

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

CONSTRUCTII INDUSTRIALE SI TEREN AFERENT

SITUATA IN LOC. TULCA

JUDEȚUL BIHOR

DIN PATRIMONIUL SOCIETATII

SC PUSTERO GROUP SRL (societate in insolventa)

Valoare de piata 104.200 Lei echivalentul a 23.500 Euro

Noiembrie 2014

Certificare

Prin prezenta se certifică faptul că informațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte, în limita cunoștințelor deținute de evaluator. Se certifică de asemenea că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare și de condițiile limitative specificate în lucrare, reprezentând analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, neinfluențate de nici un factor. De asemenea se certifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietățile imobiliare care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Se precizează că proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, la data 25.11.2014, în prezența reprezentantului SC PUSTERO GROUP SRL (societate în insolvență) – reprezentat de Prompt Insolv SRL. La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane.

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Evaluatorul, în întocmirea raportului de evaluare, se situează pe poziția evaluatorului extern.

Analizele și opiniile prezentate în raport au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

POPA LIVIU GEORGE
Expert Evaluator



Cuprins

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI A CONCLUZIILOR IMPORTANTE

SECȚIUNEA I. PREMIZELE EVALUĂRII

Cap. I. Date generale

- I.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate
- I.2. Scopul evaluării
- I.3. Utilizarea raportului
- I.4. Clientul și destinatarul lucrării
- I.5. Bazele evaluării
- I.6. Data inspecției și data evaluării
- I.7. Modalități și termene de plată
- I.8. Responsabilitatea față de terți
- I.9. Sursele de informații

Cap. II. Rezultatele evaluării

SECȚIUNEA II. PREZENTAREA DATELOR

Cap. I. Aspecte juridice

- I.1. Statutul juridic al deținătorului
- I.2. Dreptul de proprietate
- I.3. Situația litigiilor

Cap. II. Descrierea proprietății evaluate

Cap. III. Analiza celei mai bune utilizări

Cap. IV. Analiza pieței imobiliare specifice

SECȚIUNEA III. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Cap. I. Prezentarea abordărilor și metodelor de evaluare aplicate

I.1. Evaluarea terenului

I.2. Evaluarea proprietatii

Cap. II. Sinteza rezultatelor evaluării, reconcilierea valorii și opinia evaluatorului

ANEXE

ANEXA Prezentarea evaluatorului

ANEXA Estimarea valorii terenului prin abordari prin comparatii

ANEXA Estimarea valorii proprietatii prin abordări prin costuri

ANEXA Estimarea valorii proprietatii prin abordarea prin venit

ANEXA Fotografii

ANEXA Documentație

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare aflată în patrimoniul SC PUSTERO GROUP SRL (societate în insolvență) situată în loc. Tulca, proprietatea SC PUSTERO GROUP SRL (societate în insolvență), cuprinsă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 2783.

În conformitate cu prevederile contractului de prestări servicii încheiat între **SC PUSTERO GROUP SRL (societate în insolvență)**, reprezentată de **Prompt Insolv SRL**, în calitate de **CLIENT**, și **SC MAIANDA EVAL SRL – reprezentată de Expert evaluator Popa Liviu George**, în calitate de **PRESTATOR**, s-a elaborat prezenta lucrare în scopul estimării valorii de piață a proprietății mai sus denumite în vederea vânzării la licitație.

Proprietatea evaluată este o proprietate imobiliară cu destinație industrială compusă din Hala, Hala metalică, Bazin apă și casa pompei, Cabina poartă și terenul aferent de 1.439 mp situat în loc. Tulca, jud. Bihor.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății, s-au utilizat metode aparținând a trei abordări de evaluare considerate relevante scopului evaluării – abordarea prin comparații, abordarea prin costuri și abordarea prin venituri. În urma reconcilierii valorilor, opinia evaluatorului referitor la valoarea de piață la data de 25.11.2014 pentru proprietatea imobiliară evaluată, aflată în patrimoniul **SC PUSTERO GROUP SRL (societate în insolvență)** se cifrează la 78.150 Lei echivalentul a 17.625 Euro, conform tabelului următor:

Nr. crt.	Denumirea bunului evaluat	Valoarea proprietății (fără TVA)- lei RON	Valoarea proprietății (fără TVA)- EURO
1	Teren intravilan – 1.439 mp	8.400	1.900
2	Hala – 144 mp	79.400	17.900
3	Hala metalică – 96 mp	10.200	2.300
4	Bazin apă și casa pompei – 40 mp	2.200	500
5	Cabina poartă – 20 mp	4.000	900
TOTAL		104.200	23.500

Valoarea de piata cu vanzare fortata, este conform tabelului de mai jos:

Nr. crt.	Denumirea bunului evaluat	Valoarea proprietății (fără TVA)- lei RON	Valoarea proprietății (fără TVA)- EURO
1	Teren intravilan – 1.439 mp	6.300	1.425
2	Hala – 144 mp	59.550	13.425
3	Hala metalica – 96 mp	7.650	1.725
4	Bazin apa si casa pompe – 40 mp	1.650	375
5	Cabina poarta – 20 mp	3.000	675
TOTAL		78.150	17.625

Cursul de schimb valutar valabil la data evaluării a fost de 4,4338 Lei/Eur.

Valoarea rezultată este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de acesta la momentul evaluării, și reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă, încheiat în condițiile de vânzare specificate.

Valoarea a fost exprimată în limitele următoarelor precizări:

- valoarea a fost exprimată și este valabilă doar în condițiile și prevederile prezentului raport
- valoarea este o predicție
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile necesare conformării cerințelor legale din domeniul de activitate atribuit
- valoarea exprimată nu conține TVA

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate în considerare, a condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un factor. Ele se bazează pe observațiile făcute cu ocazia deplasării pe teren și informațiilor culese de pe piața imobiliară specifică a proprietății, pe informațiile existente în documentele puse la dispoziție de către BENEFCIAR, cele extrase din evidențele de carte funciară, și sunt corecte și adevărate în limita acestor informații și a ipotezelor și condițiilor enumerate în Secțiunea I, capitolul I.5.

Popa Liviu George
Expert Evaluator



SECȚIUNEA I.

PREMIZELE EVALUĂRII

CAPITOLUL I.

DATE GENERALE

I.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară aflată în patrimoniul SC PUSTERO GROUP SRL (societate în insolvență) situată în loc. Tulca, jud. Bihor.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate asupra proprietății, compuse din Hala, Hala metalică, Bazin apă și casa pompe, Cabina poartă și terenul aferent de 1.439 mp situat în loc. Tulca, jud Bihor.

I.2. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății denumite mai sus, în vederea vânzării la licitație.

I.3. Utilizarea raportului

Prezentul raport de evaluare se va utiliza de către PROMPT INSOLV SRL în procedura de lichidare a societății.

I.4. Clientul și destinatarul lucrării

Prezentul raport de evaluare se adresează SC PUSTERO GROUP SRL (societate în insolvență) prin Prompt Insolv SRL, în calitate de **Client** și **Destinatar**.

I.5. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu acestea, precum și cu celelalte aprecieri din raport; evaluatorul își asumă integral responsabilitatea pentru concluziile prezentate, în limita ipotezelor restrictive și condițiilor limitative prezentate mai jos.

I.5.1. Ipoteze și condiții limitative

Ipoteze:

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții autorizați ai clientului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supuse evaluării și care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecți și rezonabili pentru întocmirea

prezentului raport; nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea influență asupra valorii estimate;

- evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, care ar putea influența în vreun sens valoarea proprietății în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;
- proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini sau posesiuni de orice natură;
- se presupune că nu există contaminanți, iar costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea proprietății; evaluatorul nu a fost informat de existența vreunei inspecții sau raport de specialitate care să indice prezența contaminanților sau a altor materiale periculoase;
- toate documentațiile se presupun a fi corecte, ele fiind incluse în lucrare în scopul clarificării cât mai precise a elementelor raportului;
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, terenului de fundație sau ale structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- informațiile furnizate de terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanția pentru acuratețe
- situația actuală a proprietății a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea a celei mai probabile valori a proprietății în condițiile tipului de valoare selectată;
- se presupune o stăpânire responsabilă și un mod de exploatare a proprietății, care să nu conducă la degradarea și implicit scăderea valorii proprietății, în perioada scursă între data inspecției și data utilizării rezultatelor raportului;

1.5.2. Condiții limitative

- în prezentul raport previziunile sau estimările de exploatare sunt bazate pe condițiile economice actuale din județul Bihor , loc. Tulca precum și pe realizările efective de până acum la nivelul proprietății evaluate sau a altor proprietăți cu caracteristici similare;
- datele, informațiile și conținutul acestui raport sunt confidențiale, ele nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate decât în scopul specificat în lucrare; orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate pentru imobilizările cuprinse în prezentul raport nu pot fi utilizate în alte evaluări și dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile, relevante și reprezentative;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care a fost convenită în scris și în prealabil.
- suprafața imobilelor a fost estimată de evaluator prin măsuratori proprii, ulterior suprafețele fiind confirmate de reprezentantul proprietarului.

I.5.3. Valoarea estimată

Evaluarea efectuată în cadrul prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață, în conformitate cu cerințele Clientului. Definiția valorii de piață este cea cuprinsă în Standardul Internațional de Evaluare SEV 100 - Cadru General , și este după cum urmează:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

În estimarea valorii de piață s-a ținut cont de scopul evaluării , tipul proprietății imobiliare și recomandările standardelor internaționale de evaluare.

Conform SEV 310, pct. 4 ”unii creditori cer evaluări făcute pe ipoteza unei vânzări forțate să impună o limită de timp pentru cedarea ipotetică a proprietății imobiliare”; trebuie înțeles foarte bine că această limitare poate fi o ipoteză de realizare a unei evaluări alternative, însă creditorul este atenționat asupra faptului că opinia evaluatorului este valabilă numai la data evaluării și că aceasta ar putea fi nereală pentru o eventuală executare a garanției , în cazul în care condițiile de piață și circumstanțele vânzării pot fi diferite.

Termenul “vânzare forțată” se utilizează adesea în situațiile în care un vânzător este obligat să vândă și/sau nu există o perioadă de comercializare adecvată. Pretul obținabil în această situație nu îndeplinește cerințele din definiția valorii de piață. Pretul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii de a vinde, la care este supus vânzătorul, sau de motivele pentru care o comercializare adecvată nu poate fi făcută. El poate să reflecte și consecințele pentru vânzător a nereușitei vânzării într-o perioadă de timp specificată. Pretul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi prezis în mod credibil, cu excepția situației în care sunt cunoscute natura presiunii de a vinde sau motivele comercializării neadecvate. Pretul pe care un vânzător îl va accepta, într-o vânzare forțată, va reflecta mai degrabă situațiile particulare decât cele ale vânzătorului decis din definiția valorii de piață. Pretul obținabil într-o vânzare forțată va avea numai o legătură întâmplătoare cu valoarea de piață sau cu orice alte tipuri de valoare, definite în acest standard. Deoarece vânzarea forțată este o descriere a situației în care tranzacția are loc, acest termen nu reprezintă un tip de valoare. Informațiile referitoare la tranzacțiile în condiții normale de piață și tranzacțiile în condiții de lichidare din perioada 2008 – 2011 indică un nivel al prețurilor la lichidare între 0,6 și 0,75 din valoarea de piață estimată conform Standardului Internațional de Evaluare IVS 1. Valorile se orientează spre maximul intervalului pentru proprietăți cu un amplasament atractiv și finisaje superioare, deoarece vânzarea acestor proprietăți atrage mai mulți potențiali clienți, de unde și prețurile mai ridicate. Valoarea de piață cu vânzare forțată (1 – 3 luni) pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind situată la nivelul de 75% din valoarea de piață opinată.

I.6. Data inspecției și data evaluării

Inspecția proprietății a fost efectuată în data 25.11.2014 . Data evaluării este 25.11.2014, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea proprietății.

I.7. Modalități și termene de plată

Valorile prezentate ca opinii sunt valori fără TVA și considerate a fi plătite printr-o modalitate și termene caracteristice pieței tranzacțiilor cu sume similare, fără a lua în considerare eventuale aranjamente financiare favorabile cumpărătorului.

I.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentanții **SC PUSTERO GROUP SRL** (societate în insolvență), corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în capitolul 1.4. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (Noiembrie 2014) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

I.9. Sursele de informații

Sursele de informare care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost :

- documente puse la dispoziție de proprietar privind :
 - starea fizică a bunurilor evaluate, lucrările de întreținere – reparații efectuate;
- informații furnizate de antreprenori privind costurile de realizare ale proprietăților comparabile cu cele din proprietatea Clientului pentru stabilirea valorilor de înlocuire (cost de înlocuire brut) ;
- observațiile făcute cu ocazia inspectării proprietății de către evaluator ;
- publicații locale, piața imobiliară
- Costuri de reconstrucție- costuri de înlocuire – Cladiri Industriale, Comerciale si Agricole, Constructii Speciale- Corneliu Schiopu, Editura Iroval , Bucuresti 2010
- normative pentru stabilirea deprecierei fizice a constructiilor
- cursul de referință al monedei naționale
- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea împrumutului
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GME 600- Evaluarea bunurilor imobile

CAPITOLUL II. REZULTATELE EVALUĂRII

Valoarea de piata obtinuta pentru proprietatea imobiliara compusa din Hala, Hala metalica, Bazin apa si casa pompe, Cabina poarta si terenul aferent de 1.439 mp situat in loc. Tulca, jud Bihor, proprietatea **SC PUSTERO GROUP SRL (societate in insolventa)** , cuprinsa în cadrul prezentului raport este conform tabelului urmator :

Nr. crt.	Denumirea bunului evaluat	Valoarea proprietății (fără TVA)- lei RON	Valoarea proprietății (fără TVA)- EURO
1	Teren intravilan – 1.439 mp	8.400	1.900
2	Hala – 144 mp	79.400	17.900
3	Hala metalica – 96 mp	10.200	2.300
4	Bazin apa si casa pompe – 40 mp	2.200	500
5	Cabina poarta – 20 mp	4.000	900
TOTAL		104.200	23.500

Valoarea de piata cu vanzare fortata, este conform tabelului de mai jos:

Nr. crt.	Denumirea bunului evaluat	Valoarea proprietății (fără TVA)- lei RON	Valoarea proprietății (fără TVA)- EURO
1	Teren intravilan – 1.439 mp	6.300	1.425
2	Hala – 144 mp	59.550	13.425
3	Hala metalica – 96 mp	7.650	1.725
4	Bazin apa si casa pompe – 40 mp	1.650	375
5	Cabina poarta – 20 mp	3.000	675
TOTAL		78.150	17.625

Popa Liviu George
Expert Evaluator



SECȚIUNEA II. PREZENTAREA DATELOR

CAPITOLUL I. ASPECTE JURIDICE

I.1. Statutul juridic al deținătorului

Proprietatea imobiliara evaluata este situata in loc. Tulca, jud. Bihor si este proprietatea **SC PUSTERO GROUP SRL (societate in insolventa)** conform Extrasului de Carte Funciara nr. 2783.

I.2. Dreptul de proprietate

Proprietarul este deținătorul proprietatii evaluate conform Extrasului de Carte Funciara nr. 2783, nr. cad. 3577/102.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate asupra imobilului, format din teren si constructii.

I.3. Situația litigiilor

Nu există date privind litigiile referitoare la imobilul evaluat.

I.4. Asigurări

Nu există date privind asigurarile referitoare la imobilul evaluat.

I.5. Situația sarcinilor, contractelor de asocieri și închirieri

Imobilul evaluat este considerat liber de sarcini.

CAPITOLUL II.

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

II.1.1. Descrierea amplasamentului

Terenul aferent proprietății este un teren intravilan, plan, forma neregulată, situat în zona periferică a com. Tulca.

Zona este formată din terenuri intravilane libere și construcții rezidențiale la aproximativ 250 de metri de proprietatea evaluată.

Terenul aferent proprietății are o suprafață de 1.439 mp.

Accesul la amplasament se face pietonal, și rutier:

- pietonal și rutier : din drum asfaltat.

Utilități. Terenul este racordat la următoarele rețele utilitare:

- rețeaua de aprovizionare cu energie electrică

II.2. Descrierea construcțiilor

II.2.1. Hala

Regim înălțime	P
Suprafața construită	144 mp
Utilizare actuală	Hala

Structura de rezistență este din fundații de beton și stalpi din beton. Peretii exteriori sunt din zidărie. Acoperișul este în mai multe ape cu șarpanta din lemn și înveliș din plăci ondulate de azbociment. Pardoselile sunt din ciment. Tâmplărie exterioară este din PVC cu geam termopan. Peretii interiori și exteriori sunt tencuiți.

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare:

- instalație electrică de iluminat

Starea generală tehnică a construcției este satisfăcătoare.

II.2.2. Hala metalica

Regim înălțime	P
Suprafata construita	96 mp
Utilizare actuală	Depozit

Structura de rezistenta este din fundatii de beton si stalpi metalici. Peretii exteriori sunt din placi metalice. Acoperișul este in doua ape cu sarpanta din zaberele metalice si invelitoare din tabla ondulata metalica. Pardoselile sunt din ciment.

Dotări și instalații :

Construcția nu este racordată la rețele utilitare.

Starea generală tehnică a construcției este satisfacatoare.

II.2.3. Bazin apa si casa pompe

Regim înălțime	P
Suprafata construita	40 mp

Structura de rezistenta este din fundatii de beton, ingropate.

Starea generală tehnică a construcției este satisfacatoare.

II.2.4. Cabina poarta

Regim înălțime	P
Suprafata construita	20 mp
Utilizare actuală	Cabina poarta

Structura de rezistenta este din fundatii de beton si stalpi din beton . Peretii exteriori sunt din zidarie . Acoperișul este in doua ape cu sarpanta din lemn si invelitoare din placi ondulate de azbociment. Pardoselile sunt din ciment. Tâmplărie exterioară este din PVC cu geam termopan. Peretii interiori si exteriori sunt tencuiți .

Dotări și instalații :

Construcția este racordată la următoarele rețele utilitare:

- instalație electrică de iluminat

Starea generală tehnică a construcției este satisfacatoare.

CAPITOLUL III.

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizare rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

După cum rezultă, cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

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

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

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

Ținând cont de amplasamentul proprietăților, vecinătățile existente, structura și starea tehnică a construcțiilor, modalitatea de valorificare, precum și tendințele de evoluție a pieței imobiliare din zonă, cea mai bună utilizare este cea : Industrială .

CAPITOLUL IV.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

Definirea pieței

Piața imobiliară se poate defini ca fiind o interacțiune dintre persoane – fizice sau juridice – care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici, etc. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor, și a cumpărătorilor. De asemenea este o piață cu caracteristici diferite de cele ale pieței eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de modul de finanțare, este o piață care nu se autoreglează și este afectată de reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile sau au un grad de credibilitate redus, există un decalaj între cerere și ofertă, etc.).

Datorită factorilor enumerați mai sus, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de estimat și previzionat. În formarea prețului de tranzacționare și încheierea contractelor, factori exogeni proprietăților – cum ar fi motivațiile speciale ale cumpărătorului, tipul de finanțare, tenta speculativă, amenințarea de a fi evacuat dintr-un spațiu, condițiile în care se încheie tranzacția – au uneori influență importantă și conduc la prețuri de tranzacționare care diferă în mare măsură de valoarea de piață.

Piața specifică a proprietății evaluate

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip industrial, respectiv hala producție. Analizând caracteristicile proprietății din punct de vedere al sistemului constructiv, amplasarea și poziționarea sa, tendințele de evoluție pe piața imobiliară, stadiul de dezvoltare a economiei locale, în opinia evaluatorului, imobilul are cea mai bună utilizare, astfel că nu se așteaptă o schimbarea a utilizării actuale.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare cu destinație industrială și comercială situate în zona localității Tulca.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a perimetrului considerat, stadiul de dezvoltare a economiei în zone similare și caracteristicile acesteia, populația sa, trenduri de dezvoltare care se manifestă în ultimii ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate considerat.

Aspecte economico-sociale

Județul Bihor este situat în nord-vestul țării, delimitat la vest de granița cu Ungaria. Se învecinează la Nord cu județul Satu-Mare, spre Vest cu Ungaria, spre Est cu județul Cluj, iar spre Sud cu județul Alba și Arad. Are o suprafață de 7.544 kmp și un număr de aproximativ 600.000 locuitori, fiind al șaselea județ ca suprafață și al treisprezecelea ca număr de locuitori. Procentul populației urbane este de cca. 47,5%, cu reședință în 8 orașe, iar populația rurală trăiește în 435 de sate arondate la 87 de comune.

Economia județului este bazată în principal pe industriile localizate în reședința de județ – ORADEA – municipiul reședință de județ (207.270 locuitori), în celelalte municipii din județ – Beiuș (11.400 locuitori), Marghita (17.569 locuitori), Salonta (18.675 locuitori), și în orașele din județ: Aleșd (10.714 locuitori), Nucet (2.423 locuitori), Săcuieni (11.646 locuitori), Ștei (8.850 locuitori), Valea lui Mihai (10.586 locuitori), Vașcău (7.900 locuitori). Principalele industrii : industria ușoară (confecții, textile – în lohn, încălțăminte), industria producătoare de mobilă (în județ sunt 6 fabrici de mobilă) industria alimentară (fabrica de ulei, fabrica de zahăr, platforma European Drinks din zona Beiuș-Vaşcău, industria materialelor construcții Holcim Aleșd, Helios Aleșd. Industria grea – fabrica de alumina sau cea chimică (Sinteza) au o activitate considerabil restrânsă față de perioada de înainte de 1989. Șomajul la nivelul județului s-a menținut la cote reduse, de cca. 1,5-2%, până în anul 2008, fiind mult inferior mediei pe țară. Cu toate acestea, trebuie menționat, că un nr. destul de mare a populației practică agricultura de subzistență, nemaifigurând în evidențele AJOFP. De la începutul anului 2009 datorită crizei financiare numărul somerilor este în continuă creștere ajungând la cote de 8-9 %.

Analiza cererii

În domeniul proprietăților imobiliare, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care se dorește să fie cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de proprietăți de natura celor supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotărilor, etc.

La nivelul pieței considerate, cererea pentru spații industriale este în scădere. Factorii care au contribuit la scăderea cererii sunt :

- populația în zona - în continuă descreștere
- veniturile și salariile din zonă – având în vedere criză financiară acestea sunt în stagnare
- considerații financiare – având în vedere restricțiile impuse de Banca Națională la creditele ipotecare, și creșterea ratei dobânzii la credite tendința investitorilor de a achiziționa imobile generatoare de venit este redusă
- numărul mare de construcții noi cu destinație comercială și industrială executate în zona oraselor.

Analiza ofertei

Oferta este cantitatea dintr-un tip de proprietate disponibilă pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o piață dată, la o anumită perioadă de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc indică raritatea relativă a acelui bun, care este un factor de bază al valorii.

Oferta se referă la disponibilitățile de a schimba dreptul de proprietate a produsului imobiliar.

La nivelul pieței considerate, oferta pentru spații industriale este destul de mare. Factorii care au contribuit la creșterea ofertei sunt :

- cantitatea și calitatea ofertei concurențiale , volumul construcțiilor noi, concurente sau complementare – în ultima perioadă construcțiile noi cu destinație comercială și industrială din zona limitrofă a oraselor au crescut foarte mult ;
- disponibilitatea și prețul terenului liber – investitorii în ultima perioadă au construit spații comerciale și industriale în zonele limitrofe ale oraselor datorită prețului mai scăzut al terenului;
- transformarea pentru utilizări alternative: în zonă foarte multe proprietăți industriale (hale producție) au fost transformate în spații comerciale (hale-depozit)
- disponibilitatea creditelor pentru construcții.- în anii precedenți condițiile accesibile de creditare și nivelul scăzut al ratei dobânzii la credite au contribuit la construirea de proprietati industriale si comerciale.

Echilibrul pieței

Din punct de vedere al stadiului de dezvoltare, piața imobiliară industrială în această perioadă este o piață în cădere , caracterizată printr-un număr destul de redus de actori și tranzacții în care prețurile au o tendință descrescătoare.

SECȚIUNEA III.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

CAPITOLUL I.

PREZENTAREA ABORDĂRILOR ȘI METODELOR DE EVALUARE APLICATE

I.1. Evaluarea terenului

Anticiparea , schimbarea , cererea și oferta , substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului. Prețul terenului reflectă relația dintre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului. Caracteristicile fizice ale terenului , utilitățile disponibile și îmbunătățirile , influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa .

Pentru evaluarea terenului se utilizează 6 metode :

Metoda comparației directe - prin această metodă prețurile și acele informații la loturi similare sunt analizate , comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda este utilizată atunci când există date comparabile .

Metoda alocării – este bazată pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției care spune că există un raport între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare pentru anumite tipuri de proprietăți în anumite localizări.

Metoda extracției – prin această metodă valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți prin scăderea contribuției construcției care estimată prin costuri și depreciere.

Metoda parcelării – este utilizată pentru evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă cea mai bună utilizare

Metoda reziduală - aceasta se bazează pe principiul echilibrului și a conceptului de contribuție care se referă la echilibrul dintre teren, mână de lucru, coordonare și capital.

Metoda capitalizării rentei funciare – renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu regulile de închiriere a terenului.

Având în vedere că în zonă am găsit loturi de teren comparabile care s-au vândut sau au fost oferite în prezentul raport pentru evaluarea terenului am ales metoda comparației directe .

Elemente de comparație utilizate de evaluatori în procedura de estimare a valorii sunt după cum urmează:

- dreptul de proprietate
- restricțiile legale
- condițiile pieței

- localizarea
- caracteristicile fizice
- utilitățile disponibile
- zonarea
- cea mai bună utilizare

Surse de informații utilizate în evaluarea terenului :

- anunturi internet (anexe) : www.multecase.ro

Valoarea de piață a terenului estimată prin metoda comparației directe (anexa) este de 8.400 lei RON echivalentul a 1.900 EURO .

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	1.439,00	2.636	2.650	2.500
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		1,33	1,70	1,48
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
Pret corectat		1,33	1,70	1,48
Conditii vanzare (-10% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,13	0,17	0,15
Pret corectat		1,20	1,53	1,33
Localizare	Tulca - Sat Nou	Tulca periferic	Tulca central	Tulca - Sat Nou
Valoarea corectiei (%)		10%	-10%	0%
Pret corectat		1,32	1,38	1,33
Acces	favorabil	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		1,32	1,38	1,33
Conditii ale pietei	recent	recent	recent	recent
Valoarea corectiei (%)		0	0%	0
Pret corectat		1,32	1,38	1,33
Utilitati	curent	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00%
Pret corectat		1,32	1,38	1,33
Front la strada	da	da	da	da

Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		1,32	1,38	1,33
Total corectie bruta		0,25	0,32	0,15
Valoarea estimata	rotund	1,33	EUR/mp	
S teren = 1.439 mp		1.900 €	8.400	

Explicarea corectiilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare:**

S-au aplicat corectii negative de -10% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt ofertate si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ -10% mai mic in comparatie cu pretul de oferta.

- **Dreptul de proprietate**

Nu s-a aplicat nici o corectie, datorita faptului ca toate proprietatile sunt libere la vanzare, dreptul de proprietate fiind deplin.

- **Conditii de finantare**

Pretul de tranzactionare al unei proprietati poate diferi de cel al unei proprietati similar datorita surselor de finantare: surse proprii sau impreumutur (credite la o dobanda avantajoasa, contracte de vanzare cumpararea in rate, leasing imobiliar). Proprietatile au aceleasi surse de finantare, rezulta ca nu se aplica nicio corectie.

- **Conditii de vanzare**

Se refera la motivatiile vanzatorului si/sau cumparatorului de a tranzactiona proprietatea. Toate comparabilele au aceleasi conditii de vanzare, respective independent, nefiind necesara o corectie.

- **Conditii de piata**

Nu s-a aplicat nici o corectie, datorita faptului ca ofertele sunt valabile la data evaluarii;

- **Localizare, amplasare:**

S-a aplicat corectie pozitiva de 10% pentru comparabila 1; corectie rezultata din analiza localizarii si a zonei mai bune a proprietatii subiect fata de comparabila – proprietate comparabila situata in zona Satului Nou, iar proprietatea comparabila este situata in zona periferica. S-a aplicat corectie negativa de - 10% pentru comparabila 2; corectie rezultata din analiza localizarii si a zonei mai slabe a proprietatii subiect fata de comparabila – proprietatea comparabila este situata in zona centrala a loc. Tulca..

Utilitati:

Nu s-au aplicat corectii.

Acces:

Nu s-au aplicat corectii.

Corectie pentru suprafata:

Nu s-au aplicat corectii.

Constructie demolabila pe teren:

Nu s-au aplicat corectii.

S-a ales valoarea corectata a comparabilei 3, deoarece aceasta are corectia bruta cea mai mica.

I.2. Evaluarea proprietatii

Pentru evaluarea constructiilor avand in vedere specificul acestora evaluatorul a utilizat abordarea prin costuri și abordarea prin venituri.

Abordarea prin costuri

Prin această abordare terenurile și construcțiile se evaluează separat. În cazul imobilelor terenul are o valoare semnificativă , adăugându-se valorii construcțiilor.

Valoarea bunului prin această abordare este dată de costul de înlocuire din care se scad eventualele deprecieri .

În practică se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului.

- metoda comparațiilor unitare – estimează costul sub formă de cost unitar pe unitatea de suprafață sau volum
- metoda costurilor segregate – utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în unități de măsură adecvate
- metoda devizelor – se face un calcul ce reflectă cantitatea și calitatea tuturor materialelor utilizate și toate categoriile de manoperă necesare.

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcțiilor ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză. Este diferența între costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcției și valoarea ei de piață.

Deprecierea fizică este pierderea de din valoare ca rezultat al utilizării unei clădiri în funcțiune și expunerea la factorii de mediu.

Deprecierea funcțională este pierderea din valoare ca rezultat al progresului tehnologic , supradimensionării clădirii , stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.

Deprecierea economică constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi cum ar fi: modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Metodele de estimare a deprecierii sunt:

- metoda duratei de viață economică – se aplică la costul construcțiilor un raport calculat între vârsta efectivă și durata totală de viață economică, totul socotit la data evaluării
- metoda segregării – solicită evaluatorul să analizeze separat fiecare cauză a deprecierii , să o cuantifice și apoi să o globalizeze
- metoda comparației – prin această metodă se consideră că depreciera cumulată este diferența între costul de reconstrucție sau de înlocuire și contribuția în valoare a construcției.

În prezentul raport de evaluare in cadrul abordarii prin costuri am utilizat metoda devizelor pentru care am folosit colectia „ Costuri de reconstructie- costuri de inlocuire – Cladiri Industriale, Comerciale si Agricole, Constructii Speciale- Corneliu Schiopu, Editura Iroval , Bucuresti 2010” . Pentru determinarea deprecierii fizice am utilizat metoda segregarii stabilita de normativul P135/1990. Depreciere funcțională am considerat ca nu afecteaza cladirile evaluate. Deprecierea economica datorita blocajului pe piata imobiliara am estimat-o la 30%.

Valoarea de piata a proprietatii estimata prin aplicarea metodei costurilor unitare ,este de **104.200 lei echivalentul a 23.500 euro** , conform tabelului urmator si a fiselor de calcul:

Nr. crt.	Denumirea bunului evaluat	Valoarea proprietății (fără TVA)- lei RON	Valoarea proprietății (fără TVA)- EURO
1	<i>Teren intravilan – 1.439 mp</i>	<i>8.400</i>	<i>1.900</i>
2	<i>Hala – 144 mp</i>	<i>79.400</i>	<i>17.900</i>
3	<i>Hala metalica – 96 mp</i>	<i>10.200</i>	<i>2.300</i>
4	<i>Bazin apa si casa pompe – 40 mp</i>	<i>2.200</i>	<i>500</i>
5	<i>Cabina poarta – 20 mp</i>	<i>4.000</i>	<i>900</i>
TOTAL		104.200	23.500

CLĂDIRI INDUSTRIALE							
Proprietar: PUSTERO GROUP SRL							
Denumire și adresă obiectiv: HALA							
Data evaluării:25.11.2014							
Suprafața construită		Sc (mp) = 144,0					
Suprafața desfășurată construită		Sdc (mp) = 144,0					
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
					D	E	
					0,000	0,000	
F=CxDxE							
Infrastructură							
1				0,0	0,000	0,000	0,0
2				0,0	0,000	0,000	0,0
3				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							0,0
Suprastructură / Structură							
1	7STR1D12H6	144,0	166,4	23.961,6	1,018	1,003	24.466,1
2				0,0	0,000	0,000	0,0
3				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							24.466,1
Învelitori							
1	12FZBRATH5	144,0	145,1	20.894,4	1,018	1,003	21.334,3
2				0,0	0,000	0,000	0,0
3				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							21.334,3
Terasă necirculabilă							
1				0,0	0,000	0,000	0,0
2				0,0	0,000	0,000	0,0
3				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							0,0
Închideri perimetrale							
1	ICARA24GH10	144,0	71,3	10.267,2	1,018	1,003	10.483,4
2				0,0	0,000	0,000	0,0
3				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							10.483,4
Finisaj interior hală, vestiare și birouri în hală							
1	FINIHALA	144,0	32,7	4.708,8	1,018	1,003	4.807,9
2				0,0	0,000	0,000	0,0
3				0,0	0,000	0,000	0,0
4				0,0	0,000	0,000	0,0
5				0,0	0,000	0,000	0,0
6				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							4.807,9
Instalații electrice funcționale hală, vestiare și birouri în hală							
1	ELHALAC	144,0	13,3	1.915,2	1,018	1,003	1.955,5
2				0,0	0,000	0,000	0,0
3				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							1.955,5

Instalație sanitară hală, vestiare și birouri în hală							
1	SAHALAC	144,0	16,2	2.332,8	1,018	1,003	2.381,9
2				0,0	0,000	0,000	0,0
3				0,0	0,000	0,000	0,0
4				0,0	0,000	0,000	0,0
5				0,0	0,000	0,000	0,0
6				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							2.381,9
Instalații de încălzire, cu / fără ventilație, hală, vestiare și birouri în hală							
1				0,0	0,000	0,000	0,0
2				0,0	0,000	0,000	0,0
3				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							65.429,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							454,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							52.765,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							366,4
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii industriale							
Sdc (mp) =				144,0			
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată ⁽¹⁾			
1	Structură de rezistență	24.466,1	50%	12.233,0			
2	Învelitori și terase	21.334,3	50%	10.667,2			
3	Închideri perimetrale	10.483,4	50%	5.241,7			
4	Finisaj	4.807,9	70%	1.442,4			
5	Instalații electrice	1.955,5	50%	977,8			
6	Instalații sanitare	2.381,9	50%	1.191,0			
7	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0			
Total cost cu tva (Euro, Lei)		65.429,1		31.753,0			
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		454,4		220,5			
Total cost fără tva (Euro, Lei)		54.982,5		25.607,2			
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		381,8		177,8			
Depreciere economica 30%				7682			
Total cost construcție EUR				17900			
Total cost construcție RON				79400			

CONSTRUCTII SPECIALE

Proprietar: SC PUSTERO GROUP SRL

Denumire și adresă obiectiv: Hala metalica

Data evaluării: 25.11.2014

Hala metalica

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G=DxExF
						0,000	0,000	
1	BMZN210	mp	96	203,8	19.564,8	1,003	1,018	19.976,7
2		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
3		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
4		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
5		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
6		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
Total								19.976,7
TOTAL COST CŪ TVA (EURO, LEI)								19.976,7
TOTAL COST FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								16.110,3

Depreciere fizica	80%
Depreciere externa	30%
VALOARE ESTIMATA EURO	2300
Valoare estimata lei	10200

CONSTRUCTII SPECIALE

Proprietar: SC PUSTERO GROUP SRL

Denumire și adresă obiectiv: Cabina poarta

Data evaluării: 25.11.2014

cabina poarta

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G=DxExF
						0,000	0,000	
1	cabpoarta	mp	20	627,7	12.554,0	1,003	1,018	12.818,3
2		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
3		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
4		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
5		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
6		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
Total								12.818,3
TOTAL COST CŪ TVA (EURO, LEI)								12.818,3
TOTAL COST FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								10.337,3

Depreciere fizica	87%
Depreciere externa	30%
VALOARE ESTIMATA EURO	900
Valoare estimata lei	4000

Casa pompelor								
Proprietar: SC PUSTERO GROUP SRL								
Denumire și adresă obiectiv: Bazin apa si casa pompelor								
Data evaluării: 25.11.2014								
Suprafața construită			Sc (mp) = 40,0					
Suprafața desfășurată construită			Sdc (mp) = 40,0					
Cabina poarta								
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C	D=BxC	E	F	G=DxExF
							0,000	
Cabina poarta								
1	REZAPI300	mp	40	210,9	8.434,8	1,018	1,003	8.612,4
2		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
3		mp			0,0	0,000	0,000	0,0
Total								8.612,4
TOTAL COST CU TVA (EURO, LEI)								
								8.612,4
TOTAL COST FĂRĂ TVA (EURO, LEI)								
								6.945,5
Depreciere fizica		90%						
Depreciere externa		30%						
VALOARE ESTIMATA EURO		500						
Valoare estimata lei		2200						

Abordarea prin venit

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții , iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății.

O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă o sumă de bani prezentă pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor.

Pentru evaluarea proprietății am ales metoda capitalizării directe . Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului estimat printr-o rată de capitalizare , fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Rata de capitalizare sau factorul multiplicator selectat reprezintă relația dintre venit și valoare , relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile.

Venitul generat de proprietate , de obicei venitul net din exploatare sau cash flow, este împărțit prin prețul de vânzare mediu al proprietății pentru a se determina rata de capitalizare . Rata de capitalizare se calculează prin împărțirea prețului de vânzare al unor proprietăți comparabile la venitul anual realizat de proprietățile respective.

Capitalizarea directă este orientată către piață, evaluatorul trebuind să pornească de la analiza informațiilor de pe piața imobiliară și să evalueze proprietatea pe baza ipotezelor caracteristice investitorului.

În prezenta lucrare datorita lipsei de informatii referitoare la tranzactii si oferte de inchiriere a proprietatilor imobiliare cu caracteristici asemanatoare subiectului evaluat, din zona loc. Tulca, aceasta abordare nu a fost utilizata.

CAPITOLUL II.

SINTEZA REZULTATELOR EVALUĂRII, RECONCILIAREA VALORILOR ȘI OPINIA EVALUATORULUI

Pentru a înțelege rezultatele la care a ajuns evaluatorul în acest raport am dori să precizăm câteva aspecte, astfel:

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii intră în contact printr-un mecanism denumit negocierea prețului
- Valoarea de piață este un concept fundamental în practica evaluării. Valoarea de piață nu depinde de tranzacțiile reale ce au loc la data evaluării, ci mai degrabă este o estimare a prețului ce poate fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării în condițiile definiției valorii de piață. În concordanță cu acesta, prețul de vânzare va fi diferit față de valoarea de piață în măsura în care condițiile efective de tranzacționare diferă de condițiile enunțate în definiția valorii de piață.
- Valoarea de piață este o reprezentare a prețului agreat de vânzător și cumpărător în condițiile definiției valorii de piață. Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat într-o piață deschisă și competitivă; în lipsa existenței unei astfel de piețe, valoarea obținută prin tranzacție va fi diferită de valoarea de piață, în măsura în care condițiile concrete de tranzacționare diferă de cele descrise în definiția valorii de piață.

Valoarea de piață obținută pentru proprietatea imobiliară situată în loc. Tulcea, jud. Bihor, proprietatea **SC PUSTERO GROUP SRL (societate în insolvență)**, cuprinsă în cadrul prezentului raport este conform tabelului următor :

Nr. crt.	Denumirea bunului evaluat	Valoarea proprietății (fără TVA)- lei RON	Valoarea proprietății (fără TVA)- EURO
1	Teren intravilan – 1.439 mp	8.400	1.900
2	Hala – 144 mp	79.400	17.900
3	Hala metalică – 96 mp	10.200	2.300
4	Bazin apă și casa pompei – 40 mp	2.200	500
5	Cabina poartă – 20 mp	4.000	900
TOTAL		104.200	23.500

EXPERT EVALUATOR

POPA LIVIU GEORGE



Vanzare Teren Tulca , 3500 €



Pret Vanzare: 3500 €

Suprafata Totala 2636 m²

Telefon: 0770183884

Vand teren intravilan situat in com. tulca, la 47 km de oradea si 11 km de salonta. terenul este amplasat in zona " scolii" . are pomi fructiferi, fantana, ideal pentru constructia unei case, vecinatatile fiind case locuite. exista schita cadastrala. suprafata este de 2636 mp. pret 3. 500 euro o

Vanzare Teren Tulca , 4500 €



Pret Vanzare: 4500 €

Suprafata Totala 2650 m²

Telefon: 0770183887

Tulca, bihor - teren. suprafete: totala: 2650 mp. - tulca 48 vind loc de casa bun pentru constructii 2650 mp . pret vanzare 4500 euro



BIHOR, TULCA, SATU NOU, 45KM ORADEA

Pret: 4.300 EUR

Suprafata: 2900 mp

Tip: intravilan

Detalii Imobil

Teren intravilan de vanzare , BIHOR, TULCA, SATU NOU, 45KM ORADEA, pret 4.300 EUR, suprafata 2900 mp, vand teren pentru casa in comuna tulca, la 45km de oradea. terenul are o suprafata de 2900 m/ p este situat pe o strada paralela cu soseaua perfect pentru constructia unei case. terenul este imprejmuit cu gard de sarma, in vecinatate sunt case si poate fi racordat la reseaua electrica de pe strada, fara agentii

Date Proprietar

[Cumpara acces pentru a vedea datele proprietarului](#)

FOTOGRAFII

