

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:
SPAȚIU DE DEPOZITARE, MAGAZIN ȘI BIROURI
și TEREN AFERENT
Situat în Județul Bihor, Oradea, Str. Someșului, Nr.15



PROPRIETAR : SC POSIBIL SRL și SC AUDIO BRONX 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 imobilul compus din **Spațiu de depozitare, magazin și birouri și Teren aferent**, la solicitarea **S.C. POSIBIL S.R.L.**

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare compusă din **Spațiu de depozitare, magazin și birouri și Teren aferent**, situată în loc. Oradea, Str. Someșului nr.15, județul Bihor.

- **Spațiu de depozitare, magazin și birouri**, regim de înălțime Parter+Mansardă, $A_{cdest.}=494,60$ mp
Parter: $A_c=242,30$ mp, $A_u=209,75$ mp
Mansardă: $A_c=252,30$ mp, $A_u=209,75$ mp
- **Teren aferent în suprafață de 1.043 mp, din care:**
 - 497 mp, proprietar SC POSIBIL SRL
 - 546 mp, proprietar SC AUDIO BRONX SRL

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 Someșului nr.15, jud. Bihor.

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

Proprietari, în baza extrasului de carte funciară nr.5410, nr.topo 3903/2:

- SC POSIBIL SRL, drept de proprietate asupra **Spațiu de depozitare, magazin și birouri și Teren intravilan** de 497 mp
- SC AUDIO BRONX SRL, drept de proprietate asupra cotei de **546/1043 mp teren intravilan**

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: 491.009 LEI echivalent 109.485 EURO**
- **abordarea prin cost: 459.204 LEI echivalent 102.393 EURO**

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 construcției supusă evaluării, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** estimată a proprietății imobiliare este:

$V_{de\text{ piață}} = 491.009$ LEI echivalent 109.485 EURO din care:

-Spațiu de depozitare, magazin și birouri = 295.977 LEI echivalent 65.997 EURO

-Teren intravilan (1043 mp) = 195.032 LEI echivalent 43.488 EURO

Valoare de lichidare=82.114 EURO echivalent 368.257 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 plătit 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. ÎNSTRUCIUNILE 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 Definirea 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 **Spațiu de depozitare, magazin și birouri-P+M 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 **SC POSIBIL SRL și SC AUDIO BRONX SRL** asupra proprietății imobiliare, în baza:

- Extras de carte funciară nr.5410-Oradea , nr.cad.3903/2
- Sarcini:Ipotecă pentru suma de 430.000 USD, în favoarea Banca Românească SA și pentru suma de 23.969,42 lei în favoarea Primăria Municipiului Oradea.

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.5410-Oradea, nr.cadastral 3903/2
- Plan parter sc.1:100
- Plan mansardă sc.1:100

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

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

facut 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 incalcare 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 reclame, 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. 5410-Oradea, nr.cadastral 3903/2 emis de OCPI Bihor
- Plan parter sc.1:100
- Plan mansardă sc.1:100

Sarcini: -Ipotecă pentru suma de 430.000 USD în favoarea Banca Românească SA

-Ipotecă pentru suma de 23.969,42 lei în favoarea Primăria Municipiului Oradea

3.1.2 Descrierea amplasamentului: Proprietatea este situată în Oradea, zona mediană-periferică de blocuri, Cartier Velența, Str. Someșului nr. 15, jud.Bihor.

DESCRIEREA TERENULUI

Teren în suprafață 1.043 mp din acte și din măsurători, cu număr cadastral 3903/2.

Terenul se află în proprietatea :-**SC POSIBIL SRL -cota de 497 mp**
- SC AUDIO BRONX SRL-cota de 546/1043 mp

Terenul se află amplasat în zona mediană-periferică a municipiului Oradea.

Accesul se realizează din Calea Clujului, șosea asfaltată cu 2 benzi de circulație pe sens.

Terenul este parțial betonat și parțial cu dale și este împrejmuit cu gard din plăci de beton.

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

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

- **Regim de înălțime-** Parter +Mansardă

$A_{cdesf}=494,60$ mp

$A_{utilă}=419,50$ mp

- **Data construcției** – 1999-2000

▪ Structura:

-Cadre din stâlpi și grinzi din beton armat;

- Pereți exteriori și interiori portanți din zidărie din BCA
- Pereți exteriori neportanți din zidărie din BCA
- Pereți interiori neportanți din gips carton
- Planșeu de beton peste parter
- Acoperișul este tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă
- Finisaje exterioare
- Tâmplăriile exterioare sunt din PVC și Ușile de acces spre Depozit sunt metalice
- 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 lemn. Instalații a)electrice; b) sanitare apă, canal; c) încălzire cu centrală proprie cu GPL

Starea actuală : bună

▪ PARTER

$A_{cd} = 242,30 \text{ mp}$, $A_u = 209,75 \text{ mp}$

(conform Schiței întocmită de ing.Stan Diana și Autorizație de luare în folosință nr.256/01.11.1999)

Compartimentare:

- 2 Spații de depozitare
- Magazin de prezentare
- Baie
- Terasă

Finisaje:

- Medii
- Tâmplărie PVC cu geamuri termopan
- Pardoseli gresie și șapă de beton
- Zugrăveli cu vopsea lavabilă
- Placaj faianță în baie

▪ MANSARDĂ

$A_{cd} = 252,30 \text{ mp}$, $A_u = 209,75 \text{ mp}$

(conform Schiței întocmită de ing.Stan Diana și Autorizație de luare în folosință nr.256/01.11.1999)

- 3 spații de birouri, hol, baie și arhivă
- Finisaje : medii
- Tâmplăria PVC cu geamuri termopan
- Pardoseli gresie și podele laminate
- Zugrăveli cu vopsea lavabilă, placaj faianță în baie

Starea actuală: bună

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 supusa evaluării este formată din **Spațiu de depozitare, magazin și birouri, P+M și Teren aferent** în suprafață de 1.043 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, Cartier Velența, Str.Someșului, nr.15, zonă mediană-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

asteptarea 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 prețurilor imobilelor și veniturile participanților la piață, dar și accesibilitatea redusă a capitalului au condus la reducerea numărului de tranzacții și implicit la reducerea prețurilor, reducere 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 pieței. Raportul cerere-oferta

În prezent punctul de echilibru al pieței pentru asemenea imobile nu este atins. Se poate considera că piața este o piață 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 prima lună a 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 chirieșilor 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 alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca 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 de depozitare și birouri.

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 Construcției

Pentru evaluarea imobilului 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.

Aceasta metoda 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 1,5-3,0 Euro/mp/luna 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 10,0% .

În Sinteza de mai jos este prezentată abordarea prin venit:

VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT, din care:	109.485 EURO echivalent 491.009 LEI
Spațiu depozitare, magazin și birouri	65.997 Euro echivalent 295.977 Lei
Teren intravilan, 1.043 mp	43.488 Euro echivalent 195.032 lei
VALOAREA NU CONȚINE 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 depreciierilor care afectează clădirea.

Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierei 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 nr.62 este prezentată determinarea costului de înlocuire utilizând datele din broșura sus amintită.

- Valoarea de înlocuire brută rotunjită pentru este:

$$\text{CIB} = 125.430 \text{ Euro (fără TVA)}$$

Estimarea depreciierilor:

Deprecierea fizică (Df): **Df. = 35%**;

Deprecierea funcțională (Dfunct.): **Dfunct. = 15%**

Deprecierea externă (De.): **De = 15%**

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

$$\text{CIN} = \mathbf{58.905 \text{ Euro (echivalent 264.172 LEI)}}$$

- Valoarea terenului = 43.488 Euro, echivalent 195.032 Lei

În Sinteza de mai jos este prezentată abordarea prin cost:

VALOAREA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COST, din care:	102.393 EURO echivalent 459.204 LEI
• Spațiu depozitare, magazin și birouri • Teren intravilan, 1043 mp	58.905 Euro echivalent 264.172 Lei 43.488 Euro echivalent 195.032 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 109.485 EURO

- abordarea prin cost 102.393 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, 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 Spațiului de depozitare, magazin și birouri este:

$V_{\text{de piață}} = 109.485 \text{ EURO echivalent } 491.009 \text{ LEI}$, din care:

- **Spațiu depozitare, magazin și birouri = 65.997 euro echivalent 295.977 Lei**
- **Teren intravilan, 1043 mp = 43.488 euro echivalent 195.032 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 și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările facute 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 piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

Data:

31.12.2013

Expert Evaluator,

Ing.ec. Beie Eliza-Camelia

Membru titular ANEVAR



ANEXA NR.1

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1'043	458	407	500
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		55.00	62.00	38.00
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-3	-3	-2
Pret corectat (EURO/mp)		52.25	58.90	36.10
Drepturi de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		52.25	58.90	36.10
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		52.25	58.90	36.10
Conditii de piata	decembrie 2013	decembrie 2013	decembrie 2013	decembrie 2013
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2.61	-2.95	-1.81
Pret corectat (EURO/mp)		49.64	55.96	34.30
Localizare	cartier Velenta	cartier Grigorescu	str.Nojoridului	str.Apateului
Corectie (%)		0%	0%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	1.71
Preț corectat (EURO/mp)		49.64	55.96	36.01
Drum acces	Asfaltat, Direct	Asfaltat, Direct	Asfaltat, Direct	pietruit, Direct
Corectie (%)		0%	0%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	2
Pret corectat (EURO/mp)		49.64	55.96	37.81
Destinatia (utilizarea terenului)	Comercial	Rezidential	Rezidential	Rezidential

Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		49.64	55.96	37.81
Utilitati	Toate	la strada	Similar	Similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		49.64	55.96	37.81
Suprafata	1'043	458	407	500
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		49.64	55.96	37.81
Front stradal (ml)	30	15	13	22
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoare corectie (EURO/mp)		2.48	2.80	1.89
Pret corectat (EURO/mp)		52.12	58.75	39.70
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)		52.12	58.75	39.70
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	cu cladire P+M	Liber	Liber	Liber
Corectie (%)		-20%	-20%	-20%
Valoare Corectie (EURO/mp)		-10.42	-11.75	-7.94
Pret corectat (EURO/mp)		41.70	47.00	31.76
Corecție totală netă (EURO)		-11	-12	-4
Corecție totală netă (%)		-19%	-19%	-11%
Corecție totală brută (EURO)		16	17	15
Corecție totală brută (%)		28%	28%	40%
Valoarea estimata (EURO/mp)	41.70	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (E)	43'488	EURO	195'032	
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

ANEXA
nr.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	420	650.0
Venit brut anual (col. 3 x 12 luni)	EURO		7'800
Grad de neocupare	% din Venitul brut	10%	-780
Cheltuieli cu impozitul pe cladire	EURO	150	-150
Cheltuieli cu asigurarea	% din Venitul brut	1%	-78
Cheltuieli cu managementul proprietatii	EURO		-200
Venit net anual	EURO		6'592
Rata de capitalizare, c	-		0.10
Curs de schimb la data de referinta	LEI/ 1 EURO	4.4847	
VALOAREA PROPRIETATII	EURO		65'997
	LEI		295'977

Valorile nu contin TVA

Anexa nr.3

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	600	500	2500
Venit Brut Potential (EUR/an)	7'200	6'000	30'000
Grad de neocupare (10% din VBP)	720	600	3000
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	6'480	5'400	27'000
Cheltuieli aferente proprietarului (8% din VBE)	518	432	2160
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	5'962	4'968	24'840
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	80'000	70'000	180'000
Rata de capitalizare (%)	7.45	7.1	13.8
Rata de capitalizare medie (%)	10.00		

Rata de
capitalizare
= VNE/ V

Se alege rata de capitalizare 10%.

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE**ANEXA NR.4**

FISA NR.62/Indreptar tehnic-martie 2013

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI

METODA COSTURILOR SEGREGATE

CONSTRUCȚIE P+M (SEDIU COMERCIAL)

1. ADRESA:STR. SOMEȘULUI NR.15, ORADEA, JUD. BIHOR

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata teren aferent (mp)	1.043.00
- suprafata construita desfasurata (mp)	
Ac	494.60
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	494.60

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
Excavatii	mc	0.1400	110.00	15.40	1.09%	6'142.61
Umpluturi si compactari	mc	0.0230	42.80	0.98	0.07%	392.65
Hidroizolatii si lucrari aferente	mc	0.1000	129.00	12.90	0.91%	5'145.44
Beton armat în fundații	mc	0.1200	720.00	86.40	6.13%	34'462.45
Beton armat în structură	mc	0.1750	1'600.00	280.00	19.85%	111'683.87
Zidării exterioare din fâșii de BCA	mp	0.6830	62.00	42.35	3.00%	16'890.59
Zidării interioare din cărămidă	mc	0.0240	981.00	23.54	1.67%	9'391.02
Tâmplărie din lemn	mp	0.0420	365.00	15.33	1.09%	6'114.69
Tâmplărie metalică	mp	0.1000	640.00	64.00	4.54%	25'527.74
Geamuri de 4 mm	mp	0.2220	49.50	10.99	0.78%	4'383.19
Pardoseli din mozaic turnat	mp	0.7530	115.00	86.60	6.14%	34'540.23
Tencuieli interioare	mp	1.3500	84.50	114.08	8.09%	45'501.21
Zugraveli interioare	mp	1.4560	15.00	21.84	1.55%	8'711.34
Placaje cu faienta la interior	mp	0.8330	62.50	52.06	3.69%	20'766.22
Vopsitorii interioare	mp	0.4120	37.00	15.24	1.08%	6'080.39
Tencuieli exterioare	mp	0.6830	60.80	41.53	2.94%	16'563.68
Poartă metalică masivă	ml	0.0030	3'950.00	11.85	0.84%	4'726.62
Tavan fals	mp	0.3020	55.60	16.79	1.19%	6'697.52
Terasă cu atic și accese	mp	-	475.00	0.00	0.00%	0.00
Izolații la terasă și lucrări aferente	mp	-	252.00	0.00	0.00%	0.00
Gard decorativ	ml	0.0050	1'350.00	6.75	0.48%	2'692.38
Trotuare,pavaje din dale de beton	mp	0.2850	105.80	30.15	2.14%	12'027.16
Sobe de teracotă cu gaze	cahle	2.0000	35.00	70.00	4.96%	27'920.97
Alte lucrări de construcții	%	2.0000	0.00	0.00	0.00%	0.00
Racordare apă canal	lei	1.0000	39.70	39.70	2.82%	15'835.18
Coloane și legături sanitare	ml	1.0000	33.60	33.60	2.38%	13'402.06
Obiecte și armături sanitare	lei	1.0000	11.00	11.00	0.78%	4'387.58
Racord retea electrica	lei	1.0000	13.70	13.70	0.97%	5'464.53
Hidrofoare	lei	6.3100	8.00	50.48	3.58%	20'135.01

Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	1.0000	6.80	6.80	0.48%	2'712.32
Aparate electrice comune	lei	1.0000	68.40	68.40	4.85%	27'282.77
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	17.70	17.70	1.26%	7'060.02
Gaze,inclusiv racordare	lei	1.0000	35.60	35.60	2.52%	14'199.81
Instalație de aer condiționat	lei	1.0000	49.00	49.00	3.47%	19'544.68
Instalații de vid	lei	1.0000	42.00	42.00	2.98%	16'752.58
Hidranți de incendiu	lei	1.0000	13.70	13.70	0.97%	5'464.53
Alte instalatii comune	%	1.5000	0.00	9.81	0.70%	3'912.92
Diverse, organizare, proiectare	%	15.0000	0.00	0.00	0.00%	0.00
TOTAL			1'410	100.00%	562'516	
			EUR		125'430	
			EUR/MP		254	

4.2. Valoarea de reconstrucție (lei)

562'516

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* condiții de exploatare

normale

* starea tehnică

satisfacătoare

5.1. Gradul de uzura fizică:

35.00%

* Construcții

5%

* Închideri și compartimentări

10%

* Finisaje

10%

* Instalații

10%

5.2. Neadekvare funcțională

15.00%

5.3. Depreciere din cauze externe

15.00%

6. VALOAREA RAMASĂ CONSTRUCȚIE

264'172 LEI**58'905 EUR****119 EUR/MP**

7. VALOAREA TERENULUI

195.032 LEI**43'488 EUR****41.70 EUR/MP**

8. VALOAREA IMOBILULUI (construcție+teren)

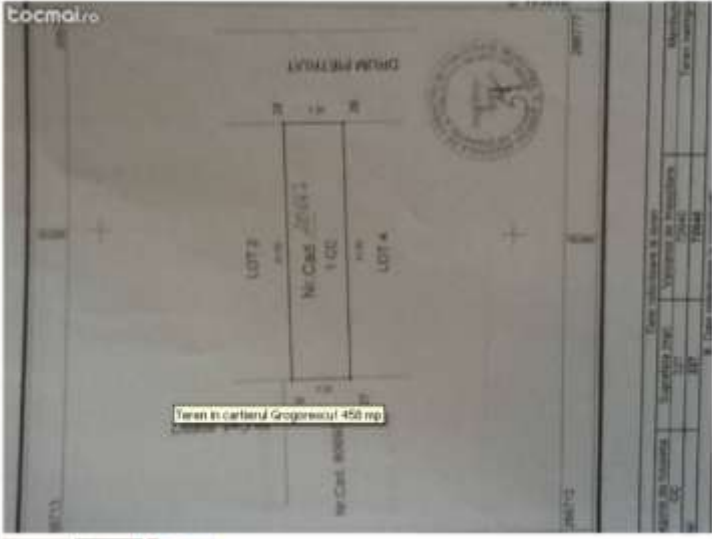
459'204 LEI**102'393 EUR**

COMPARABILE

TEREN

1.<http://www.tocmai.ro/oradea-teren-in-cartierul-grogorescu-458-mp-15791902.html>

Teren în cartierul Grogorescu! 458 mp
Publicat ieri 09:34 de persoana fizică Zoltan



280 mp pe strada Cofinelor »

0770758726

Trimite mesaj

Salveaza anunt

Distribuie pe:   

și poți primi un voucher cadou de până la 80 de euro

[Intră acum](#)

Pret: 55 EUR

Vrei un credit? La Provident ai bani în 48h!

Doua terenuri se vand impreuna (227mp+231mp) in cartierul Grogorescu, 300 de metri de la centura intre casei Apa, canalizare si curent este introdus pe teren! Ideal pentru a construi Duplex (pentru doua familii) Pret: 25.000€

Utilizatorul nu doreste sa fie contactat de agenti comerciali

Tip anunt	Oferta vanzare
Localitate	Oradea
Zona	Centura
Suprafata	458 mp

2.<http://www.tocmai.ro/oradea-teren-407-mp-str-nojoridului-dinspre-oras-aproape-de-lotus-15378225.html>



Teren 407 mp str. Nojondului (despre Oraș) aproape de Lotus

Pret: 62 EUR

Vand teren intravilan pe str. Nojondului, aproape de Lotus cu acces la toate utilitățile (apa, gaz, canalizare, tva, internet, telefonie, etc), curentul e tras. Frontul străzii de 13m.

P: Credit rapid de la Provident! Ai bani în 48 ore și rata fixă!

Tip anunt	Oferta vanzare
Localitate	Oradea
Zona	Lotus
Suprafata	407 mp
Tip teren	intravilan

0747023739

Trimite mesaj

Salveaza anunt

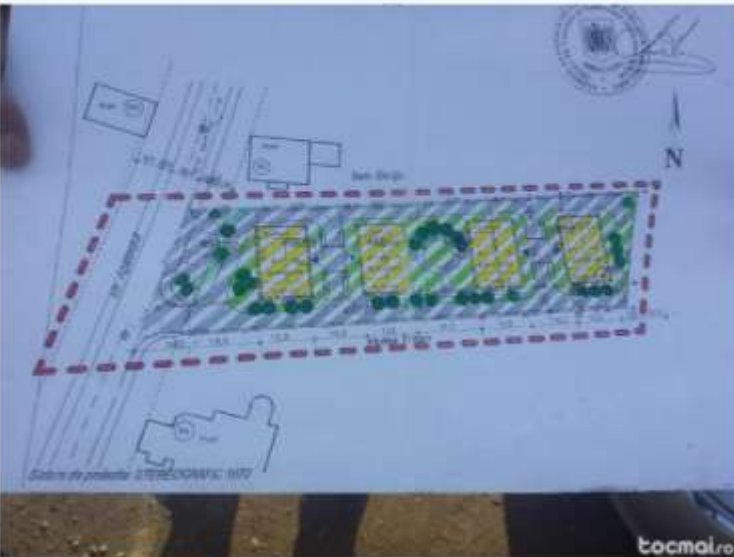
Distribuie pe:

facebook

8+

email

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



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 utilitatii: strada asfaltata, apa, curent, canalizare. Se vinde si pe parcele sau toata suprafata. Pret: 38 euro/mp.

Solicita un imprumut online!
Primesti bani in 48 de ore!

Tip anunt	Oferta vanzare
Localitate	Oradea
Zona	Centura
Suprafata	3024 mp

0745149403

Trimite mesaj

Salveaza anunt

Distribuie pe:

facebook

8+

email

În Apuseni ca în Austria

Te așteptăm la Cabana Moșilor

de la 60 lei/zi/pers.

Anunturi de la Robert - CENTROCASA

60000.00 EUR 85000.00 EUR 85000.00 EUR

CHIRII

<http://www.tocmai.ro/oradea-spatiu-comercial-200-mp-central-15326010.html>



0721317185

Trimite mesaj

Salvează anunț

Distribuie pe:

f g+

DLS inchirieri autocare

www.dlsbus.ro

microbuze Mercedes fab. 2008-2009 clasificate 4*, transport persoane

Chirie lunara: 600 EUR

Inchiriez spatiu comercial (fost restaurant cu terasa) pe strada Primariei.

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

Tip anunt	Oferta inchiriere
Localitate	Oradea
Zona	Central
Suprafata	200 mp
Numar de camere	6 camere
Etaj	1
An constructie	dupa 2000
Compartimentare	circular

<http://www.tocmai.ro/oradea-inchiriez-spatiu-comercial-200-mp-cantemir-14518431.html>



Chirie lunara: 500 EUR

Casa de inchiriat ideala pentru spatiu comercial supr. 200 mp, situata in Oradea, pe strada Negridului nr. 19/ I, viz-a- viz de Fabrica Comodi

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

Tip anunt	Oferta inchiriere
Localitate	Oradea
Zona	Centenir
Suprafata	200 mp.
Numar de camere	4 camere
Etaaj	Mansarda
An constructie	dupa 2000
Compartimentare	decomandat

0754578918

Trimite mesaj

Salveaza anunt

Distribuie pe

Birouri locatie excelenta

birouri.immofinanz.com/birou/ch...

Birouri cu amenajare flexibila,
Chirie mica si servicii exclusive!

Anunturi de la Alina



2200.00 EUR

<http://www.tocmai.ro/oradea-spatiu-800-mp-ultracentral-str-m-eminescu-colt-cu-deltei-14633090.html>




Chirie lunara: 2.500 EUR

P: Proiectele sunt mai simple cu creditul
100% online de la Cetelem

Casa compus din 3 corpuri de cladiri (5+3+12 incaperi), situat pe strada Mihai Eminescu colt cu strada Delfei. In fata casei este parcare pentru mai multe masini.

Pivnita, intrare auto, apa rece, apa calda, incalzire, curent si canalizare de la oras.

Suprafata construita desfasurata (Subsol+Parter+Mansarda) - 793 Mp. din care Pivnita- 135Mp. Parter- 591 Mp. si Mansarda- 67 Mp.

O curte de 232 Mp. cu intrare auto.

Suprafata UTILA - 525 Mp. (Parter - 467 Mp. + Mansarda - 67 Mp.)

Tip anunt	Oferta inchiriere
Localitate:	Oradea
Zona	Ultracentral
Suprafata	800 mp
Numar de camere	
Etaj	Peste 10 camere
An constructie	Parter
	inainte de 1977
Compartimentare	decomandat

0743940287

Trimite mesaj

Salveaza anunt

Distribuie pe:   

Apartamente in Oradea

www.ared.ro

cu 1,2,3 camere in blocuri noi calitate ridicata la pret accesibil



Anunturi de la Gyorgy-Csaki Istvan





357.00 EUR

49990.00 EUR

14900.00 EUR

FOTOGRAFI

VECINĂȚĂȚI ȘI ACCES



CURTEA INTERIOARĂ



FAȚADA PRINCIPALĂ



FAȚADA LATERALĂ

**PARTER**
MAGAZIN DE PREZENTARE

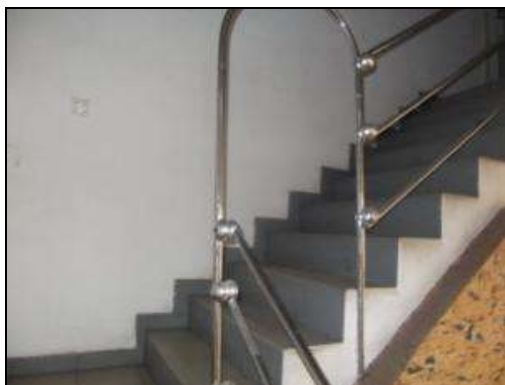
BAIE



ARHIVĂ



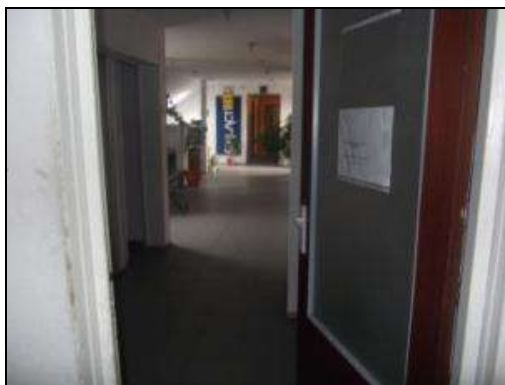
CASA SCĂRII



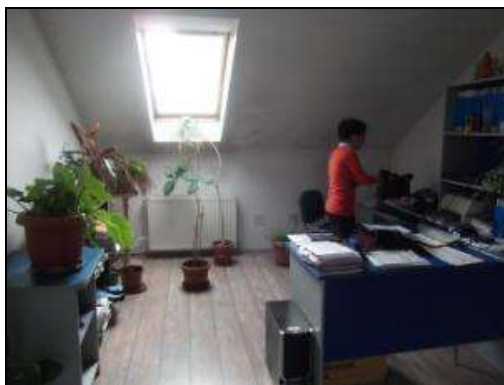
SPAȚII DE DEPOZITARE



MANSARDA



HOL ȘI BIROURI





ARHIVĂ



BAIE

