

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:
HALĂ METALICĂ, ATELIER AUTO și Teren aferent
Situate în Județul Bihor, Oradea, Str.Ogorului, Nr.146



PROPRIETAR : SC POSIBIL SRL

BENEFICIAR : SC POSIBIL SRL

Notă: Se va ține seama de stricta confidențialitate în ceea ce privește: datele, informațiile și conținutul acestui Raport de Evaluare. Acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane, multiplicat parțial sau integral, decât cu acordul prealabil al destinatarului, beneficiarului și al evaluatorului.




Expert evaluator:
Beie Eliza Camelia

Data evaluării: 31.12.2013

Sinteza raportului de evaluare

Cabinet Individual de Expertiză Contabilă, Evaluare și Insolvență „Beie Eliza-Camelia” reprezentată prin Beie Eliza-Camelia – expert evaluator, membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 10603, am efectuat următorul raport de evaluare pentru proprietatea imobiliară compusă din **Hală metalică, Atelier auto și Teren aferent**, la solicitarea **S.C. POSIBIL S.R.L.**

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra **Hală metalică, Atelier auto și Teren aferent**, situate în loc. Oradea, Str. Ogorului 146, județul Bihor

- **Hală metalică**, regim de înălțime Parter+Etaj parțial, $A_{c\text{desf.}}=2.061$ mp
Parter: $A_c=1.533,00$ mp, $A_u=1.277,50$ mp
Etaj parțial: $A_c=528,00$ mp, $A_u=440,00$ mp
- **Atelier auto**, regim de înălțime Parter
 $A_{c\text{desf.}}=277$ mp, $A_u=231$ mp
- **Teren intravilan**, $S=10.000$ mp

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare, Ediția a noua - 2011, în vederea impozitării.

Solicitantul evaluării: prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea **S.C. POSIBIL S.R.L.** J05/633/1998, CUI RO10679023, cu sediul în Oradea, Strada Ogorului nr.146, jud.Bihor.

Beneficiar: **S.C. POSIBIL S.R.L.**

Proprietar:

-**S.C. POSIBIL S.R.L.**, drept de proprietate asupra **Hală metalică, Atelier auto și Teren aferent**, în baza extrasului de carte funciară nr.152059, nr.cad.10288-C1.

Baza Evaluării: Valoarea de piață

Data evaluării: 31.12.2013

Cursul valutar la data evaluării: 4,4847 lei/EURO

Drepturile evaluate: drepturile depline asupra proprietății

Valorile estimate:

- **abordarea prin venit:** **811.459 Euro echivalent 3.639.150 Lei**
- **abordarea prin cost:** **782.128 Euro echivalent 3.507.609 Lei**

În urma aplicării abordărilor de evaluare, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile construcțiilor supuse evaluării, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății imobiliare este:

$V_{\text{de piață}} = 811.459$ Euro echivalent 3.639.150 LEI, din care:

- **Hală metalică** = **351.556 euro echivalent 1.576.623 Lei**
- **Atelier auto** = **53.778 euro echivalent 241.178 Lei**
- **Teren intravilan**=**406.125 euro echivalent 1.821.349 Lei**

Valoare de lichidare =608.594 Euro echivalent 2.729.362 Lei

VALORILE NU CONȚIN TVA

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- IVS – Cadru general
- IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
- IVS 102 - Implementare
- IVS 103 – Raportarea evaluării
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- IVS 300 – Evaluări pentru raportarea financiară

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi platit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Expert Evaluator,
Beie Eliza-Camelia
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	2
2. PREMIZELE EVALUĂRII.....	5
2.1 OBIECTUL EVALUĂRII. SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.....	5
2.2 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	5
2.3 BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE.....	5
2.4 DATA ESTIMĂRII VALORII.....	6
2.5 MONEDA RAPORTULUI	6
2.6 MODALITĂȚI DE PLATĂ	6
2.7 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII.....	6
2.8 INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA.....	6
2.9 CLAUZĂ DE NEPUBLICARE.....	7
2.10 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE.....	7
3. PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	9
3.1.1 Situația juridică	9
3.1.2 Descrierea amplasamentului	9
3.2 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	16
3.2.1 Definiția pieței.....	16
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	18
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	18
4.2 EVALUAREA TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR.....	18
4.3 ABORDAREA PE COMPARATII:	19
4.4 ABORDAREA PE VENIT.....	19
4.5 ABORDAREA PRIN COST.....	20
4.6 RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	21
5. ANEXE.....	22
5.2. ANEXELE DE CALCUL.....	23
5.3 DATE DE PIATA.....	30

CAPITOLUL 2 . PREMISELE EVALUĂRII

Executantul lucrării:

Cabinet Individual de Expertiză Contabilă, Evaluare și Insolvență „Beie Eliza-Camelia” reprezentată prin Beie Eliza-Camelia – expert evaluator, membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 10603, în baza contractului încheiat cu **S.C.POSIBIL S.R.L.**, am efectuat raportul de evaluare al proprietății menționate mai jos.

2.1.Obiectul supus evaluării este constituit din:

Dreptul de proprietate asupra **Hală metalică, Atelier auto și Teren aferent .**

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii juste a proprietății imobiliare, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea impozitării. Pentru orice alt scop decât cel declarat anterior, proprietatea poate avea o valoare diferită.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

2.2 Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate a **S.C. POSIBIL S.R.L** asupra proprietății imobiliare, în baza:

- Extras de carte funciară nr.152059-Oradea .
- Sarcini:Ipotecă în favoarea Banca Românească SA pentru:
 - suma de 400.000 EURO
 - suma de 1.450.000 LEI
 - suma de 511.235 EURO
 - suma de 430.000 USD

2.3.Baza de evaluare: o reprezintă estimarea valorii juste conform Standardelor Internaționale de Evaluare (ediția 2011):

- **IVS – Cadru general**
- **IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare**
- **IVS 102 - Implementare**
- **IVS 103 – Raportarea evaluării**
- **IVS 220 – Imobilizari corporale mobile**
- **IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare**
- **IVS 300 – Evaluări pentru raportarea financiară**

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

Valoare justă – prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

2.4.Data estimării evaluării : Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la 31.12.2013.

2.5 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EURO.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4,4847 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

2.6 Modalități de plată

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.).

2.7 Inspectia proprietății

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 23.12.2013 de către expert evaluator Beie Eliza-Camelia în prezența reprezentantului S.C. POSIBIL S.R.L. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

2.8. Sursele de informații utilizate

Evaluarea se bazează pe informații primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietar:

- Extras de carte funciară nr.152059-Oradea, nr.cadastral 10288, pt.teren și 10288-C1, pt.construcții
- Fișa corpului de proprietate cu nr.cadastral 10288 Oradea
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate(intravilan), sc.1:2000

La baza întocmirii prezentului raport au stat date și informații furnizate de:internet și agenții imobiliare.

2.9. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.10. Ipoteze și condiții limitative

Ipoteze generale:

- ◆ Se vor folosi metode de evaluare recunoscute, bazate pe informații pertinente la data evaluării.
- ◆ Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- ◆ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- ◆ Evaluarea este valabilă în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- ◆ Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management responsabil și competent al acesteia.
- ◆ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data efectuării lucrării, existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ◆ Informațiile furnizate de terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.
- ◆ Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta

cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

◆ Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

◆ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

◆ Se presupune ca au fost obtinute sau reinnoite toate autorizatiile, licentele, certificatele, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.

◆ Se presupune ca utilizarea terenului se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati.

◆ Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

◆ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

◆ Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

◆ Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

◆ Valoarea estimată de evaluator în conformitate cu prevederile și standardele de evaluare poate fi egală cu valoarea contabilă doar din întâmplare și oricum în cazuri foarte rare. Nu există nici o justificare conceptuală sau demonstrație teoretică, nici o statistică a rezultatelor practice care să susțină această egalitate.

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

Condiții limitative:

◆ Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial alte aranjamente în această privință.

◆ Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relații publice, stiri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

◆ Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

CAPITOLUL 3.PREZENTAREA DATELOR

3.1. PREZENTAREA GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1.1. Situația juridică: Imobilul este ipotecat

Documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:

- Extras de Carte Funciară nr. 152059-Oradea, nr.cadastral 10288 emis de OCPI Bihor-Oradea

Sarcini: -Ipotecă în favoarea Banca Românească SA pentru:

- suma de 400.000 EURO
- suma de 1.450.000 LEI
- suma de 511.235 EURO
- suma de 430.000 USD

3.1.2 Descrierea amplasamentului: Proprietatea este situată în Oradea, zona periferică a municipiului Oradea, Șoseaua de centură , Str.Ogorului nr.146, jud.Bihor.

DESCRIEREA TERENULUI

Teren în suprafață 10.000 mp din acte și din măsurători, cu număr cadastral 10288.

Terenul se află în proprietatea **S.C.POSIBIL S.R.L.**

Terenul se află amplasat în zona periferică a municipiului Oradea.

Accesul se realizează din Șoseaua de centură a municipiului Oradea, șosea asfaltată cu 2 benzi de circulație pe sens.

Terenul este parțial betonat și este împrejmuit cu gard din plasă de sârmă.

- Tip drum acces: drum asfaltat
- Forma: regulată
- Înclinare: plat
- Utilități edilitare:
 - Rețea de energie electrică: existentă
 - Rețea de apă: existentă
 - Rețea de canalizare: existentă
 - Rețea de telefonie: existentă

DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR

HALĂ METALICĂ-C1

- **Regim de înălțime-** Parter +Etaj parțial

$$A_{\text{cdef}} = 2.061 \text{ mp}$$

$$A_{\text{utilă}} = 1.718 \text{ mp}$$

- **Data construcției** – 2004-2005

▪ Structura:

-Stâlpi și grinzi din profile metalice;

-Planșeu intermediar peste parter din beton armat

-Pereți perimetrali din panouri sandwich fixate pe pane montate pe stâlpii de structură

-Acoperișul din panouri sandwich pe pane metalice așezate pe grinzi

-Finisaje exterioare sunt panouri sandwich aparente, iar tâmplăriile exterioare sunt din aluminiu cu geam termorezistent cu ochiuri mobile la ferestre.

-Finisajele interioare sunt la pereți intradosul panourilor sandwich, iar pardoseala este industrială cuarțoasă.La Corpul Administrativ finisajele sunt zugrăveli lavabile la pereți și plafoane, iar în grupurile sanitare placaje din faianță și pardoseli din gresie.Tâmplăriile interioare sunt din PVC.Ușile de acces spre hala de depozitare sunt metalice.

Instalații a)electrice; b) sanitare apă, canal; c) încălzire cu centrală proprie;

Punctul trafo-C3 și depozitul-C4 sunt considerate îmbunătățiri ale halei metalice-C1.

Starea actuală : bună

ATELIER AUTO-C2

- Regim de înălțime- Parter

$A_{\text{cdef}} = 277 \text{ mp}$

$A_{\text{utilă}} = 231 \text{ mp}$

- Data construcției – 2004-2005

▪ Structura:

-Stâlpi și grinzi din profile metalice;

-Pereți perimetrali din panouri sandwich fixate pe pane montate pe stâlpii de structură

-Acoperișul din panouri sandwich pe pane metalice așezate pe grinzi

-Finisaje exterioare sunt panouri sandwich aparente, iar tâmplăriile exterioare sunt din aluminiu cu geam termorezistent cu ochiuri mobile la ferestre.

-Finisajele interioare sunt la pereți intradosul panourilor sandwich, iar pardoseala este industrială cuarțoasă. La zona administrativă finisajele sunt zugrăveli lavabile la pereți și plafoane, iar în grupul sanitar placaje din faianță și pardoseli din gresie. Tâmplăriile interioare sunt din PVC. Ușile de acces spre hala de depozitare sunt metalice.

Instalații a) electrice; b) sanitare apă, canal; c) încălzire cu centrală proprie;

3.2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.2.1. Definirea pieței

Piața specifică

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

Proprietatea supusă evaluării este formată din **Hală metalică, Atelier auto și Teren aferent în suprafață de 10.000 mp.**

Proprietatea analizată are facilitățile necesare funcționării eficiente.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip productiv, depozitare și birouri, piață a cărei arie geografică se poate defini ca fiind municipiul Oradea, zona industrială a Municipiului Oradea, respectiv Șoseaua de centură, zonă periferică.

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

Oferta competitivă

În orasul Oradea, activitatea de construcție speculativă a spațiilor de producție este limitată. Noua ofertă de spații de producție aflată în construcție în acest moment este fie pre-închiriată, fie dezvoltată la cerere.

Analiza cererii

Cererea de proprietăți similare se află la un nivel destul de scăzut în raport cu spațiile existente, și este influențată în același timp și de posibilitățile de finanțare ale potențialilor cumpărători cât și de tendința pieței, de posibila scădere. Pe segmentul rezidențial cerere există în piață, însă majoritatea clienților sunt în așteptarea unui climat mai stabil. Deși Banca Națională a României (BNR) a relaxat, întrucâtva, creditele ipotecare, analiștii imobiliari sunt sceptici în ceea ce privește dezghețarea pieței, întrucât potențialii clienți sunt încă în așteptarea unui climat financiar mai stabil.

Astfel, discrepanța între prețurile imobilelor și veniturile participanților la piață, dar și accesibilitatea redusă a capitalului au condus la reducerea numărului de tranzacții și implicit la reducerea prețurilor, reducerea care a fost evidentă în anii 2010 și 2011.

În general populația din zonă activează în domenii precum industrie, comerțul și serviciile. Rata șomajului în zonă este mică față de restul țării. Câștigul salarial nominal mediu net lunar pentru zona de influență este ușor peste 800 lei/salariat.

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

În prezent punctul de echilibru al pietei pentru asemenea imobile nu este atins. Se poate considera ca piața este o piața a cumpărătorilor, datorită în principal îngreunării accesului la capital. De la începutul anului 2012 prețurile au scăzut destul de mult în unele cazuri. Se observă o scădere a cererilor de cumpărare pentru proprietăți de peste 100.000 EUR.

În cazul proprietății evaluate nu există numeroase proprietăți cu o atractivitate egală.

Piața spațiilor de producție nu a înregistrat modificări majore în primele luni ale anului 2014. Activitatea speculativă de construcție este modestă, dar s-a observat o creștere a spațiilor industriale în parcurile deja existente.

Acestea raportează o rată mai mare de neocupare ca urmare a tendinței chiriașilor de a se muta în propriile unități, consolidări ale operațiunilor sau micșorarea suprafețelor industriale închiriate. Un număr mic de noi companii își fac intrarea pe piața românească, evaluând cele mai importante orașe regionale, în vederea demarării unor unități de producție

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare rezonabilă și legală, a bunului de evaluat care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

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

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

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- demolare construcție și vânzare teren liber – presupune cheltuieli de demolare
- utilizare rezidențială – nu este cazul
- utilizare comercială – inadecvată, datorită lipsei vadului comercial
- utilizare spațiu depozitare/administrative – adecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber – nu este cazul
- utilizare rezidențială – NU
- utilizare comercială – DA
- utilizare spațiu depozitare/administrativ – DA

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

Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, respectiv proprietate imobiliară: Spațiu pentru producție, depozitare și diverse servicii auto.

4.2. Evaluarea terenului

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific, iar tehnica **comparației directe** - este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică.

Evaluarea terenului este prezentată în Anexa nr.1 .

4.3. Evaluarea Construcțiilor

Pentru evaluarea imobilelor se pot aplica următoarele abordări:

-abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute/ofertate, luând în considerare elementele de comparație.

-abordarea prin venit stabilește valoarea imobilului plecându-se de la ideea că proprietatea este generatoare de venituri.

-abordarea prin cost stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare.

4.3.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - metoda comparației directe

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu imobile din zonă, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Această metodă constă în analizarea elementelor de comparație între proprietatea de evaluat și proprietăți similare tranzacționate sau ofertate curent pe piață.

În cazul de față amplasării și a lipsei de oferte pe piața imobiliară, această metodă nu a fost aplicată. Abordarea prin piață a fost aplicată pentru estimarea valorii terenului-considerat liber de construcții.

4.3.2. ABORDAREA PRIN VENIT

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Chiria este percepută în valută, fiind în cuantum de aprox 1,0-3,0 Euro/mp/lună cu un grad de ocupare de 85%, plata făcându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obținută din informațiile preluate de la agențiile imobiliare. În obligațiile de plată ale proprietarului intră plata taxelor și impozitelor, precum și taxa pentru asigurare. Rata de capitalizare luată în calcul este de 9% . În Sinteza de mai jos este prezentată abordarea prin venit:

VALOAREA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT, din care: • Hală metalică • Atelier auto • Teren intravilan	<u>811.459 EURO echivalent 3.639.150 lei</u> 351.556 EURO echivalent 1.576.623 lei 53.778 EURO echivalent 241.178 lei 406.125 EURO echivalent 1.821.349 lei
VALORILE NU CONȚIN T.V.A.	

4.3.3. ABORDAREA PRIN COST

Aceasta se realizează conform “Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe-procentual și valoric”-Matrix Rom-martie 2013.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale ale fiecărui obiect de construcții ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-construcitive ale clădirilor
- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de evaluare
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciilor care afectează clădirea.

Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, prin estimarea depreciilor acumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Calculul costului de înlocuire brut (CIB):

În Fișa 66 este prezentată determinarea costului de înlocuire utilizând datele din broșura sus amintită.

- Valoarea de înlocuire brută rotunjită pentru **Hala metalică** este:

CIB = 477.628 Euro (fără TVA)

Estimarea depreciilor:

Deprecierea fizică (Df): **Df. = 20%;**

Deprecierea funcțională (Dfunct.): **Dfunct. = 5%**

Deprecierea externă (De.): **De = 10%**

Rezultă Costul de înlocuire net pentru construcție-valoare rotunjită (CIN = CRB - Dt):

CIN = 326.698 Euro (echivalent 1.465.142 LEI)

- Valoarea de înlocuire brută rotunjită pentru **Atelier auto** este:

CIB = 72.083 Euro (fără TVA)

Estimarea depreciilor:

Deprecierea fizică (Df): **Df. = 20%;**

Deprecierea funcțională (Dfunct.): **Dfunct. = 5%**

Deprecierea externă (De.): **De = 10%**

Rezultă Costul de înlocuire net pentru construcție-valoare rotunjită (CIN = CRB - Dt):

CIN = 49.305 Euro (echivalent 221.116 LEI)

- Valoarea terenului = 406.125 Euro (echivalent 1.821.349 Lei)

În Sinteza de mai jos este prezentată abordarea prin cost:

VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN COST, din care:	<u>782.128 EURO echivalent 3.507.609 LEI</u>
• Hală metalică	326.698 Euro echivalent 1.465.142 Lei
• Atelier auto	49.305 Euro echivalent 221.116 Lei
• Teren intravilan	406.125 Euro echivalent 1.821.349 Lei
VALORILE NU CONTIN T.V.A.	

4.6. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Prin abordările aplicate în evaluarea imobilului, au fost obținute următoarele valori:

- **abordarea prin venit 811.459 EURO**

- **abordarea prin cost 782.128 EURO**

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: toate abordările aplicate sunt adecvate pentru acest tip de proprietate: abordarea prin venit ce poate fi obținută din închirierea acestor construcții (fapt existent și în prezent), iar abordarea prin cost fiind adecvată pentru acest tip de spații comerciale.

Precizia: la abordarea prin venit au fost utilizate informații de piață corelate și cu specificul proprietății, dar la care a fost adăugată valoarea terenului; la abordarea prin cost au fost utilizate date de catalog pentru construcții și date de piață pentru evaluarea terenului.

Cantitatea de informații: la abordările prin cost și prin venit s-au folosit date de piață, pe care le considerăm relevante pentru aceste abordări, dar la care au fost aplicate anumite corectii; în cadrul abordării prin cost au fost folosite informații din piață pentru determinarea valorii terenului și valori din cataloage ce pot determina o valoare de piață.

Evaluatorul apreciază că valoarea rezultată prin abordarea prin venit reprezintă valoarea de piață a Proprietății imobiliare Hală metalică, Atelier auto și Teren Intravilan este:

$V_{\text{de piață}} = 811.459 \text{ Euro echivalent } 3.639.150 \text{ LEI}$, din care:

- **Hală metalică = 351.556 euro echivalent 1.576.623 Lei**
- **Atelier auto = 53.778 euro echivalent 241.178 Lei**
- **Teren intravilan=406.125 euro echivalent 1.821.349 Lei**

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile

si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

Data:

31.12.2013

Expert Evaluator,

Ing.ec. Beie Eliza-Camelia

Membru titular ANEVAR



The stamp is circular and red. It contains the following text: 'NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA' around the top edge, 'Evaluatori autorizati' at the top, 'BEIE ELIZA CAMELIA' in the center, 'Legitimatie Nr. 10603' below the name, 'Valabili 2014' below the number, 'Specializarea: EPI, EBM' below that, and 'ANEVAR' at the bottom.

ANEXA NR.1

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	10'000	3'000	3'024	6'511
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		45.00	38.00	59.00
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2	-2	-3
Pret corectat (EURO/mp)		42.75	36.10	56.05
Drepturi de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		42.75	36.10	56.05
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		42.75	36.10	56.05
Conditii de piata	decembrie 2013	decembrie 2013	decembrie 2013	decembrie 2013
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2.14	-1.81	-2.80
Pret corectat (EURO/mp)		40.61	34.30	53.25
Localizare	Str.Ogorului	sos.centura	str.Nojoridului	str.Apateului
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (EURO/mp)		40.61	34.30	53.25
Drum acces	Asfaltat, Direct	idem	idem	idem
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		40.61	34.30	53.25
Destinatia (utilizarea terenului)	Investitie	idem	idem	idem
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		40.61	34.30	53.25

Utilitati	Toate	Similar	Similar	Similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		40.61	34.30	53.25
Suprafata	10'000	3'000	3'024	6'511
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		40.61	34.30	53.25
Front stradal (ml)	70	70	38	25
Corectie (%)		0%	5%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	1.71	5.32
Pret corectat (EURO/mp)		40.61	36.01	58.57
Relieful/forma terenului	regulat	regulat	regulat	regulat
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		40.61	36.01	58.57
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	nu	idem	idem	idem
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		40.61	36.01	58.57
Corecție totală netă (EURO)		-2	0	3
Corecție totală netă (%)		-5%	0%	4%
Corecție totală brută (EURO)		2	4	8
Corecție totală brută (%)		5%	9%	14%
Valoarea estimata (EURO/mp)	40.61	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (E)	406'125	EURO	1'821'349	
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE**ANEXA NR.2.1**

FISA NR.66/Indreptar tehnic-martie 2013

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI

METODA COSTURILOR SEGREGATE

HALA METALICA MODULABILA SI DEMONTABILA CU PERETI SI ACOPERIS DIN PANOURI TERMOIZOLANTE CU VATA MINERALA

1. ADRESA:STR.OGORULUI NR.146, ORADEA, JUD. BIHR

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata teren aferent (mp) 0.00
- suprafata construita desfasurata (mp) Ac 2'061.00
- arie desfasurata (mp) Ad cca. 2'061.00

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA
Amenajare teren	mp	1.2300	1.00	1.23	0.10%	2'044.38
Beton simplu	mc	0.1500	450.00	67.50	5.24%	112'191.53
Structura metalică	t	0.0230	15'870.00	365.01	28.32%	606'681.94
Panouri sandwich pereți	mp	0.8450	175.00	147.88	11.47%	245'782.56
Panouri sandwich acoperiș	mp	0.9050	183.00	165.62	12.85%	275'268.16
Tâmplărie metalică	kg	0.8490	16.00	13.58	1.05%	22'577.92
Policarbonat luminatoare	mp	0.1700	149.00	25.33	1.97%	42'100.91
Pardoseli din beton armat plasa	mp	1.0000	195.00	195.00	15.13%	324'108.87
Pardoseli din beton mozaicat	mp	0.1000	110.00	11.00	0.85%	18'283.06
Compartimentări inter, gipscart	mp	0.0700	77.00	5.39	0.42%	8'958.70
Placări cu plăci de faianță	mp	0.0340	82.70	2.81	0.22%	4'673.48
Vopsitorii lavabile interioare	mp	0.1060	38.30	4.06	0.32%	6'747.78
Trotuar din beton simplu	mp	0.0100	80.00	0.80	0.06%	1'329.68
Alte lucrări de construcții	%	1.5000	0.00	14.82	1.15%	24'632.27
Branșament apa + canal	lei	1.0000	11.10	11.10	0.86%	18'449.27
Obiecte și armături sanitare	lei	1.0000	0.70	0.70	0.05%	1'163.47
Coloane și legături sanitare	lei	1.0000	0.80	0.80	0.06%	1'329.68
Branșament electric	lei	1.0000	16.90	16.90	1.31%	28'089.44
Cabluri, conductori, țevi electrice	ml	5.0000	6.80	34.00	2.64%	56'511.29
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	7.80	7.80	0.61%	12'964.35
Aparate electrice	lei	1.0000	19.40	19.40	1.51%	32'244.68
Alte lucrări de instalații	%	1.5000	0.00	1.36	0.11%	2'260.45
Diverse, organizare, proiectare	%	7.0000	0.00	176.66	13.71%	293'626.02
TOTAL				1'289	100.00%	2'142'020
				EUR		477'628
				EUR/MP		232

4.2. Valoarea de reconstructie (lei)

2'142'020

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

normale

* starea tehnica

buna

5.1. Gradul de uzura fizica:	20.00%
* Constructii	5%
* Inchideri si compartimentari	5%
* Finisaje	5%
* Instalatii	5%

5.2. Neadecvare functionala 5.00%

5.3. Depreciere din cauze externe 10.00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

1'465'142 LEI
326'698 EUR
159 EUR/MP

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE

ANEXA NR.2.2

FISA NR.66/Indreptar tehnic-martie 2013

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI

METODA COSTURILOR SEGREGATE

ATELIER AUTO

1. ADRESA:STR.OGORULUI NR.146, ORADEA, JUD. BIHR

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata teren aferent (mp)	0.00
- suprafata construita desfasurata (mp) Ac	277.00
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	277.00

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA
Amenajare teren	mp	1.2300	1.00	1.23	0.08%	274.77
Beton simplu	mc	0.1500	450.00	67.50	4.66%	15'078.63
Structura metalică	t	0.0230	15'870.00	365.01	25.22%	81'538.52
Panouri sandwich pereți	mp	0.8450	175.00	147.88	10.22%	33'033.37
Panouri sandwich acoperiș	mp	0.9050	183.00	165.62	11.44%	36'996.25
Tâmplărie metalică	kg	1.8490	16.00	29.58	2.04%	6'608.68
Policarbonat luminatoare	mp	0.1700	149.00	25.33	1.75%	5'658.40
Pardoseli din beton armat plasa	mp	1.0000	195.00	195.00	13.47%	43'560.48
Pardoseli din beton mozaicat	mp	0.1000	110.00	11.00	0.76%	2'457.26
Compartimentări inter, gipscart	mp	0.0700	77.00	5.39	0.37%	1'204.06
Placări cu plăci de faianță	mp	0.0340	82.70	2.81	0.19%	628.12
Vopsitorii lavabile interioare	mp	0.1060	38.30	4.06	0.28%	906.91
Trotuar din beton simplu	mp	0.0100	80.00	0.80	0.06%	178.71
Alte lucrări de construcții	%	1.5000	0.00	148.20	10.24%	33'105.97
Branșament apa + canal	lei	1.0000	11.10	11.10	0.77%	2'479.60
Obiecte și armături sanitare	lei	1.0000	0.70	0.70	0.05%	156.37

Coloane și legături sanitare	lei	1.0000	0.80	0.80	0.06%	178.71
Branșament electric	lei	1.0000	16.90	16.90	1.17%	3'775.24
Cabluri, conductori, țevi electrice	ml	5.0000	6.80	34.00	2.35%	7'595.16
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	7.80	7.80	0.54%	1'742.42
Aparate electrice	lei	1.0000	19.40	19.40	1.34%	4'333.71
Alte lucrări de instalații	%	1.5000	0.00	10.36	0.72%	2'314.29
Diverse, organizare, proiectare	%	7.0000	0.00	176.66	12.21%	39'463.56
TOTAL		1'447		100.00%		323'269
				EUR		72'083
				EUR/MP		260

4.2. Valoarea de reconstrucție (lei)

323'269

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* condiții de exploatare normale

* starea tehnică buna

5.1. Gradul de uzura fizică: 20.00%

* Construcții 5%

* Închideri și compartimentări 5%

* Finisaje 5%

* Instalații 5%

5.2. Neadekvare funcțională 5.00%

5.3. Depreciere din cauze externe 10.00%

6. VALOAREA RAMASĂ CONSTRUCȚIE

221'116 LEI

49'305 EUR

178 EUR/MP

Anexa nr.3

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunară solicitată	1400	1400	3400
Venit Brut Potential (EUR/an)	16'800	16'800	40'800
<i>Grad de neocupare (10% din VBP)</i>	<i>1680</i>	<i>1680</i>	<i>4080</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	15'120	15'120	36'720
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (8% din VBE)</i>	<i>1210</i>	<i>1210</i>	<i>2938</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	13'910	13'910	33'782
Valoarea solicitată a proprietății (EUR)	200'000	200'000	280'000
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>6.96</i>	<i>7.0</i>	<i>12.1</i>
<i>Rata de capitalizare medie (%)</i>	<i>9.00</i>		

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare 9%.

ANEXA
nr.4.1**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA
CAPITALIZARII / ACTUALIZARII VENITULUI
GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE**

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Suprafata utila de calcul	mp	1717.5	3'000.0
Venit brut anual (col. 3 x 12 luni)	EURO		36'000
Grad de neocupare	% din Venitul brut	10%	-3'600
Cheltuieli cu impozitul pe cladire	EURO	300	-300
Cheltuieli cu asigurarea	% din Venitul brut	1%	-360
Cheltuieli cu managementul proprietatii	EURO		-100
Venit net anual	EURO		31'640
Rata de capitalizare, c	-		0.09
Curs de schimb la data de referinta	LEI/ 1 EURO	4.4847	
VALOAREA PROPRIETATII	EURO		351'556
	LEI		1'576'623

ANEXA
nr.4.2**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA
CAPITALIZARII / ACTUALIZARII VENITULUI
GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE**

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Suprafata utila de calcul	mp	231	500.0
Venit brut anual (col. 3 x 12 luni)	EURO		6'000
Grad de neocupare	% din Venitul brut	15%	-900
Cheltuieli cu impozitul pe cladire	EURO	100	-100
Cheltuieli cu asigurarea	% din Venitul brut	1%	-60
Cheltuieli cu managementul proprietatii	EURO		-100
Venit net anual	EURO		4'840
Rata de capitalizare, c	-		0.09
Curs de schimb la data de referinta	LEI/ 1 EURO	4.4847	
VALOAREA PROPRIETATII	EURO		53'778
	LEI		241'178

COMPARABILE TEREN

1. <http://www.tocmai.ro/oradea-teren-pe-centura-3000-mp-vizavi-de-cimitirul-municipal-12824190.html>



08/12/2012 13:00:39

0745149403

Trimite mesaj

Numele tau ..

E-mailul tau ..

Telefonul tau ..

Mesajul tau ..

Trimite

Salveaza anunt

Distribuie pe:

f g+

Pret: 45 EUR

DE vanzare teren cu utilitati, cu suprafata de 3000 mp, situat pe Centura, scara de Cimitirul Municipal, front de 70 metri la Centura. Pret- 45 euro/ mp.

Solicita un imprumut online!
Primești bani în 48 de ore!

Tip anunt	Oferta vanzare
Localitate	Oradea
Zona	Centura
Suprafata	3000 mp
Tip teren	intravilan

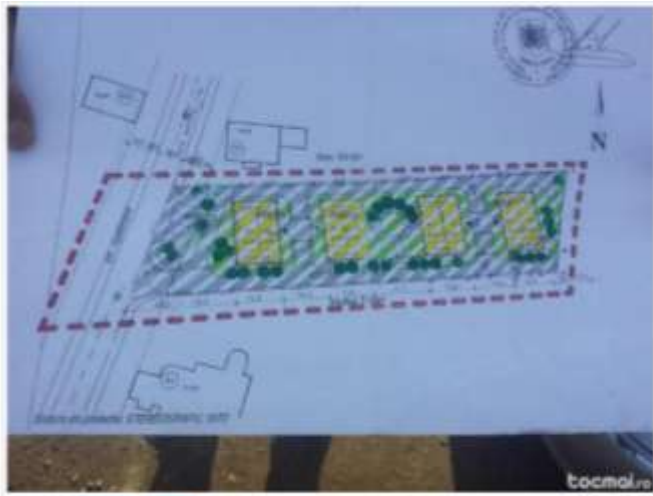
Pământ universal 50 L

10,99

Vezi produs

OBI

2. <http://www.tocmai.ro/oradea-teren-pe-strada-apateului-3024-mp-13808419.html>



tocmai.ro

0745149403

Trimite mesaj

Salveaza anunt

Distribuie pe:

f g+

Terenuri Berceni

www.s38.ro

teren de vanzare Berceni anunturi terenuri Berceni

Anunturi de la Robert- CENTROCASA

80000.00 EUR	85000.00 EUR	85000.00 EUR

Pret: 38 EUR

De vanzare teren pentru constructii situat pe strada Apateului, la 200 metri de centura, suprafata 3024 mp, divizat in 5 parcele, 4 parcele de 500 mp si unul de 1000 mp, toate utilitati: strada asfaltata, apa, curent, canalizare. Se vinde si pe parcele sau toata suprafata. Pret- 38 euro/ mp.

Solicita un imprumut online!
Primești bani în 48 de ore!

Tip anunt	Oferta vanzare
Localitate	Oradea
Zona	Centura
Suprafata	3024 mp
Tip teren	intravilan

3. <http://mercador.ro/oferta/teren-centura-ogorului-oradea-IDk7f8.html#2be3a53d17>

Ofert de:
Proprietar

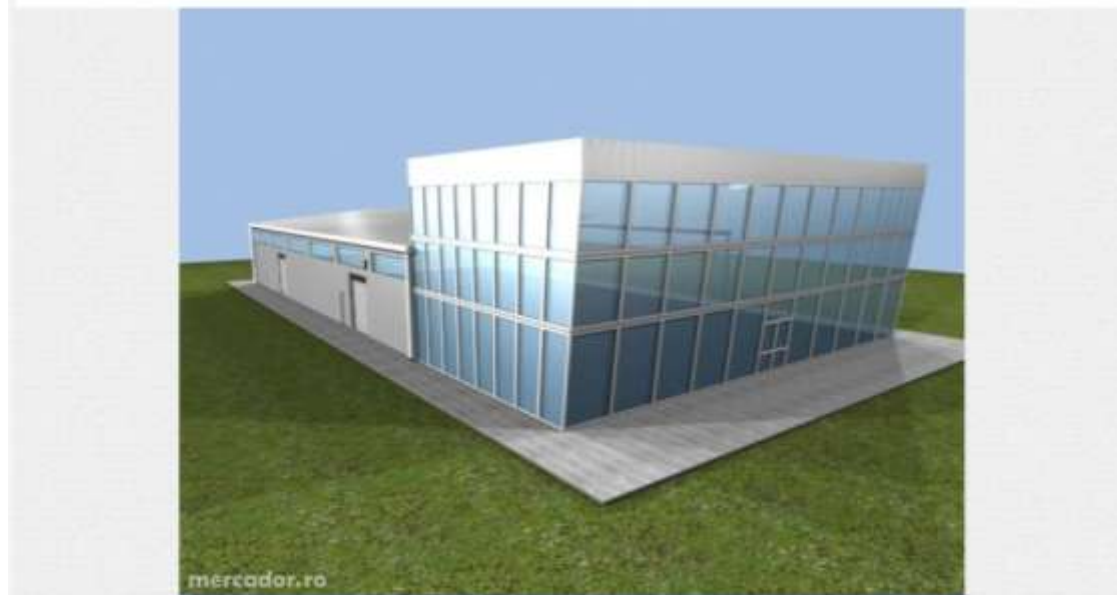
Suprafata:
6 511 m²

Extravilan / intravilan:
Intravilan

Teren cu acces din soseaua de centura, front 38 ml, avize de la drumuri nationale, polie, etc; in vecinatatea Praktiker, toate utilitatile.

Proiect avizat pentru showroom P+2 si depozit 4000 mp.

Possibilitatea inchinerii pe o perioada mai lunga de timp in cazul in care sunteti interesati!



CHIRII

<http://www.tocmai.ro/oradea-spatiu-comercial-1200-mp-centura-13957154.html>

0757969300

Trimite mesaj

Salveaza anunt

Distribuie pe

YOU & METAL

Televizor LED

549,00 lei

Vezi ofertele

Anunturi de la RDO TRANZACT

1000.00 RON

Chirie lunara: 1.100 EUR

Solicita un credit rapid de la Provident! Ai banii acasa in 48h

Oau in chirie sau vand spatiu comercial + birou-grup sanitar 400 mp , curte mare cu acces TIR 600 mp , situat pe str. Fabricilor langa LEDL, prestabil pentru ori-ce activitate comerciala sau depozitare , productie

Tip anunt	Oferta inchiriere
Localitate	Oradea
Zona	Centura
Suprafata	1000 mp
Numar de camere	
Etag	1 Peste 10 camere
An constructie	dupa 2000
Compartimentare	circular

<http://www.tocmai.ro/oradea-inchiriez-hala-industriala-in-oradea-caleea-borsului-or-14075677.html>



0745635590

Trimite mesaj

Salveaza anunt

Contribuie pe:

Oferta hale de inchiriat

www.sofimat.ro

50% reducere pentru prima luna!

Sofimat - Logistic Park, Brasov

Chirie lunara: 1,20 EUR

Inchiriaz hala industriala in Oradea zona Calea Borsului cu suprafata de 1135 mp avand toate dotarile.
Pret : 1,20EUR + TVA / MP

Vrei un credit? La Provident ai banii in 48h!

Tip anunt	Oferta inchiriere
Localitate	Oradea
Zona	Vest
Suprafata	1135 mp
Numar de camere	
Etaj	1 Peste 10 camere
An constructie	dupa 2000
Compartimentare	decomandat

Anunturi de la Lavinia



400 00 EUR



85000 00 EUR



35000 00 EUR

<http://www.tocmai.ro/oradea-se-inchiriaza-hala-teren-in-oradea-15086936.html>



Gaminvest
tocmai.ro

0743982745

Trimite mesaj

Salveaza anunt

Distribuie pe:   

Oferta hale de inchiriat

www.sofimat.ro

50% reducere pentru prima luna!
Sofimat - Logistic Park, Brasov

>

Se inchiriaza hala + teren in Oradea

Chirie lunara: 3.400 EUR

Se inchiriaza hala + teren in Oradea. S. T: 3000 mp S. C: 1700 mp. Hala 500 mp H: 5 m + alte dependente, sapron 300 mp, grup sanitar, birouri, ateliere etc. Cute betonata, putere curent 100 Kw, apa, canalizare, etc. Pret: 3400 euro/ luna neg.
Cod: A0073
www.gaminvest.ro
0743 982 745

Pe la 10 min ai creditul pe aprobat de la Cetelem fara sa treci de la banci!

Tip anunt	Oferta inchiriere
Localitate	Oradea
Zona	Vest
Suprafata	1700 mp
Numar de camere	3 camere
Etaaj	Parter
An constructie	1977 - 1990
Compartimentare	circular

Anunturi de la GAMINVEST





240.00 EUR 400.00 EUR 500.00 EUR

ATELIER AUTO-C2







HALA METALICA-C1









DEPOZIT-C4



PUNCT TRAFIC-C3

