

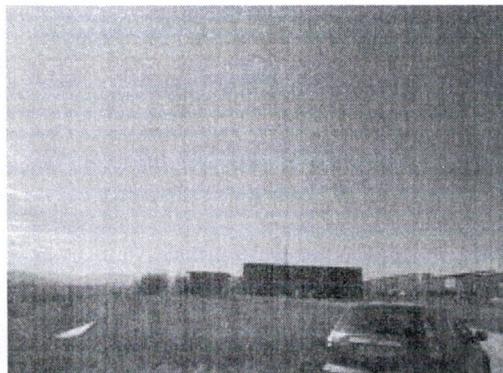
Nr. 1966/09.08.2024

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Oggetto della valutazione:

TERRENO E CAPANNONE

**Inirizzo della proprietà da valutare: Località Sebes, DN7 , nr. 145,
Regione Alba, Romania**



DESTINATARIO : SC A.G.R. PELLETTIERIE S.R.L. SEBES

SOLLECITANTE : SC A.G.R. PELLETTIERIE S.R.L. SEBES

Data della valutazione: 06.08.2024

Data dell'ispezione: 06.08.2024

Data del rapporto: 06.08.2024

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Tramite il presente certifichiamo quanto segue:

- i dati del presente rapporto sono reale e corrette eh hanno alla base le conoscenze del valutatore alla data dell'ispezione;
- i analisi e le conclusioni sono limitate solo alle ipotesi e condizioni presentate nel presente rapporto e si costituiscono come analisi, opinioni e conclusioni professionale ed imparziale;
- non è mai stato nessun interesse attuale o in futuro sopra la proprietà valutata e non esiste nessun altro interesse personale verso nessuna delle parti del presente rapporto;
- l'onorario non si fa sulla base d'un valore stabilito prima o quale può favorire la richiesta del cliente per ottenere un risultato chiesto del cliente o di nessun evento ulteriore;
- i analisi, le opinioni e le nostre conclusioni anche il presente rapporto sono state fatte rispettando il Codice d'Ettica Professionale del Valutatore Certificato e secondo I Standard de valutazione dei benni 2022 – ANEVAR, eccetando le descrizioni espressamente menzionate in questo rapporto;
- i valutatori compiono le richieste di qualifica professionale ed hanno l'esperienza e le competenze necessarie di fare valutazioni per la categoria di proprietà valutata;
- il rapporto di valutazione è stato fatto solo dopo l'ispezione della proprietà che fa l'oggetto del rapporto;
- nessun altra persona, eccetando le persone menzionate nel presente rapporto, non ha accordato assistenza professionale nella elaborazione del rapporto;
- i valori estimate dei valutatori sono valide alla data presente nel rapporto;
- PF AL.TOMI SORIN TOMA ha un assicurazione professionale;

PF AL-TOMI SORIN TOMA

Questo rapporto di valutazione è confidenziale, tanto per cliente che per il valutatore ed è valido solo per lo scopo menzionato; non si accetta nessuna responsabilità se è trasmesso ad un alta persona, sia nello scopo dichiarato sia per qualsiasi altro scopo.

PFA AL-Tomi Sorin Toma esperto valutazioni
Indirizzo :Str.Tulnicului , Nr. 14 , Bl B3C Ap.3 , Alba-Iulia

CUI; RO 25338660

TEL; +40 0723 006 291

 Mail : altomi.sorin@gmail.com
Nr. 1966/09.08.2024
(destinatario SC A.G.R. PELLETERIE)
SINTESI DALLA VALUTAZIONE CON ISPEZIONE

Nome del beneficiario	SC A.G.R. PELLETERIE S.R.L.SEBES
Nome proprietario	SC A.G.R. PELLETERIE S.R.L. SEBES
Tipo della proprietà valutata	<i>Proprietà industriale</i>
Sotto tipo proprietà	<i>Capanone di produzione e terreno</i>
Codice di posta	515800
Indirizzo dalla proprietà	Sebes, DN -7, nr. 145, Jud. Alba
Quartiere	<i>Località Sebes, ad aprox. 16 km del Mun. Alba, zona di periferia</i>
Carte Fondale nr.	80280
Numero del catasto	80280-terreno 80240 -C1 per la costruzione C1
Listino degli atti di proprietà (che il valutatore li ha avuto alla sua disposizione)	<p>- Atti di proprietà:</p> <p>- Contratto di compravendita, chiusura d'autentica nr. 771/09.09.2013, rilasciato di Burz Lidia Maria;</p> <p>Altre documenti:</p> <p>- Autorizzazione di Costruzione nr. 64/05.04.2016, rilasciata dal Comune della località Sebes;</p> <p>- Verbale di collaudo finale quando sono state finite i lavori nr. 47378/03.12.2016, rilasciato della Commissione del Collaudo;</p> <p>- Estratto di Carte Fondale nr. Richiesta 11012/24.04.2024;</p> <p>- Piano e delimita del immobile, registrato ad ANCPI sotto nr. 9775/17.08.2017</p> <p>- certificato nr.25642/07.08.2017 – riguardando la categoria d'uso del terreno</p> <p>- Memorio tecnico;</p> <p>- Piante fatte del Sig. Davidescu T. Gheorghe, ingegnere di progetti e l'architetto Iulian Mirea, tutti avvisati sotto nr. Pr.12/2013;</p>
Diritto di proprietà	<i>Diritto: pieno</i> <i>L'immobile si valuta nel ipotesi di pienno diritto;</i>
L'uso costante dalla proprietà	<i>Capanone di produzione e sede amministrativo per uffici</i>
Tipo costruttivo (struttura)	A. Struttura di resistenza a. infrastruttura - fondazioni: fatte di calcestruzzo armato

		e pilasto di fondazione sotto il muro del capanone b. suvrastruttura – quadre di metallo (pereti di pannelli tipo sandwich) c. tetto – quadre di metallo, lamiera <i>B. Pereti</i> - pereti esterni di pannelli di isopan					
Anno della costuzione		2014 - 2016					
Stato tecnico della costruzione		Molto buona					
Numero di stanze							
Livello di finitura		<i>superiore</i>					
Superficie (mq)	Apartamenti in edificio /apartamenti nella cassa	Au					
	case/ville/spazi commerciali/altre costruzioni	Ad	1675,83	Ac	1620	Au	1675.83
	terreno	St	7009				
Corso di cambio della valute alla data della valutazione (lei/EUR – curs BNR)		4.9769					
Data della valutazione		06.08.2024					
Valore del reddito		6.335.400	Lei				
Valore del costo		6.403.300	Lei				
Valore tramite la comparazione		NON APPLICATO	Lei				
Ispezione realizzata del valutatore autorizzato:		AL.TOMI SORIN TOMA	LEG 10106/VALIDO 2024				
IL VALOREA SUL MERCATO raccomandata, da cui (se è il caso):		6.335.400	LEI		1.273.000		EURO
-Valore della costruzione		5.061.000	LEI		1.016.900		EURO
-valore unitare costruzione (per l'area svillupata)		3.040	LEI /mq		611		EURO/mq
-Valore del terreno		1.274.400	LEI		256.100		EURO
-valore unitare del terreno		182	LEI /mq		37		EURO/mq
Intervallo di valori stimati per l'immobile valutato (Lei)		6.300.000 lei-6.400.000 lei					

OSSERVAZIONI SPECIALI	
Posizione	<i>urbano</i>
Livello d'attività del mercato (NAP)	<i>Alto</i>
Giustificazione del livello d'attività proposto del mercato	<i>Esempio : Richiesta alta</i> La proprietà immobiliare valutata si trova nella località Sebes, nella zona del DN 7, uscita verso Deva, sul DN7 , a circa 1 KM dell'autostrada A1.

	Nella località Sebes sono 2 zone industriale, una a l'entrata da Alba, dove si trova il Parco Industriale, e l'altra a l'uscita verso Deva e dove esistono anche altri capannoni industriali e commerciali. <i>Posizione nell'area con interesse transazionale, Sebes, l'area periferica, vicino a Star Transmission</i>
Accesso	<i>Strada pubblica –DN -7</i>
Utilità	-Energia elettrica - collegata; -acqua - bacino proprio - collegata; - fognatura - collegata
Classi di rischio sismico/categorie d'emergenza	<i>Non è il caso</i>
Uso	<i>Produzione ed edificio amministrativo, uffici</i>
Identificazione immobile	<i>È stata fatta l'identificazione nel terreno (indirizzo di posta)</i>
Differenze dai documenti di proprietà rilevati all'ispezione	<i>La valutazione tiene presente la situazione descritta nei documenti /CF. Si valutano solo i immobili / le parti degl'immobili iscritte correttamente nel CF.</i>
Funzioni di terreno libero	<i>Urbano</i>
Altre Osservazioni	<i>La proprietà ha una buona liquidità dovuta alla sua posizione. La zona è mista: industriale e commerciale con interesse transazionale sul mercato. La proprietà ha accesso dal DN-7. Tra le proprietà della zona si trova: STC I lavori che non sono state ancora compiute – pavimenti nei uffici al primo piano, controsoffitto, pittura, oggetti sanitari, prese, illuminazione.</i>

Valutatore autorizzato

Ec. Al.Tomi Sorin Toma

Membro titolare ANEVAR