORARA PAVILION EXPOZITIONAL CONSTANTA

Denumire	Destinație	Suprafata(mp)	Tarife	Conditii
Corp expositional Parter	Sala de expozitie/organizare targuri cu vanzare	2135	Tarif/mp/zi (lei)	Tariful nu include : standuri de expunere, montarea/demonstrarea standurilor sau alte dotari specifice activitatii de organizare targuri si expozitii (benere,materiale
Corp expositional Etaj	Sala de expozitie/organizare targuri cu vanzare	980.39	4.52	Suprafata calculata include suprafata curatentie. neocupata de standuri care este necesara
Corp expositional Parter	Evenimente culturale artistic/sportive/promovare/ prezentare	intre 1500 si 2135	4.42	Tarfui nu include amenajarea Corpului expositional(scena,scaune,etc.)
Corp expositional		intre 1000 si 1500	5.04	
		intre 500 si 1000	6.59	
Corp expositional	artistic/sportive/promovare/ Evenimente culturale	980.39	3.80	
Hol intrare parter 4	Sala de expozitie/organizare targuri cu vanzare	304.85	17.45	Tariful nu include : standuri de expunere, montarea/demonstrarea standurilor sau alte dotari specifice activitatii de organizare targuri si expozitii (benere,materiale publicitare,sisteme de mediatizare),paza si curatentie. Suprafata calculata include suprafata neocupata de standuri care este necesara facilitarii fluxului clientilor.
parter 4	Evenimente culturale artistic/sportive/promovare/ prezentare	304.85	10.47	Tariful nu include amenajarea Corpului expositional(scena,scaune,etc.)



Denumire	Destinație	Suprafața(mp)	Tarif/ora (lei)	Tarif/luna (lei)	Condiții
Loc de joacă	Loc de joacă pentru copii	165	528	5259	Tariful nu include consumata
			Tarif/zi (lei)	Tarif/luna (lei)	
			350		
Denumire	Destinație	Suprafața(mp)	Tarif/zi (lei)	Tarif/luna (lei)	Condiții
Bar parter 5	Alimentație publică	34.6	11.34	18	Tariful nu include plata utilitatilor
Denumire	Destinație	Suprafața(mp)	Tarif/zi (lei)	Tarif/luna (lei)	Condiții
Sala Conferințe (cupola etaj)	Sala conferință	432.45/372	543	2083	19645
	Sala conferință	752.16 / 583	822	3148	29581
	Evenimente culturale	432.45/372	434	1667	15716
	artistic/sportive/promovare/pr ezențare	752.16 / 583	657	2519	23664
	Concerte, petreceri	432.45/372	760	2916	27503
	Concerte, petreceri	752.16 / 583	1151	4407	41413
Denumire	Destinație	Numar locuri	Tarif/lei/ora		Condiții
Parcare laterala latura sudica	Parcare auto	92	2.15		Nu este asigurat serviciul de paza al autoturismelor
Parcare laterala latura de nord	Parcare auto	175	2.15		

Denumire	Destinație	Suprafata(mp)	Tarif/mp/zi (lei)		Conditii						
			Tarif/mp/zi (lei)	Tarif mp/luna (lei)							
Parcare laterala latura de nord si latura de sud	Targuri cu vânzare, expoziții, concerte, petreceri	Intre 1 si 200	8.24	60	Tariful nu include asigurarea de utilitati pe platforma parcarii						
		Intre 200 si 1000	6.18	45							
		Intre 1000 si 2000	4.64	34							
		Intre 2000 si 3500	3.48	31							
		5721.22	3.13	48							
	Evenimente culturale artistice/sportive/promovare/pr ezențare	Intre 1 si 200	5.77	36							
		Intre 200 si 1000	3.71	27							
		Intre 1000 si 2000	2.78	20							
		Intre 2000 si 3500	2.09	18							
		5721.22	1.88								
Denumire	Destinație	Suprafata(mp)	Tarif/mp/ zi(lei) a(lei) saptaman luna(lei) Tarif/mp/ Tarif/mp/ luna(lei)	Conditii	Utilizare temporară spațiu Autoșervire + utilaje ; Tariful nu include utilitate utilaje ; Tariful nu include utilitate						
						Alimentație publică	203.45	3.70	19	35	
							Spațiu depozitare	203.45	2.37	12	21
								Alimentație publică	203.45	2.96	16
Spațiu Autoșervire (parter)	Alimentație publică	Utilaje dotare	Tarif/zi(lei) Tarif/sapta man(lei) Tarif/luna (lei)	Conditii	Utilizare temporară spațiu utilaje						
						153	861	1899			

Denumire	Destinație	Suprafata(mp)	Tarif/mp/zi(lei)	Tarif/mp/saptaman a(lei)	Conditii
			Tarif/mp/luna(lei)		
Biron 1 etaj - 12	Spațiu depozitare	39.15	3.80	33	Tariful nu include plata utilizatorilor
			2.66	23	
			3.65	32	
			2.55	22	
Biron 2 etaj - 7	Biron	67.89	3.65	32	Tariful nu include plata utilizatorilor
			67.89	32	
Corp adm parter - hol acces - 24	Spațiu comercial	86.16	4.51	24	Tariful nu include plata utilizatorilor
			Suprafata(mp)	Tarif/mp/luna(lei)	

TARIFE INCHIRIERE PE O PERIOADA CUPRINSA INTRE 1 SI 5 ANI

Denumire	Destinație	Suprafata(mp)	Tarif mp/luna (lei)	Tarif total/luna (lei)	Conditii
			Tarif/mp/zi(lei)		
Spațiu Autoservire (parter)	Alimentație publică	203.45	24.96	5079	Inchiriere spațiu Autoservire + utilaje ; Tariful nu include utilitate
Spațiu Autoservire (parter)	Alimentație publică	203.45	18.64	3792	Inchiriere spațiu Autoservire; Tariful nu include utilitate
Utilaje	Alimentație publică			1809	Inchiriere utilaje

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

➤ Datele de identificare ale evaluatorului:

Dobrogea Eval SRL

Adresa: Mangalia, str. Alexandru Vlahuta, nr. 10

Telefon/fax: 0743335862 / 0241 756454

E-mail: dobrogeaeval3@gmail.com

Evaluator autorizat- EPI: Agachi Stefan Ciprian / Nr. legitimatie : 17876

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Agachi Stefan Ciprian, certific cu buna credinta si dupa cunostinta mea urmatoarele:

- afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte
- analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale.
- nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea ce constituie obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal legat de partile implicate
- nu am nicio partinire legata de bunul care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate în aceasta evaluare
- angajarea mea în aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului
- dețin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, în mod competent a acestei lucrari
- analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate si realizate in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2018 si cu cerintele Codului de etica al evaluatorului
- am efectuat personal inspectia bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare.
- nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa persoanei care semneaza acest raport

Evaluator autorizat

Membru Titular ANEVAR



2. **Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnați**

- Client : Consiliul Judetean Constanta
Adresa : Constanta,B-dul Tomis,nr. 51.
- Utilizator desemnat : Consiliul Judetean Constanta

3. **Scopul evaluarii:** Estimarea tarifelor minime de utilizare temporara in vederea valorificarii si stabilirea chiriei. Este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

4. **Identificarea proprietatii imobiliare subiect.** Imobil- Pavilion Expozitional cu o suprafata construita desfasurata de 8648 mp si cu o suprafata utila inchiriabila de 5520.81 mp, iar terenul aferent are o suprafata de 17999 mp. Este situat in Municipiul Constanta, B-dul Mamaia, nr. 331A, Judetul Constanta, avand destinatia actuala: targuri expozitionale ocazionale,conferinte,activitati administrative,eventimente culturale. La data inspectiei Pavilionul Expozitional era inchiriat.

5. **Drepturile evaluate:** Absolut asupra constructiei si de administrare asupra terenului. Conform SEV 230, editia 2018, confera titularului dreptul de a poseda si a dispune de teren si de orice constructii existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngradiri stabilite prin lege. Ele pot fi probate, in mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)". Constructia evaluata este proprietatea Consiliului Judetean Constanta,iar terenul aferent Pavilionului Expozitional este proprietatea Municipiului Constanta. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in ansamblul ei, in ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, daca nu se prevede altfel.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliara evaluata este asigurat si se considera ca acest drept de acces se va mentine si dupa transferul proprietatii. Similar si fructificarea utilitatilor si cotelor parti indivize comune (dupa caz).

6. **Tipul de valoare:** valoarea de piata.

Definitia tipului de valoare:

- de piata este (definitii SEV 100- cadrul general) „Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”
- chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluarii, între un locator hotărât si un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzactie

nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vanzări fortate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

7. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului.

Data evaluării: 08.01.2020. Toate estimările și ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la această dată.

Data inspecției: 10.12.2019. Inspecția a fost realizată de către evaluator autorizat Agachi Stefan Ciprian în mod complet, în prezența administratorului.

Data raportului: 22.01.2020

Moneda raportului : Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Naționale a României din data la care se estimează valoarea.

Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1 EUR = 4.7776 LEI

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Analizele parcurse pentru documentarea necesară au fost:

- Analiza documentelor juridice solicitate proprietarului sau reprezentantului acestuia.
- Analiza informațiilor obținute în urma inspecției privind amplasarea, vecinătățile, componenta, starea de funcționare, uzura și modul de întreținere a proprietății. S-a realizat corelarea datelor cuprinse în documentația pusă la dispoziție de către client cu realitatea constatată în teren.
- Analiza ariei de piață specifică: au fost culese informații dintr-un număr de surse considerate suficiente și de încredere. A fost analizată piața proprietăților comerciale de tip – pavilioane expoziționale ocazionale, săli de conferințe, birouri, locuri de joacă, autoservire, etc..

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

- Documentele puse la dispoziție de către proprietar
- În privința identificării s-au obținut informații de la proprietar și din accesarea unor hărți electronice specializate pentru indicarea locației
- Informațiile privind piața specifică au fost preluate de la agenții imobiliare, internet, baza de date proprie a evaluatorului privind piața imobiliară locală, informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile
- Verificarile și constatarile făcute în teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, starea tehnică efectivă a construcțiilor și situația terenului, precum și concordanța informațiilor prezentate de proprietar cu situația reală, efectivă

- Publicatii privind piata imobiliara specifica proprietatii de evaluat, cursul BNR

10. Ipoteze si ipoteze speciale

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele puse la dispozitie evaluatorului (anexate in copie), fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- Documentele tehnice puse la dispozitie – planuri de situatii, relevee, schita cadastrala se presupun a fi corecte;
- Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii daca nu se specifica altfel;
- Se presupune ca proprietatile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- Se considera ca informatiile furnizate sunt reale si autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei veridicitatii lor;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Estimarile facute pentru “valoarea prezenta” sunt bazate pe conditii actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare;
- Valoarea de piata estimată în prezentul raport este valabila pentru proprietatea ca întreg, asa cum este prezentata în raport. Valoarea de piata pentru proprietatea dezmembrata trebuie estimata printr-un nou raport cu analiza si descrierea fiecarei proprietati dezmembrate;
- S-a presupus ca legislatia în vigoare se va mentine si nu au fost luate în calcul eventuale modificari care pot să apara în perioada urmatoare;
- La elaborarea lucrarii au fost luati în considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, utilizand numai informatiile avute la dispozitie, nefiind omisa deliberat nici una (exista posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii). Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile detinute sunt corecte
- Nu am fost informati de efectuarea unei inspectii sau a unui raport care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase;
- Se presupune ca proprietatile sunt conforme cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice din zona, daca nu se specifica altfel;
- Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele descrise si nu exista servituti, altele decat cele descrise in raport;
- Nu imi asum nici un fel responsabilitatea pentru nici un fel de evenimente, conditii sau circumstante ce pot afecta valoarea de piata a proprietatii, dar care au loc ulterior datei de finalizare a prezentului raport sau datei inspectiei de pe teren.

Ipotecze speciale :

- Se evalueaza in ipoteza ca de la data inspectiei si pana la data evaluarii nu au fost facute modificari majore sau nu au intervenit alte situatii care sa poata modifica valoarea

11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enuntat, numai pentru beneficiarul si destinatarul acestuia;
- b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu confera nimanui dreptul de publicare;
- c) Continutul acestui raport atat in totalitate cat si in parte nu va fi difuzat in public, prin publicitate, stiri sau medii de informare, fara aprobarea prealabil scrisa a evaluatorului;
- d) Orice valori estimate în raport, se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.

12. Declaratia conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor

Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2018 si se supune legislatiei în vigoare.

Metodologia de calcul a valorii de piata a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile standardelor de evaluare aplicate:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termeni de referinta a evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

13. Descrierea raportului

Raportul de evaluare al bunului imobil subiect este întocmit în conformitate cu SEV 103 Raportare.

Acesta cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia în privinta valorii de piata raportate, nefiind necesara nici o excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare.

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;

- prezentarea datelor, descrierea imobilului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situatie juridice

Proprietarul imobilului evaluat este: Consiliul Judetean Constanta

A fost evaluat intregul drept de proprietate.

Evaluarea proprietatii s-a bazat pe urmatoarele documente puse la dispozitie de proprietar :

- Plan relevu ctaj;
- Plan relevu parter
- Plan de situatic;

Numar cadastral: nu s-a prezentat.

Carte funciara : nu s-a prezentat.

Sarcini care greveaza proprietatea: nu s-a prezentat extras de carte funciara, se evalueaza in ipoteza ca este liber de sarcini.

2. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Constanța se află în județul cu același nume, în partea de sud-est a României. Se situează pe coasta Mării Negre, într-o zonă lagunară la est, deluroasă la nord și în partea centrală, și de câmpic la sud și vest. Orașul Constanța posedă o plajă proprie în lungime de 6 km. Partea de nord a municipiului, Mamaia, cea mai populată stațiune turistică de pe Litoral, se află pe malul unei lagune, având o plajă de 7 km lungime, plajă care se continuă cu alți 6 km pe teritoriul orașului Năvodari. O mare parte din suprafața municipiului este amplasată într-o arie lagunară, având lacul Siutghiol (lacul lăptos în turcește, cunoscut ca „Ghiolul Mare” printre constănțeni și „lacul Mamaia” în limbaj turistic) în nord și lacul Tăbăcărie („Ghiolul Mic”) în nord-est. Constanța se află practic pe o insulă, municipiul fiind mărginit la nord și nord-vest de Canalul Poarta Albă-Midia Năvodari, la est de Marea Neagră, iar la sud și vest de Canalul Dunăre-Marea Neagră. Constanța este un centru industrial, comercial și turistic de importanță națională. Aici se află cel mai mare port al României și cel de-al patrulea al Europei, în cadrul căruia funcționează șantierul naval, unul dintre cele mai mari după numărul vaselor construite și reparate. Transportul fluvial are punctul de plecare din portul Constanța Sud-Fluvial, pe Canalul Dunăre-Marea Neagră, mai departe pe fluviul Dunărea, punctul terminus fiind portul Rotterdam. Transportul aerian este reprezentat prin Aeroportul Internațional Mihail Kogălniceanu și Aerodromul Tuzla. Aeroportul a fost construit din motive de securitate și zgomot în afara orașului, aflându-se pe teritoriul Zonei Metropolitane Constanța. Aeroportul Internațional Mihail Kogălniceanu posedă o pistă în lungime de 3,5 km în totalitate betonată și o instalație de balizaj care permite aterizarea în orice condiții meteo.

Turismul este o ramură de activitate economică importantă. Deși Constanța a fost deja promovată ca fiind o stațiune balneară de către regele Carol I, dezvoltarea industriei navale a avut drept efect micșorarea plajelor. Totuși, datorită plasării în apropierea localităților turistice, mulți oameni descoperă și vizitează monumentele din oraș.

Vecinatati si localizare

Conform inspectiei, Pavilionul Expozitional este situat pe B-dul Mamaia, nr. 331A, in partea nordica a municipiului Constanta, Zona Hotel Parc Tabacarie, la o distanta de aproximativ 700 ml de intersectia B-dului Mamaia cu B-dul Aurel Vlaicu. Zona dispune de spatii rezidentiale, unitati prestari servicii, spatii comerciale, parc,hoteluri,restaurante,etc., zona fiind una comerciala/turistica.

Tip Localitate: urban

Transport public: Microbuze

Puncte de interes in imediata vecinatate: Plaja, Parcul Tabacariei,Luna Park.

Aspectul urbanistic al vecinatatilor

Favorabil, specific zonelor de interes rezidential/turistic/comercial.

Influente ale vecinatatilor asupra utilitatii lotului

Vecinatatile influenteaza pozitiv proprietatea de evaluat, majoritatea vecinatatilor se incadreaza in acclasi registru.

Influente ale obiectivului in zona

Proprietatea se incadreaza in aspectul urbanistic al zonei in care este amplasat.

Acces

Accesul la proprietatea evaluata se realizeaza din drum public cu doua benzi de circulatie pe sens, asfaltat.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliara evaluata este asigurat si se considera ca acest drept de acces se va mentine si dupa transferul proprietatii.

3. Descrierea terenului

Teren intravilan – in administrare .

Suprafata aferenta Pavilionului Expozitional

17999 mp

Deschidere

190 ml

Configuratia

Configuratia terenului este plan, fara denivelari si impedimente de relief care sa-i afeteze functionalitatea/utilizarea.

Utilitati, pozitionare fata de utilitati: bransat- apa, energie electrica, canalizare si gaze.

Restrictii de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar si PUZ ;

Indicatori urbanistici(RI,POT,CUT): informatie indisponibila

Drepturi de servitute sau alte restrictii

La data evaluarii nu exista restrictii sau servitute pe teren.

Starca solului

Nu am intreprins o analiza detaliata a solului deoarece nu sunt in masura sa ma pronunt asupra starii acestuia, dar suntem de parere ca nu exista factori de contaminare a locatiei.

4. Descrierea imobilului aparținător

Pavilionul Expozitional este format din trei corpuri : Corp Intrare, Corp Expozitional si Corp Administrativ, anul PIF 2009. Cladirea are fundatii din beton armat, structura de rezistenta cadre din beton armat si metalica, inchideri si compartimentari din zidarie(bca), zugraveli cu var, acoperis tip terasa necirculabila(b.a.) si cupola(struct. metalica), tamplarie exterioara din aluminiu cu geam termoizolant, placaje exterioare, partial alcobond, scari din beton armat, zugraveli lavabile la interior, placaje cu faianta in bai, tamplaria interioara din aluminiu, instalatii electrice si corpuri de iluminat, instalatii sanitare de calitate medie de actualitate. Pardoseli – gresie, mozaic si mocheta. Incalzirea se realizeaza cu calorifere din otel racordate la centrala proprie pe gaz .Imobilul este dotat cu lift.

Racordul cladirii la instalatiile de alimentare cu energie electrica, apa, canalizare si gaze este realizat.

Starea tehnica generala a constructie este buna.

Pavilion Expozitional cu regim de inaltime P+1 si o suprafata construita desfasurata de 8648 mp si cu o suprafata utila inchiriabila de 5520.81 mp.

Valoare de inventar Pavilion – 27514779.54 lei.

Aferent Pavilionului Expozitional sunt edificate o platforma pietonala cu o suprafata de 1263.21 mp, o parcare laterala - latura sudica cu o suprafata de 4227,06 mp, cu o capacitate de 92 locuri si o parcare laterala - latura de nord cu o suprafata de 5721,22 mp, cu o capacitate de 175 locuri.

5. Descrierea spatiilor interioare supuse evaluarii

Corp expozitional Parter + Etaj

Compartimentare(confrom inspectie): intrarea se face din holul cladirii; este format dintr-un spatiu expozitional la parter cu o suprafata de 2135 mp si dintr-un spatiu expozitional la etaj cu o suprafata de 980.39 mp.

Are urmatoarele finisaje: usa de acces este din aluminiu, tamplarie exterioara din aluminiu cu geam termoizolant, zugraveli lavabile, instalatii electrice si corpuri de iluminat, pardoseli placate cu gresie,scarile care permit accesul la etaj sunt din beton armat placate cu gresie. Starea generala a spatiului este buna; finisajele sunt medii.

Destinatia actuala

Spatiu expozitional ocazional

Hol intrare parter 4 (Corp Intrare)

Compartimentare(confrom inspectie): intrarea se face din exteriorul cladirii; este format dintr-un spatiu expozitional la parter cu o suprafata de 304,85 mp.

Are urmatoarele finisaje: usa de acces este din aluminiu, tamplarie exterioara din aluminiu cu geam termoizolant, zugraveli lavabile, instalatii electrice si corpuri de iluminat, pardoseli placate cu gresie.

Starea generala a spatiului este buna; finisajele sunt medii.

Destinatia actuala

Spatiu expozitional ocazional

Birou 1 etaj - 12 - 39,15 mp si Birou 2 etaj - 7 - 67,89 mp (Corp Administrativ)

Compartimentare(confrom inspectie): intrarea se face din holul cladirii; sunt formate dintr-o incapere si sunt situate la etajul 1 al cladirii; suprafata Birou 1 etaj - 12 este de 39,15 mp, iar suprafata Birou 2 etaj - 7 este de 67,89 mp.

Are urmatoarele finisaje: usa de acces este din lemn, tamplarie exterioara din aluminiu cu geam termoizolant, zugraveli lavabile, instalatii electrice si corpuri de iluminat, pardoseli placate cu gresie si mocheta.

Starea generala a spatiului este buna; finisajele sunt medii.

Destinatia actuala

Birouri

Spațiu Autoservire (parter) - 156.43 mp (35) sala de mese si 47.02 mp bucatarie(46) (Corp Administrativ)

Compartimentare(confrom inspectie): este pozitionat la parterul cladirii, iar intrarea se face din exterior si din interior; este format dintr-o sala de mese(capacitate - 60 locuri) cu o suprafata de 156.43 mp si o bucatarie cu o suprafata de 47.02 mp.

Are urmatoarele finisaje: usa de acces este din aluminiu, tamplarie exterioara din aluminiu cu geam termoizolant, zugraveli lavabile, instalatii electrice si corpuri de iluminat, pardoseli placate cu gresie.

Starea generala a spatiului este buna; finisajele sunt medii.

Destinatia actuala

Alimentatie publica

Sală Conferințe (cupolă etaj) - 752,16 mp - sală conferințe 26 - 432,45 mp ; sală primire 20 - 155,81 mp; spațiu bucătărie (presa) 33 - 89,68 mp; anexe (toalete +- garderobă) 21+22+23+24 - 74,22 mp (Corp Administrativ)

Compartimentare(confrom inspectie): intrarea se face din holul cladirii; este formata din: sală conferințe 26 - 432,45 mp, spațiu bucătărie (presa) 33 - 89,68 mp si anexe (toalete +- garderobă) 21+22+23+24 - 74,22 mp.

Are urmatoarele finisaje: usi de acces este din aluminiu, tamplarie exterioara din aluminiu cu geam termoizolant, zugraveli lavabile, instalatii electrice si corpuri de iluminat, pardoseli placate cu gresie si mocheta.

Starea generala a spatiului este buna; finisajele sunt medii.

Destinatia actuala

Sală Conferințe

Bar parter 5 - 34,60 mp (Corp Intrare)

Compartimentare(confrom inspectie): intrarea se face din interiorul cladirii; este format dintr-un spatiu cu o suprafata de 34,60 mp.

Are urmatoarele finisaje: tamplarie exterioara din aluminiu cu geam termoizolant, zugraveli lavabile, instalatii electrice si corpuri de iluminat, pardoseli placate cu gresie.

Starea generala a spatiului este buna; finisajele sunt medii.

Destinatia actuala

Alimentatie publică

Hol acces parter - 24 - 86,16 mp (Corp Administrativ)

Compartimentare(confrom inspectie): intrarea se face din interiorul cladirii; este format dintr-un spatiu cu o suprafata de 86,16 mp.

Are urmatoarele finisaje: tamplarie exterioara din aluminiu cu geam termoizolant, zugraveli lavabile, instalatii electrice si corpuri de iluminat, pardoseli placate cu gresie.

Starea generala a spatiului este buna; finisajele sunt medii.

Destinatia actuala

Spațiu comercial

Loc de joacă - 165 mp (Corp expozitional)

Compartimentare(confrom inspectie): intrarea se face din holul cladirii; este format dintr-un spatiu situat la etajul Corpului expozitional cu o suprafata de 165 mp.

Are urmatoarele finisaje: tamplarie exterioara din aluminiu cu geam termoizolant, zugraveli lavabile, instalatii electrice si corpuri de iluminat, pardoseli placate cu gresie. Spatiul este dotat cu ansamblu standard de joaca pentru interior.

Starea generala a spatiului este buna; finisajele sunt medii.

Destinatia actuala

Loc de joaca

6. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietatii imobiliare

În prezentul raport de evaluare nu au fost identificate bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietati imobiliare.

III. ANALIZA PIETEI

1. Definirea pietei specifice

Piata targurilor

Pornind de la necesitatea utilizarii unor instrumente moderne si eficiente de comunicare, schimb de informatii si marketing, cu cheltuieli financiare cat mai reduse si pe perioade cat mai scurte, se poate incerca urmatoarea definitie adaptata la conditiile actuale: targurile si expozitiile sunt manifestari cu o accentuata functiune de piata, plasarea acestora in timp si spatiu fiind la latitudinea si in functie de interesul organizatorilor. In planul ofertei, acestea permit informatii utile in legatura cu activitatea lor si caracteristicile produselor si serviciilor oferite precum si sa comunice, sa stabileasca contacte cu potentialii cumparatori. De asemenea, prin intermediul vizitatorilor, este facilitata comunicarea nemijlocita cu potentialii cumparatori si utilizatori. Targurile si expozitiile sunt o parte integranta a instrumentelor de marketing pentru produsele si serviciile oferite de companii si alte entitati economice.

Costurile participarii la targuri includ:

1. Inchirierea spatiului expozitional de la organizator Acest cost depinde de mai multe variabile dintre care – pretul de baza pe metru patrat cerut de organizator, suprafata dorita, tipul de stand expozitional dorit (cu una, doua, trei sau patru laturi libere) si numarul de metri patrati doriti (exista discount de volum pentru standuri mai mari)
2. Creatie grafica si productia standului expozitional. Crearea graficii poate fi facuta cu o firma de design sau chiar cu cei care vor realiza productia standului. Productia peretilor standului poate fi facuta prin inchirierea structurilor puse la dispozitie de organizator daca se doreste un cost cat mai mic de participare (dar un aspect foarte sters al standului), realizarea unui stand modular care sa se poata instala in regim propriu si care sa poata fi refolosit (costuri medii – aspect mult mai atragator) sau productia unui stand personalizat custom (aici costurile de productie sunt mai mari si sistemele nu se pot reutiliza). Majoritatea celor care participa pentru prima data la o expozitie vor merge pe una din primele doua variante.
3. Transport si cazare. Un cost major care trebuie luat in considerare mai ales pentru deplasarile in afara tarii sunt cele legate de costul pentru transportul si cazarea persoanelor care vor prezenta in stand. Acesta presupune hotel pe toata perioada targului precum si cel putin o zi inainte si una dupa eveniment (intrucat personalul trebuie sa ajunga in stand devreme si sa stea pana la finalul evenimentului). De luat in considerare este si costul transportului standului expozitional si a materialelor de care este nevoie in stand (produse, brosure, TV, tablete).

4. Servicii conexe participării – curent, internet, apă, snackuri și curățenie în stand. Pe toate durata participării standul ar trebui să fie curat, să aveți acces la curent și internet pentru voi și pentru vizitatori. De asemenea dacă veți putea oferi băuturi (apă, cafea) și ceva snackuri standul va fi mult mai atractiv pentru trecători.

5. Costuri de marketing – În mod ideal participarea la un târg va fi anunțată în piață prin diferite canale. De asemenea în cazul în care nu se detine, este necesară realizarea unor materiale de marketing precum cataloage, broșuri, sau grafică pentru sistemele de afișaj în cazul în care doriți să folosiți așa ceva.

Pretul pentru închirierea spațiului pentru un stand expozițional diferă în funcție de mai multe variabile. Pretul de listă propus de organizator. Fiecare organizator de eveniment va stabili un anumit pret de listă per metru pătrat și o taxă de participare fixă pe care le va propune participanților. Acesta va fi diferit în funcție de locația unde se va desfășura evenimentul, notorietatea expoziției, bugetul alocat comunicării legate de acest eveniment (acestea două vor determina numărul de vizitatori).

Dimensiunea standului și istoric. În funcție de nevoile specifice dimensiunea standului poate fi de la 6 până dincolo de 100 metri pătrați. Firmele care vor dori să prezinte în stand utilaje, produse numeroase sau de mari dimensiuni sau care vor dori să aibă zone multiple de discuții vor opta pentru o suprafață mai mare a standului. Organizatorul va oferi discount pentru suprafețe mari și pentru participarea la mai multe ediții ale aceluiași eveniment.

În general, firmele care participă la primele expoziții aleg să folosească standuri de 9-18 metri pătrați. Aceasta este și suprafața recomandată având în vedere că o suprafață mai mică de atât va genera un stand înghesuit și neatrăgător. În același timp nu va fi eficient deoarece participantul va avea de acoperit anumite costuri fixe indiferent de suprafață.

Tipul de stand dorit. În funcție de tipul de stand dorit costul poate urca sau scădea. Prin tipul de stand ne referim la numărul de laturi libere – spațiile de închiriere care permit standuri cu mai mult de o latură liberă sunt mai costisitoare. Recomandarea este să se meargă pe un stand cu două sau trei laturi libere. În acest fel vor fi pereți pe care să se promoveze imaginea brandului și în același timp standul va fi și suficient de deschis să poată asigura accesul facil al vizitatorilor.

Elemente adiționale. Aici sunt incluse elementele adiționale care vor fi luate în calcul împreună cu negocierea standului expozițional. De exemplu – număr de surse de curent și puterea necesară, dacă se dorește punct de agățare ale unui element suspendat deasupra standului.

Piața birourilor

Stocul modern de proprietăți imobiliare comerciale din România – birouri, spații industriale și de retail – a depășit 11 milioane de metri pătrați la finele lunii septembrie, după ce au fost livrate proiecte care totalizează peste 800.000 metri.

În primele nouă luni, în București și în marile orașe din țară (Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Brașov) au fost livrate proiecte de birouri de 372.000 metri pătrați, astfel că stocul total se apropie de borna de patru milioane de metri pătrați.

Stocul de birouri din București se apropie de trei milioane de metri pătrați, iar cel din principalele orașe totalizează circa un milion de metri pătrați.

În afara Bucureștiului, au fost livrate în 2019 proiecte totalizând 110.500 metri pătrați, aproape jumătate fiind clădiri construite în Cluj-Napoca (44.700 mp), în condițiile în care în Timișoara au fost finalizate 37.000 mp, în Iași – 13.800 mp, iar în Brașov – 15.000 mp. Creșterea susținută a livrărilor de spații de birouri a fost favorizată de evoluția pozitivă a cererii, în condițiile în care peste 281.000 mp au fost închiriați în primele nouă luni doar în București, reprezentând o creștere cu 33% față de perioada similară a anului trecut, iar cererea a fost generată în special de companiile care activează deja în România și care și-au extins activitatea, fie prin serviciile existente, fie prin adăugarea unor servicii noi în portofoliu.

Primele trei trimestre ale anului în curs au marcat o creștere de 24% a pieței spațiilor de birouri de la noi din țară, fiind închiriate spații noi, prelungite contracte de închiriere vechi sau renegociate. Cele mai importante tranzacții au fost realizate în București, Cluj Napoca și Timișoara.

Volumul închirierilor spațiilor de birouri a totalizat 339.100 metri pătrați, cu 65.430 metri pătrați mai mult decât în primele nouă luni ale anului 2018.

Companiile au fost atrase în special de pre-închirierea de spații în proiectele noi, segmentul pre-închirierilor înregistrând o creștere cu 40% în primele trimestre ale acestui an, față de aceeași perioadă a anului trecut: la 96.000 în 2019 față de 68.000 mp anul anterior.

Proiectele Iride Park, AFI Park, Dacia Office, Orhideea Towers și Timpuri Noi Square au fost cele care au închiriat cele mai mari suprafețe de birouri în Capitală. În Cluj, cele mai mari tranzacții de închiriere s-au realizat în rândul proiectelor Record Park și CBC, iar în Timișoara, în Iulius Tower.

Piata restaurantelor si cafenelelor

Piata restaurantelor si cafenelelor (F&B) din Romania inregistreaza o crestere anuala de 10% si ar putea ajunge la 5 miliarde de euro, pana 2022-2023.

Piata restaurantelor și cafenelelor a crescut puternic, pe fondul evoluției ascendente a consumului. Această tendință este confirmată de evoluția numărului de tranzacții și de multitudinea de concepte noi dezvoltate în industrie, dar și de rezultatele pozitive înregistrate de jucătorii din domeniu.

Peste două treimi (67%) din valoarea pieței restaurantelor din România este deținută de București, cu 4,89 miliarde de lei, iar aproape jumătate (46%) din totalul acestei piețe este reprezentată de segmentul restaurantelor standard, cu mese, reiese dintr-un studiu de specialitate.

Studiul mai relevă că 45% dintre români nu optează pentru oferte atunci când mănâncă la restaurant, iar peste 20% dintre aceștia preferă meniurile de tip combo (mâncare plus băutură/desert).

Statistica la nivel european arata ca, in Romania, cheltuielile de consum aferente sectoarelor de F&B si ospitalitate inregistreaza cele mai scazute valori ca procent din consumul total per familie din Uniunea Europeana (UE), cu doar 3,1% alocate, in 2018, comparativ cu o medie de 8,8% in Uniune, 9,2% in Ungaria sau 9% in Cehia.

Piata salilor de conferinta

Evenimentele business au din ce in ce mai multa popularitate, fiind cadrul perfect in care companiile se pot dezvolta, pot crea noi parteneriate si isi pot prezenta ideile si strategiile. Aceste evenimente pot fi dedicate mediului extern al companiei (conferinte, prezentari de produs, lansari, intalniri cu partenerii si clientii, etc), sau dedicate mediului intern al firmei (training-uri, workshop-uri, team building-uri, prezentari, sesiuni de comunicare etc.). Salile de conferinte si evenimente business au devenit un element foarte important si necesar in cadrul oricarui hotel sau in cadrul cladirilor de birouri. Aceasta tendinta a determinat atat aparitia multiplelor piese de mobilier si accesorii dedicate acestor spatii, cat si dezvoltarea diferitelor modalitati de configurare a mobilierului in interiorul lor. Un eveniment centrat pe un numar ridicat de participanti pune intotdeauna problema unui spatiu adecvat. Pentru ca organizarea evenimentelor corporate sa fie un succes, trebuie sa se ia in discutie anumite aspecte legate de amenajarea salii de evenimente, si anume:

- Crearea unui spatiu propice discutiilor, intalnirilor de afaceri sau trainingurilor
- Asigurarea unui confort sporit, functionalitate, dar si un cadru elegant
- Cele mai bune metode de dispunere a pieselor de mobilier
- Alegerea elementelor de mobilier potrivite.

Piata parcarilor

Marile orașe din România sunt repetente la capitolul locuri de parcare, potrivit unui studiu al Consiliului Concurenței.

Cea mai mare concurență este la Iași, de două ori mai greu decât în București, unde, estimează specialiștii, aproape cinci șoferi se bat pe un loc de parcare.

În municipiul Iași sunt înregistrate 120.000 de mașini, practic una la trei locuitori. Fiecare zi este ca un examen pentru șoferi. Sunt peste 11 candidați pe un loc de parcare, fie că vorbim de cele publice sau private.

E greu de parcat și în Sibiu, unde cinci șoferi se bat pe un loc.

În Capitală, spun specialiștii, pentru cele 1,6 milioane de mașini înmatriculate în București și Ilfov ar fi disponibile aproximativ 350.000 de locuri. Adică aproape cinci pe un loc.

Iată situația pe orașe:

Iași- 11,2 mașini/loc parcare

Sibiu - 5 mașini/loc parcare Constanța - 4,2 mașini/loc parcare

Cluj - 2,6 mașini/loc parcare

Timișoara - 1,9 mașini/loc parcare

Brașov - 1,8 mașini/loc parcare

Pitești - 1,5 mașini/loc parcare.

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

Caracteristicile pietei locale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piata imobiliara din orasul Constanta este o piata pe care o consider activa, de dimensiuni mari, cu tranzactii ce au in special in vedere apartamente, terenuri libere si constructii.

Pe segmentul de piata al pavilioanelor expozitionale cele mai cautate sunt cele moderne si care realizeaza un marketing pentru produsele si serviciile oferite de companii si alte entitati economice care ocupa ocazional pavilionul.

Cele mai puternice influente economice asupra pietei locale le au situatiile economice ale Portului Constanta, ale santierului, ale turismului; toti acesti factori sunt stabili pe termen scurt si lung. Pavilionul expozitional se inchiriaza temporar.

Piata specifica analizata este piata targurilor expozitionale, piata birourilor, piata autoservirilor/restaurantelor, piata salilor de conferinta amplasate in municipiul Constanta, dar si cele aflate in proxima vecinatate.

Aria de piata in care se pot gasi proprietati similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde urmatoarele zone: municipiul Constanta, municipii sau resedinte de judet.

2. Analiza cererii

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. In cazul proprietatii evaluate, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru pavilioanele expozitionale, situate in municipiul Constanta, municipii sau resedinte de judet, provenind din partea persoanelor juridice interesate de marketing pentru produsele si serviciile oferite.

Cererea este foarte sensibila la cresterea preturilor si a modalitatile de finantare.

3. Analiza ofertei

Exista un numar satisfacator de informatii privind ofertele.

Oferta de proprietati imobiliare similare cu imobilul evaluat este moderata, in stagnare.

Tarifele de utilizare temporara in piata pavilioanelor expozitionale se situează între 1.2 si 1.5 e/mp/zi, in functie de zona, suprafata, etc..

Preturile de inchiriere ale spatiilor cu destinatie birouri se situează între 24 si 28 lei/mp/luna, in functie de zona, suprafata, etc..

Preturile de inchiriere ale spatiilor cu destinatie alimentatie publica cu bucatarii utilizate (autoserviri, restaurante) se situează între 20 si 40 lei/mp/luna, in functie de zona, suprafata, etc..

Preturile de inchiriere ale spatiilor cu destinatie sala de conferinta se situează între 0.2 si 0.35 euro/ora/loc si între 0.85 si 1.2 euro/zi/loc, in functie de zona, numarul de locuri, etc..

Preturile de inchiriere ale spatiilor comerciale se situează între 35 si 46 lei/mp/luna, in functie de zona, suprafata, etc..

4. Analiza interactiunii dintre cerere si oferta

In prezent oferta potentiala de proprietati imobiliare este mai mare comparativ cu cererea existenta pe piata. Piata pentru acest segment se afla in dezechilibru, fiind o piata a cumparatorului.

5. Previuziunea absorbtiei proprietatii subiect în piata

Prin compararea caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietatilor competitive, putem determina absorbtia proprietatii subiect, în conditiile de piata, cerere si oferta competitiva cunoscute.

O concluzie a pietei analizate este aceea ca oferta în zona analizata este suficienta pe piata, iar cererea este mai scazuta.

Estimez ca proprietatea evaluata necesita o perioada de expunere pe piata de 2-4 luni.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Standardele de evaluare a bunurilor 2018- Glosar, definesc cea mai buna utilizare (CMBU) astfel: "Utilizarea probabila în mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezultă cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare".

În Standardele de evaluare a bunurilor 2018, SEV 104 Tipuri ale valorii- Premisele valorii, regasim: cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cele mai multe proprietati sunt evaluate ca o combinatie între teren si amenajarile acestuia si constructiile atasate. In aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piata luand în considerare cea mai buna utilizare a proprietatii construite.

Posibil din punct de vedere fizic- Suprafata, forma si celelalte caracteristici fizice ale localizarii se preteaza folosirii imobilului ca spatiu cu destinatie targuri expozitionale, conferinte, activitati administrative, evenimente culturale.

Permis din punct de vedere legal- Deoarece în jur exista proprietati rezidentiale, turistice, comerciale, sunt de parere ca proprietatea evaluata poate fi utilizata în concordanta cu toate cerintele actuale specifice constructiei de cladiri cu destinatie targuri expozitionale, conferinte, activitati administrative, evenimente culturale.

Fezabil din punct de vedere economic- Data fiind locatia, suprafata si structura sa, nivelul maxim al rentabilitatii obiectivului este atins prin inchiriere.

Nivelul maxim al rentabilitatii- Data fiind locatia, suprafata si structura sa, nivelul maxim al rentabilitatii obiectivului ar putea fi atins prin promovare.

Avand în vedere amplasarea, structura constructiva si dotarile existente, caracteristicile proprietatii, restrictiile impuse în zona, cea mai buna utilizare este cea actuala, în aceasta alternativa proprietatea fiind permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar si justificata corespunzator.

Cea mai buna utilizare: targuri expozitionale, conferinte, activitati administrative, evenimente culturale

V. EVALUAREA PROPRIETATII

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata având în vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

Cea mai utilizata metoda, atunci cand exista date comparabile, in evaluarea unui teren liber sau care este considerat liber este metoda comparatiei.

Comparatie directa :

Abordarea prin piata se bazeaza pe principiul substitutiei care afirma ca un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate decat pretul aferent unei proprietati asemanatoare disponibila in conditii similare. Valoarea terenului deriva din evidentele de piata ale preturilor de tranzactie ale unor terenuri similare.

2. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piata este cunoscută si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci când

exista suficiente tranzactii recente sau oferte de vânzare disponibile, cu informatii credibile care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele pietei.

Daca nu exista suficiente informatii despre tranzactii recente cu bunuri comparabile se pot utiliza informatii privind oferte de bunuri similare disponibile pe piata, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

În abordarea prin piata, se analizeaza asemanarile si diferentele între caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietatii subiect si se fac ajustarile necesare în functie de elementele de comparatie.

Etapele parcurse în aplicarea abordarii prin piata:

- Cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactiile de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea de evaluat;
- Verificarea informatiilor prin confirmarea ca datele obtinute sunt reale si corecte si ca tranzactiile au fost obiective;
- Alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unor analize comparative pentru fiecare criteriu;
- Compararea proprietatilor similare cu proprietatea evaluata utilizând elemente de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vânzare a fiecărei proprietati comparabile tranzactionate;

- Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori sau a unei marje de valori.

În metoda abordării prin piață sunt următoarele elemente de comparație de bază:

Ajustări specifice tranzacționării:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare,
- condițiile de piață.

Ajustări specifice proprietății:

- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- caracteristicile economice,
- utilizarea,
- componentele non-imobiliare ale proprietății.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acestora.

Modul de selectare a concluziei asupra valorii este determinat de imobilul comparabil care este cel mai apropiat din punct de vedere fizic, juridic și economic de imobilul subiect și asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Evaluatorul a considerat următoarele aspecte:

- intervalul de valori rezultate,
- numărul de ajustări aplicate fiecărei proprietăți,
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută – valoric și procentual),
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă- valoric și procentual),

3. Abordarea prin venit

Definiție Glosarul 2018: Abordarea prin venit este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

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

Abordarea prin venit are la bază principiul anticipării, respectiv valoarea unui bun este o reflecție a percepției unui investitor sau proprietar asupra veniturilor viitoare generabile pe parcursul duratei de viață economică rămasă sau pe parcursul unei durate standard de deținere a bunului (5 – 10 ani).

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de

proprietar).

Abordarea prin venit include doua metode de baza:

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

Capitalizarea venitului, numita si capitalizarea directa, se utilizeaza când exista informatii suficiente de piata, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare de proprietati imobiliare comparabile.

Capitalizarea directa consta în împartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare, sau se înmulteste cu un multiplicator al venitului pentru a obtine o indicatie asupra valorii.

Pentru estimarea tarifului minim de utilizare se aplica inversul abordarii prin venit-motoda capitalizarea venitului.

Rate de capitalizare						
	CBRE Romania	Colliers Internationa I	Darian DRS	Cushman & Wakefield Echinox	Jones Lang LaSalle	Knight Frank
Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	7.5%- 8.00%	7.5%- 8.00%	8.00%- 9.00%	7.75%	7.75%- 8.50%	7.25%- 7.75%

Conform publicatiei din revista Valoarea nr.24 din septembrie 2019 rata de capitalizare pentru orasul Constanta -centre comerciale este intre 7.25% si 9%,iar rata de capitalizare a zonei subiect este situata la limita inferioara,respectiv 7.25%.

Tarif minim fara cheltuieli de exploatare – 0.7 euro/mp/zi,respectiv 3.36 lei/mp/zi

Tarif minim inclusiv cheltuieli de exploatare – 0.95 euro/mp/zi,respectiv 4.55 lei/mp/zi.

4. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei/ constructiilor a deprecierei

cumulate si adaugarea la acest rezultat a valorii terenului estimata la data evaluarii.

Utilizarea abordarii prin cost poate fi adecvata atunci când proprietatea imobiliara include:

- constructii noi sau constructii relativ nou construite;
- constructii vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- constructii aflate în faza de proiect;
- constructii care fac parte din proprietatea imobiliara specializata.

Evaluatorul trebuie sa aleaga între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire si costul de reconstruire – si sa utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în

aplicarea acestei abordari. Evaluatorul trebuie sa se asigure ca toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Reproductie (CR) sau Costului de Inlocuire Brut (CIB) si apoi scaderea din acesta, pe rand a depreciierilor: fizica, functionala si economica. Se obtine astfel Costul de Inlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentata dupa cum urmeaza:

Cost de inlocuire brut – Depreciere totala = Valoare/CIN (costul de inlocuire net)

Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

- Uzura (deteriorarea) fizica
- Depreciere functionala
- Depreciere economica

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati pentru un activ mai mult decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Accasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un cumparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui activ echivalent.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea constructiilor sunt: metoda comparatiilor unitare, metoda costurilor segregate si metoda devizelor.

Valoare estimata imobil Pavilion Expozitional (Constructie Pavilion + Parcari + Alei acces + Platforma Pietoni + Teren): 64,018,649 lei.

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

Criteriile pentru estimarea finala a valorii sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in zona de influenta a proprietatii exista suficiente oferte cu proprietati similare; adecvarea unei abordari si in cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelata cu tipul de proprietate si cu viabilitatea acesteia; in acest caz se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru bunul evaluat.

Precizia: se apreciaza ca informatiile despre oferte cu proprietati comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel incat confera o mai buna acuratete si se conformeaza modelului real al pietei de profil, metoda are un grad bun de incredere.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin comparatie au fost identificate suficiente date de piata, informatiile disponibile despre oferte sunt suficiente si din surse credibile.

Conform GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile : nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicata doar o singura abordare în evaluare, adecvata si bazata pe informatii de piata suficiente, verificate si credibile.

Evaluator Autorizat ANEVAR –EPI

Membru Titular



Valoarea nu reprezinta un fapt, ~~ci o~~ estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, în conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si ipotezele speciale enuntate in raport.

Localizare

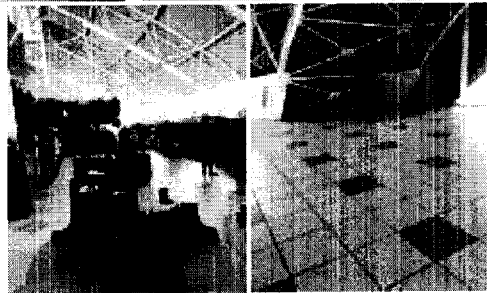
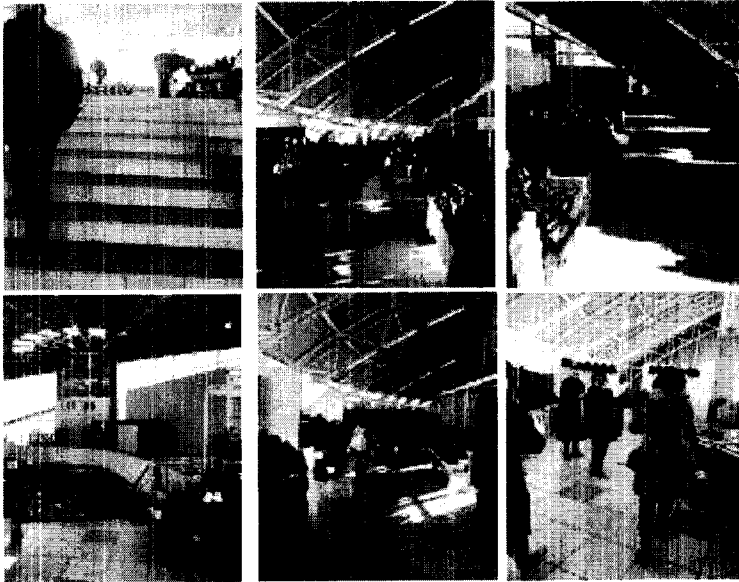


Poze

1. Pavilion Expozitional Constanta- Partea



2. Pavilion Expozitional Constanta-Eta



3. Pavilion Expozitional Constanta- Loc de joaca





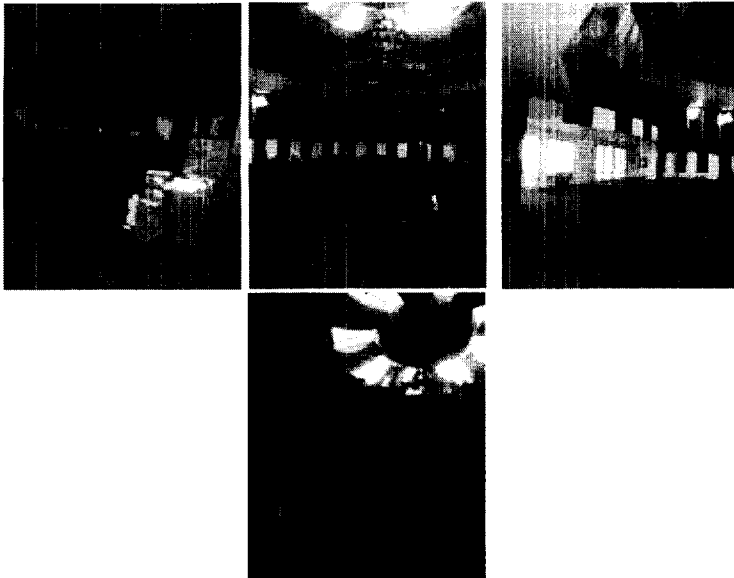
4. Pavilion Expozitional Constanta- Hol intrare pater



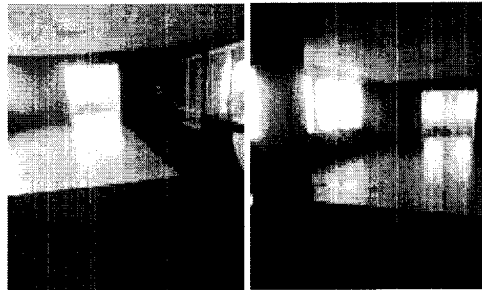
4.1 Pavilion Expozitional Constanta- Bar partei



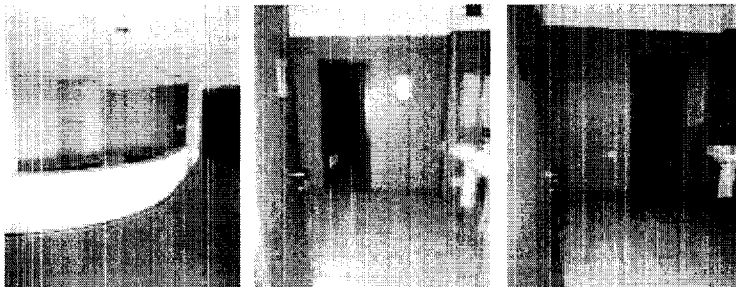
5.1 Pavilion Expozitional Constanta- Sala conferinta cupola etaj



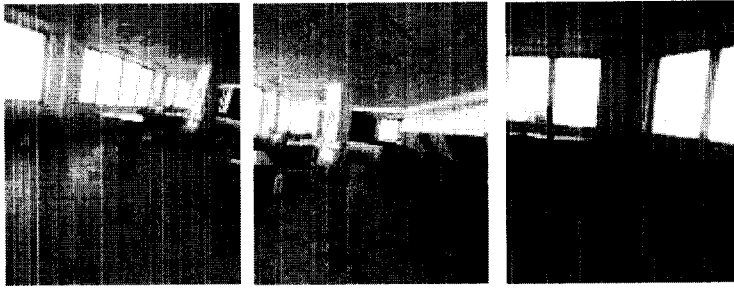
5.2 Pavilion Expozitional Constanta- Sala primire



5.3 Pavilion Expozitional Constanta- Anexe (toaleta+garderoba)

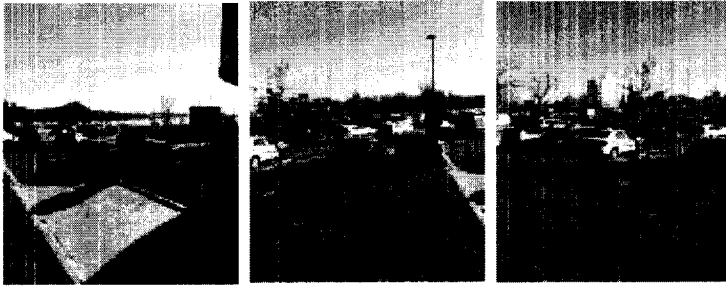


5.4 Pavilion Expozitional Constanta- Spatiu bucatarie (presa)



6. Pavilion Expozitional Constanta- Parcare laterala (latura sudica)

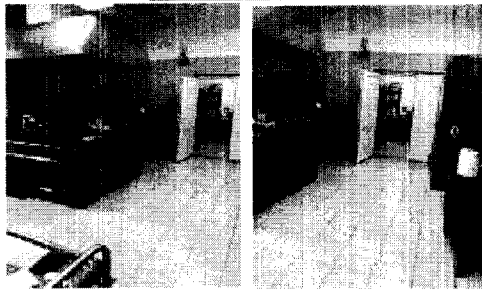
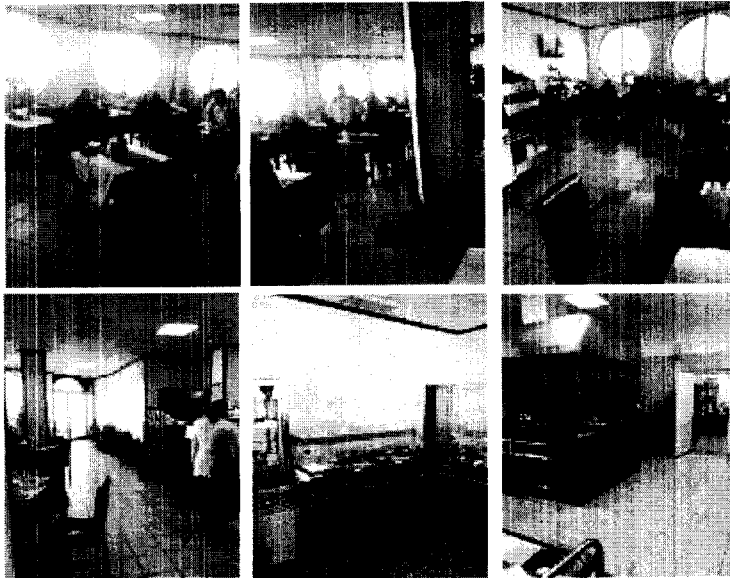




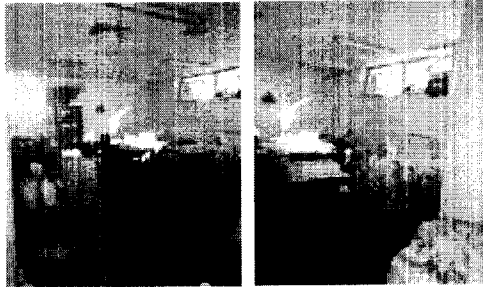
7. Pavilion Expozitional Constanta- Parcare laterala (latura de nord)



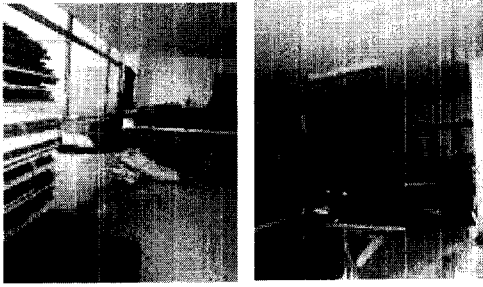
8. Pavilion Expozitional Constanta- Spatiu autoserire



9. Pavilion Expozitional Constanta- Birou Etaj 1



10. Pavilion Expozitional Constanta- Birou Etaj :



11. Pavilion Expozitional Constanta- Corp administrativ corp parter- hol acces



FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE – TEREN

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă/vânzare		858000	2400000	2500000
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)	-	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Restricții Legale (reglementare urbanistică) Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Construcții	Considerat liber	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Localizare	Constanta. Bdul Mamaia 331A. Zona Hotel Parc Tabacarie	Constanta. Zona Intrare Mamaia	Zona Mamaia Nord-Papaya- primul lot la mare	Zona Mamaia Nord-Papaya- la 200 m de mare
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum pietruit
Suprafața	17999.00	2144	6000	10000
Deschidere	190.00	47	57	96
	Unică	Unică	Dubla	Dubla
Raportul laturilor	2.01	1.03	0.54	0.92
Utilități disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Destinația (utilizare terenului) Indicatori urbanistici - POT CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Utilizare (CMBU)	Comercială	Comercială	Rezidențială Comercială	Rezidențială Comercială
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Topografie/ Forma în plan	Drept/Neregulată	Drept/Regulată	Drept/Regulată	Drept/Regulată
Alte informații				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Nu este cazul			
Comparabila 3	Nu este cazul			

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN				
Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă vânzare		858000	2400000	2500000
Suprafata	17999	2144	6000	10000
Pret ofertă/vânzare (EUR/M ²)		400	400	250
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		-40.0	-40.0	-25.0
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/m²)		360.2	360.0	225.0
Drept de proprietate transmis		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		360.2	360.0	225.0
Condiții de finanțare		Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		360.2	360.0	225.0
Condiții de vânzare		Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		360.2	360.0	225.0
Restricții Legale (reglementare urbanistică) + heliuicii necesare imediat după cumpărare - Construcții		Considerat liber	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		360.2	360.0	225.0

Conditii de piata	ianuarie-2c	ianuarie-2c	ianuarie-2c	ianuarie-2c
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		360.2	360.0	225.0
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Constanta, Bdul Mamaia 330A, Zona Hotel Parc Tahacarie	Constanta, Zona Intra-re Mamaia	Zona Mamaia Nord-Papaya- primul lot la mare	Zona Mamaia Nord-Papaya- la 200 m de mare
Quantum ajustare (%)		20.0%	10.0%	55.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		72.0	36.0	123.8
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum pietruit
Quantum ajustare (%)		0.0%	5.0%	5.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	18.0	11.3
Suprafata	17999	2144	6000	10000
Quantum ajustare (%)		-25.0%	-20.0%	-5.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		-90.0	-72.0	-11.3
Deschidere	190	47	57	96
	Unica	Unica	Dubla	Dubla
Raportul laturilor	2.01	1.03	0.34	0.92
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Destinatia (utilizare terenului) Indicatori urbanistici POT CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Comerciala	Comerciala	Rezidentiala/Comerciala	Rezidentiala/Comerciala
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0

Topografie Forma in plan	Drept Neregulata	Drept Regulata	Drept Regulata	Drept Regulata
Quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Quantum ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Ajustare NETA		-18,0	-18,0	123,8
Ajustare NETA (%)		-5,0%	-5,0%	55,0%
Ajustare BRUTA		162,1	126,0	146,3
Ajustare BRUTA (%)		45,0%	35,0%	65,0%
Numar corectii		2	3	3
* Conform GEV 630 art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		342.2	342.0	348.8
Valoare teren	6.155,658 C	29.409,272 lei	Curs 08.01.2020 1 Euro	4.777,0

Abordarea prin cost

Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei - ed. Matrix Rom Bucuresti, 2019

Arie construita desfasurata		Ad		8648.00 mp			
Denumirea lucrarii (include toate tipurile de lucrari)	UM	Costuri pe mp Ad (lei)	Pondere din total cost	Costuri totale lucrari (lei)	Stadiu executie lucrari (%)	Costuri lucrari executate (lei)	Costuri lucrari de executat (lei)
Terasament (total)	m ²	149.60	1.07%	1.204.260	100%	1.204.260	0
Beton simplu monolit	m ³	11.06	0.23%	95.647	100%	95.647	0
Beton armat in fundatii	m ³	72.45	1.49%	626.548	100%	626.548	0
Structura din beton armat	m ³	419.80	8.61%	3.630.430	100%	3.630.430	0
Structura din otel laminat	t	1.268.09	26.00%	10.966.442	100%	10.966.442	0
Cofraje obisnuite	m ²	144.72	2.97%	1.251.539	100%	1.251.539	0
Cofraje din panouri re folosibile de inventar	m ²	255.20	5.23%	2.206.970	100%	2.206.970	0
Armaturi in betoane si zidarie	kg	324.50	6.65%	2.806.276	100%	2.806.276	0
Zidarie din blocuri ceramice	m ³	13.55	0.28%	117.180	100%	117.180	0
Zidarie BCA in pereti despartitori	m ³	5.97	0.12%	51.629	100%	51.629	0
Pereti cortina aluminiu	m ²	120.35	2.59%	1.092.675	100%	1.092.675	0
Confectii metalice (exclusiv tamplaria)	kg	22.30	0.46%	193.360	100%	193.360	0
Izolatie, protectie acoperis terasa	m ²	33.10	0.68%	286.768	100%	286.768	0
Hydroizolatie (exclusiv invelitori)	m ²	21.13	0.43%	182.732	100%	182.732	0
Trotuare si platforme din beton	m ²	17.55	0.36%	151.772	100%	151.772	0
Alte lucrari de rezistenta	%	60.14	1.23%	520.091	100%	520.091	0
Tamplarie din aluminiu	m ²	42.70	0.88%	370.048	100%	370.048	0
Pardoseli rezistente la uzura	m ²	141.45	2.90%	1.223.260	100%	1.223.260	0
Geamuri termopan	m ²	48.78	1.00%	421.849	100%	421.849	0
Tencuieli si gleturi la interior	m ²	94.82	1.94%	820.003	100%	820.003	0
Tencuieli exterioare	m ²	23.25	0.48%	201.066	100%	201.066	0
Placaje cu placi de faianta	m ²	13.31	0.27%	115.105	100%	115.105	0
Placaje exterioare	m ²	70.12	1.44%	606.398	100%	606.398	0
Zgravacli lavabile interioare	m ²	147.94	3.03%	1.279.385	100%	1.279.385	0
Izolatie pereti exteriori	m ²	8.65	0.18%	74.805	100%	74.805	0
Placari cu gips carton la interior	m ²	39.96	0.82%	345.574	100%	345.574	0
Plafonare fasc din gips-carton	m ²	14.19	0.29%	122.715	100%	122.715	0
Alte lucrari de finisaje	%	22.11	0.45%	191.207	100%	191.207	0
Coloane si legaturi sanitare	lei	9.88	0.20%	85.442	100%	85.442	0
Obiecte si legaturi sanitare	lei	7.20	0.15%	62.266	100%	62.266	0
Cabluri, conductori, levi electrice	m	60.98	1.25%	527.355	100%	527.355	0
Aparate electrice	lei	49.70	1.02%	429.806	100%	429.806	0
Corpuri de iluminat	lei	42.40	0.87%	366.675	100%	366.675	0
Centrala termica gaze	lei	55.80	1.14%	482.558	100%	482.558	0
Tevi si conducte incalzire	m	32.31	0.66%	279.417	100%	279.417	0
Corpuri de incalzire	m ²	37.57	0.77%	324.905	100%	324.905	0
Aparate aer conditionat	lei	81.00	1.66%	700.488	100%	700.488	0
Canale de ventilatie zincate	m ²	4.57	0.09%	39.521	100%	39.521	0
Detectoare si avertizoare	lei	21.50	0.44%	185.932	100%	185.932	0
Centrala telefonica	lei	35.00	0.72%	302.680	100%	302.680	0
Termoizolatie conducte	m ²	4.27	0.09%	36.927	100%	36.927	0
Alte lucrari de instalatii	%	8.45	0.17%	73.076	100%	73.076	0
Ascensoare	lei	63.30	1.30%	547.438	100%	547.438	0
Diverse, organizare, proiectare	%	750.13	15.38%	6.487.124	100%	6.487.124	0
TOTAL COSTURI (RON):		4.877.12	100%	42.177.334		42.177.334	0
TOTAL COSTURI (RON - fara TVA):		4098.42		35.443.138			
TOTAL COSTURI (euro - fara TVA):		858		7418607			

**Determinarea costului de inlocuire al constructiei prin abordarea
prin cost**

	Valori LEI
Cost de inlocuire (lei/m ²)	4098
Suprafata construita desfasurata (m)	8648.00
Curs B.N.R. la data de referinta LEI/EUR	4.7776
Cost de inlocuire	35 443 138

	Valori LEI
Cost de inlocuire al constructiei	35 443 138
Depreciere fizica - P135	8.00%
Cost de inlocuire al constructiei in preturi la data de referinta a evaluarii (lei)	32 607 687

	Valori LEI
Cost de inlocuire al constructiei	32 607 687
Depreciere economica (%)	0.00%
Cost de inlocuire al constructiei depreciat in preturi la data de referinta a evaluarii (lei)	32 607 687

Denumire	Valoarea
Constructie -Pavilion	32 607 687 lei
Parcari + Alei acces + Platforma Pictoni	2 001 690 lei
Teren	29,409,272 lei
Teren+Constructii	64,018,649 lei
Teren+Constructii	13399 751 €

**Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire Cladiri Industriale.Comerciale si
Agricole,Constructii speciale de Corneliu Schiopu editia 2012-cu indici de actualizare 2019-2020**

Pareare + Alec acces Nord

Nr. cr.	Infrastructura si Structura	Suprafata construită	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	DRMASFB	5.721.22	274.12	1,568,317	1.000	1.0000	1.568.316.85
TOTAL							1.568.316.85
Valoare totala fara TVA (lei)							1317913
Valoare pe mp fara TVA (lei)							230
Valoare pe mp fara TVA (euro)							48.22

Pareare + Alec acces Sud

Nr. cr.	Infrastructura si Structura	Suprafata construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	DRMASFB	4.227.06	274.12	1,158,734	1.000	1.0000	1.158.733.52
TOTAL							1.158.733.52
Valoare totala fara TVA (lei)							973726
Valoare pe mp fara TVA (lei)							230
Valoare pe mp fara TVA (euro)							48.22

Platforma Pictonala

Nr. cr.	Infrastructura si Structura	Suprafata construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	PLTFDA	1.263.21	355.42	448.965	1.000	1.0000	448.965.08
TOTAL							448.965.08
Valoare totala fara TVA (lei)							377282
Valoare pe mp fara TVA (lei)							299
Valoare pe mp fara TVA (euro)							62.51

**Determinarea costului de inlocuire al constructiei prin
abordarea prin cost**

Parcare + Alee acces Nord	Valori LEI
Cost de inlocuire (lei/m ²)	230
Suprafata construita desfasurata (m ²)	5721.22
Curs B.N.R. la data de referinta LEI/EUR	4.7776
Cost de inlocuire	1 317 913

	Valori LEI
Cost de inlocuire al constructiei	1 317 913
Depreciere fizica - P135	25.00%
Cost de inlocuire al constructiei in preturi la data de referinta a evaluarii (lei)	988 435

	Valori LEI
Cost de inlocuire al constructiei	988 435
Depreciere economica (%)	0.00%
Cost de inlocuire al constructiei depreciat in preturi la data de referinta a evaluarii (lei)	988 435

Denumire	Valoarea
Parcare + Alee acces Nord	988 435 lei
Parcare + Alee acces Nord	206,889 €

**Determinarea costului de inlocuire al constructiei prin
abordarea prin cost**

Parcare + Alee acces Sud	Valori LEI
Cost de inlocuire (lei/m ²)	230
Suprafata construita desfasurata (m ²)	4227.06
Curs B.N.R. la data de referinta LEI/EUR	4.7776
Cost de inlocuire	973 726

	Valori LEI
Cost de inlocuire al constructiei	973 726
Depreciere fizica - P135	25.00%
Cost de inlocuire al constructiei in preturi la data de referinta a evaluarii (lei)	730 294

	Valori LEI
Cost de inlocuire al constructiei	730 294
Depreciere economica (%)	0.00%
Cost de inlocuire al constructiei depreciat in preturi la data de referinta a evaluarii (lei)	730 294

Denumire	Valoarea
Parcare + Alee acces Sud	730 294 lei
Parcare + Alee acces Sud	152,858 €

**Determinarea costului de inlocuire al constructiei prin
abordarea prin cost**

Platforma Pietonala	Valori LEI
Cost de inlocuire (lei/m ²)	299
Suprafata construita desfasurata (m ²)	1263,21
Curs B.N.R. la data de referinta LEI/EUR	4.7776
Cost de inlocuire	377 282

	Valori LEI
Cost de inlocuire al constructiei	377 282
Depreciere fizica - P135	25.00%
Cost de inlocuire al constructiei in preturi la data de referinta a evaluarii (lei)	282 961

	Valori LEI
Cost de inlocuire al constructiei	282 961
Depreciere economica (%)	0.00%
Cost de inlocuire al constructiei depreciat in preturi la data de referinta a evaluarii (lei)	282 961

Denumire	Valoarea
Platforma Pietonala	282 961 lei
Platforma Pietonala	59,227 €

CALCUL TARIF MINIM(de baza) PENTRU UTILIZARE TEMPORARA

Denumire	Suprafata utila (mp) -fara incaperi comune si holuri acces	Valoare (Euro)	Rata de capitalizare	Venit net din exploatare (Euro)	Cheltuieli totale din exploatare proprietar (fixe + variabile)	Venit brut efectiv (Euro)	Grad de neocupare, neincasare a chiriei	Venit brut potential (Euro)	Venit/Euro/mp/ana	Venit/Euro/mp/zi	Venit/Lei /mp/zi
Pavilion expozitional	5520.81	13399751	7.25%	971482	20%	1165778	20%	1398934	21.12	0.70	3.36

Estimare costuri generale necesare functionarii Pavilionului Expozitional Constanta

Specificatii	Valoare cu TVA lei/an	Contracte
Furnizare apa	85,429.39	
Furnizare gaz	43,121.22	
Furnizare energie electrica	79,557.75	
Total cheltuieli cu utilitati	208,108.36	
Servicii paza si monitorizare (neplatitor TVA)	537,012.00	contract prestari servicii
Servicii curatenie	69,744.00	contract prestari servicii
Servicii mentenanta ascensoare	2,165.80	contract prestari servicii
Servicii mentenanta instalatii electrice	44,228.97	contract prestari servicii
Servicii mentenanta instalatii sanitare	10,364.62	contract prestari servicii
Servicii verificare tehnica a instalatiilor RSVTI	18,363.78	contract prestari servicii
Total cheltuieli de intretinere	681,879.17	
Cheltuieli de personal	611,186	Fond salarii 2019
Total General	1,501,173.53	
Majorari estimate pentru anul 2020 (cresteri preturi utilitati, crestere salariale, crestere valutare, inflatie prognozata)	10%	
Total aferent 2020	1651291	

Cota cheltuieli neprevazute, intretinere	10%	
	165129	
TOTAL CHELTUIELI DIRECTE SI INDIRECTE	1816420	
Cota de profit minima	5%	
TOTAL GENERAL lei/an	1907240.97	
Curs lei/euro	4.7776	
TOTAL GENERAL euro/an	399204.8246	
Suprafata utila inchiriabila Pavilion - mp	5521	
Cheltuieli utilitati si servicii aferente Pavilion expozitional - euro/mp/an	72.31	
Cheltuieli utilitati si servicii aferente Pavilion expozitional -euro/mp/zi	0.20	
Tarif minim- euro/mp/zi (fara utilitati si servicii)	0.70	
Taxe si impozite aferente suprafete utilizate economic, conform prevederi Cod Fiscal	0.05	
Tarif minim inclusiv cheltuieli exploatare	0.95	euro/mp util/zi
	4.55	lei/mp util/zi

CALCUL TARIF MINIM(de baza) PENTRU UTILIZARE TEMPORARA

Denumire	Suprafata (mp)	Valoare (Euro)	Rata de capitalizare	Venit net din exploatare (Euro)	Cheltuieli totale din exploatare proprietar (fixe + variabile)	Venit brut efectiv (Euro)	Grad de neocupare, neincasare a chiriei	Venit brut potențial (Euro)	Venit/Euro/mp/1 una	Venit/Euro/mp/zi	Venit/Lei/mp/zi
Parcare laterală - latura sudică si Parcare laterală - latura nordică (construcție + teren)	9948.28	3932175	7.25%	285083	5%	290337	30%	380138	3.26	0.11	0.52

Comparabile Teren

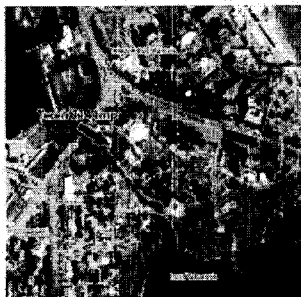
Comparabila 1

<http://proprietatiperfecte.ro/constanta-mamaiasat-vacanta-2144mp-puz-p-5/2889.html#top>



Constanta, MAMAIA S-F Vacanta, 2144MP, PUZ P+5

ID: X4850306U



GPP va propune spre vanzare un teren intravilan cu o suprafata de 2144mp, intr-o zona foarte buna a orasului, la intrarea in statiunea Mamaia. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si PUZ P+5

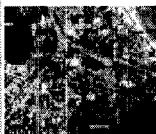
Imobil prezentat de
Grup Proprietati Perfecte
- Imobiliare Constanta -

Locatia sa il face ideal pentru investitie hotel, cladire de birouri sau bloc de apartamente.

Vanzare: 858.000 €

Comision agentie - (2% din valoarea vanzarii): 17.160 €

- Județ: **Constanta**
- Localitate: **Constanta**
- Zona: **Mamaia**
- Deschidere: **47**
- Regim Imobiliar: **P+5**



Contacteaza-ne prin telefon!

0753.241.333
0754.019.162
0241.55.88.11

Contacteaza-ne prin email!

Nume: *
Email: *
Telefon: *
Mesaj: *



Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/mamaia/teren-constructii-de-vanzare-X44M13009?lista=57011156>



Teren intravilan aproape de promenada, ideal constructie blocuri, complex hotelier

Mamaia, Jud. Constanta | Pezi mare

Publicat pe 14.10.2019

2.400.000 EUR

Timp de vânzare

An afișare: 691 ori



ADOLETA TOPOLIFANU
 Agent imobiliara
 07-23-132.255
 Site telefonari:
 0241 511 505
 0999 671 991
 0241 511 505 (Noi)

6000 mp | constructii | aproape de promenada | intravilan | X44M13009 | pezi mare

Emisiune
 Descriere
 Caracteristici
 Numara foto
 As dori sa primesc mai multe

Caracteristici

Suprafață teren	6000 mp	Tip teren	constructii
Fișă cadastru	57 m	Clasificare teren	intravilan
		Construcție pe teren	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii

Teren intravilan situat în Mamaia Nord aproape de promenada, înconjurat de blocuri, zona în plină dezvoltare, ideal pentru construcții rezidențiale resort, complex hotelier, cadastru și intabulare, se poate vinde și o suprafață mai mică!

Acte, avize

PUZ aprobat

Localizare și împrejurimi



Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constantamamaia/teren-constructii-de-vanzare-X44M1300V?lista=57011156>

Mamaia Nord, 10.000 mp., IDEAL constructii rezidentiale (P+8), posib. parcelare

Mamaia - Vicharuri

10.000 mp.

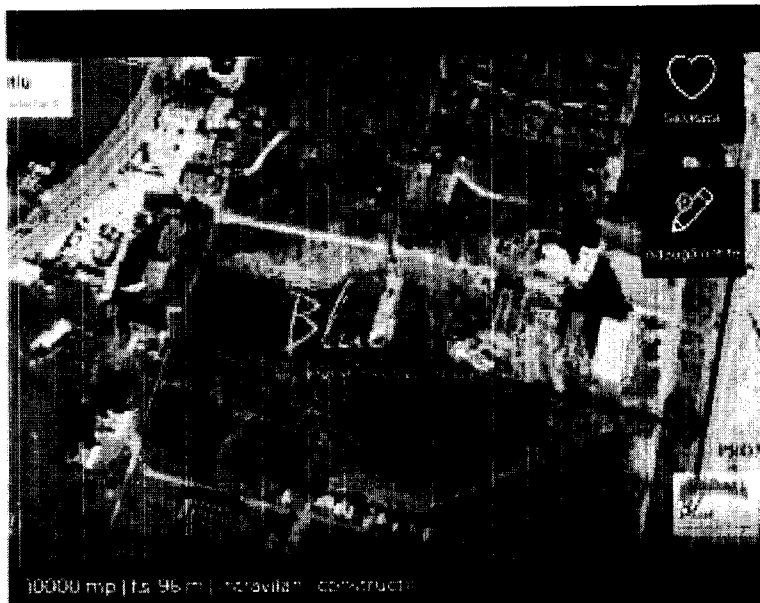


Proprietate intermediată exclusiv de agentia S.C. BLUE SKY IMPEX S.R.L.

07-22-326.685

2.500.000 EUR

2.500.000 EUR



Blue Sky ImpeX S.R.L.

Blue Sky ImpeX S.R.L.

07-22-326.685

Alte telefoane:
0241 511.855
0965 811111
0241 511.855

Pentru identificarea asociatilor nostri si a
acelor cu care colaboram, va rugam sa

1 Email

2 Telefon

3 Telefon (13)

4 Adresa

Acțiun sa primesc mai multe
informații despre proprietatea cu

Caracteristici

Suportul terenului	10000 mp	Tip teren	constructii
Latimea terenului	96 m	Cleaficarea terenului	intravilan
Număr etaje	2	Construcție pe teren	Nu
Lățimea drumului de acces	7 m		

Specificatii

Utilități

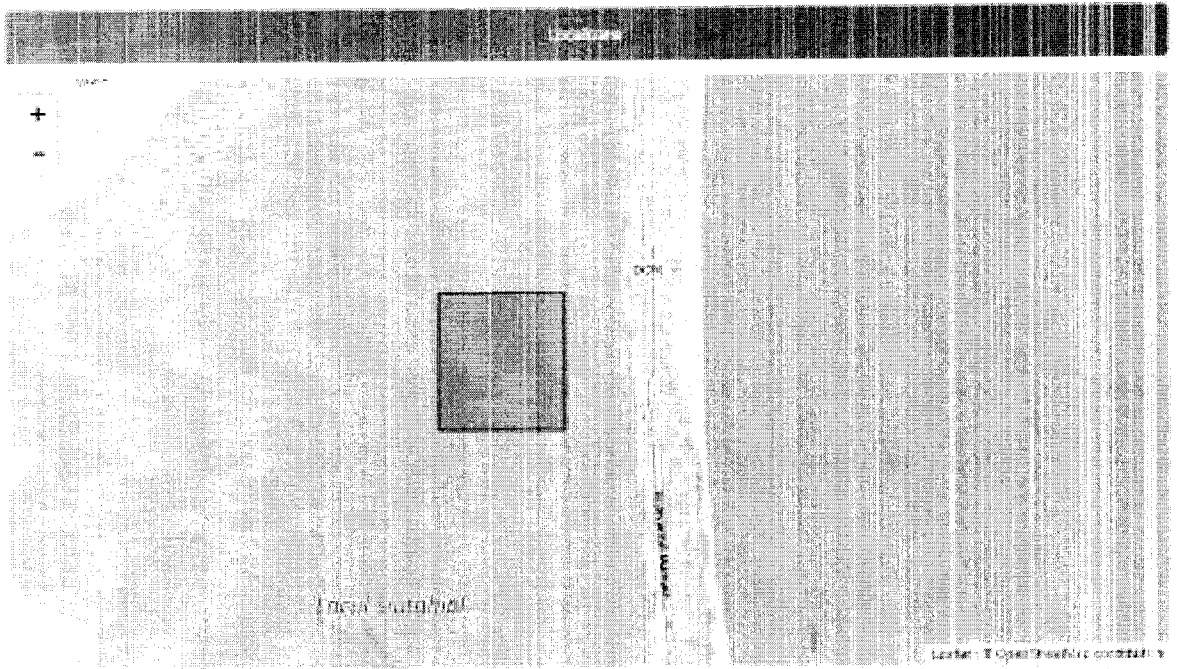
- Utilitati in zona

Vecinătăți

Mamaia Nord, Depozitul 10, Tabara de copii - Navodari

Alte detalii

Mamaia Nord, IDEAL CONSTRUCTIE ANSAMBLU REZIDENTIAL - TURISTIC, lot 10.000 mp, amplasate la o distanta de 200 m. fata de Promenada, deschidere DUBLA - 96*104 m., URBANISM P+7, utilitati (apa, canalizare, curent, gaz) la limita terenului, zona in dezvoltare (constructii rezidentiale, hoteluri etc), proprietar persoana juridica, pret +TVA (posibilitate taxare inversa). Posibilitate parcelare in loturi , 500 - 1000 - 3000 mp.



FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE – CHIRIE SPAȚIU COMERCIAL

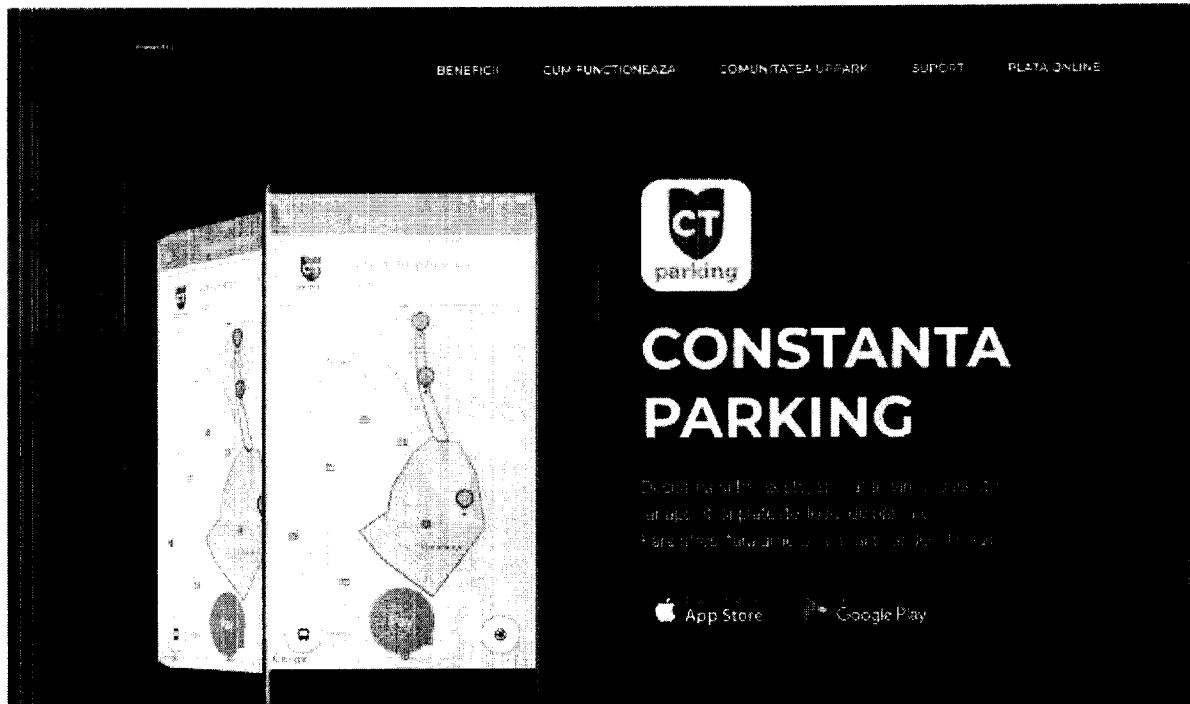
	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Tranzactie tarif/euro/ora		0.45	0.45	0.45
Tipul comparabilei (ofertă/tranzactie)	-	Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Localizare	Mamaia, Pavilion Expozitional	Mamaia, Pavilion Expozitional	Sibiu.Zona A	Botosani
Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Loc parcare	1.00	1.00	1.00	1.00
Utilizare (CMBU)	parcare auto	parcare auto	parcare auto	parcare auto
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Suprafata loc parcare	12	12	12	12
Alte informatii				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Nu este cazul			
Comparabila 3	Nu este cazul			

Abordarea prin piata - Estimare valoare CHIRIE SPATIU COMERCIAL				
Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Tranzactie tarif/curo/ora		0.45	0.45	0.45
Loc parcare	1.00	1	1	1
Pret ofertă/vânzare (EUR/ORA)		0.45	0.45	0.45
Tipul comparabilei (ofertă/tranzactie)		Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
Marja de negociere din piața specifică (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/mp)		0.45	0.45	0.45
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.5	0.5	0.5
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.5	0.5	0.5
Conditii de inchiere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.5	0.5	0.5
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.5	0.5	0.5
Conditii de piata	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.45	0.45	0.45
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Mamaia, Pavilion Expozitional	Mamaia, Pavilion Expozitional	Sibiu.Zona A	Botosani
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0

Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Loc parcare	1.00	1	1	1
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	parcare auto	parcare auto	parcare auto	parcare auto
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Suprafata loc parcare	12	12	12	12
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare BRUTA		0.000	0.000	0.000
Ajustare BRUTA (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Numar corectii		0	0	0
* Conform GEV 630 art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		0.45	0.45	0.45
Tarif/curo/ora	0.45	2.15	Curs/08.01.2020 1 Euro	4.7776

Comparabila 1

<https://constanta.uppark.io/#1#cumfunctioneaza>



BENEFICIU CUM FUNCTIONEAZA COMUNITATEA UPPARK SUPORT PLATA ONLINE

CT parking

CONSTANTA PARKING

Descoperă în timp real starea și ocuparea locurilor de parcare și plătește în mod eficient și rapid. Parcare în Mamaia și în centrul orașului.

App Store Google Play

GREEN AREA



Primăria Constanța

Mamaia



Pay

Rates

1 hour (Monday - Sunday)	0.45 EUR + TVA
6 hours (Monday - Sunday)	2 EUR + TVA
12 hours (Monday - Sunday)	3 EUR + TVA
1 hour (Monday - Sunday)	2.5 RON
6 hours (Monday - Sunday)	11 RON
12 hours (Monday - Sunday)	16.5 RON
7 days (Monday - Sunday)	90 RON
30 days (Monday - Sunday)	225 RON

Schedule

Mon-Sun 24 hours

Comparabila 2

<https://spadpp.sibiu.ro/index.php/parcari/detaliu/14>

S.P.A.D.P.P. SERVICIUL PUBLIC DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT SIBIU

www.sibiu.ro

ACASA ZONA PIETONALĂ BIȚICLETE PARCĂRI DOMENIUL PUBLIC STADION SKATE PARK INFORMAȚII PUBLICE

ACASA PARCĂRI

Tarife parcare

ZONA A

DE LUNI PÂNĂ DUMINICĂ ÎN INTERVALUL 08:00 - 22:00

TARIF: 2 LEI / ORĂ, 10 LEI/ZI

TARIF SMS: 0,45 EURO/DORĂ + TVA; 7,20 EURO/ZI + TVA

ABONAMENT RIVERAN LEI (UNĂ/ANUL) (se eliberează numai proprietarilor de autoturisme, persoane fizice, care au domiciliul pe străzile respective)

ABONAMENT ZONA A LEI (UNĂ/ANUL) (VALABIL ȘI ÎN ZONELE C ȘI D)

comparabile cu plăți din Camera Istorică de înregistrări (Seu și din împrejurul șezării, de pe strada Centru-

1. B-dul Corneliu Coposu (PS) – sub zăcău Clărie
2. B-dul Corneliu Coposu (PS) – Sala Trăia
3. B-dul Corneliu Coposu (PS) – Regional Mall
4. Str. Polonaise Clărie
5. Str. Filiponișca
6. Str. Gen. Măgheș (Personal districte str. Constantin și str. Gherghe Lazăr)
7. Str. Avram Iancu
8. Str. Gherghe Lazăr
9. Str. Topogărilor
10. Str. Tănăsio Popovici
11. Piața Scîlbe
12. Str. Aghaydar
13. Str. Epope-Rafan
14. Str. Teclă
15. Piața Cămin
16. Piața Cămin (Alteia-Cămin 99)
17. Piața Cămin (Cămin-Cămin)
18. Str. Gherghe Lazăr
19. Str. Ioan Lupas
20. Str. Ștefan cel Mare
21. Str. Măgheș
22. Str. Trăia
23. Str. Alexandru Serapop
24. Str. Alexandru Ghoboc
25. Str. Măgheș
26. Str. Măgheș (Personal districte str. Măgheș – Altea Filozofica)
27. Str. Măgheș (Personal districte str. Măgheș și str. Măgheș)

ZONA B

DE LUNI PÂNĂ DUMINICĂ ÎN INTERVALUL 08:00 - 22:00

TARIF: 2 LEI / ORĂ

TARIF SMS: 0,45 EURO/DORĂ + TVA;

ABONAMENT RIVERAN LEI (UNĂ/ANUL) (se eliberează numai proprietarilor de autoturisme, persoane fizice, care au domiciliul pe străzile respective)

ÎN ZONA PENTRU SERET VALABILE TICHI TELE DE L ZI, ABONAMENLELE DE PARCARE ZONA A, C ȘI D)

comparabile cu plăți din Camera Istorică de înregistrări (Seu și din împrejurul șezării, de pe strada Centru-

1. Piața Cămin (PS)
2. Str. Măgheș (Personal districte str. Măgheș și str. Formular)
3. Str. Măgheș (Personal districte str. Cămin și str. Gherghe Lazăr)
4. Str. Măgheș
5. Str. Măgheș (Personal districte str. Dogonilor și Piața Cămin)

Legături rapide

- FORMULAR ZONA PIETONALĂ
- ABONAMENT RIVERAN
- FORMULAR PARCARE ZONA PIETONALĂ
- TARIF ZONA PIETONALĂ
- TARIF PARCĂRI
- TARIF ZONA A
- TARIF ZONA B
- TARIF ZONA C
- FORMULAR ZONA D
- FORMULAR ZONA E

Informații detaliate privind condițiile de aplicare a măsurilor de plată și de circulație în zonă, precum și lista străzilor afectate sunt disponibile pe site-ul www.poli.ro și în oficiile de circulație rutieră din cadrul Poliției Române.

ZONA C

DE LUNI PÂNĂ DUMINICĂ ÎN INTERVALUL 08:00 - 22:00

TARIF: 1 LEU / ORĂ; 10 LEU ZI

TARIF SMS: 0,25 EURO/ORA + TVA, 2,00 EURO ZI + TVA

ABONAMENT RIVERAN 15 (LEI) LUNA/AUTU (se eliberează numai proprietarilor de autoturisme, persoane fizice, care au domiciliul pe străzile respective)

ABONAMENT ZONA C 100 LEI LUNA/AUTO (VAZAGIIL ȘI ÎN ZONA D)

- 20% până în limita cu statul din oraș cu excepția celor din zona A, B și O.

1. Bulevardul Victoriei (Strada Kater) - B-dul Andrei Șagunov
2. Str. He Măreșanu
3. Str. Eusebiu
4. Piața Unirii (Casa de Cultură)
5. Piața Unirii (Casa Model)
6. Calea Dumbăveș (B-dul Mihai Ștefănuș - B-dul V. Măicu)
7. Str. Octavian Bogă (Str. Nicolae Dăbâș - Str. D. Anghel)
8. B-dul Mihai Ștefănuș (Calea Dumbăveș - Str. Nicolae Iorga)
9. Str. Revoluția
10. Str. Școlii
11. Piața 1 Decembrie 1918
12. General Bișghereu (Piața 1 Noiembrie) - Str. C. Constantin

ZONA D

DE LUNI PÂNĂ DUMINICĂ ÎN INTERVALUL 08:00 - 22:00

TARIF: 1 LEU / ORĂ; 10 LEU ZI

TARIF SMS: 0,25 EURO/ORA + TVA, 2,00 EURO ZI + TVA

ABONAMENT RIVERAN 15 (LEI) LUNA/AUTU (se eliberează numai proprietarilor de autoturisme, persoane fizice, care au domiciliul pe străzile respective)

ABONAMENT ZONA D 50 LEI LUNA/AUTO

- plată în funcție de la persoană.

1. Calea Științelor
2. Str. Școlii de Vite
3. B-dul Școlii

PARCARE CU PLATA PIATA MICA - 115 LOCURI (sistem prevăzut cu barieră)

PREȚ:

2 LEI / 30 minute

ADONAMENTE:

Abonament rezidenț - pret 30 LEI / lună / auto

Abonament Piata Mica - pret 400 LEI / lună / auto

PARCARE CU PLATA CAZARNA BB - 205 LOCURI (sistem prevăzut cu barieră)

PREȚ:

2 LEI / 1 oră

PARCARE CU PLATA B-dul Corneliu Coposu (P10) - Piața Testului - 160 LOCURI (sistem prevăzut cu barieră)

PREȚ:

2 LEI / 1 oră

PARCARE CU PLATA STRADA MALULUI 13 - 50 LOCURI

Parcarea prevăzută cu barieră de acces și sistem de plată prin scanare QR și plățile se vor aplica numai în cadrul zonei din Piața Cămin.

ADONAMENTE:

Abonament P1 Malului - Pret 150 lei / lună / auto



TPARK

Zona A



1.605

IMPI in T435

1200m² teren, 135-200m² casa.
20000, 200000, 2000000, 20000000.



1.120

IMPI in T435

1.000m² teren, 1000m² casa.
20000, 200000, 2000000, 20000000.

Zona B



1.280

IMPI in T435

1200m² teren, 135-200m² casa. 20000, 200000, 2000000, 20000000.

Zona C



1.100

IMPI in T435

1200m² teren, 135-200m² casa.
20000, 200000, 2000000, 20000000.



1.000

IMPI in T435

1.000m² teren, 1000m² casa.
20000, 200000, 2000000, 20000000.

Zona D



1.400

IMPI in T435

1200m² teren, 135-200m² casa.
20000, 200000, 2000000, 20000000.



1.100

IMPI in T435

1.000m² teren, 1000m² casa.
20000, 200000, 2000000, 20000000.

Retineti

- 1. Terenul este in posesia statului si se poate procura doar prin licitatie.
- 2. Terenul este in posesia statului si se poate procura doar prin licitatie.
- 3. Terenul este in posesia statului si se poate procura doar prin licitatie.
- 4. Terenul este in posesia statului si se poate procura doar prin licitatie.

1. Terenul este in posesia statului si se poate procura doar prin licitatie.

2. Terenul este in posesia statului si se poate procura doar prin licitatie.

3. Terenul este in posesia statului si se poate procura doar prin licitatie.

4. Terenul este in posesia statului si se poate procura doar prin licitatie.

5. Terenul este in posesia statului si se poate procura doar prin licitatie.

Comparabila 3

<https://www.tpark.ro/botosani/>



Property Name	Address	Rating	Price
TPARK	Strada 1000	4.5	1000 RON
TPARK	Strada 1000	4.5	1000 RON

Rețineri

- 1. Dacă nu este posibil să se găsească un loc de cazare în perioada de rezervare, clientul va fi notificat cu cel puțin 30 de zile înainte de sosire și va fi oferit un loc de cazare alternativ în aceeași zonă.
- 2. Dacă clientul nu este în măsură să plătească integral suma rezervată, el va fi notificat cu cel puțin 30 de zile înainte de sosire și va fi oferit un loc de cazare alternativ în aceeași zonă.
- 3. Dacă clientul nu este în măsură să plătească integral suma rezervată, el va fi notificat cu cel puțin 30 de zile înainte de sosire și va fi oferit un loc de cazare alternativ în aceeași zonă.
- 4. Dacă clientul nu este în măsură să plătească integral suma rezervată, el va fi notificat cu cel puțin 30 de zile înainte de sosire și va fi oferit un loc de cazare alternativ în aceeași zonă.
- 5. Dacă clientul nu este în măsură să plătească integral suma rezervată, el va fi notificat cu cel puțin 30 de zile înainte de sosire și va fi oferit un loc de cazare alternativ în aceeași zonă.
- 6. Dacă clientul nu este în măsură să plătească integral suma rezervată, el va fi notificat cu cel puțin 30 de zile înainte de sosire și va fi oferit un loc de cazare alternativ în aceeași zonă.

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă		3800.00	3500.00	2600.00
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)	-	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de folosință transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de închiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	august-19
Localizare	Mamaia, Pavilion Expozitional	Constanta, Zona Centrala- Lupoaița	Constanta, Zona Piața Ovidiu	Constanta, Zona Centrala, str. Decabal
Potential clientela	Temporar - partial - mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Suprafața utilă	203.45	343	700	260
Nivel spațiu/Nivel Clădire	P/P+1	P/P	P/P	S+P/P+1
Finisaje/Dotari	Medii/Utilata	Medii/Utilata	Necesita renovare/Utilata	Medii/Utilata
Utilizare (CMBU)	Limitat-Alimentatie publica	Alimentatie publica	Alimentatie publica	Alimentatie publica
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Tip spațiu-vitrina	autoservire	autoservire/restauranț	autoservire/restauranț	autoservire/restauranț
Alte informații				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Conform contact telefonic prețul chiriei pe luna este de 3500 Euro.			
Comparabila 3				

Abordarea prin piata - Estimare valoare				
Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă		3800.00	3500.00	2600.00
Suprafata utila	203.45	343	700	260
Pret ofertă/vânzare (EUR/MP)		11.08	5.00	10.00
Tipul comparabilei (ofertă/tranzactie)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din pița specifică (%)		-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-0.55	-0.25	-0.50
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/mp)		10.5	4.8	9.5
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		10.5	4.8	9.5
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		10.5	4.8	9.5
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		10.5	4.8	9.5
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		10.5	4.8	9.5
Conditii de piata	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	august-19
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		10.5	4.8	9.5
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Mamaia, Pavilion Expozitional	Constanta, Zona Centrala-Lupoica	Constanta, Zona Piata Ovidiu	Constanta, Zona Centrala,str. Decobal
Cuantum ajustare (%)		-35.0%	-25.0%	-25.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-3.7	-1.2	-2.4

Potential clientela	Temporar - partial - mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Quantum ajustare (%)		-15.0%	-15.0%	-15.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		-1.6	-0.7	-1.4
Suprafata utila	203.45	343	700	260
Quantum ajustare (%)		5.0%	30.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.5	1.4	0.0
Nivel spatiu/Nivel Cladire	P/P ₁₁	P/P	P/P	S1P/P ₁₁
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Finisaje Dotari	Medii/Utilata	Medii/Utilata	Necesita renovare/Utilata	Medii/Utilata
Quantum ajustare (%)		0.0%	20.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	1.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Limitat-Alimentatie publica	Alimentatie publica	Alimentatie publica	Alimentatie publica
Quantum ajustare (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		-0.5	-0.2	-0.5
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Tip spatiu-vitrina	autoservire	autoservire restaurant	autoservire restaurant	autoservire/restaurant
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		-5.3	0.2	-4.3
Ajustare NETA (%)		-50.0%	5.0%	-45.0%
Ajustare BRUTA		6.315	4.513	4.275
Ajustare BRUTA (%)		60.0%	95.0%	45.0%
Numar corectii		4	5	3
* Conform GEV 630 art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		5.3	5.0	5.2
Valoare chirie lunara	1,063 €	5,079 lei	Curs/08.01.2020 1 Euro	4.7776

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚILOR DE PIATĂ RELEVANTE

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă		3800.00	3500.00	2600.00
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)	-	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de folosință transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de închiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	august-19
Localizare	Mamaia, Pavilion Expozitional	Constanța, Zona Centrală- Lupoaița	Constanța, Zona Piața Ovidiu	Constanța, Zona Centrală, str. Decembrie
Potential clientelă	Temporar - parțial - mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Suprafața utilă	203.45	343	700	260
Nivel spațiu/Nivel Clădire	P/P+1	P/P	P/P	S+P/P+1
Finisaje/Dotări	Medii/Neutilată	Medii/Utilată	Necesită renovare/Utilată	Medii/Utilată
Utilizare (CMBU)	Limitat-Alimentatie publică	Alimentatie publică	Alimentatie publică	Alimentatie publică
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Tip spațiu-vitrină	autoservire	autoservire/restauranț	autoservire/restauranț	autoservire/restauranț
Alte informații				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Conform contact telefonic prețul chiriei pe luna este de 3500 Euro.			
Comparabila 3				

Abordarea prin piata - Estimare valoare				
Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă		3800.00	3500.00	2600.00
Suprafata utila	203.45	343	700	260
Pret ofertă/vânzare (EUR/MP)		11.08	5.00	10.00
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din pița specifică (%)		-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-0.55	-0.25	-0.50
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/mp)		10.5	4.8	9.5
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		10.5	4.8	9.5
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		10.5	4.8	9.5
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		10.5	4.8	9.5
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		10.5	4.8	9.5
Conditii de piata	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	august-19
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		10.5	4.8	9.5
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Mamaia, Pavilion Expozitional	Constanta, Zona Centrala-Lupoica	Constanta, Zona Piata Ovidiu	Constanta, Zona Centrala,str. Decebal
Cuquantum ajustare (%)		-35.0%	-25.0%	-25.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		-3.7	-1.2	-2.4

Potential clientela	Temporar - partial - mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Quantum ajustare (%)		-15.0%	-15.0%	-15.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		-1.6	-0.7	-1.4
Suprafata utila	203.45	343	700	260
Quantum ajustare (%)		5.0%	30.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.5	1.4	0.0
Nivel spatiu/Nivel Cladire	P/P ₁₁	P/P	P/P	S/P/P ₁₁
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Finisaje Dotari	Medii/Neutilata	Medii/Utilata	Necesita renovare/Utilata	Medii/Utilata
Quantum ajustare (%)		-9.5%	9.6%	-13.9%
Quantum ajustare (EUR/mp)		-1.0	0.5	-1.3
Utilizare (CMBU)	Limitat-Alimentatie publica	Alimentatie publica	Alimentatie publica	Alimentatie publica
Quantum ajustare (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		-0.5	-0.2	-0.5
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Tip spatiu-vitrina	autoservire	autoservire/restaurant	autoservire restaurant	autoservire/restaurant
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		-6.3	-0.3	-5.6
Ajustare NETA (%)		-59.5%	-5.4%	-58.9%
Ajustare BRUTA		7.318	4.021	5.599
Ajustare BRUTA (%)		69.5%	84.6%	58.9%
Numar corectii		5	5	4
* Conform GFV 630 art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		4.3	4.5	3.9
Valoare chiric lunara	794 €	3.792 lei	Curs/08.01.2020 1 Euro	4.7776

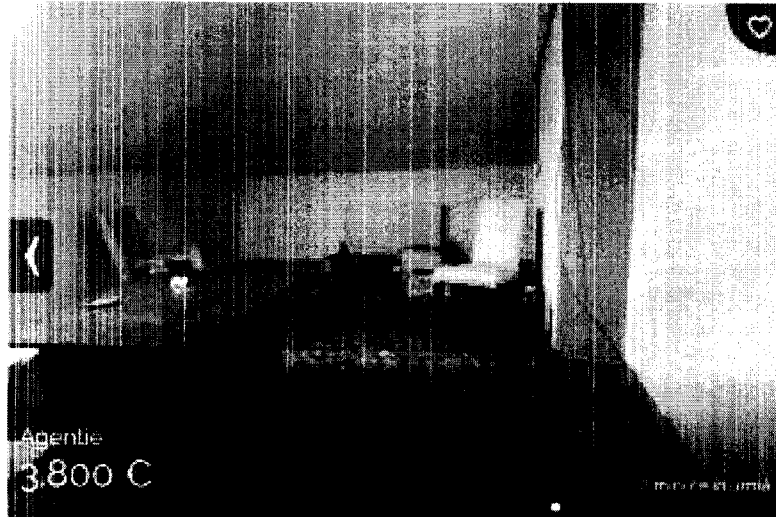
Comparabila 1

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/343-mp-spatiu-comercial-inchiriat-constanta-constanta-30424297>

imoradar24 Radarul proprietăților din România

Spațiu comercial de închiriat cu 343 mp

Constanța - Constanța - CENTRU LUPDACA - Restaurant cu terasă interioară generoasă!



ACROPOLA
3.800 C / luna
0723324821
0732710930
0720996217



CENTRU LUPDACA - Restaurant cu terasă interioară generoasă!

Detalii

Suprafața utilă: 343 m² Tip spațiu: Spații comerciale
Etaj: Nespecificat Comision: Da



Comparabila 2

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-comerciale/constanta/p-ta-ovidiu/spatiu-comercial-de-inchiriat-X4BH0401F?lista=12508955>

[Intră în cont](#) [Cont nou](#)

SpatiiComerciale.ro
bircuri, retail, investiti

[Spatii comerciale](#) [Spatii comerciale de inchiriat](#) [Spatii comerciale de inchiriat in Constanta](#) [Zona P-ta Ovidiu](#)

[Adaugă anunț](#)

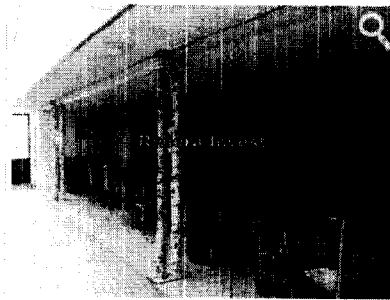
Piata Ovidiu - Spatiu comercial - Ideal restaurant!

Constanta, zona P-ta Ovidiu [vezi harta](#)

De inchinat Spatiu comercial

3 500 EUR / lună
5 EUR / mp / lună

Suprafață totală disponibilă: 700 mp
Tip imobil: Casa/Vila
Căminat totală proprietate: 700 mp
Modificată: 29/01/2020



[Salvează anunț](#)

Spații disponibile

Suprafață comercială: 700 mp
Cămin / mp / lună: 5 EUR/mp (total: 3.500 EUR/lună)
Disponibil: imediat

Alte detalii despre proprietate

Riviera Invest va propune spre inchiriere spatiu comercial, situat in Centrul vechi, pe una din strazile principale, in suprafata de 700 mp, cu dubla deschidere, avand o capacitate de 500 locuri, mobilat si utilat pentru restaurant, 2 grupuri sanitare, bar, bucatarie mobilata si utilata, incalzire centrala pe gaze, necesita renovare.
Pret: 3000 euro/luna (E1)



Anunț publicat de
RIVIERA INVEST SRL

Cere detalii despre această proprietate



RIVIERA INVEST (Agent)

0736.406.626

Alte telefoane:
0736.406.626

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X4BH0401F de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Sunt de acord cu termenii și condițiile SpatiiComerciale.ro

[Trimite email](#)

Comparabila 3

3. <https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-ultracentral-in-constanta-IDbDTxP.html>



Contul meu

ADĂUGĂ ANUNȚ NOU

Inchiriez Spatii Comerciale - Constanta



Inchiriez spatiu comercial ultracentral in Constanta

Constanta, judet Constanta Adaugat de pe telefon La 15:10, 28 august 2019, Numar anunt: 172048005

10 €

Oferta de: Proprietar Vanzare/tranzactie Inchiriere
Suprafata totala: 260 m²

Inchiriez spatiu comercial ultracentral(fostul London Pub), parter si subsol, suprafata 260 mp, potrivit pentru restaurant, birou, cabinet medical etc.Spatiul dispune de deschidere pe doua strazi iar utilitatile (gaz cu centrala si electricitate) sunt separate.



OLX.ro

Constanta, judet Constanta

10 €

260 m²

Inchiriez spatiu comercial ultracentral(fostul London Pub), parter si subsol, suprafata 260 mp, potrivit pentru restaurant, birou, cabinet medical etc.Spatiul dispune de deschidere pe doua strazi iar utilitatile (gaz cu centrala si electricitate) sunt separate.

Proprietar

Adaugat de pe telefon La 15:10, 28 august 2019, Numar anunt: 172048005

OLX.ro

Constanta, judet Constanta

10 €

260 m²

Inchiriez spatiu comercial ultracentral(fostul London Pub), parter si subsol, suprafata 260 mp, potrivit pentru restaurant, birou, cabinet medical etc.Spatiul dispune de deschidere pe doua strazi iar utilitatile (gaz cu centrala si electricitate) sunt separate.

Proprietar

Adaugat de pe telefon La 15:10, 28 august 2019, Numar anunt: 172048005

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă		456.00	251.17	500
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)	-	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de folosință transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de închiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Localizare imobil aparținător	Mamaia, Pavilion Expozitional	Zona Faleză Nord - vedere la mare	Zona Faleză Nord	Zona Nord Spitaul Militar- B-dul Mamaia
Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Suprafața utilă	39.15	76	50	95
Nivel spațiu/Nivel Clădire	1/P+1	P/P+4	P/P+10	1/P+1
Finisaje	Medii	Medii	Inferioare	Medii
Utilizare (CMBU)	limitat -birouri	birouri	birouri	birouri
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Tip spațiu-vitrina	birou/fara vitrina	birou/fara vitrina	birou/fara vitrina	birou/fara vitrina
Alte informații				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Nu este cazul			
Comparabila 3	Nu este cazul			

Abordarea prin piata - Estimare valoare				
Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă		456.00	251.17	500.00
Suprafata utila	39.15	76	50	95
Pret ofertă/vânzare (EUR/MP)		6.00	5.02	5.26
Tipul comparabilei (ofertă/tranzactie)		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Marja de negociere din piata specifică (%)		-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-0.30	-0.25	-0.26
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/mp)		5.7	4.8	5.0
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		5.7	4.8	5.0
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		5.7	4.8	5.0
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		5.7	4.8	5.0
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		5.7	4.8	5.0
Conditii de piata	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		5.7	4.8	5.0
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare imobil apartinator	Mamaia. Pavilion Expozitional	Zona Faleză Nord - vedere la mare	Zona Faleză Nord	Zona Nord Spitalul Militar-B-dul Mamaia
Cuantum ajustare (%)		-10.0%	-5.0%	-10.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-0.6	-0.2	-0.5

Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Suprafata utila	39.15	76	50	95
Quantum ajustare (%)		5.0%	0.0%	10.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.3	0.0	0.5
Nivel spatiu/Nivel Cladire	1/P+1	P+P+4	P/P+10	1/P+1
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Finisaje	Medii	Medii	Inferioare	Medii
Quantum ajustare (%)		0.0%	10.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.5	0.0
Utilizare (CMBU)	limitat -birouri	birouri	birouri	birouri
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Tip spatiu-vitrina	birou/fara vitrina	birou/fara vitrina	birou/fara vitrina	birou/fara vitrina
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		-0.3	0.2	0.0
Ajustare NETA (%)		-5.0%	5.0%	0.0%
Ajustare BRUTA		0.855	0.716	1.000
Ajustare BRUTA (%)		15.0%	15.0%	20.0%
Numar corectii		2	2	2
* Conform GEV 630 art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		5.4	5.0	5.0
Valoare chiric lunara	196 €	937 lei	Curs/08.01.2020 1 Euro	4.7776

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constantina/faleza-nord/birou-de-inchiriat-X9360400C?lista=12625154>

The screenshot displays a real estate listing on the website **www.imobiliare.ro**. The listing is for a commercial office space located in Constantina, Romania, specifically in the Faleza Nord area. The main image shows a modern office interior with desks, chairs, and large windows. To the right of the main image, there is a summary of the property's features, including the number of rooms (3), the total area (100 sqm), and the monthly rent (1000 RON). Below the main image, there is a gallery of smaller images showing different parts of the office. The text below the gallery provides a detailed description of the property, mentioning its location near the center of Constantina, its proximity to public transport, and its suitability for various business activities. The listing also includes contact information for the real estate agent, including a phone number and an email address. The overall layout is clean and professional, typical of a real estate website.

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/faleza-nord/birou-de-inchiriat-X5SV1407S?lista=12625154>



CELE MAI BUNE OFERTES DE BIROURI SI SPAZII DE AFARA IN CONSTANTA

BIROU



BIROU
100 m²
1 camera
1 baie
1 bucatarie
1 living
1 hol
1 terasa

100 m²
1 camera
1 baie
1 bucatarie
1 living
1 hol
1 terasa

100 m² - 1 camera - 1 baie - 1 bucatarie - 1 living - 1 hol - 1 terasa

100 m² - 1 camera - 1 baie - 1 bucatarie - 1 living - 1 hol - 1 terasa

Descriere

BIROU modern, situat in zona de afara a orasului Constanta, in apropierea centrului comercial si a parcului. Ofertă de birouri si spații de afara in Constanta. Birou modern, situat in zona de afara a orasului Constanta, in apropierea centrului comercial si a parcului. Ofertă de birouri si spații de afara in Constanta.

Caracteristici

100 m² - 1 camera - 1 baie - 1 bucatarie - 1 living - 1 hol - 1 terasa

Beneficii

100 m² - 1 camera - 1 baie - 1 bucatarie - 1 living - 1 hol - 1 terasa

100 m² - 1 camera - 1 baie - 1 bucatarie - 1 living - 1 hol - 1 terasa

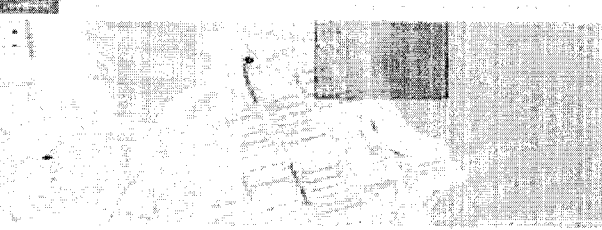
Mapa

100 m² - 1 camera - 1 baie - 1 bucatarie - 1 living - 1 hol - 1 terasa

Imagini

100 m² - 1 camera - 1 baie - 1 bucatarie - 1 living - 1 hol - 1 terasa

Detalii



Imagini

100 m² - 1 camera - 1 baie - 1 bucatarie - 1 living - 1 hol - 1 terasa

Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/constanta/capitol/birou-de-inchiriat-X44M14003?lista=12625154>

The image is a screenshot of a real estate listing page from the website www.imobiliare.ro. The listing is for an office space (birou) located in Constanta, Romania, specifically in the Capitol area. The main title of the listing is "Birou de inchiriat in zona Capitol, Constanta, 250m2, 2500\$/luna". The listing is categorized as "Birou de inchiriat" and is part of a list of 12625154 items. The listing features a large photograph of the office interior, showing a modern, well-lit space with large windows and a desk. To the right of the main image, there is a sidebar with additional information, including the price per month (2500\$/luna) and the area (250m2). Below the main image, there is a section for "Descriere" (Description) and "Caracteristici" (Features). The "Descriere" section provides details about the office, including its location, size, and amenities. The "Caracteristici" section lists various features such as the number of rooms, the type of furniture, and the availability of parking. At the bottom of the page, there is a map showing the location of the office in the Capitol area of Constanta. The map includes a street grid and a red pin indicating the office's location. The overall layout of the page is clean and professional, with a focus on providing detailed information about the property for potential tenants.

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Tranzactie - Tarif/zi(euro)		4800	1540.00	3791.89
Tipul comparabilei (ofertă/tranzactie)	-	Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	ianuarie-20	decembrie-19	decembrie-19	ianuarie-18
Localizare imobil apartinator	Mamaia, Pavilion Expozitional	Centrul Multifunctional Craiova	Sibiu, Sala Transilvania	Braila.Sala Polivalenta Danubius
Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Suprafata utila	2135.00	4000	981	2965
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
Utilizare (CMBU)	targuri,conferinte,ev enimente culturale	targuri,conferinte,ev enimente culturale	targuri,conferinte,e venimente culturale	targuri,conferinte,eve nimente culturale
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Alte criterii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Alte informatii				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Nu este cazul			
Comparabila 3	Nu este cazul			

Abordarea prin piata - Estimare valoare				
Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Tranzactie - Tarif/zi(euro)		4800.00	1540.00	3791.89
Suprafata utila	2135.00	4000	981	2965
Pret ofertă/vânzare (EUR/MP/ZI)		1.20	1.57	1.28
Tipul comparabilei (ofertă/tranzactie)		Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
Marja de negociere din piața specifică (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/mp/zi)		1.2	1.6	1.3
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		1.2	1.6	1.3
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		1.2	1.6	1.3
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		1.2	1.6	1.3
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		1.2	1.6	1.3
Conditii de piata	ianuarie-20	decembrie-19	decembrie-19	ianuarie-18
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	5.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0.06394424
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		1.2	1.6	1.3
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare imobil apartinator	Mamaia. Pavilion Expozitional	Centrul Multifunctional Craiova	Sibiu. Sala Transilvania	Braila.Sala Polivalenta Danubius
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0

Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Suprafata utila	2135.00	4000	981	2965
Quantum ajustare (%)		20.0%	-7.0%	10.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.2	-0.1	0.1
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMIBU)	targuri,conferinte,evenimente culturale	targuri,conferinte,evenimente culturale	targuri,conferinte,evenimente culturale	targuri,conferinte,evenimente culturale
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Alte criterii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		0.2	-0.1	0.2
Ajustare NETA (%)		20.0%	-7.0%	15.5%
Ajustare BRUTA		0.240	0.110	0.198
Ajustare BRUTA (%)		20.0%	7.0%	15.5%
Numar corectii		1	1	2
* Conform GEV 630 art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		1.4	1.5	1.5
Tarif/zi(euro)	3,117 €	14,892 lei	Curs/08.01.2020 1 Euro	4.7776

Comparabile Spatiu expozitional ocazional

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/craiova/romanesti/birou-de-inchiriat-XV01044SU>



Centrul Multifunctional Craiova

Centrul Multifunctional Craiova

Centrul Multifunctional Craiova

Preț vânzare necomunicat

Centrul Multifunctional Craiova



Centrul Multifunctional Craiova

Centrul Multifunctional Craiova

Centrul Multifunctional Craiova

As dori să prăiesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul XV01044SU găsită pe Imobiliare.ro

Centrul Multifunctional Craiova

TOAMTE MEDIA

Caracteristici

Suprafața totală în construcție	6.900 mp
Tip imobil	Clădire mixtă
Denumirea imobil	Centrul Multifunctional Craiova
Clasa birouri	A
nr. locuri de parcare	350
Suprafața teren	67.000 mp

Spații disponibile

Conținutul spațiului

Suprafața inchirierii

Poziția în teren/destinație

Alte detalii spațiu

Centrul Multifuncțional Craiova

6.900 mp

Da

Centrul Multifuncțional din Craiova oferă pentru închiriere un spațiu generic pentru târguri naționale și regionale, expoziții (atât în interiorul cât și în exteriorul Centrului), congrese, recepții, birouri, săli de conferință:

- peste 2500 mp destinați pentru expunere permanentă
- peste 1200 mp destinați expozițiilor ocazionale
- peste 800 mp spații de depozitare cu suprafețe între 26 și 83 mp
- 20 de spații destinate birourilor cu suprafețe între 41 și 52
- 4 Sali de conferință cu capacitate de 125 locuri fiecare.

Preturile se stabilesc în urma licitațiilor organizate săptămânal în fiecare zi de joi, începând de la următoarele tarife minime:

- Depozite subsoi - 1,96 Euro/mp/luna
- Spațiu expozițional permanent parter - 2,00 euro/mp/luna
- Spațiu expozițional permanent etaj 1 - 2,69 euro/mp/luna
- Spațiu birouri etaj 2 - 2,69 euro/mp/luna - Spațiu interior pentru alimentație publică - 3 euro/mp/luna
- Spațiu interior pentru alimentație publică - oficiu - 4 euro/mp/luna
- Spațiu exterior pentru alimentație publică - 2 euro/mp/luna

Cu încredințare directă se închiriază spațiile de mai jos la următoarele tarife:

- Spațiu expozițional ocazional parter - Atrium - 1,00 euro/mp/zi
- Sala conferință etaj 2 - 105 euro/sala/zi

Preturile nu conțin TVA.

Centrul Multifuncțional Craiova detine 350 locuri de parcare.

Specificații

Centrul Multifuncțional Craiova oferă firmelor expozante toate facilitățile necesare, clădirea dispunând de instalații moderne de funcționare, aparatură electrică, utilaje și echipamente electrice de ultimă generație.

Din punct de vedere arhitectural construcția Pavilionului Central este o clădire amplă, având un regim S-P+2E, atingând înălțimea de 27m. Forma circulară cu diametru de 80 m este completată de terasele și rampele înconjurătoare ce au rol de legătură între nivele. Etajele 1 și 2 sunt realizate sub formă de subpană prin retrageri succesive în raport cu parterul, dând astfel naștere unui atrium central.

Clădirea adăpostește spații de birouri, spații expoziționale, patru săli de conferință cu o capacitate de 125 persoane fiecare, spații cu destinații diferite pentru buna funcționare a activităților ce se vor desfășura în interiorul clădirii. Circulația vizitatorilor în interiorul clădirii este asigurată de 6 scări și 4 lifturi panoramice; personalul administrativ și clienții folosesc două lifturi cu capacitatea de 8 persoane fiecare, 4 scări secundare și două lifturi de marfă cu capacitatea de 2 tone/lift.

SPAȚIU EXPOZIȚIONAL OCAZIONAL

Centrul Multifuncțional Craiova > Centrul Expozițional > Spațiu expozițional ocazional

Centrul Multifuncțional Craiova este un spațiu modern pentru organizarea de expoziții, târguri și evenimente, care oferă un spațiu expozițional de peste 1000 de metri pătrați și o capacitate de până la 2000 de persoane.

Search...



CONTACT

Centrul Multifuncțional Craiova > Contact

Adresa: Calea Ștefan cel Mare, nr. 10, Craiova, România, J40002
Căminul de Cultură, Craiova, România, J40002
Telefon: +40744 200 200
Fax: +40744 200 200

E-mail

multifunc@centrulmultifunctional.ro

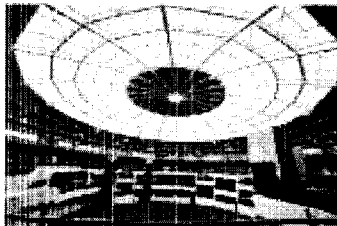
office@centrulmultifunctional.ro

<http://www.centrulmultifunctionalraiova.ro/centrul-expozitional/>



CENTRUL EXPOZIȚIONAL

Centrul Multifuncțional Craiova > Centrul Expozițional



Centrul Multifuncțional Craiova este un centru expozițional modern, care oferă un spațiu expozițional de peste 1000 de metri pătrați și o capacitate de până la 2000 de persoane.

Centrul Multifuncțional Craiova este un centru expozițional modern, care oferă un spațiu expozițional de peste 1000 de metri pătrați și o capacitate de până la 2000 de persoane.



Având o arhitectură modernă și o capacitate de până la 2000 de persoane, Centrul Multifuncțional Craiova este un centru expozițional modern, care oferă un spațiu expozițional de peste 1000 de metri pătrați și o capacitate de până la 2000 de persoane.

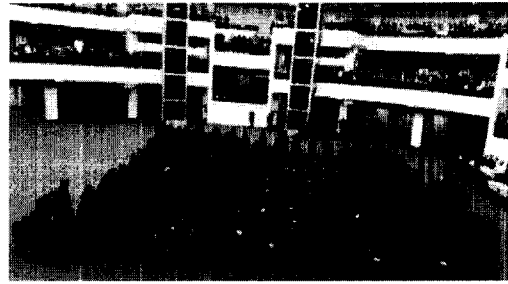
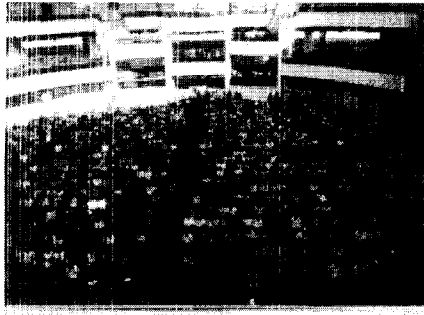
Centrul Multifuncțional Craiova este un centru expozițional modern, care oferă un spațiu expozițional de peste 1000 de metri pătrați și o capacitate de până la 2000 de persoane.

Search...



UPCOMING EVENTS

Centrul Multifuncțional Craiova este un centru expozițional modern, care oferă un spațiu expozițional de peste 1000 de metri pătrați și o capacitate de până la 2000 de persoane.



5+P+2E, atingând înălțimea de 27 m. Forma circulară a Pavilionului are diametru de 80 m, iar suprafața totală este de 12.600 mp.

Obiectivele specifice pentru care a fost

realizat acest Centru, sunt următoarele:

- promovarea rolului regional și național al municipiului.
- încurajarea creșterii economice la nivel microeconomic (cu accent pe IMM-uri).
- crearea unui mediu economic competitiv și atractiv investițiilor autohtone și străine.

creșterea atractivității locale și regionale, ca locație pentru investiții în activități economice și sociale.

Serviciile de bază ce sunt prestate în cadrul acestui Centru se orientează pe următoarele 5 direcții:

- Organizare de evenimente și târguri la parter.
- Showroom-ul "Totul pentru casa ta" etajul 1
- Inchiriere de spații pentru birouri la etajul 2
- Inchiriere Săli de Conferință
- Organizare de evenimente și târguri la exterior

Centrul Multifuncțional Craiova este structurat astfel:

1.Spații expoziționale ocazionale interioare cu o suprafață de aproximativ 4000 mp, din care 1214 mp în zona Atrium, destinate organizării de târguri, congrese și expoziții. Aceste spații se regăsesc la parterul clădirii.

Preț cuprins între 1,2 și 2,5 euro/mp/zi - în funcție de suprafața solicitată.

2.Spații expoziționale permanente interioare open-space, showroom-ul "Totul pentru casa ta!", conceput ce se adresează tuturor firmelor care au ca obiect de activitate producția de mobilier, tâmplărie aluminiu și PVC, parchet, instalații sanitare, sisteme de climatizare, sisteme de supraveghere și monitorizare video, amenajări interioare și exterioare, decorațiuni, etc. Tarif de închiriere 2 euro/mp/lună.

3.Spații de birouri situate la etajul 2 și au suprafețe cuprinse între 33,4 mp și 95,4 mp și sunt ideale închirierii de către companiile mici și mijlocii. Tarif de închiriere 7 euro/mp/lună.

4.Săli de conferință cu o suprafață de 105 mp fiecare, cu capacitate de 100 persoane, dispuse la etajul 2, destinate organizării de conferințe, întâlniri de afaceri, seminarii, training-uri, workshop-uri sau prezentări, ce beneficiază de facilități tehnice complementare și de foaie pentru organizare coffee-break.

Tarif 25 sal: 12,5 euro-eveniment- în funcție de durata acestuia.

5. Spații de depozitare permanente existente la subsolul Centrului cu suprafețe cuprinse între 25,94 mp și 36,11 mp.

Tarif 2 euro/mp/lună.

6.Spații multifuncționale exterioare cu suprafața totală de 2860 mp, destinate organizării de târguri și expoziții în aer liber.

Facilități: 350 de locuri de parcare gratuite, wif gratuit în clădire, servicii de pază și curățenie incluse.

Comparabila 2

<http://www.salatransilvania.ro/activitati/expozitii/>



In sala Sala Transilvania se pot organiza si Expozitii.



Taxa de inchiriere a Sala Transilvania pe tipuri de activitati:

Natura Activitatii	TAXA anul 2019(lei/ora/fara TVA)	TAXA anul 2019(lei/ora/cu TVA)
Concerte, spectacole, conferinte, etc.	660 lei/minim 4 ore	785.40 lei/minim 4 ore
SALA ACTIVITATI SPORTIVE	30 lei/ora	35.70 lei/ora
EXPOZITII (suprafata totala a salei – 281 m.p.)	7.50 lei/mp/zi	8.93 lei/mp/zi
HOLURI (cand este ocupata si sala)	3.15 lei/mp/zi	3.75 lei/mp/zi
HOLURI (cand nu se ocupa si sala) –	7.30 lei/mp/zi	8.697 lei/mp/zi
Pregatirea si dezafectarea spatului expozitional	118 lei/ora	140.42 lei/ora
PLATFORMA EXTERIOARA (875 M.P.)	1.50 lei/mp/zi	1.79 lei/mp/zi
RECLAMA		
• in fata gradinilor	54 lei/mp/luna	76.16 lei/mp/luna
• in spatele portilor (pe elemente de zid sau plase prot.)	47 lei/mp/luna	55.93 lei/mp/luna
• in spatele portilor (panouri sprijinite pe parchet)	50 lei/mp/luna	59.50 lei/mp/luna
Inchiriere spatiu publicitate exterior		
Turnul 1 (9.50m*3.25m)	1650 lei/luna	1963.50 lei/luna
Turnul 2 (9.50m*3.25m)	1650 lei/luna	1963.50 lei/luna
Expunere autovehicul platforma exterioara (minim 1 zi)	170 lei/zi	202.30 lei/zi
Expunere autovehicul platforma exterioara	1000 lei/luna	1190 lei/luna
Serviciu de asistenta electrica in timpul evenimentului	1000 lei/zi	1190 lei/zi
Bar, magazin, alimente, nutritionale, sportive, terase	Licitatie cu termen limita cu chirie	Licitatie cu termen limita cu chirie

ANUNT

- [Prestarea serviciilor de inchiriere si activitati sportive](#)

PLANIFICARE EVENIMENTE

Ianuarie 2020

L	Ma	Mi	J	V	S	D
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	
« dec.			feb. »			



Fii primul dintre prietenii tăi cărora îi place asta

CONTACT

Tel/fax: +40 3269 240862

Serviciul Public Sala Transilvania

Str. Gheorghe Topala nr. 1 Sibiu 550370
Tel / Fax: +40 3269 240862
E-mail: salatransilvania@salatransilvania.ro www.salatransilvania.ro

Serviciul Public Sala Transilvania

Cod de inregistrare: RO336207
Cod de inregistrare fiscală: RO13119411
Nume:

Date bancare: Trezoreria Sibiu
IBAN: RO331REZ576502205X019646

Email:
 Telefon:
 Subiect:
 Mesaj:

Comparabila 3

<http://obiectivbr.ro/content/s-scumpit-%C3%AEnchirierea-s%C4%83lii-polivalente>

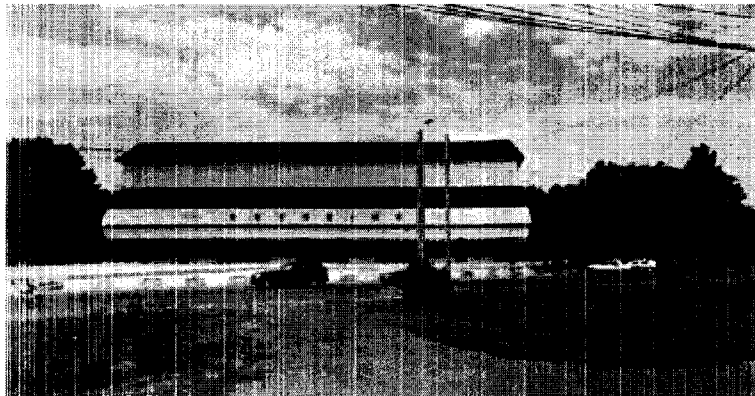
16 IANUARIE 2018

ARHIVA CAUTARE CONTACT TERMENI SI CONDIȚII



ACASA PRIMA PAGINA EDITORIAL HEADLINE LOCAL ECONOMIC SOCIAL POLITIC ADMINISTRATIE CULTURA
INVATAMANT SANATATE RAFTUL VERDE SPORT SCORMONITORU CARICATURA ZOOMZET NATIONAL INTERNATIONAL

Acasă » Administrație » Încălzirea în sălii polivalente



S-A SCUMPIȚ ÎNCHIRIEREA SĂLII POLIVALENTE

16 IAN. 2018 Anamaria NECULA

** este vorba despre o actualizare a indicelui de inflație pe ultimele 12 luni, astfel că tarifele pentru închirierea spațiilor aferente Sălii Polivalente "Danubius" pe anul 2018 au mai crescut * excepție de la plata acestor tarife fac unitățile din subordinea Ministerului Educației, precum și Asociația HC Dunărea, unde CJ Brăila este membru fondator*

Membrii Consiliului Județean Brăila au stabilit noile prețuri pentru închirierea spațiilor din Sala Polivalentă "Danubius" în acest an. Decizia a fost luată în ultima ședință ordinară a CJ din decembrie 2017 și a venit ca urmare a unei actualizări a indicelui de inflație. Practic, potrivit raportului proiectului de hotărâre tarifele se indexează anual cu indicele de inflație pe ultimele 12 luni, calculat de către Institutul Național de Statistică. **"Întrucât indicele de inflație pe ultimele 12 luni (septembrie 2016 - septembrie 2017) este pozitiv, respectiv 1,77% propunem stabilirea tarifelor pentru folosirea spațiilor aferente Sălii Polivalente «Danubius» Brăila, pentru anul 2018, conform indicelui de inflație"**, se arată în cadrul documentului aprobat de către consilieri. Trebuie subliniat că sumele încasate în urma tarifelor reprezintă venituri ale bugetului propriu al Consiliului Județean Brăila, iar aceste noi prețuri se aplică de la 1 ianuarie 2018, urmând să se indexeze anual. Închirierea spațiilor se face pe baza solicitărilor scrise în prealabil și aprobate de către președintele Consiliului Județean Brăila, Francisk Chiriac.

Din același proiect aflăm că fac excepție de la plata activităților specifice Ministerului Educației Naționale, Ministerul Tineretului și Sportului precum și unităților / instituțiilor din subordinea sau coordonarea acestora, în sistemul de educație fizică și sport, cu încadrarea în calendarul sportiv aprobat. Excepția este valabilă și pentru Asociația HC "Dunărea" Brăila, pentru toate activitățile de pregătire și competiții, pe perioada în care Consiliului Județean este membru fondator.

EDITORIAL



EDITORIAL

▲ Anamaria PARASCHIV 16 IAN. 2018

Cum ar fi să ardeți în iad?

Am fost internată la Spitalul Filaret din București în secția de cardiologie, condusă de prof. univ. dr. Daniela Barboș, un mare OM, o doamnă pe care am cunoscut-o când a fost deputat pe Brăila în urmă cu mult timp. De atunci și până în zilele astea, mulți brăileni au fost ajutați de doamna Barboș. Mă număr printre ei. Dar și soțul meu în urmă cu...
Citește mai multe...

Care sunt noile tarife pentru închirierea Sălii Polivalente la Brăila

Pentru acțiunile organizate de către cluburi și asociații sportive (sală de sport, dușuri cu apă rece și caldă, vestiare pentru sportivi) situația tarifelor arată în felul următor: Pentru pregătiri - 132 lei/oră, competiții - 179,73 lei/oră, folosirea numai a vestiarelor - 23,41 lei/oră, iar pentru saună, sala de gimnastică, sala forță - câte 36,64 lei/oră pentru fiecare categorie în parte.

În cazul acțiunilor organizate de către federații sportive naționale pentru loturi olimpice și naționale (sala de sport, dușuri cu apă rece și caldă, vestiare pentru sportivi, sala de protocol); pentru pregătiri și competiții - 143,19 lei/oră, în timp ce pentru folosirea numai a vestiarelor, a saunei, a sălii de gimnastică sau a sălii de forță - 36,64 lei/oră.

Pentru acțiunile organizate de alte structuri sportive recunoscute în condițiile legii sau federații sportive naționale, altele decât cele menționate mai sus: pentru sala de sport, dușuri, vestiare sportivi - 196 lei/oră, pentru folosirea doar a vestiarelor - 47,73 lei/oră. De asemenea, câte 36,64 lei/oră pentru saună, sala gimnastică sau sala de forță. La acțiunile organizate de către asociații particulare și persoane fizice (altele decât unitățile sportive), sala de sport, dușuri cu apă rece și caldă, vestiare pentru sportivi se închiriază cu 238,65 lei/oră. Pentru folosirea numai a vestiarelor la această categorie prețul este de 59,95 lei/oră, și câte 12,73 lei/persoană/oră pentru fiecare dintre următoarele facilități: saună, sala gimnastică, sala forță.

În cazul acțiunilor organizate de către cluburi, asociații sportive, alte structuri sportive recunoscute în condițiile legii, pentru folosirea foaierei prețul închirierii este de 0,51 lei/mp/oră.

Pentru alte activități de genul concertelor, spectacolelor, conferințelor, simpozioanelor, prețurile au fost stabilite în felul următor: 897,72 lei/oră pentru sala de sport și vestiare și 358,44 lei/oră pentru foaier. Dacă se pune problema unui manifestări expoziționale, tariful a fost fixat la 6,11 lei/mp/zi. Iar pentru reclamă și publicitate (altele decât cele legate de federațiile sportive naționale pentru loturi olimpice și naționale) tariful se ridică la 119,79 lei/mp/lună.

Proiectul privind noile prețuri de închiriere ale Sălii Polivalente a fost aprobat cu 21 voturi "pentru" din partea consilierilor județeni prezenți la ședință. Reamintim că toți cei 11 consilieri PNL Brăila au părăsit sala la începutul ședinței, iar PND-istul Cătălin Iordache nu a participat la vot.

ALTE LOCURI

Sala Polivalentă Danubius

📍 PENSIUNEA * 📞 0239.671717

Sala Polivalentă are o suprafață de 2.965 de mp și aparține CJ Brăila.

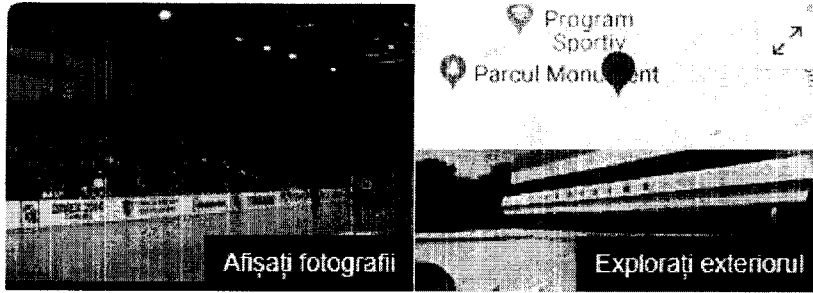
ADRESA:

Str. Iordache

TELEFON:

0239671717

PROGRAM:



Afișați fotografii

Explorați exteriorul

Sala Polivalenta, Brăila

Indicații

Salvați

4.2 ★★★★★ · 469 de recenzii Google

Sală de evenimente din Brăila

Adresă: Aleea Parcului, Brăila 817181

Program: Deschis non-stop ▾

Telefon: 0239 671 717

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă		800.00	600.00	630
Tipul comparabilei (ofertă/tranzacție)	-	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de folosință transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de închiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Localizare imobil apartinator	Mamaia, Pavilion Expozitional	Constanta, Zona Ultracentrala, B-dul Ferdinand	Constanta, Zona Institutului de Marina, B-dul Dezrobirii	Constanta, Zona Capitol
Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Suprafata utila	86.16	82	81	63
Nivel spatiu/Nivel Cladire	P/P+1	P/P	P/P+3	P/P+8
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
Utilizare (CMBU)	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Tip spatiu-vitrina	spatiu comercial/fara vitrina	spatiu comercial/cu vitrina	spatiu comercial/cu vitrina	spatiu comercial/cu vitrina
Alte informatii				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Nu este cazul			
Comparabila 3	Nu este cazul			

Abordarea prin piata - Estimare valoare				
Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă		800.00	600.00	630.00
Suprafata utila	86.16	82	81	63
Pret ofertă/vânzare (EUR/MP)		9.76	7.41	10.00
Tipul comparabilei (ofertă/tranzactie)		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)		-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-0.49	-0.37	-0.50
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/mp)		9.3	7.0	9.5
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		9.3	7.0	9.5
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		9.3	7.0	9.5
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		9.3	7.0	9.5
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		9.3	7.0	9.5
Conditii de piata	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		9.3	7.0	9.5
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare imobil apartinator	Mamaia. Pavilion Expozitional	Constanta. Zona Ultracentrala. B-dul Ferdinand	Constanta.Zona Institutul de Marina.B-dul Dezrobirii	Constanta. Zona Capitol
Cuantum ajustare (%)		-15.0%	10.0%	-15.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-1.4	0.7	-1.4

Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Suprafata utila	86.16	82	81	63
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	-5.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	-0.5
Nivel spatiu/Nivel Cladire	P/P11	P/P	P/P13	P/P18
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Tip spatiu-vitrina	spatiu comercial/fara vitrina	spatiu comercial/cu vitrina	spatiu comercial/cu vitrina	spatiu comercial/cu vitrina
Quantum ajustare (%)		-15.0%	-15.0%	-15.0%
Quantum ajustare (EUR)		-1.4	-1.1	-1.4
Ajustare NETA		-2.8	-0.4	-3.3
Ajustare NETA (%)		-30.0%	-5.0%	-35.0%
Ajustare BRUTA		2.780	1.759	3.325
Ajustare BRUTA (%)		30.0%	25.0%	35.0%
Numar corectii		2	2	3
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		6.5	6.7	6.2
Valoare chirie lunara	576 €	2,752 lei	Curs/08.01.2020 1 Euro	4.7776
Valoare chirie lunara/mp	6.69 €	31.94		

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-IDcWFV6.html#5cbd88f62b>



Contul meu

ADUG-AM-1101

[Inapoi](#) [Cautare](#) [Cautare](#) [Inchiriez Constanta](#) [Bucuresti](#) [Spatii comerciale Constanta](#)

Urmatorul anunt >



800 €

negociabil

Trmite mesaj

0722 976 084



Cristina

Raspunde rapid

Pe site din mar 2015

Anunturile utilizatorului

Inchiriez spatiu comercial

Constanta, judet Constanta Adaugat de pe telefon La 13:47, 1 Ianuarie 2020

Numar anunt: 191061934

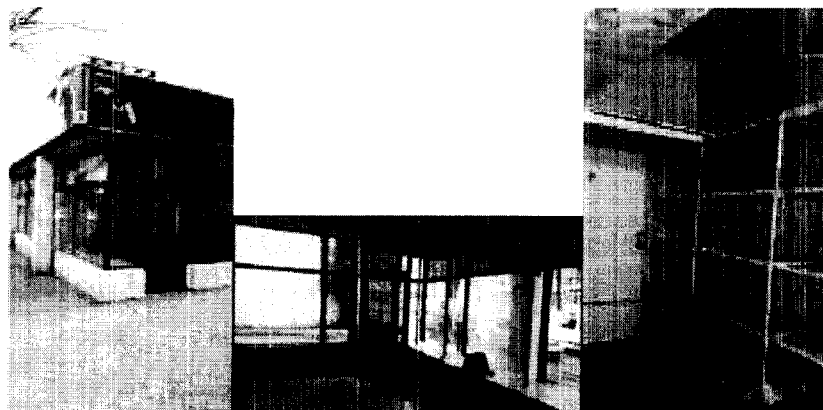
[Am placut](#) [Distribuieste](#)

[Renouveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Raportez

Opreti de	Agentie	Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
Standa, utilitate	67 m ²		

Inchiriez spatiu comercial suprafata utila 67 mp+ 15 mp spatiu de depozitare si grup sanitar, spatiul se afla stradal ultracentral pe unul dintre cel mai important bulevard al orasului, pretul este de 800 euro usor negociabil 1 luna+1 luna garantie



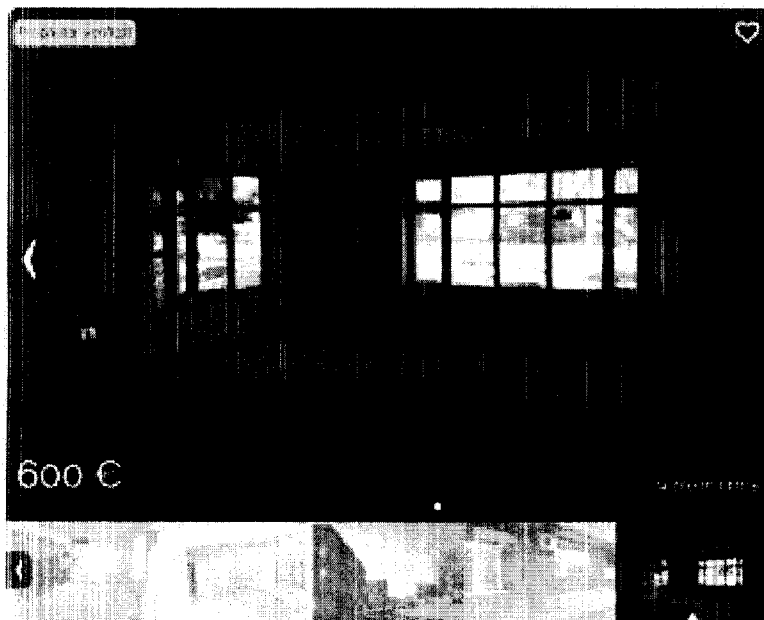
Comparabila 2

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/81-mp-spatiu-comercial-inchiriat-constanta-constanta-31512152>



Spatiu comercial de inchiriat cu 81 mp

📍 Conținutul Conținutul Spațiul de inchiriat



600 €

Spatiu de inchiriat

[Solicita o problema](#)

Detalii

Băi:	1	Suprafață utilă:	81 m ²
Total etaje:	3	Comision:	Nu
Etaj	Parter	Stadiul construcției:	Finalizat
Tipul încălzirii:	Centrală proprie	Tip spațiu:	Spații comerciale

Facilități:

✓ Electricitate ✓ Canalizare ✓ Apă

Caracteristici:

✓ Termopan

Descriere

Ofer spre inchiriere spațiu comercial. Suprafața de 81 mp. Situat pe bld Dezrobirii, vis-a-vis de Institutul de Marina. Mai multe detalii, la telefon!



Comparabila 3

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/63-mp-spatiu-comercial-inchiriat-constanta-constanta-1-28828076>

 **Imoradar24** Radarul proprietăților din România

 Acasă  Căutare  Profil



Spațiu comercial de inchiriat cu 63 mp

🏠 Constanța > Constanța > Spatiu intersecție Capitol 60mp






Agentie
630 €

18 zile in urma

 Favorit  Distribuie

CASAGRANDEIMOBILIARE
MAMAIA
630 € / luna
0724703227
0726853250

Spatiu intersecție Capitol 60mp

Sesizeaza o problema

Detalii

Suprafață utilă:	63 m ²	Tip spațiu:	Spații comerciale
Etaj	Nespecificat	Comision:	Da



FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret tranzactie euro/eveniment		73.26	73.26	73.26
Tipul comparabilei (tranzactie)	-	Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Localizare	Mamaia, Pavilion Expozitional	Constanta, Zona Tomis Plus	Bucuresti, Intrarea Patinoarului 52, sector 3	Sibiu, Str. Ogorului, bl. 14
Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Durata eveniment - ore	3	3	2.5	3
Tip spatiu	Loc de joaca	Loc de joaca	Loc de joaca	Loc de joaca
Finisaje/Dotari	Medii/ Ansamblu Standard	Medii/ Ansamblu Standard	Medii/ Ansamblu Standard	Medii/ Ansamblu Standard
Utilizare (CMBU)	Loc de joaca	Loc de joaca	Loc de joaca	Loc de joaca
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Alte criterii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Alte informatii				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Conform contact telefonic tariful este de 250 lei, fara 100 de lei consumatia de la bar.			
Comparabila 3	Conform contact telefonic tariful este de 350 lei pentru 10-15 copii fara apa si suc iar acest tarif este pentru 3 ore.			

Abordarea prin piata - Estimare valoare				
Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret tranzactic euro/eveniment		73.26	73.26	73.26
Durata eveniment - orc	3.00	3	2.5	3
Pret ofertă/vânzare (EUR/LOC)		24.42	29.30	24.42
Tipul comparabilei (tranzactie)		Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
Marja de negociere din piața specifică (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/mp)		24.4	29.3	24.4
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		24.4	29.3	24.4
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		24.4	29.3	24.4
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		24.4	29.3	24.4
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		24.4	29.3	24.4
Conditii de piata	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		24.4	29.3	24.4
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Mamaia. Pavilion Expozitional	Constanta. Zona Tomis Plus	Bucuresti. Intrarea Patinoarului 52. sector 3	Sibiu. Str. Ogorului, bl. 14
Cuantum ajustare (%)		0.0%	-10.0%	5.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	-2.9	1.2

Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Durata eveniment - ore	3.00	3	2.5	3
Quantum ajustare (%)		0.0%	-5.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	-1.5	0.0
Tip spatiu	Loc de joaca	Loc de joaca	Loc de joaca	Loc de joaca
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Finisaje Dotari	Medii/ Ansamblu Standard	Medii/ Ansamblu Standard	Medii/ Ansamblu Standard	Medii/ Ansamblu Standard
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Loc de joaca	Loc de joaca	Loc de joaca	Loc de joaca
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Alte criterii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		0.0	-4.4	1.2
Ajustare NETA (%)		0.0%	-15.0%	5.0%
Ajustare BRUTA		0.000	4.396	1.221
Ajustare BRUTA (%)		0.0%	15.0%	5.0%
Numar corectii		0	2	1
* Conform GEV 630 art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		24.4	24.9	25.6
Tarif/ eveniment(3 ore)	73 €	350 lei	Curs/08.01.2020 1 Euro	4.7776

**FUN PARTY (MINIM 6 COPII)- 35 LEI/COPII**

- exclusivitate 3 h
- farfurii si pahare pentru adulti si copii
- covor baloane
- meniu pizza + suc 200ml

HAPPY PARTY (MINIM 6 COPII)- 40 LEI/COPII

- exclusivitate 3h
- invitatii la petrecere
- farfurii si pahare personalizate
- lumanare tort
- amenajarea spatiului cu baloane, ghirlande si coifuri
- un voucher cadou pentru sarbatorit
- meniu catering la alegere + suc 200ml
- un platou de patiserie pentru adulti

SERVICII EXTRA

- animator - 130lei
- balon jumbo - 120lei
- face painting - 100lei
- decorarea spatiului pentru petrecere (ghirlande, farfurii, servetele, coifuri personalizate, baloane cu heliu) - 150lei

EXTRA PARTY- 350LEI

- inchirierea spatiului de joaca timp de 3h
- exclusivitate
- nu se admit bauturi racoritoare din exterior
- se admit mancare si bauturi alcoolice

MENIU PIZZA ADULTI - 28 LEI/BUC

INSCRIERI PROGRAM AFTERSCHOOL AN SCOLAR 2019-2020
PRET 500LEI/LUNA, BONUS CURSURI DE LB. ENGLEZA
INCLUSE. OFERIM EXTRA TRANSPORT, MASA SI CURSURI
DE LB. GERMANA. PROGRAM 12.00-17.00.

Str. Verona nr. 2, bl. B, sc.6, et.1-TOMIS PLUS
Rezervari: 0760.644.696
Ki KIDS Station-Loc de joaca

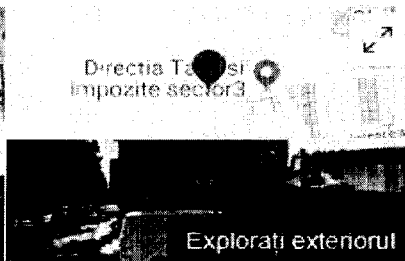
Comparabila 2

<https://piccologrande.ro/loc-de-joaca/petreceeri-copii-inchiriere-spatiu-joaca>

The screenshot displays the website for Piccolo Grande, featuring a navigation menu with options like 'Loc de joaca', 'Calendar', 'Ateliera', 'Evenimente', 'Gazdarii', and 'Contact'. The main heading is 'Petreceeri Copii' (Children's Activities). The featured offer is 'Închiriere Spațiu de Joacă' (Play Space Rental), which includes a calendar for January 2020, a list of services, and a 'Rezervă' (Reserve) button. The services listed are: 'Inchiriere Săbota Petreceri - 450 RON', 'Petreceri organizate după gustul copilului din zilele săptămânii', 'Există un teren spațios de joacă pentru 20 de copii electronice', 'Evenimente organizate pe lângă Petrecerile săptămânale și organizate pe locașul fizic', 'Asistență pentru părinți', 'Cursurile de 500 RON de la noi în plus', and 'Acces la casă pentru părinți (peste 12 copii în vârstă de 0-10 ani)'. A sidebar on the right shows a calendar for January 2020 and a social media section for Piccolo Grande.



Afișaj fotografii



Explorați exteriorul

Piccolo Grande

Site

Indicații

Salvați

4,3 ★★★★★ 62 de recenzii Google

Loc de joacă în București

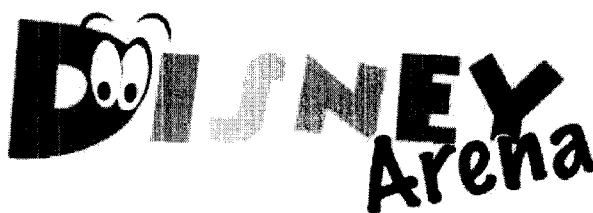
Adresă: Intrarea Patinoarului 52, București

Program: Deschis · Închide la 19 ▾

Telefon: 0730 302 010

Comparabila 3

<https://disneyarena.ro/tarife/>



TARIFE - PETRECERI FARA MENIU (REZERVARE LOC DE JOACA)



**Petrecere Privata
sub 10 copii**

350 LEI

- ✓ Apă caldă pentru copii
- ✓ Tariful de închiriere de la ora 18:00 - 20:00
- ✓ Servizete
- ✓ Măști de protecție
- ✓ Spate medical pentru toți



**Petrecere Privata
10-15 copii**

400 LEI

- ✓ Apă caldă pentru copii
- ✓ Tariful de închiriere de la ora 18:00 - 20:00
- ✓ Servizete
- ✓ Măști de protecție
- ✓ Spate medical pentru toți



**Petrecere Privata
sub 20 copii**

450 LEI

- ✓ Apă caldă pentru copii
- ✓ Tariful de închiriere de la ora 18:00 - 20:00
- ✓ Servizete
- ✓ Măști de protecție
- ✓ Spate medical pentru toți

*Cafele și băuturile pentru adulți se cumpără de la Disney Arena

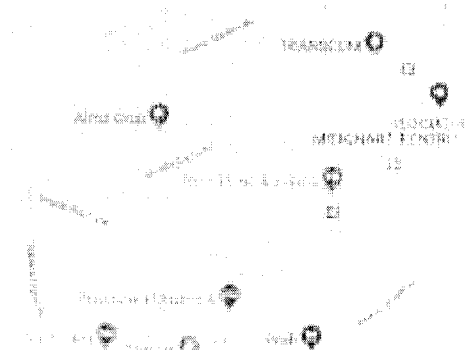
**Prețurile sunt în lei și includ taxa de rezervare și taxa de administrare de 18 lei/adult.

PROGRAM

Luni 10:00 - 20:00
Marți 10:00 - 20:00
Miercuri 10:00 - 20:00
Joi 10:00 - 20:00
Vineri 10:00 - 20:00
Sambata 10:00 - 20:00
Duminca 10:00 - 20:00

DETALI CONTACT

0755 742 871
0755 164 945
contact@disneyarena.ro
Str. Ogorului, bl. 14
J32/124/2018



FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret tranzactie euro/ora		73.26	41.86	41.86
Tipul comparabilei (tranzactie)	-	Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Localizare	Mamaia, Pavilion Expozitional	Cluj Napoca, UBB	Rannicu Valcea, Oltenia Business Centre	Cluj, Biblioteca Centrala Universitara
Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Numar de locuri	372	360	120	120
Tip spatiu	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta
Finisaje/Dotari	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet
Utilizare (CMBU)	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Alte criterii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Alte informatii				
Comparabila 1	Conform contact telefonic numarul de locuri disponibil este de 360			
Comparabila 2	Nu este cazul			
Comparabila 3	Nu este cazul			

Abordarea prin piata - Estimare valoare				
Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret tranzactie curo/ora		73.26	41.86	41.86
Numar de locuri	372.00	360	120	120
Pret ofertă/vânzare (EUR/MP)		0.20	0.35	0.35
Tipul comparabilei (tranzactie)		Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
Marja de negociere din piața specifică (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/mp)		0.2	0.3	0.3
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.2	0.3	0.3
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.2	0.3	0.3
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.2	0.3	0.3
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.2	0.3	0.3
Conditii de piata	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.2	0.3	0.3
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Mamaia. Pavilion Expozitional	Cluj Napoca. UBB	Ramnicu Valcea, Oltenia Business Centre	Cluj, Biblioteca Centrala Universitara
Cuantum ajustare (%)		50.0%	60.0%	50.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.1	0.2	0.2

Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Numar de locuri	372.00	360	120	120
Quantum ajustare (%)		0.0%	-30.0%	-30.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	-0.1	-0.1
Tip spatiu	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Finisaje. Dotari	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Alte criterii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		0.1	0.1	0.1
Ajustare NETA (%)		50.0%	30.0%	20.0%
Ajustare BRUTA		0.102	0.314	0.279
Ajustare BRUTA (%)		50.0%	90.0%	80.0%
Numar corectii		1	2	2
* Conform GEV 630 art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		0.3	0.5	0.4
Tarif/ora	114 €	543 lei	Curs/08.01.2020 1 Euro	4.7776

Taxa De Închiriere De Spațiu

Tarife și taxe pentru închirieri de spații în clădirile UBB

Tarife și taxe pentru închirieri de spații în clădirile UBB

Tarife pentru închiriere spații temporare și mobilă

Tarife și taxe pentru închirieri de spații în clădirile UBB

Nr. crt.	Spațiu	Taxă
15.	Aula Magna	750.00 lei/oră
16.	Aula „Victor Jinga” a Facultății de Științe Economice și Gestiunea Afacerilor (inclusiv sistem de traducere simultană)	1 100.00 lei/oră
17.	Aula Extensiei Bistrița	300.00 lei/oră
18.	Aula Ferdinand I (Facultatea de Istorie și Filosofie)	150.00 lei/oră
19.	Sala „Jean Monnet”	500.00 lei/oră
20.	Sala Polivalentă (Facultatea de Educație-Fizică și Sport)	350.00 lei/oră
21.	Amfiteatre cu > 300 de locuri (scaune din lemn)	350.00 lei/oră
22.	Amfiteatre cu > 300 de locuri (scaune tapițate)	375.00 lei/oră
23.	Amfiteatre cu 201-300 de locuri	275.00 lei/oră
24.	Amfiteatre/săli de curs 101-200 locuri	200.00 lei/oră
25.	Sala de Conferințe „Universitas” (100 locuri)	175.00 lei/oră
36.	Sala de curs „Schumann” (3 săli cu 20 locuri)	90.00 lei/cră/sală
27.	Sala de Reuniuni „Universitas” (dotată cu echipamente audio-video – 25 locuri)	160.00 lei/oră
28.	Săli de curs și seminar 51-100 locuri	175.00 lei/oră
29.	Săli de curs și seminar < 50 locuri	100.00 lei/oră
30.	Sala de sport a Facultății de Științe Economice și Gestiunea Afacerilor	250.00 lei/oră
31.	Curtea „Echinox”	100.00 lei/oră
		500.00 lei/zi
32.	Instalație de sonorizare (Aula Magna, Auditorium Maximum, instalație mobilă)	250.00 lei/oră
33.	Instalație cu sistem de video-proiecție (Auditorium Maximum)	200.00 lei/oră

WEBSITE

sitemap
Senatul Universității
Rectorat
Direcția Generală Administrativă
Admitere

SOCIAL MEDIA

Facebook
Twitter
LinkedIn
YouTube

CONTACT

Str. Mihail Kogălniceanu nr. 1
400084, Cluj-Napoca, România
Tel: +40 364 405 100
Fax: +40 364 405 106
Email: contact@ubbcluj.ro

2. <http://www.centruafacerioltenia.ro/uploads/files/sali.pdf>



NIVA S.R.L. (Grupul NURVIL), Rm. Valcea
Bd. Dem Radulescu nr. 32
www.centruafacerioltenia.ro
Tel: 0737.738563, 0350.809415
office@centruafacerioltenia.ro

OLTENIA BUSINESS CENTER SALI CONFERINTE

Tip Serviciu	Detalii 1	Detalii 2	Tarif CHIRIE
SALA CONFERINTE 1	Capacitate max 100 persoane		150 Lei / Ora
SALA CONFERINTE 2	Capacitate max 120 persoane.		200 Lei / Ora

Preturi - fara TVA.

Servicii INCLUDE:

- Dotare multimedia completa (laptop, ecrane proiectie, videoproiectoare, sonorizare, flipchart, markere)
- Climatizare
- Parcare supravegheata

CONT UniCredit Tiriac Bank: RO18 BACX 0000 0005 0197 8000

Pentru mai multe detalii va rugam contactati:

Carmen Tenea

NIVA S.R.L.(Grupul NURVIL), Rm. Valcea
Bulevard Dem Radulescu nr. 32
Mobil: 0737.738563, Tel./Fax:0350.809415
office@centruafacerioltenia.ro
www.centruafacerioltenia.ro



"Paleta completa de servicii business"



3. <https://www.bcucIuj.ro/ro/servicii/%C3%AEnchirierea-s%C4%83lii-de-conferin%C5%A3e>

BIBLIOTECA CENTRALĂ UNIVERSITARĂ
"LUCIAN BLAGA" CLUJ-NAPOCA



30

408 Biblioteca - Cluj-Napoca - 19.10.2018 - ora 14:00

Închirierea sălii de conferințe "Ioan Mușlea"

Cerere tip pentru închirierea sălii de conferințe

Website: www.infospiritual.ro

E-mail: secretariat@bcucluj.ro

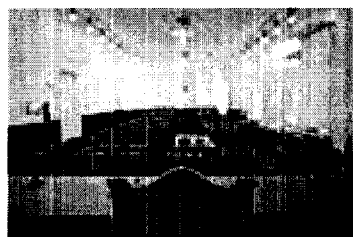
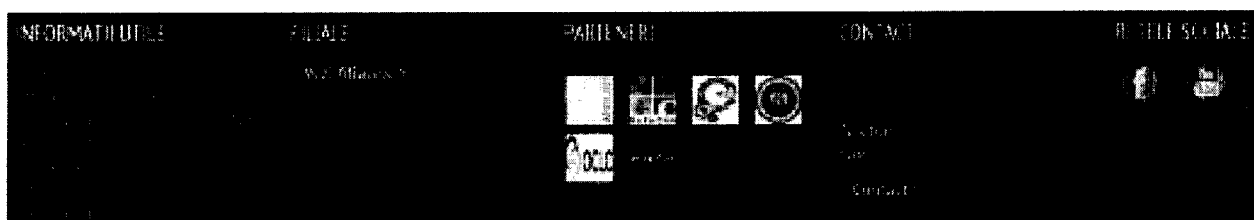
Tarif: 200 de lei/oră

Excepție: lansări de carte, conferințe și seminarii științifice ale unor asociații și societăți civile*

* Conferințele și seminariile științifice care folosesc afișe, bannere cu reclame comerciale vor achita 50% din prețul standard.

Taxele pot fi achitate fie la Casieria instituției (Contabilitate, clădirea centrală BCU Cluj) fie într-unul din următoarele conturi:

- **Moneda LEI:** Cont deschis la Trezoreria Mun. Cluj, cod fiscal 5105695 Cod IBAN: RO34TREZ21620E335000XXXX
- **Moneda EURO:** Cont deschis la Banca Transilvania - sucursala Cluj, str. George Barițiu, nr.8, 400027, Cluj-Napoca, cont C13EURCRT0449437901, SWIFT BTRLRO22, cod IBAN RO58BTRLBURCRT0449437901
- **Moneda USD:** Cont deschis la Banca Transilvania - sucursala Cluj, str. George Barițiu, nr.8, 400027, Cluj-Napoca, cont C13USDCRT0449437901, SWIFT BTRLRO22, cod IBAN RO62BTRLUSD CRT CRT0449437901



**INFO
SPIRITUAL**
INFORMAȚII CULTURALE ȘI SPIRITUALE
www.infospiritual.ro



Biblioteca Centrală Universitară: sala Ion Mușlea

- capacitate: 120 persoane
- se închiriază pe bază de rezervare
- Cluj-Napoca, Piața Păcii

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PLATĂ RELEVANTE

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret tranzactie euro/zi		251.17	136.05	140.00
Tipul comparabilei (tranzactie)	-	Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Localizare	Mamaia, Pavilion Expozitional	Constanta, Hotel ibis	CCI Iasi	Bucuresti, Class Hotel
Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Numar de locuri	372	300	120	110
Tip spatiu	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta
Finisaje/Dotari	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet
Utilizare (CMBU)	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Suprafata utila	432.45	460	150	130
Alte informatii				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Nu este cazul			
Comparabila 3	Conform contact telefonic numarul de locuri disponibil este de 110			

Abordarea prin piata - Estimare valoare				
Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret tranzactie curo/zi		251.17	136.05	140.00
Numar de locuri	372.00	300	120	110
Pret ofertă/vânzare (EUR/LOC)		0.84	1.13	1.27
Tipul comparabilei (tranzactie)		Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
Marja de negociere din piața specifică (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/mp)		0.8	1.1	1.3
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.8	1.1	1.3
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.8	1.1	1.3
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.8	1.1	1.3
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.8	1.1	1.3
Conditii de piata	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.8	1.1	1.3
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Mamaia. Pavilion Expozitional	Constanta. Hotel Iibis	CCJ Iasi	Bucuresli. Class Hotel
Cuquantum ajustare (%)		40.0%	55.0%	40.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.3	0.6	0.5

Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Numar de locuri	372.00	300	120	110
Quantum ajustare (%)		0.0%	-30.0%	-30.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	-0.3	-0.4
Tip spatiu	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Finisaje Dotari	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Suprafata utila	432.45	400	150	130
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		0.3	0.3	0.1
Ajustare NETA (%)		40.0%	25.0%	10.0%
Ajustare BRUTA		0.335	0.964	0.891
Ajustare BRUTA (%)		40.0%	85.0%	70.0%
Numar corectii		1	2	2
* Conform GEV 630 art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		1.2	1.4	1.4
Tarif/zi(9 ore)	436 €	2,083 lei	Curs/08.01.2020 1 Euro	4.7776

Comparabila 1

<https://ibishotels.ro/ibis-constanta/evenimente-constant/>



IBIS JIULIUS CAESAR BUCUREȘTI, IBIS PARADISUL COPACILOR BUCUREȘTI, IBIS COLOSUS BUCUREȘTI, IBIS...

Evenimentele speciale din viața ta merită un loc de desfășurare pe măsura așteptărilor tale.

Hotelul nostru este situat în partea centrală a orașului, chiar pe malul Mării Negre, în dreptul plajei Modern. Locația a fost aleasă strategic, pentru a fi potrivită atât pentru cei care ne trec pragul pentru conferințe sau evenimente de business, cât și pentru cei veniți în vacanță. **Este dotat cu locuri de parcare, pentru un acces facil pentru invitații tăi.**

Întâlniri de team-building, training-uri, conferințe, congrese sau workshop-uri sunt doar câteva din activitățile de care te poți bucura într-una din sălile de conferințe ale hotelului nostru.

Cele 6 săli de conferințe din Ibis Constanta sunt dotate ultramodern, cu acces la spații de networking și relaxare, zone sanitare, la restaurant, la local pentru catering.

Totă sala noastră de conferințe vă oferă următoarele facilități:

- sală cu lumină naturală
- aer condiționat
- apă potabilă în sală
- ler sală de conferință
- toaletă dedicată pauzei de cafea
- echipament tehnic: videoproiector, 2 flipcharturi, ecran de protecție

Mai mult, prin ofertele speciale din pentru evenimente de business, laei în mânăte noastre grăa sălilor, a echipamentului tehnic, a printrului și a pauzei de cafea. Așa, tratăă atenția la va fi către invitați, colegi și discuiji de succes.

Programa-te la 0040 (241 508 050) sau la email RO-@accor.com o întâlnire cu experții Ibis pentru organizarea evenimentului tuu! mult așteptat.

Sala de conferințe	Suprafața (metri pătrați)	Cinești	Forme de U	Sala de clasă	Recepți	Sala de sedințe
BALLROOM PRESTIGE	460	300	70	420	300	70
COVIDIU	166	200	70	75	180	70
DECEBAL	37	40	16	18	40	20
TRAIAN	37	40	16	18	40	20
DECEBAL & TRAIAN	74	80	32	36	80	40
ELIXIR	12	—	—	—	—	10



TARIFE SALI CONFERINTA IBIS CONSTANTA (tarife E.F.)

Sala Conferințe		BALLROOM PRESTIGE	COVIDIU	DECEBAL & TRAIAN	DECEBAL	TRAIAN
1 zi 09:00 - 18:00	Luni - Duminică	1.200	900	700	500	500
5 zile 09:00-12:00 sau 14:00-18:00	Luni - Duminică	840	630	500	350	350

Contact

Pentru a imbunatati prezenta noastra online si servicii hoteliere pe care vi le oferim astfel incat sa fiti cat mai multumiti ca ati ales hotelurile IBIS ROMANIA, apreciem intotdeauna comentariile, sugestiile si intrebarile dumneavoastra.

ADDRESS

Str. Mircea cel Batran nr 39B-41, Constanta

RESERVADO

(+40)241/ 508050

TELEFON

(+40)241/508050

FAX

(+40) 0374 130 123

EMAIL

H5939-RE@accor.com

Comparabila 2

<http://cciasi.ro/inchirieri.htm>



MEMBRANA PENTRU AFACEREA SA



B-dul Carol I nr. 39, Geamăni-Copou, Iași 700307 T: 0374 202482 F: 0374 362480 E: cciasi@cciasi.ro

Serviciul suport
pentru modal de afaceri
intermedie afaceri

Aceste proceduri
Registru Comerțului

Procedura afaceri

Procedura internă
internă

Informații de afaceri

Standarde de servicii servicii
S2-ISO9001:2008

Certificarea
procedurii de afaceri

Informații
la Adresa Electronică

Conferințe, seminarii
afaceri de afaceri

Participarea la Timpul
Românesc

Informații despre
procedurii de afaceri

Soluționarea litigiilor

Marketing

Afaceri comerciale

Pregătirea și perfecționarea

Cursuri suportate ANC
programul open

Raportarea performanțelor

Timpul Afaceri și Fără Litigii



ÎNCHIRIERE SĂLI DE CONFERINȚĂ

Camera de Comerț și Industrie Iași este un punct de referință pentru organizarea sau găzduirea de evenimente, conferințe, cursuri, seminarii, mese rotunde, sesiuni business-to-business, întâlniri cu delegația internațională de oameni de afaceri sau cu membrii corpului diplomatic, prezentări de firmă sau lansări de produse.



Camera de Comerț și Industrie Iași oferă servicii pentru organizarea sau găzduirea de evenimente: închiriere săli, catering, asistență tehnică, promovare.

Finanțări neamortabile

* Banca de Comerț
Română - BCR
* Banca de Economie
Română - BERD

* Banca de Investiții
și Dezvoltare - BDI

* Banca de Dezvoltare
Regională - BDR

* Banca de Investiții
și Dezvoltare - BDI

* Banca de Economie
Română - BERD

Sursa: ESTIMATOR

Cursul BNR

17 septembrie 2020
1 EUR = 4.7782 Lei
1 USD = 4.2976 Lei

Metro

Iași, RO

1 AC

Car în

general românesc

01-04-00-00



Camera de Comerț și Industrie Iași acordă **reduceri de tarife** pentru membrii Camerei, precum și pentru contracte pe termen lung.



Sala Mare

Sala Ecourilor

Suprafață și amplasare:

150 mp. corp A, et. 1

67 mp. corp A, et. 1

Capacitate și tip de dispunere:

30 - 120 locuri

20 - 50 locuri

Sală de clasă
(cu mese de lucru individuale)
Masă rotundă
Conferință

Sală de clasă
(cu mese de lucru individuale)
Masă rotundă
Conferință

Facilități comune:

Videoproiector - Ecran de proiecție - Laptop - Tabla magnetică
WiFi - Aer condiționat

Facilități specifice:

**pentru
conferințe, prezentări:**
Masă prezidiu
Pupitru speaker
Suport flipchart
Scaune cu braț rabatabil
tip măsuță de scris

**pentru
conferințe, prezentări:**
Masă prezidiu
Pupitru speaker
Suport flipchart
Scaune cu braț rabatabil
tip măsuță de scris

**pentru
cursuri, seminarii:**
Catedră trainerii
Whiteboard
Mese de lucru

Tarife închiriere pe eveniment

Prețurile includ facilitățile descrise mai sus. Prețurile nu includ TVA.

Promoțional:

Sala Mare are același tarif cu Sala Ecourilor

luni-vineri
interval 09.00-19.00

1-2 ore : 330 lei
2-4 ore : 460 lei
4-8 ore : 650 lei

Promoțional: Pachet 4+1

Pentru un contract de min. 5 închirieri în cursul unui an calendaristic,
fiecare a 5-a închiriere beneficiază de **gratuitate**

Tarife servicii catering

Prețurile nu includ TVA

Coffee-break
apă, cafea
5 lei/persoană

Coffee-break extins
apă, cafea, patiserie
10 lei/persoană

**Tarif servicii promovare eveniment
în rândul firmelor din baza de date**
Prețul nu include TVA

400 lei/eveniment

Prețurile de bază sunt negociabile în funcție de volumul închirierilor și opțiunea de catering.

La prețurile de mai sus se aplică TVA 19% la întreaga valoare a contractului.

Relații suplimentare:
Sorin Gheorghiu, Director
Direcția Promovare și Relația cu membrii
Tel.: 0374.462462, Fax: 0374.462463
E-mail: sorin.gheorghiu@cciasi.ro

Comparabila 3

<https://class-hotel.ro/evenimente-corporate/?lang=ro>



MEMBRII | DE LA LAZARU | EVENIMENTE | RESURSELE | OFERTELE SPECIALE | CONTACT

Centrul de conferințe

În sala de conferințe, la cererea și în funcție de recomandările noastre, putem oferi pachete de prânz și băuturi de cafea personalizate, bufeturi, aranjamente florale, servicii de limuzină, închiriere de scaune.

Comandierul salii Class va răspunde tuturor solicitărilor tale pentru a oferi o experiență profesională și minimizată.

Așadar, nu ezitați să contactați echipa noastră pentru planificarea unui eveniment și organizați-l în Băneasa, în Clasa și Alegerea CCIAȘI!

În sala de conferințe, la cererea și în funcție de recomandările noastre, putem oferi pachete de prânz și băuturi de cafea personalizate, bufeturi, aranjamente florale, servicii de limuzină, închiriere de scaune.

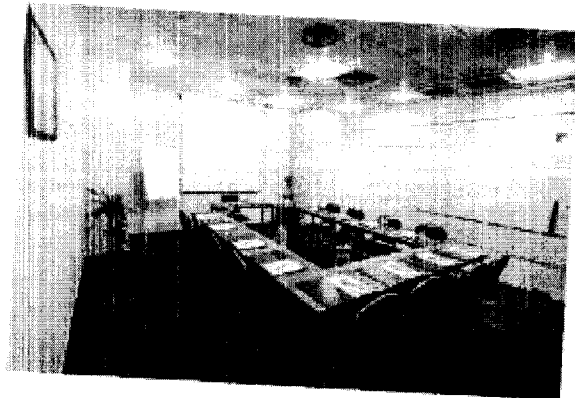
Despre noi vă puteți informa și pe site-ul nostru, care oferă o prezentare detaliată a serviciilor noastre și a tuturor opțiunilor noastre. Utilizați **formularul de rezervare** de mai jos pentru a rezerva un eveniment în Clasa.

Sala Meteora

- 1) Sală de conferințe
- 2) Capacitate: 100 persoane
- 3) Serviciu de catering: prânz, bufeturi, băuturi, deserturi.
- 4) Echipament de sunet, cabluri de televiziune și altele necesare în funcție de necesități.
- 5) Comandier profesional

Sală de conferințe	Preț
Inchiriere sală	120 euro + TVA(21%)
Catering de bază	110 euro + TVA(21%)
Capacitate: 100 persoane	250 euro + TVA(21%)





Sala Olympica

- > 80 metri pătrați
- > Până la **30 de persoane**
- > Echipament inclus - proiector, flipchart, pixuri, carnetele.
- > Echipament de sunet, cabină de traducere și altele vor fi puse la dispoziție la cerere.
- > Lumina naturală

SERVICII

PREȚ

Inchiriere sală **100 euro + TVA(2)**

Sistem de sunet **110 euro + TVA(2)**

Cabină de traducere **250 euro + TVA(2)**

Sala Athena

- > 70 metri pătrați
- > Până la **25 de persoane**
- > Echipament inclus - proiector, flipchart, pixuri, carnetele.
- > Echipament de sunet, cabină de traducere și altele vor fi puse la dispoziție la cerere.
- > Lumina naturală

SERVICII

PREȚ

Inchiriere sală **100 euro + TVA(2)**

Sistem de sunet **110 euro + TVA(2)**

Cabină de traducere **250 euro + TVA(2)**



Sala Atlas

- > 120 metri pătrați
- > Până la **100 de persoane**
- > Echipament inclus - proiector, flipchart, pixuri, carnetele.
- > Echipament de sunet, cabină de traducere și altele vor fi puse la dispoziție la cerere.
- > Lumina naturală

SERVICII

PREȚ

Inchiriere sală **100 euro + TVA(2)**

Sistem de sunet **110 euro + TVA(2)**

TO SPREE CLASS HOTEL



Aceste hotel de 4 stele în zona de nord a Bucureștiului, pe strada Tâmbulea, este o invitație să îl descoperiți printr-o experiență specială în căutarea unei locații de cazare în apropierea Aeroportului Henri Coandă, care vă dăruie un sistem de organizare expresivă în București. Hotel Class este situat într-o zonă liniștită și retrasă, cu vedere la parcul Băneasa, aproape de Centrul de Spații București.

NEWSLETTER

Abonati-vă la newslettera noastră pentru a primi ultimele știri și oferte speciale.

[Subscribe Now](#)

CONTACT INFORMATION

 304 Calea Biserii, București, România
 +40372 120 000
reservations@classhotel.ro

SOCIAL MEDIA FEED

View all posts



Red Angel

© 2023 CLASS HOTEL

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret tranzactie euro/ora		73.26	41.86	41.86
Tipul comparabilei (tranzactie)	-	Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Localizare	Mamaia, Pavilion Expozitional	Cluj Napoca, UBB	Râmnicu Valcea, Oltenia Business Centre	Cluj, Biblioteca Centrala Universitara
Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Numar de locuri	583	360	120	120
Tip spatiu	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta
Finisaje/Dotari	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet
Utilizare (CMBU)	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Alte criterii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Alte informatii				
Comparabila 1	Conform contact telefonic numarul de locuri disponibil este de 360			
Comparabila 2	Nu este cazul			
Comparabila 3	Nu este cazul			

Abordarea prin piata - Estimare valoare				
Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret tranzactie euro/ora		73.26	41.86	41.86
Numar de locuri	583.00	360	120	120
Pret ofertă/vânzare (EUR/MP)		0.20	0.35	0.35
Tipul comparabilei (tranzactie)		Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
Marja de negociere din piața specifică (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/mp)		0.2	0.3	0.3
Drept de folosinta transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.2	0.3	0.3
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.2	0.3	0.3
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.2	0.3	0.3
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.2	0.3	0.3
Conditii de piata	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.2	0.3	0.3
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Mamaia. Pavilion Expozitional	Cluj Napoca. UBB	Ramnicu Valcea. Oltenia Business Centre	Cluj, Biblioteca Centrala Universitara
Cuquantum ajustare (%)		50.0%	60.0%	50.0%
Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0.1	0.2	0.2

Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Numar de locuri	583.00	360	120	120
Quantum ajustare (%)		-5.0%	-35.0%	-35.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	-0.1	-0.1
Tip spatiu	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Finisaje Dotari	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Alte criterii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		0.1	0.1	0.1
Ajustare NETA (%)		45.0%	25.0%	15.0%
Ajustare BRUTA		0.112	0.331	0.297
Ajustare BRUTA (%)		55.0%	95.0%	85.0%
Numar corectii		2	2	2
* Conform GEV 630 art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		0.3	0.4	0.4
Tarif/ora	172 €	822 lei	Curs/08.01.2020 1 Euro:	4.7776

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE

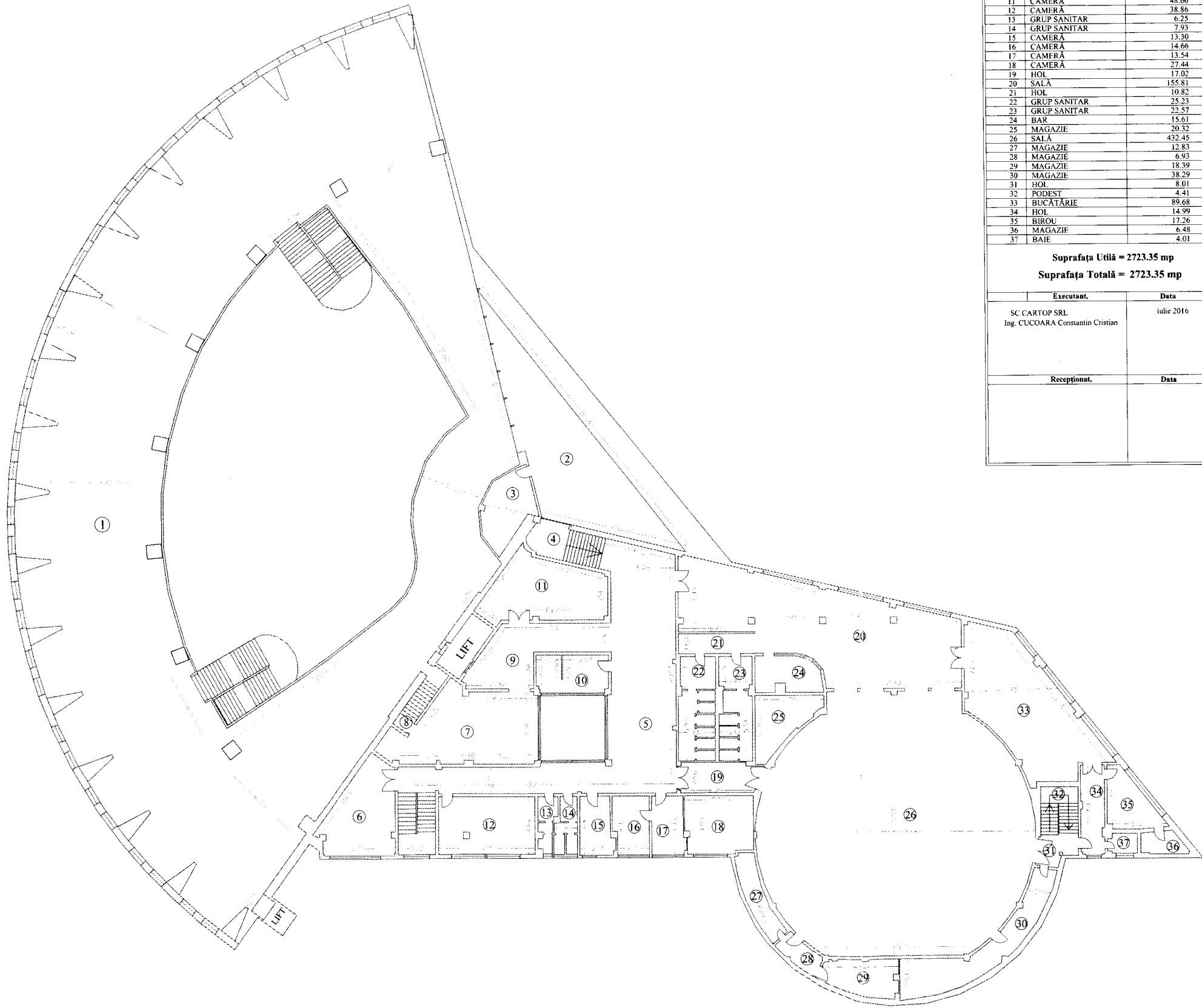
	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret tranzacție euro/zi		251.17	136.05	140.00
Tipul comparabilei (tranzacție)	-	Tranzacție	Tranzacție	Tranzacție
Drept de folosință transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de închiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Localizare	Mamaia, Pavilion Expozitional	Constanța. Hotel Ibis	CCI Iași	București. Class 1 Hotel
Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Număr de locuri	583	300	120	110
Tip spațiu	Sala conferință	Sala conferință	Sala conferință	Sala conferință
Finisaje/Dotări	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet
Utilizare (CMBU)	Sala conferință	Sala conferință	Sala conferință	Sala conferință
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Suprafața utilă	677.94	460	150	130
Alte informații				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Nu este cazul			
Comparabila 3	Conform contact telefonic numărul de locuri disponibil este de 110			

Abordarea prin piata - Estimare valoare				
Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret tranzactic euro/zi		251.17	136.05	140.00
Numar de locuri	583.00	300	120	110
Pret ofertă/vânzare (EUR/LOC)		0.84	1.13	1.27
Tipul comparabilei (tranzactie)		Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
Marja de negociere din piața specifică (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/mp)		0.8	1.1	1.3
Drept de folosință transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.8	1.1	1.3
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.8	1.1	1.3
Conditii de inchiriere	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.8	1.1	1.3
Componente non imobiliare ale valorii	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.8	1.1	1.3
Conditii de piata	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20	ianuarie-20
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/mp)		0.8	1.1	1.3
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Mamaia, Pavilion Expozitional	Constanta, Hotel Ibis	CCl Iasi	Bucuresii, Class Hotel
Cuantum ajustare (%)		40.0%	55.0%	40.0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0.3	0.6	0.5

Potential clientela	Mediu	Mediu	Mediu	Mediu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Numar de locuri	583.00	300	120	110
Quantum ajustare (%)		-5.0%	-35.0%	-35.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	-0.4	-0.4
Tip spatiu	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Finisaje Dotari	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet	Medii/Fara echipament de sunet
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta	Sala conferinta
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Acces la proprietate	Avantajos	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Suprafata utila	677.94	460	150	130
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		0.3	0.2	0.1
Ajustare NETA (%)		35.0%	20.0%	5.0%
Ajustare BRUTA		0.377	1.020	0.955
Ajustare BRUTA (%)		45.0%	90.0%	75.0%
Numar corectii		2	2	2
* Conform GFV 630 art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		1.1	1.4	1.3
Tarif/zi(9 ore)	659 €	3,148 lei	Curs/08.01.2020 1 Euro	4.7776

PLAN RELEVU - ETAJ
Scara 1 : 500

Nr. cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului
		Municipiul Constanta, B-dul Mamaia, nr. 33/A (Pavilion Expozitional)
Cartea Funciara nr.	UAT	CONSTANTA



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	SALĂ	1145.39
2	SALĂ	111.79
3	MAGAZIE	22.02
4	HOL+SCARI	17.37
5	HOL	158.30
6	CAMERĂ	40.43
7	CAMERĂ	67.89
8	SCĂRI	8.71
9	CAMERĂ	40.71
10	CAMERĂ	18.99
11	CAMERĂ	48.66
12	CAMERĂ	38.86
13	GRUP SANITAR	6.25
14	GRUP SANITAR	7.93
15	CAMERĂ	13.30
16	CAMERĂ	14.66
17	CAMERĂ	13.54
18	CAMERĂ	27.44
19	HOL	17.02
20	SALĂ	155.81
21	HOL	10.82
22	GRUP SANITAR	25.23
23	GRUP SANITAR	22.57
24	BAR	15.61
25	MAGAZIE	20.32
26	SALĂ	432.45
27	MAGAZIE	12.83
28	MAGAZIE	6.93
29	MAGAZIE	18.39
30	MAGAZIE	38.29
31	HOL	8.01
32	PODEST	4.41
33	BUCĂTĂRIE	89.68
34	HOL	14.99
35	BIROU	17.26
36	MAGAZIE	6.48
37	BAIE	4.01

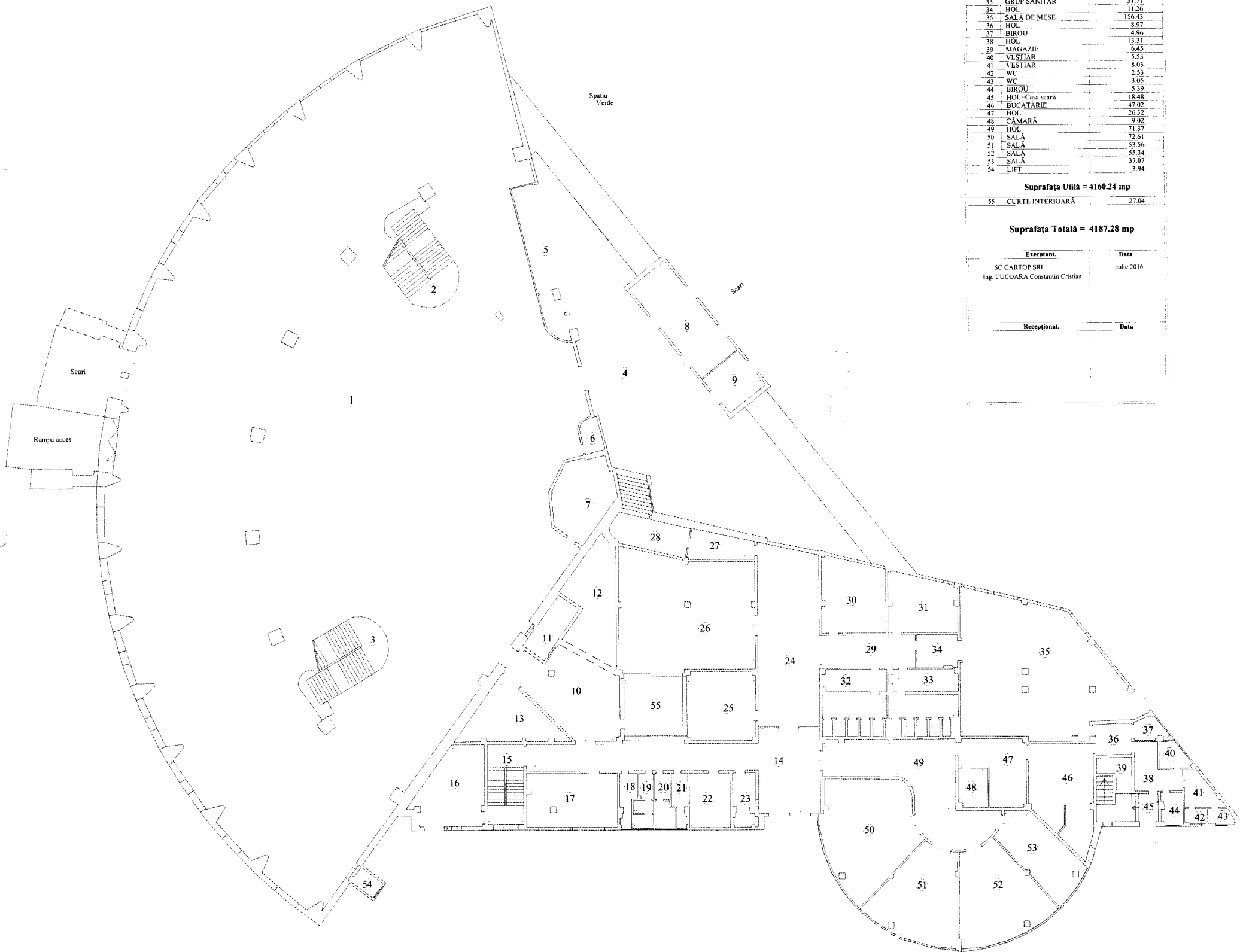
Suprafața Utilă = 2723.35 mp
Suprafața Totală = 2723.35 mp

Executant.	Data
SC CARTOP SRL Ing. CUCOARA Constantin Cristian	iulie 2016
Receptionat.	Data

PLAN RELEVU - PARTER

Scara 1:500

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
		Municipiul Constanta, B-dul Mamaia, nr. 331A (Pavilion Expositiional)
Cartea Funciara nr.	UAT	CONSTANTA



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	SALA	2135.00
2	SCARA	82.00
3	SCARA	82.00
4	SALA	304.85
5	BAR	34.60
6	MAGAZIE	5.15
7	MAGAZIE	31.94
8	HOL	41.59
9	HOL	15.77
10	HOL	54.71
11	LIFT	12.48
12	MAGAZIE	38.45
13	MAGAZIE	31.19
14	HOL	92.03
15	HOL - Casa scarii	22.44
16	CENTRALA	37.23
17	SALA	37.73
18	VESTIAR	6.03
19	GRUP SANITAR	7.30
20	GRUP SANITAR	7.38
21	VESTIAR	5.95
22	HIDROFOR	17.30
23	TABLouri ELECTRICE	9.22
24	HOL	86.16
25	SALA MONITORIZARE	36.75
26	SALA	121.46
27	MAGAZIE	12.80
28	MAGAZIE	18.06
29	HOL	25.20
30	BIROU	35.89
31	BIROU	29.72
32	GRUP SANITAR	29.51
33	GRUP SANITAR	31.71
34	HOL	11.26
35	SALA DE MESE	156.43
36	HOL	8.97
37	BIROU	4.96
38	HOL	13.31
39	MAGAZIE	6.45
40	VESTIAR	5.53
41	VESTIAR	8.03
42	WC	2.53
43	WC	3.05
44	BIROU	5.39
45	HOL - Casa scarii	18.48
46	BUCATARIE	47.02
47	HOL	26.32
48	CAMARA	9.02
49	HOL	71.37
50	SALA	72.61
51	SALA	53.56
52	SALA	55.34
53	SALA	37.07
54	LIFT	3.94

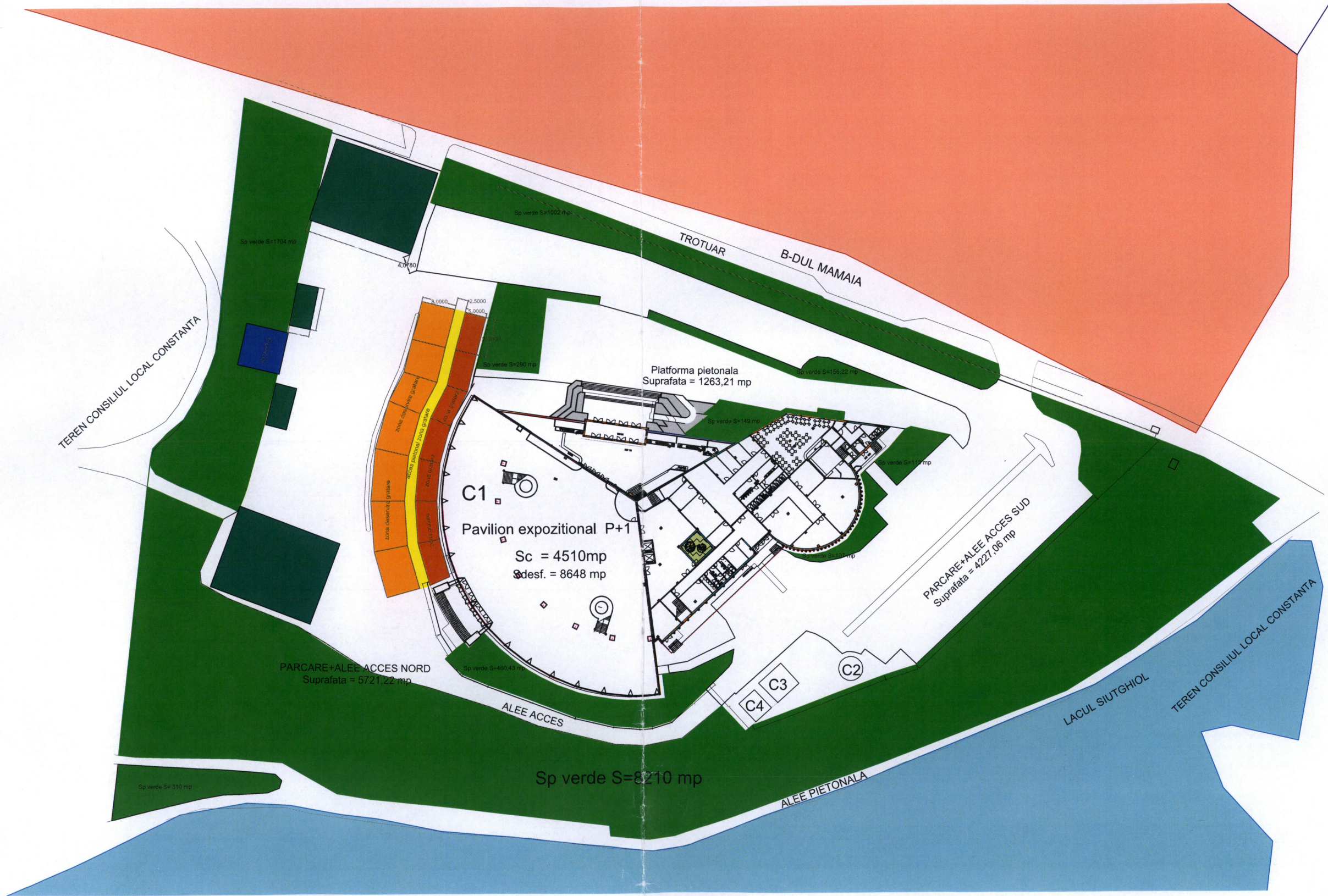
Suprafata Utila = 4160.24 mp

55	CURTE INTERIOARA	27.04
----	------------------	-------

Suprafata Totala = 4187.28 mp

Executant	Data
SC CARTOP SRL Ing. CUCOARA Constantin Cristian	1 iulie 2016

Receptionat	Data



TEREN CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

TROTUAR
B-DUL MAMAIA

C1
Pavilion expoitional P+1
Sc = 4510mp
desf. = 8648 mp

Platforma pietonala
Suprafata = 1263.21 mp

PARCARE+ALEE ACCES NORD
Suprafata = 5721.22 mp

PARCARE+ALEE ACCES SUD
Suprafata = 4227.06 mp

Sp verde S=8210 mp

LACUL SIUTGHIOL
TEREN CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

C2
C3
C4

ALEE ACCES

ALEE PIETONALA

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

Nr. 4297/ 13.02.2020

REFERAT DE APROBARE

privind însușirea Raportului de evaluare al Pavilionului Expozițional Constanța în scopul estimării tarifelor minime de utilizare temporară și închirierii în vederea valorificării

Pavilionul Expozițional Constanța este un imobil aflat în proprietatea publică a județului Constanța conform HCJC nr. 241/2011 privind însușirea și aprobarea bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Județului Constanța.

Imobilul poate fi administrat în sensul atragerii de venituri la bugetul județului prin instituirea unei taxe locale de utilizare a spațiilor din cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, taxă menținută de către noul Cod fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015 cu modificările și completările ulterioare. În acest sens a fost întocmit un Raport de evaluare predat la Consiliul Județean Constanța prin proces verbal nr. 2136/ 27.01.2020, care stabilește tarifele minime ce pot fi percepute pentru utilizarea temporară a locurilor publice din cadrul Pavilionului Expozițional Constanța precum și quantumul minim al tarifelor de închiriere pe o perioadă cuprinsă între 1 și 5 ani pentru spațiul cu destinație alimentație publică.

Având în vedere prevederile art.173, alin.(1), lit.b) coroborate cu cele ale alin.(3), lit.c) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, Consiliul județean îndeplinește „atribuții privind dezvoltarea economico-socială a județului” și în exercitarea acestor atribuții „stabilește și aprobă impozite și taxe, în condițiile legii”.

Față de aceste considerente, supun spre dezbatere și aprobare prezentul proiect de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare al Pavilionului Expozițional Constanța în scopul estimării tarifelor minime de utilizare temporară și închirierii în vederea valorificării.

VICEPREȘEDINTE

CLAUDIU IORGA PALAZ

**CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ DE ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ ȘI JURIDICĂ**

**RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare al
Pavilionului Expozițional Constanța în scopul estimării tarifelor minime de utilizare
temporara și închirierii în vederea valorificării**

În conformitate cu prevederile art. 173 (1) lit. b) coroborate cu cele ale art. 173 alin. (3) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul județean îndeplinește atribuții privind dezvoltarea economico-socială a județului, în exercitarea cărora stabilește și aprobă impozite și taxe, în condițiile legii.

Potrivit dispozițiilor art. 486 alin. (1) din Codul fiscal "Consiliile locale, Consiliul General al Municipiului București sau consiliile județene, după caz, pot institui taxe pentru utilizarea temporară a locurilor publice și pentru vizitarea muzeelor, caselor memoriale, monumentelor istorice de arhitectură și arheologice și altele asemenea".

Pavilionul Expozițional Constanța este un imobil, proprietate publică a județului Constanța, inventariat prin Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 241/2011 privind însușirea și aprobarea bunurilor care alcătuiesc domeniul public al județului Constanța.

Prin Raportul de evaluare întocmit și predat la Consiliul Județean Constanța prin proces-verbal nr.2136/27.01.2020, sunt stabilite tarifele minime ce pot fi precepute pentru utilizarea temporara a locurilor publice din cadrul Pavilionului Expozițional Constanța precum și cuantumul minim al tarifelor de închiriere pe o perioada cuprinsa între 1 și 5 ani pentru spațiul cu destinație alimentație publică din cadrul imobilului.

Art. 196 alin. 1 lit. a) coroborat cu art. 182 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ dispun că în exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul județean adoptă hotărâri cu majoritate calificată, absolută sau simplă, după caz.

Având în vedere precizările menționate anterior, considerăm că proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare al Pavilionului Expozițional Constanța în scopul estimării tarifelor minime de utilizare temporară și închirierii în vederea valorificării a fost elaborat atât în considerarea aspectelor de ordin practic, cât și în considerarea și cu respectarea prevederilor legale în materie, motiv pentru care propunem adoptarea acestuia în forma prezentată.

**ȘEF SERVICIU,
Răzvan Iacob**

**Întocmit,
Violeta Acsinte**

**CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT –
AUTORITATEA JUDEȚEANĂ DE TRANSPORT**

RAPORT DE SPECIALITATE

privind însușirea Raportului de evaluare al Pavilionului Expozițional Constanța în scopul estimării tarifelor minime de utilizare temporară și închirierii în vederea valorificării

Pavilionul Expozițional Constanța este un imobil aflat în proprietatea publică a județului Constanța conform HCJC nr.241/2011 privind însușirea și aprobarea bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Județului Constanța.

Imobilul poate fi administrat în sensul atragerii de venituri la bugetul județului prin instituirea unei taxe locale de utilizare a spațiilor din cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, taxă menținută de către noul Cod fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015 cu modificările și completările ulterioare. În acest sens a fost întocmit un Raport de evaluare predat la Consiliul Județean Constanța prin proces verbal nr. 2136/ 27.01.2020, care stabilește tarifele minime ce pot fi percepute pentru utilizarea temporară a locurilor publice din cadrul Pavilionului Expozițional Constanța precum și cuantumul minim al tarifelor de închiriere pe o perioadă cuprinsă între 1 și 5 ani pentru spațiul cu destinație alimentație publică.

Având în vedere prevederile art.173, alin.(1), lit.b) coroborate cu cele ale alin.(3), lit.c) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, Consiliul județean îndeplinește „atribuții privind dezvoltarea economico-socială a județului” și în exercitarea acestor atribuții „stabilește și aprobă impozite și taxe, în condițiile legii”.

Față de cele prezentate mai sus, supun spre dezbateră și aprobare prezentul proiect de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare al Pavilionului Expozițional Constanța în scopul estimării tarifelor minime de utilizare temporară și închirierii în vederea valorificării.

**Director general,
Rancichi Sebastian**

**Director general adjunct,
Hagea Cristian**

**Șef Birou Pavilion Expozițional
Tudosoiu Adriana**

**Redactat,
Inspector Iordan Valentina**

JUDEȚUL CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICO-FINANCIARĂ

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare al Pavilionului Expozițional Constanța în scopul estimării tarifelor minime de utilizare temporară și închirierii în vederea valorificării

Pavilionul Expozițional Constanța, imobil situat în Municipiul Constanța, pe B-dul Mamaia nr. 331A și aflat în proprietatea publică a Județului Constanța, a fost inventariat prin H.C.J.C. nr. 241/2011 privind însușirea și aprobarea bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Județului Constanța.

Imobilul poate fi administrat în sensul atragerii de venituri la bugetul județului prin instituirea unei taxe locale de utilizare a spațiilor din cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, în conformitate cu prevederile Legii nr. 227/2015 – Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, a fost întocmit un Raport de evaluare de către evaluatorul autorizat Agachi Ștefan Ciprian și predat Consiliului Județean Constanța prin Procesul-verbal nr. 2136/ 27.01.2020, care a avut drept scop estimarea tarifele minime ce pot fi percepute pentru utilizarea temporară a locurilor publice din cadrul Pavilionului Expozițional Constanța precum și quantumul minim al tarifelor de închiriere pe o perioadă cuprinsă între 1 și 5 ani pentru spațiul cu destinație alimentație publică.

Luând în considerare cele precizate, precum și dispozițiile art. 173 alin. (1) lit. b), alin. (3) lit. c), în temeiul prevederilor art. 182 alin. (1) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, actualizată, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Județean, *proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare al Pavilionului Expozițional Constanța în scopul estimării tarifelor minime de utilizare temporară și închirierii în vederea valorificării.*

DIRECTOR GENERAL,
Blăcioti-Georgeta

Șef Serviciu,
Cîrciu Xeronica

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
Comisia Juridică, Ordine Publică și Situații de Urgență

AVIZ

Comisia Juridică, Ordine Publică și Situații de Urgență întrunită în ședința de astăzi 17.02. 2020, a analizat Referatul de Aprobare al Vicepreședintelui Consiliului Județean Constanța, Raportul de Specialitate al Direcției Generale Administrare Domeniu Public și Privat – Autoritatea Județeană de Transport, Raportul de specialitate al Direcției Generale Economico-Financiară și Raportul de Specialitate al Direcției Generale Administrație Publică și Juridică la proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare al Pavilionului Expozițional Constanța în scopul estimării tarifelor minime de utilizare temporară și închirierii în vederea valorificării, se încadrează în prevederile legale, drept pentru care propunem adoptarea acestuia în forma prezentată.

Suntem de acord cu proiectul de hotărâre mai sus amintit.

Comisia Juridică, Ordine Publică și Situații de Urgență

PREȘEDINTE.

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
Comisia de Buget-Finanțe

AVIZ

Comisia de Buget-Finanțe întrunită în ședința de astăzi 17.02. 2020, a analizat Referatul de Aprobare al Vicepreședintelui Consiliului Județean Constanța, Raportul de Specialitate al Direcției Generale Administrare Domeniu Public și Privat – Autoritatea Județeană de Transport, Raportul de specialitate al Direcției Generale Economico-Financiară și Raportul de Specialitate al Direcției Generale Administrație Publică și Juridică la proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare al Pavilionului Expozițional Constanța în scopul estimării tarifelor minime de utilizare temporară și închirierii în vederea valorificării, se încadrează în prevederile legale, drept pentru care propunem adoptarea acestuia în forma prezentată.

Suntem de acord cu proiectul de hotărâre mai sus amintit.

Comisia de Buget-Finanțe
PREȘEDINTE.