

Nr. raport: 152 / 09.05.2018

RAPORT DE EVALUARE

Spatii cu destinatie industrialala si teren aferent

Satu Mare, Strada Cerbului, Nr. 19,

jud.Satu Mare

Client: TEATRU DE NORD SATU MARE

Utilizator: TEATRU DE NORD SATU MARE

Destinatar: TEATRU DE NORD SATU MARE

Cuprins

09.05.2018

Către: TEATRU DE NORD SATU MARE

Referitor la: SPATII CU DEST.INDUSTRIALA SI TEREN AFERENT

Satu Mare, Strada Cerbului, Nr. 19, jud. Satu Mare

Referitor la: Spatii cu destinatie industriala compus din de teren in suprafata de 674,00 mp+126 mp, si constructii edificate pe acesta hala cu regim de inaltime P in suprafata construita de 400,0 mp.

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză.

SC MARKA PREST SRL, prin evaluatorul autorizat EPI, Marka Gabor Matyas, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13963, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 09.05.2018, este:

60.000 EUR, echivalent a 279.000 LEI

- 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 reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului.

Valoarea este o predicție

Cu deosebită considerație,

Marka Gabor Matyas – MTA

Mezei Zsolt – MTA

Evaluator Autorizat EPI

Evaluator Autorizat EPI



1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	4
2. Termenii de referință ai evaluării	5
Obiectul evaluării	5
Adresa proprietății	5
Scopul evaluării	5
Clientul raportului	5
Utilizatorul raportului	5
Destinatar	5
Proprietar	5
Drepturi de proprietate evaluate	5
Baza de evaluare.	5
Tipul valorii estimate	5
Data evaluării	6
Data inspecției.....	6
Moneda în care se exprimă valoarea estimată.....	6
Modalități de plată	6
Standardele aplicate.....	6
Procedura de evaluare	7
Natura și sursa informațiilor	7
Responsabilitatea față de terți	7
Ipoteze generale și condiții limitative.....	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
Conformitatea evaluării cu SEV / Devieri de la SEV	9
3. Prezentarea datelor	9
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	9
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	9
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	10
Informații despre amplasament. Descrierea terenului.....	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor.....	11
Date privind impozitele și taxele	11
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	11
Analiza pieței imobiliare.	12
4. Analiza datelor și concluziilor	16
Cea mai bună utilizare	16
Abordări în evaluare	18
Evaluarea terenului	18
Abordarea prin piață	19
Abordare prin venit	19
Abordarea prin cost.....	20
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	21
7. Anexe	22

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	TEATRU DE NORD SATU MARE			
Utilizator	TEATRU DE NORD SATU MARE			
Data raportului de evaluare	09.05.2018			
Data inspecției	04.05.2018			
Data evaluării	09.05.2018			
Evaluator autorizat	Marka Gabor Matyas, Evaluator Autorizat EPI Mezei Zsolt, Evaluator Autorizat EPI			
Tip proprietate	Teren si cladire cu destinatie industriala			
Adresa proprietății	Satu Mare, Strada Cerbului, Nr. 19, jud.Satu Mare			
Cod postal	440264			
Cartier / amplasare	Satu Mare, zona industriala			
Anul construirii	1975 estimat			
Regim de înălțime	P			
Utilități	Energie electrica, apa, canalizare,gaze			
Finisaje	Calitate medii			
Suprafețe	102079-C1-U1-C1	Au= 360,0 mp Ac = 400 mp		
	Teren	St = 674,00 mp +126 mp (total 800 mp)		
Proprietar	Persoană juridica: SINDICATUL LIBER SILVANIA FOREST SATU MARE			
Utilizare existentă	Spatiu cu destinatie industriala			
Curs de schimb valutar	4,6496 lei/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată:	60.000	EUR	279.000	LEI
- Valoare constructii	46.000	EUR	214.200	LEI
- Valoare teren	14.000	EUR	64.800	LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	-			
Descriere anexe	-			
Observații speciale	-			
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate/documentația cadastrală)	-			

2. Termenii de referință ai evaluării

Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară cu destinatie industriala si teren aferent
Adresa proprietății	Satu Mare, Strada Cerbului, Nr. 19, Judetul Satu Mare
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.
Clientul raportului	TEATRU DE NORD SATU MARE
Utilizatorul raportului	TEATRU DE NORD SATU MARE
Destinatar	TEATRU DE NORD SATU MARE
Proprietar	SINDICATUL LIBER SILVANIA FOREST SATU MARE
Drepturi de proprietate evaluate	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deținut de către SINDICATUL LIBER SILVANIA FOREST SATU MARE în baza următoarelor documente:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Extras de carte funciara nr. 157893;✓ Extras de carte funciara nr. 153468;✓ Decizie civila si irevocabila nr. 479 din 2003;✓ Hotarare judecatoreasca nr. 3321 din 19.05.2010;✓ Documentatie cadastrala <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Extras de carte funciara nr. 157893;153468 a localitatii Satu Mare, sub nr. cadastral 4284/3,4284/5 – C1 pentru constructie si 4284/3,4284/5 pentru teren respectiv 153468 pentru teren(126 mp).</p> <p>Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra imobilului este liber de sarcini.</p>
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR: SEV 100 – Cadrul general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV 103 – Raportare, SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de **09.05.2018**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna **Mai 2018**. Data evaluării este **09.05.2018**.

“Valoarea este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii.”

Data inspecției

Inspectia a fost efectuată în data de **04.05.2018**, de către evaluator autorizat Marka Gabor Matyas in prezenta client.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (**09.05.2018**) este cel afișat de BNR, și anume **4,6496** lei/EUR.

Modalități de plată

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

Standardele aplicate

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:

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 - Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

- Procedura de evaluare** Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:
- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
 - ✓ inspecția proprietății;
 - ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
 - ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
 - ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
 - ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
 - ✓ aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.
- Natura și sursa informațiilor** Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:
- ✓ Extras de carte funciara nr. 157893;
 - ✓ Extras de carte funciara nr. 153468;
 - ✓ Decizie civila si irevocabila nr. 479 din 2003;
 - ✓ Documentatie cadastrala
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
 - ✓ Publicații privind piața imobiliară.
 - ✓ Articole din presă
- Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
- Responsabilitatea față de terți** Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul terenului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și Utilizator iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Ipoteze generale și condiții limitative

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la

subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil 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.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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 clientul și Utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV / Devieri de la SEV

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

3. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extras de carte funciara nr. 157893;153468 a localitatii Satu Mare, sub nr. cadastral 4284/3,4284/5-C1 pentru constructie si 4284/3,4284/5 ,153468 pentru teren, proprietatea este descrisă astfel: Spatii cu destinatie industriala compus din de teren in suprafata de 674,00+126 mp din acte, si constructii edificate pe acesta Hala cu regim de inaltime P in suprafata construita de 400,0 mp.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Proprietatea este amplasată în Satu Mare, zona industrială. În Amplasarea proprietății este prezentată în Anexa nr. 3 la prezentul raport.
- Tipul zonei: **Zona industrială.**
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun și a autovehiculelor personale
- Unități comerciale în apropiere: **Nu**
- Unități de învățământ: **Nu**
- Unități medicale: **Nu**
- Instituții de cult: **Nu**
- Sedii de bănci: **Nu**
- Instituții guvernamentale: -
- Muze: -
- Parcuri: **Nu**
- Lacuri: **Nu**
- Cursuri de apă: **Nu**
- Altele: -

Informații despre amplasament. Descrierea terenului

Proprietatea este amplasată în Satu Mare, zona industrială.

Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: $S = 800(674+126)$ mp din acte, din măsurători
- Dimensiuni: **regulat**
- Înclinare: **plan**
- Formă: **regulată**
- Acces: **acces din drum asfaltat**
- Utilități:
 - Rețea urbană de energie electrică: **existentă**
 - Rețea urbană de apă: **existentă**
 - Rețea urbană de termoficare: **inexistentă**
 - Rețea urbană de gaze: **existentă**
 - Rețea urbană de canalizare: **existentă**
 - Rețea urbană de telefonie: **existentă**
- Alte observații: -

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: **Industrială**
- Servituți de trecere: **Nu este cazul**
- Restricții de sistematizare: **Nu este cazul**

- Alte restricții existente: **Nu este cazul**
Caracteristici economice:
- Impozite asupra terenurilor: **Nu este cazul**
- Taxe locale de construire: **Nu este cazul**
- Avantaje fiscale: **Nu este cazul**

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Constructia (157893-C1) – Hala industrială/Depozit

Clădire a fost edificată în anul **1975**. Vârsta cronologică a construcției este de **43 ani**, iar vârsta efectivă a fost estimată la 40 ani.

Regim de înălțime: **P**

Suprafețele construcției:

- Sc = **400,0 mp**
- Scd = **400,0 mp**
- Su = **360,0 mp**

Clădirea - are următorul sistem constructiv:

- Fundații din **beton armat**
- Structura de rezistență cadre b.a., zidarie
- Planșee din **beton**
- Acoperiș **tip sarpanta** cu învelitoare **din tigle**;

Finisaje:

- Finisaje exterioare: **tencuit ,zugravit**
- Instalații **electrice, sanitare**.
- Starea actuală: **proprietate industrială**.
- Finisaje interioare: **medii**
- Pardoseli **beton**.
- Tâmplărie ferestre: **metalica cu geam simplu, partial PVC cu geam termopan**
- Tâmplărie uși interioare: **metalica, PVC**
- Finisaje pereți interiori: **tencuit, zugravit**
- Calitatea finisajelor: **medii**

Starea tehnică a proprietății este **bună**, finisaje de calitate **medii**.

Date privind impozitele și taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

- Nu este cazul.

Analiza pieței imobiliare.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pieței specifice

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei (mixt rezidențial/industrială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a spațiilor cu destinație hala-depozit.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în Satu Mare, zona industrială.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să

scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

Generalități

Piata industrială - Prezentare Generală

Activitatea Totală de Tranzacționare pentru S2 2013 a fost de peste 92.000 mp, ceea ce înseamnă o reducere de 40% față de volumul înregistrat în S1 2013. În total, ATT în 2013 în România a fost de peste 250.000 mp, cu 82% mai mare decât cea din 2012 și cu numai 3% mai mică decât cea din 1985.

Stocul industrial & logistic modern în Zona București este aproape de 1 milion mp, cu un aditional de 1,43 milioane mp în celelalte regiuni România.

Rata de Neocupare pentru Zona București este de 12%, în timp ce pentru provincie este de aproape 14%, astfel rata de neocupare pentru România ajunge la 12,5%.

Chiriile prime sunt mai mari în București (3,8 - 4 euro / mp / luna) față de cele din provincie (3,5 euro / mp / luna). Rata randamentului investitional a suferit o compresie, acum cotate la 10%, în scădere cu 50 pp având în vedere activitatea de tranzacționare stabilă și interesul crescut al investitorilor.

2013 a fost un an al rezultatelor macroeconomice mai bune decât estimările inițiale, cu o creștere a PIB-ului de până la 2,6% în comparație cu 2012. Creșterea economică este de așteptat să continue tendința pozitivă atât în 2014 cât și în 2015.

Oferta de spații industriale și de depozitare

Din punctul de vedere al proprietăților industriale, în România s-a trecut de la o piață pur speculativă (2007 - 2008), la una de tip build-to-suit (2012 - 2013). Astfel ca foarte puține noi investiții au fost livrate în ultimele 24 - 36 luni.

O altă caracteristică a pieței locale a fost aceea că s-a trecut de la facilități de logistică și depozitare, la cele de producție. Majoritatea acestora din urmă au fost construite în afara Bucureștiului, în zona de vest (Timișoara - Arad), în zona de sud (Pitești - Craiova), precum și în

alte zone de interes cum ar fi: nord - Maramures sau est - Moldova.

Estimam ca stocul total al spatiilor logistice din Romania este de 2.43 milioane mp, cu 46% din acestea operationale in Bucuresti. In plus am identificat circa 2.1 milioane mp de spatii de productie pentru industria auto (incluzand aici atat investitiile de tip greenfield cat si pe cele de tip brownfield, care nu se afla in cadrul parcurilor logistice). Pentru toate celelalte industrii estimam un stoc de 2 milioane mp, astfel ca stocul total din Romania (logistica si productie) se ridica la 6,51 milioane mp. Trebuie precizat faptul ca nu am inclus unitatile de tip owner-occupied.

Noile dezvoltari se vor livra numai la cerere, pe sistemul build-to-suit, in principal pentru spatii de productie. Cu toate acestea in conditiile in care consumul intern va fi in crestere si comerciantii online vor inregistra la randul lor crestere, este de asteptat ca spatiile logistice si de depozitare sa inregistreze un reviriment.

In 2013 Activitatea Totala de Tranzactionare (ATT) din Romania a fost de peste 250.000 mp, impartita aproape egal intre Bucuresti (58%) si provincie (42%). ATT inregistrata in 2013 a fost cu 82% mai mare decat cea din 2012 si cu numai 3% mai mica decat cea din 1985. Cererea a reprezentat 30% din ATT si anume 161.000 mp, inregistrand reinnoiri de contract numai in Bucuresti nu si in provincie (intrucat stocul de aici este mai vechi, iar contractele de inchiriere ajung la scadenta in perioada 2013 - 2014).

Rata de neocupare pentru Romania ramane stabila, insa variaza pentru fiecare regiune in parte. Bucurestiul detine cel mai mare stoc de spatii industriale disponibile peste 134.000 mp (insemnand o rata de neocupare de 12%). Pentru provincie, rata de neocupare variaza intre 10 - 14%, cu un volum de spatii disponibile de peste 170.000 mp.

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este ridicată. Multe dintre aceste construcții au fost edificate (sau edificarea lor a început) înainte de izbucnirea crizei economice care a condus ulterior la scăderea semnificativă atât a valorilor acestor proprietăți, cât și a cererii manifestate pentru acestea.

Începând cu anul 2009, datorită condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă. Deși zona semicentrală a municipiului continuă să fie

perceputa ca o piață atractivă, finanțatorii sunt mai precauți în privința proiectelor imobiliare dezvoltate.

În cazul analizat prețurile practicate pe piata imobiliara specifica pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de **10-30 EUR/mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilitati etc.

În ceea ce privește închirierea proprietăților similare, numărul de oferte de închiriere este ridicat, chiria solicitată fiind cuprinsă între **1.5-3.5 euro/mp**. Variația principală a chiriilor solicitate este dată de localizare, acces, vad comercial, vitrina, finisaje si modernizari, etc.

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrase din analiza de piață.

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor juridice care doresc un sediu pentru firma lor în această locație, dar poate exista rar cerere și din partea persoanelor fizice. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este relativ redusă și vine din partea firmelor cu venituri medii.

Echilibrul pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este redus. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

4. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în **zona mediana a localitatii Satu Mare.**

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	da	da	da	da
Comercial	nu	da	nu	nu
Rezidențial	nu	nu	nu	nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea industrială.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	da	da	da	da
Comercial	nu	da	nu	nu
Rezidențial	nu	nu	nu	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea industrială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de **teren cu destinație industrială**, iar *cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită* este cea actuală, de **proprietate imobiliară cu destinație industrială**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a

*terenului (considerat) liber și a proprietății construite)***Abordări în evaluare**

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

Anexat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Anexat este prezentată **Grila comparațiilor de piață**. În urma aplicării corecțiilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a lotului de teren analizat. Aceasta a fost estimată la:

14.000 EUR, echivalent a 64.800 lei

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Avand in vedere lipsa informatiilor cu privire la oferte/tranzactii cu proprietati similare din zona analizata - in cadrul acestui raport nu a fost aplicată *abordarea prin piata*.

Abordare prin venit

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

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

În cadrul acestui raport a fost aplicată ***metoda capitalizării directe***.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În anexa nr. 5 sunt prezentate datele despre închirieri sau cotații de închiriere ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată.

Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa nr. 2 este prezentată aplicarea **metodei capitalizării directe**. În urma **capitalizării** venitului net din exploatare generat de proprietate, a rezultat valoarea de randament a proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

60.000 EUR, echivalent a 279.000 LEI

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

În cadrul acestui raport a fost aplicată **metoda costurilor segregate**.

În anexe este prezentată aplicarea metodei **costurilor segregate**. În urma deducerii deprecierei cumulate din costul de nou estimat, a rezultat costul de înlocuire net. La acesta s-a adăugat valoarea de piață a terenului, rezultând astfel valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

71.000 EUR, echivalent 330.000 LEI

**Analiza
rezultatelor și
concluzia
asupra valorii**

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin venit-capitalizarea directă = **60.000 EUR**

Abordarea prin cost-metoda costurilor segregate = **71.000 EUR**

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (**spatiu industrial-comercial**) și scopul evaluării (garantarea unui împrumut), este **capitalizarea directă** din cadrul **abordării prin venit**. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este **abordarea prin venit**. Astfel, valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

60.000 EUR, echivalent a 279.000 LEI, din care:

Valoare constructii 46.000 EUR echivalent a 214.200 LEI

la cursul valutar de **4,6496 lei/EUR**, valabil pentru data de referință a evaluării.

7. Anexe

Abordarea prin cost

Prezintă evaluarea construcției aflată pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de refacere a construcției și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime ș.a.) fiecărui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate a fost "Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediată, la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe" – procentual și valoric și a "Buletinului tehnic de preturi în mica construcție și reparații în construcții" editate de către Editura MATRIX ROM București. Prin această procedură s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire – cost de înlocuire net

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și -nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)

- depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Metodologie, algoritm de calcul, etape:

- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință ;

- estimarea deprecierei cumulate;

- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei cumulate.

În continuare sunt prezentate fișele de calcul pentru estimarea valorii de piață a clădirilor prin metoda costurilor segregate.

ABORDAREA PRIN COST									
Fisa nr. 67		Indreptar Matrix Septembrie 2017			Curs EUR		4,649€		
FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI									
Hala - P									
1. ADRESA: Satu Mare, Str .Cerbului, nr.19, jud.Satu Mare									
2. DATE DE REFERINTA:									
- suprafata teren aferent (mp)		800,00							
- suprafata construita (mp) Ac		400,00							
- arie desfasurata (mp) Ad.		400,00							
- arie utila (mp) Au cca.		360,00							
3. Calculul costului de inlocuire									
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	Stadiu executie lucrare	Cost lucrari executate	
Excavatii	mc	0,2310	95,00	21,95	1,34%	7.079,03	100%	7.079,03	
Umpluturi si compactari	mc	0,0870	63,00	5,48	0,34%	1.768,06	100%	1.768,06	
Hidroizolatii si lucrari aferente	mc	1,1000	180,00	198,00	12,12%	63.870,97	100%	63.870,97	
Beton simplu in fundatii	mc	0,1050	440,00	46,20	2,83%	14.903,23	100%	14.903,23	
Beton armat in fundatii pahar	mc	0,0290	610,00	17,69	1,08%	5.706,45	100%	5.706,45	
Zidarie din blocuri BCA	mc	0,2900	506,00	146,74	8,98%	47.335,48	100%	47.335,48	
Prefabricate din beton in struct	mp	0,1000	1.810,00	181,00	11,08%	58.387,10	100%	58.387,10	
Cheoane acoperis	mc	0,1050	1.410,00	148,05	9,06%	47.758,06	100%	47.758,06	
Tencuielii interioare	mc	2,1300	85,40	181,90	11,13%	58.678,06	100%	58.678,06	
Vopstorii lavabile interioare	ml	2,0960	36,90	77,34	4,73%	24.949,16	100%	24.949,16	
Tencuielii exterioare	mc	1,0950	125,00	136,88	8,38%	44.153,23	100%	44.153,23	
Ferestre aluminiu	mp	0,0500	745,00	37,25	2,28%	12.016,13	100%	12.016,13	
Usi metalice	mp	0,0270	410,00	11,07	0,68%	3.570,97	100%	3.570,97	
Trotuare din dale de beton	mp	0,0100	159,00	1,59	0,10%	512,90	100%	512,90	
Pardoseala beton armat plasa	mp	0,8900	202,00	179,78	11,00%	57.993,55	100%	57.993,55	
Pardoseala din beton mozaicat	mp	0,0330	210,00	6,93	0,42%	2.235,48	100%	2.235,48	
Placari cu placii faianta	mp	0,0340	83,30	2,83	0,17%	913,61	100%	913,61	
Alte lucrari de constructii	%	1,5000	0,00	23,00	1,41%	7.419,35	100%	7.419,35	
Bransament apa-canal	lei	1,0000	11,60	11,60	0,71%	3.741,94	100%	3.741,94	
Coloane si legaturi sanitare	lei	1,0000	0,80	0,80	0,05%	258,06	100%	258,06	
Obiecte si armaturi sanitare	mp	1,0000	1,00	1,00	0,06%	322,58	100%	322,58	
Bransament electric	mp	1,0000	26,00	26,00	1,59%	8.387,10	100%	8.387,10	
Cabluri, conductori, tevi electrice	mp	5,0000	6,50	32,50	1,99%	10.483,87	100%	10.483,87	
Aparate electrice	mp	1,0000	22,30	22,30	1,36%	7.193,55	100%	7.193,55	
Diverse, organizare, proiectare	mp	7,0000	0,00	116,18	7,11%	37.477,42	100%	37.477,42	
TOTAL	lei			1.634	100,00%	527.100		527.100	
	EUR					113.400		113.400	
	EUR/mp					284		284	
Valoare de inlocuire						527.100	lei		
						113.400	EUR		
5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA									
* conditii de exploatare normale									
* starea tehnica buna									
5.1. Uzura fizica:						50%		263.231 LEI	56.614 €
								Val ramasa	263.869 LEI
								56.751 EUR	
5.1.1									
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (datorata unei intretineri defectuoase)									
Element depreciat		Cost construire (EUR)	Cost de reparare (EUR)	Cost ramas					
		0	0	0					
		0	0	0					
Deteriorare fizica Recuperabila TOTALA (EUR)		0							
5.1.2									
Stabilirea ponderii subsansamblor in CIB si Determinarea DEPRECIERII FIZICE NERECUPERABILE a elementelor cu viata scurta si a elementelor cu viata lunga									
Nr.crt	Subsansamblu	CIB (LEI)	Ponderi in total	Varsta efectiva (ani)	Durata de viata (ani)	Grad uzura	Pondere uzura		
1	Infrastructura /Suprastructura	330.557	63%	40	100	40%	25%		
2	Finisaje	166.171	32%	5	10	50%	16%		
3	Instalatii	95.845	18%	10	20	50%	9%		
Total							50%		
5.2. Neadeccare functionala						0 LEI		0 €	
								Val ramasa	263.869 LEI
								56.751 EUR	
DEPRECIERE FUNCTIONALA									
				0 LEI					
				0 LEI					
Depreciere functionala				0 LEI					
5.3. Depreciere din cauze externe						0%		0 LEI	0 €
								56.800 EUR	
								142 EUR/MP	
7. VALOAREA TERENULUI								17,0 EUR/MP	
								14.000 EUR	
8. VALOAREA IMOBILULUI (constructii+teren)								330.000 LEI	
								71.000 EUR	

Evaluarea terenului

Suprafata de teren totala aferenta proprietatii imobiliare evaluate este de 674 mp. Evaluarea a fost efectuata prin metoda comparatiilor de piata. Aceasta este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu terenuri libere efectuate in zona.

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului liber este de 17 EUR/mp.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	800	1.000	600	720
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		17	23,3	22
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %	-5%	-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-0,85	-1,17	-1,11
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		16,15	22,17	21,11
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		16,15	22,17	21,11
3	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		16,15	22,17	21,11
4	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		16,15	22,17	21,11
5	Conditii de piata (data)	mai-18	mai-18	mai-18	mai-18
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		16,15	22,17	21,11
6	Localizare	Satu Mare / zona Cerbului	Similar	Superior	Similar
	Valoare corectie (%)		0%	-15%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	-3,33	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		16,15	18,84	21,11
Caracteristici fizice					
7	Suprafata (mp)	800	1.000	600	720
	Valoare corectie (%)		5%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,81	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		16,96	18,84	21,11
8	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan/industrial	intravilan/industrial	intravilan/rezidential	intravilan/rezidential
	Valoare corectie (%)		0%	-15%	-15%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	-2,83	-3,17
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		16,96	16,02	17,94
9	Utilitati	toate utilitatile pe teren	toate utilitatile pe teren	toate utilitatile pe teren	posib. Record la utilitati
	Valoare corectie (%)		0%	0%	3%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	0,54
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		16,96	16,02	18,48
10	Acces / Deschidere	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		16,96	16,02	18,48
11	Constructie demolabila pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		17	16	18
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			0,8	6,2	3,7
Corectie totala procentuala absoluta (%)			5%	28%	18%
Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			A		
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund			17 € / mp		
Valoare de piata :		14.000 €		echivalent a	64.800 lei

JUSTIFICAREA CORECTIILE APLICATE:	
Corectie pentru tip oferta sau tranzactie	
Comparabilele A, B si C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5% intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.	
Dreptul de prop. transmis	
Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare corectii.	
Conditii de finantare	
Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii.	
Conditii de vanzare	
Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii.	
Conditii de piata (data)	
Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor.	
Corectia pentru localizare	
Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Satu Mare / zona Cerbului	
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:	
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: similare B: mai buna C: similare
Corectiile aplicate pentru localizare:	pt A: 0% pt. B: -15% pt. C: 0%
Corectiile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor .	
Corectia pentru suprafata	
Comparabila A, cu suprafata mai mica, a fost corectata cu 5% Comparabila B, nu necesita corectii.	
Comparabila C, nu necesita corectii. Comparabila D, nu necesita corectii.	
Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.	
Corectii pentru destinatia terenului	
Destinatia terenului A - intravilan/industrial	- similara cu a proprietatii subiect. - Nu se impun corectii.
Destinatia terenului B - intravilan/rezidential	- superioara proprietatii subiect - Comparabila are nevoie de o corectie de ##
Destinatia terenului C - intravilan/rezidential	- superioara proprietatii subiect - Terenului i s-a aplicat o corectie de -15%
Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect.	
Corectii pentru utilitati	
Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii.	
Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii.	
Deoarece comparabila C este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de : 3%	
Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.	
Corectii pentru acces	
Pentru comparabila A, deoarece are acces similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii.	
Pentru comparabila B, deoarece are acces similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii.	
Pentru comparabila C, deoarece are acces similar cu terenul studiat - nu se aplica corectii.	
Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un acces diferit fata de cel al proprietatii subiect.	
Corectii pentru starea terenului (liber/construit)	
Comparabila A - Teren construit:	Nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu Nu se aplica corectii.
Comparabila B - Teren construit:	Nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu Nu se aplica corectii.
Comparabila C - Teren construit:	Nu - similar cu cel al prop. subiect - Nu Nu se aplica corectii.

Tinand seama de considerentele prezentate, valoarea imobilului estimata in urma abordarii prin cost este compusa din valoarea constructiei la care se adauga valoarea terenului, astfel:

$$V_{\text{costuri}} = 71.000 \text{ EUR, respectiv } 330.000 \text{ LEI}$$

Abordarea prin venit – Capitalizarea venitului generat de proprietate

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin **metoda capitalizarii directe**. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare .

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii dezvoltate prin inchirierea spatiilor create.

Estimarea veniturilor

- Venitul brut potential (**VBP**) – materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat chirile practicate pe piata imobiliara specifica pentru spatii industriale in zona sunt la un nivel mediu de 3-EUR/mp/luna. Efectuand corectiile pentru suprafata, localizare, finisaje, rezulta un nivel al chiriei obtinabile pentru proprietatea evaluata, de **2,0 EUR/mp/luna**.
- Venitul brut efectiv (**VBE**) – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- Venitul net efectiv (**VNE**) – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, si anume: cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, intretinere, reparatii, amortizari, management, paza, curatenie etc.).

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

In analiza pietei studiile intreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre 10-12% pentru tipul de proprietate evaluat. In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati pe fondul trendului crescator al pietii imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate in contextual rentabilitatii solicitate pe piata specifica.

Rata de capitalizare utilizata pentru a fost estimata tinand seama de informatiile avute despre chirii si oferte de vanzare pentru proprietati cu caracteristici asemanatoare din zona in care se afla imobilul evaluat, dar și de informatiile comunicate de **marile companii imobiliare** (**CBRE, DTZ, THE ADVISERS/KNIGHT FRANK, JLL, COLLIERS**), astfel s-a selectat rata de capitalizare **11%**.

1. SPATII INDUSTRIALE

- ✓ **Chiriile** estimate sunt de tip triplu net – toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias. Acestea pot fi platite de catre proprietar, dar sunt refacturate prin “service charge”.
- ✓ **Chiriile** raportate sunt de tip contractual, astfel, nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar (luni de chirie gratuita, contributia proprietarului la amenajarea spatiului).
- ✓ **Ratele de capitalizare** raportate se refera la produse primare, respective la cel mai bun randament (cea mai mica rata) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai buna calitate, in cea mai buna locatie din piata, inchiriat la nivelul chiriei de piata, cu chiriasi de prima clasa
- ✓ **Ratele de capitalizare** raportate nu iau in considerare niciun cost de realizare a tranzactiei, sau impozit aferent, ci reflecta pretul raportat
- ✓ Atat pentru Bucuresti, cat si pentru orasele din tara, **ratele de capitalizare** au fost estimate tinand cont de asteptarile vanzatorilor si ale investitorilor care ar fi interesati sa achizitioneze asemenea produse, precum si de tranzactiile din regiune (Europa Centrala si de Est), in orase comparabile.
- ✓ **Rata de capitalizare** este estimata ca fiind raportul dintre VNE (Venitul Net din Exploatare)(dupa deducerea din VBE a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare/preturi negociate.

Tabele cu date

<u>Segment de piata</u>	<u>Bucuresti</u>	<u>Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)</u>	<u>Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)</u>
<u>SPATII DE BIROURI</u>			
<u>Chirie contractuala CLASA A (eur/mp/luna)</u>	<u>-central: 18.5</u> <u>-semicentral: 14.5-16.5</u> <u>-periferic: 10</u>	<u>11-14</u>	<u>9-11</u>
<u>Rata medie de neocupare</u>	<u>11.9%</u>	<u>Iasi 8%</u> <u>Cluj Napoca 12%</u> <u>Timisoara 8%</u> <u>Brasov 12%</u> <u>Constanta 25%</u>	<u>13-18%</u>
<u>Rata de capitalizare (%)</u>	<u>7.5%</u>	<u>8.75%-9,25%</u>	<u>9,5%</u>
<u>CENTRE COMERCIALE</u>			
<u>Chirie ceruta pentru un spatiu de 100 mp la parter(eur/mp/luna)</u>	<u>60</u>	<u>35-40</u>	<u>20-25</u>
<u>Rata de capitalizare (%)</u>	<u>7.25%</u>	<u>8.15%</u>	<u>9%</u>
<u>INDUSTRIAL</u>			
<u>Chirie medie clasa A</u>	<u>3,8 pentru supafete</u>	<u>2,8 – 3,8 in functie</u>	<u>2,5 – 3 in functie de</u>

<u>(eur/mp/luna)</u>	<u>< 10.000 mp</u> <u>3 – 3,5 pentru</u> <u>suprafete > 10.000</u> <u>mp</u>	<u>de suprafata</u>	<u>suprafata</u>
<u>Rata medie de neocupare (%)</u>	<u>3.3%</u>	<u>5-12%</u>	<u>0-22%</u>
<u>Rata de capitalizare (%)</u>	<u>8.75%</u>	<u>10%-11%</u>	<u>10,5-11,5%</u>
CBRE ROMANIA			
<u>Segment de piata</u>	<u>Bucuresti</u>	<u>Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Contanta)</u>	<u>Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)</u>
SPATII DE BIROURI			
<u>Chirie contractuala CLASA A (eur/mp/luna)</u>	<u>-central: 16-18</u> <u>-semicentral: 14-16</u> <u>-periferic: 8-13</u>	<u>12-14</u>	<u>9-13</u>
<u>Rata medie de neocupare</u>	<u>14%</u>	<u>Timisoara, Iasi -%</u> <u>Cluj Napoca -%</u> <u>Brasov -%</u>	<u>=</u>
<u>Rata de capitalizare (%)</u>	<u>Prod. primare: 7.5%-7,75%</u> <u>Prod. secundare: 9,5%-11%</u>	<u>9%-10%</u>	<u>Interes limitat</u>
CENTRE COMERCIALE			
<u>Chirie ceruta pentru un spatiu de 100 mp la parter (eur/mp/luna)</u>	<u>Prod. primare: 55-70</u> <u>Prod. secundare: 45-55</u>	<u>Prod. primare: 20-40</u> <u>Prod. secundare: 15-20</u>	<u>15-20</u>
<u>Rata de capitalizare (%)</u>	<u>Prod. primare: 7%-7.5%</u> <u>Prod. secundare: 9%-10%</u>	<u>8.00%-9.00%</u>	<u>9-9,5%</u>
INDUSTRIAL			
<u>Chirie medie clasa A (eur/mp/luna)</u>	<u>3,8-4,25 pentru supafete < 3.000 mp</u> <u>3,75-4,1 pentru suprafete > 3.000 mp</u>	<u>3,5 - 4</u>	<u>3,75 - 4,25</u>
<u>Rata medie de neocupare (%)</u>	<u><5%</u>	<u>Brasov 1%</u> <u>Cluj Napoca,</u> <u>Timisoara 6-10%</u>	<u>=</u>
<u>Rata de capitalizare (%)</u>	<u>9-9.5%</u>	<u>9.5-10.5%</u>	<u>11%</u>
COLLIERS INTERNATIONAL			

Segment de piata	Bucuresti	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Contanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
SPATII DE BIROURI			
Chirie contractuala CLASA A (eur/mp/luna)	-central: 16.5-18.5 -semicentral: 14-16 -periferic: 9-11	11-14	9-11
Rata medie de neocupare	12%	Iasi 6% Cluj Napoca 5% Timisoara 3% Brasov 8%	-
Rata de capitalizare (%)	7.5%	8-8.5%	9,5%
CENTRE COMERCIALE			
Chirie ceruta pentru un spatiu de 100 mp la parter (eur/mp/luna)	60-70	30-35	20-25
Rata de capitalizare (%)	7.00%	7.25%	8%
INDUSTRIAL			
Chirie medie clasa A (eur/mp/luna)	3,7 – 4,25 <5.000 mp 3,6 – 4 > 5.000 mp	3.25-3.75	2.75-3.5
Rata medie de neocupare (%)	4%	4%	-
Rata de capitalizare (%)	9.00%	9.75%	10.25%-10.5%
DTZ ECHINOX			
Segment de piata	Bucuresti	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Contanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
SPATII DE BIROURI			
Chirie contractuala CLASA A (eur/mp/luna)	-central: 18,5 -semicentral: 14-16 -periferic: 10-12	10-14	9-11
Rata medie de neocupare	13.5%	Iasi 6-8% Cluj Napoca 10% Brasov 10-12% Timisoara 8%	-
Rata de capitalizare	7.5%	8.5-9%	9-9,5%

(%)			
CENTRE COMERCIALE			
Chirie ceruta pentru un spatiu de 100 mp la parter(eur/mp/luna)	60-70	30-35	20-25
Rata de capitalizare (%)	7.25%	8.25-8.75%	8.75-9.25%
INDUSTRIAL			
Chirie medie clasa A (eur/mp/luna)	3,5-4 pentru supafete < 10.000 mp 3-3,5 pentru supafete > 10.000 mp	2,8 – 4 in functie de suprafata	2,5-3.2 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare (%)	7%	10%	-
Rata de capitalizare (%)	9 %	10%-10.5%	10,5-11,5%
JONES LANG LASALLE			
Segment de piata	Bucuresti	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
SPATII DE BIROURI			
Chirie contractuala CLASA A (eur/mp/luna)	-central: 16-18 -semicentral: 13-15 -periferic: 8-11	10-14	7-10
Rata medie de neocupare	12%	Iasi - Cluj Napoca - Timisoara - Brasov - Constanta -	-
Rata de capitalizare (%)	7.75%	8.5-9%	9,5%-10.5%
CENTRE COMERCIALE			
Chirie ceruta pentru un spatiu de 100 mp la parter(eur/mp/luna)	50-60	25-35	18-20
Rata de capitalizare (%)	7.75%	8.75%-9.25%	9,5%-9.75%
INDUSTRIAL			
Chirie medie clasa A (eur/mp/luna)	3,9-4,2 pentru supafete < 10.000 mp	3,3-3.8 pentru supafete < 10.000 mp	3.2-3.5 pentru supafete < 10.000 mp

	<i>3,75-4 pentru suprafete intre 3.000-10.000 mp 3,3-3,6 pentru suprafete > 10.000 mp</i>	<i>3.2-3.5 pentru suprafete intre 3.000-10.000 mp 2.9-3.2 pentru suprafete > 10.000 mp</i>	<i>2.5-3.3 pentru suprafete intre 3.000-10.000 mp 2-3.5 pentru suprafete > 10.000 mp</i>
<i>Rata medie de neocupare (%)</i>	7%	-	-
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	9%	9.5%-10.5%	10% - 11%
KNIGHT FRANK			

Calculul efectuat pentru determinarea valorii de randament a proprietatii este prezentat in tabelul urmator:

ABORDAREA PRIN VENIT (metoda capit. directe)	TOTAL	-	-	-	-	-	-	-
Suprafata utila (mp)	360,00	360,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Chiria unitara lunara (€/mp/luna)		2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Chiria lunara (€/luna)	720	720	0	0	0	0	0	0
Venituri brute potientiale VBP (€/an)		8.640	0	0	0	0	0	0
Total VBP (€/an)		8.640	0	0	0	0	0	0
Grad de ocupare (%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Venituri brute efective VBE(€/an)		7.776	0	0	0	0	0	0
Total VBE (€/an)		7.776	0	0	0	0	0	0
CHELTUIELI DE EXPLOATARE								
- FIXE								
- Taxe proprietate	2.400 lei	516 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
- Asigurare	1.200 lei	258 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
- Altele	600 lei	129 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
- Subtotal cheltuieli fixe		903	0	0	0	0	0	0
- VARIABILE								
- Management	0,2%	16 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
- Administrator	0,2%	16 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
- Salarii personal intretinere	0,3%	23 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
- Utilitati spatii comune	1,0%	78 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
- Reparatii-intretinere	1,0%	78 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
- Altele	0,5%	39 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
- Subtotal cheltuieli variabile		249	0	0	0	0	0	0
Total cheltuieli de exploatare (€/an)	14,8%	1.152	0	0	0	0	0	0
Venit Net din Exploatare VNE (€/an)		6.624	0	0	0	0	0	0
Total VNE (€/an)		6.624	0	0	0	0	0	0
Rata de capitalizare		11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	#####	11,00%	11,00%
Valoare (€)		60.217	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie (amenajare)	€/mp Su	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	€/SPATIU	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
VALOARE ESTIMATA		60.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		278.980 lei	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei
	valoare unitara (EUR/mp Su)	167 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Teren in exces		0 Eur/mp	0 €					
VALOARE DE PIATA		279.000 lei	60.000 €					
(Metoda capitalizarii veniturii)			Curs Valutar 1 Euro = 4,6496 lei					

JUSTIFICĂRI - ABORDAREA PRIN VENIT													
CHIRIA DE PIATA	<p>Au fost analizate informatiile de pe piata specifica, referitoare la chiriile solicitate de catre proprietari pentru imobile similare proprietatii subiect.</p> <p>De asemenea au fost preluate informatii din studiile intocmite de companii specializate in domeniul imobiliar, publicate periodic de catre ANEVAR, in revista "Valoarea". Aceste chirii sunt de tip triplu net (toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias).</p> <p>In urma analizei acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect, au fost estimate chiriile utilizate in cadrul prezentei abordari.</p> <p>Avand in vedere ca suprafata inchiriabila a imobilului, folosinta si utilizata in mod exclusiv de catre chiriasi, este egala cu intreaga suprafata utila a proprietatii subiect, consideram obtenabila o chirie de 720 Eur/luna/propietate.</p> <p>Conform informatiilor preluate de la proprietari/reprezentantii acestora, chiriile practicate contin majoritatea cheltuielilor aferente proprietatii (taxele aferente cladirii, asigurarile cladirii precum si eventualele cheltuieli aferente spatiilor comune)."</p>												
GRAD DE OCUPARE	<p>Gradul de ocupare a fost estimat in functie de informatiile de pe piata specifica: analize de piata publicate de companii de profil, precum si informatii istorice concrete referitoare la gradele de ocupare ale acestor tipuri de proprietati.</p> <p>Avand in vedere aceste informatii si tinand cont de caracteristicile proprietatii subiect consideram oportuna utilizarea unui grad de ocupare de 90 %.</p>												
RATA DE CAPITALIZARE	<p>Rata de capitalizare (11%) a fost estimata tinand cont de tipul proprietatii si piata specifica. In acest sens au fost preluate informatii publicate periodic, de catre ANEVAR in revista VALOAREA. In studiile publicate exista informatii concrete despre ratele de capitalizare din Bucuresti, Orasele Primare (e.g.: Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta) si Orase Secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad). Ratele de capitalizare pentru localitatile mici au fost estimate de catre evaluator prin ajustarea ratelor preluate din studiile de piata, in functie de tipul fiecarei localitati si piata specifica tipului de proprietate analizat. In fapt, din aceste studii se poate observa o crestere aproximativ liniara a ratei de capitalizare, in functie de tipul localitatii (primara, secundara s.a.m.d).</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipul localitatii</th> <th>Rata de capitalizare</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bucuresti</td> <td>7,50%</td> </tr> <tr> <td>Orase primare</td> <td>8,50%</td> </tr> <tr> <td>Orase secundare</td> <td>9,50%</td> </tr> <tr> <td>Orase tertiare</td> <td>10,00%</td> </tr> <tr> <td>Orase cuaternare</td> <td>10,50%</td> </tr> </tbody> </table>	Tipul localitatii	Rata de capitalizare	Bucuresti	7,50%	Orase primare	8,50%	Orase secundare	9,50%	Orase tertiare	10,00%	Orase cuaternare	10,50%
Tipul localitatii	Rata de capitalizare												
Bucuresti	7,50%												
Orase primare	8,50%												
Orase secundare	9,50%												
Orase tertiare	10,00%												
Orase cuaternare	10,50%												
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	<p>Conform uzantelor de pe piata specifica, in cadrul acestor cheltuieli sunt incluse taxe de proprietate (0,95% din valoarea impozabila) si taxele pentru asigurare (care in mod uzual reprezinta un cost anual de cca. 0,15% din valoarea proprietatii). La acestea au mai fost adaugate cheltuieli legate de management, mentenanta si alte mici cheltuieli periodice.</p>												

V randament = 60.000 EUR, echivalent a 279.000 LEI

Fotografii:

Vedere exterioara C1



Detaliu exterior



Detaliu exterior



Detaliu interior



Detaliu interior



Detaliu interior



Detaliu exterior



Detaliu interior



Detaliu interior



Detaliu interior



Detaliu interior



Detaliu interior



Harta :



Oferte :

Oferte chirie ;

Inchiriez spatii industriale;atelier,hale de productie,birouri;1200mp.

1,50 €

Satu Mare, judet Satu Mare Adaugat La 13:09, 11 aprilie 2018, Numar anunt: 17057859

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)



Oferit de

[Proprietar](#)

Vanzare/Inchiriere

[Inchiriere](#)

Suprafata utila

1 200 m²

IA-TI TELEVIZIUNEA TA

[PACHETUL PROMO INTERNET TV PLUS SMARTWATCH CADOU](#)

Inchiriez atelier si hale compartimentat in suprafata de 150-1200mp, cu trei nivele si hale compartimentat in suprafata de 150-400mp, dotat si contorizat cu curent trifazic PI 35KW, gaz, apa, canalizare, construit in anul 2000, teren aferent 3500mp, magazin de prezentare 50mp la parter, birouri, vestiare, bucatariesi bai aferente.

Hala industrială de inchiriat/vânzare 1 650 €

Satu Mare, judet Satu Mare Aduugat La 13:28, 10 aprilie 2018, Numar anunt: 140479739

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)



Oferit de

[Agentie](#)

Vanzare/Inchiriere

[Inchiriere](#)

Suprafata utila

820 m²

IA-TI TELEVIZIUNEA TA

[PACHETUL PROMO INTERNET TV PLUS SMARTWATCH CADOU](#)

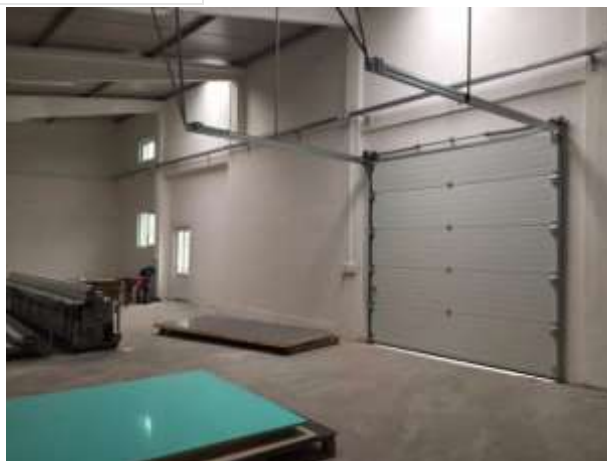
Hala industrială este amplasată în localitatea Doba nr.418, la sosea în direcția Boghiș la cca 100-150 m de soseua principală Satu Mare -Oradea și la 12 km distanță de Satu Mare. Hala are următoarele dimensiuni: 720 mp suprafață utilă pt depozitare (L- 60 m , l-12m , H-6.85 m la coamă -5 m la streșină) , este racordată la curent trifazic ,apa de la rețea și canalizare la fosa septică.Hala are o suprafață utilă de 100mp compusă din: 3 birouri și 3 grupuri sanitare , loc de servit masă , vestiar , spațiu pt CT. Acces pentru camioane de mare tonaj, parcare, suprafață betonată cca 4000 mp ,pt depozitare exterioară.

Hale în suprafață de 350-1200mp 3 €

Satu Mare, judet Satu Mare Aduugat La 12:26, 10 aprilie 2018, Numar anunt: 123089851

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)



Ofert de

[Agentie](#)

Vanzare/Inchiriere

[Inchiriere](#)

IA-TI TELEVIZIUNEA TA

[PACHETUL PROMO INTERNET TV PLUS SMARTWATCH CADOU](#)

Hale 350-1200mp de inchiriat.

Toate utilitatile, platforma betonata.

Mai multe detalii la telefon.

Pret: 3 -> 3.5 EURO / MP + TVA

Spațiu chirie 1,50 €

Satu Mare, judet Satu Mare *Adaugat de pe telefon La 10:39, 6 aprilie 2018, Numar anunt: 159369389*[Promoveaza anuntul](#)[Actualizeaza anuntul](#)

Ofert de

[Proprietar](#)

Vanzare/Inchiriere

[Inchiriere](#)

Suprafata utila

110 m²

IA-TI TELEVIZIUNEA TA

[PACHETUL PROMO INTERNET TV PLUS SMARTWATCH CADOU](#)

Ofer spațiu in chirie dintr-o hala , in suprafata de 110m2 (12 m x 9,2 m) . 1,5 euro /m2 . Este curent mono si trifazic , apa la put . Spațiul este dotat cu camere video si paza canină . Locația este strada Căprioarei .

Oferte teren:

Oferta nr.1: Teren liber situat în Loc. Satu Mare, suprafața 1.000 mp. Terenul are o formă patrulateră. Terenul are un front de cca. 10 m. Terenul este plan. Utilități: energie electrică, apă – 17.000 EUR, ofertă curentă:

<http://www.comcas.ro/teren-de-vanzare-careiului-satu-mare-8395.html>

Terenuri de vanzare

Home > Terenuri de vanz**ID oferta: 8395**

Careiului, Satu Mare

Pret: EUR 17,000

Terenuri

1000 m²

Actualizat

92 afisari



Descriere oferta teren	Localizare	Caracteristici	Caracteristici generale
Caracteristici			
<input checked="" type="checkbox"/> Zona: Careiului		<input checked="" type="checkbox"/> Suprafata: 1000 mp	
<input checked="" type="checkbox"/> Reper:		<input checked="" type="checkbox"/> Fronturi: 1	
<input checked="" type="checkbox"/> Localizare: Intravilan		<input checked="" type="checkbox"/> Deschidere: 10 ml	
<input checked="" type="checkbox"/> Tip teren: Construibil		<input checked="" type="checkbox"/> Acces teren: Auto, Pietonal	
<input checked="" type="checkbox"/> Strazi: In lucru		<input checked="" type="checkbox"/> Pretabil: Agreement, Case / vile	

Oferta nr.2: Teren liber situat în Loc. Satu Mare, suprafața 600,0 mp. Terenul are o formă patrulateră. Terenul are un front de cca. 17 m. Terenul este plan. Utilități: energie electrică, apa – 14.000 EUR, ofertă curentă

<http://www.comcas.ro/teren-de-vanzare-lucian-blaga-satu-mare-13241.html>

Teren de vanzare Home > Terenuri de vanzare

ID oferta: 13243
Lucian Blaga, Satu Mare

Pret: EUR 14,000

🏠 Terenuri
📏 600 m²
📅 Actualizat
📅 308 afisari

🖨️ ❤️ f 🐦 G 📌 ✉️

Descriere oferta teren	Localizare	Caracteristici	Caracteristici generale
Caracteristici			
<input checked="" type="checkbox"/> Zona: Lucian Blaga		<input checked="" type="checkbox"/> Suprafata: 600 mp	
<input checked="" type="checkbox"/> Reper:		<input checked="" type="checkbox"/> Fronturi: 1	
<input checked="" type="checkbox"/> Localizare: Intravilan		<input checked="" type="checkbox"/> Deschidere: 17 ml	
<input checked="" type="checkbox"/> Tip teren: Construibil		<input checked="" type="checkbox"/> Acces teren: Auto, Pietonal	
<input checked="" type="checkbox"/> Strazi: In lucru		<input checked="" type="checkbox"/> Pretabil: Agreement, Case / vile	

Oferta nr.3: Teren liber situat în Loc. Satu Mare, suprafața 720,0 mp. Terenul are o formă patrulateră. Terenul are un front de cca. 18 m. Terenul este plan. Utilități: energie electrică, apa – 16.000 EUR, ofertă curentă:

<http://www.comcas.ro/teren-de-vanzare-closca-satu-mare-12790.html>

Teren de vanzare Home > Terenuri de vanzare

ID oferta: 12790

Closca, Satu Mare

Pret: EUR 16,000

🏠 Terenuri
📏 720 m²
📅 Actualizat
👤 268 afisari

🖨️ ❤️ f 🐦 G @ ✉️

Descriere oferta terenLocalizare**Caracteristici**Caracteristici generale

Caracteristici

<input checked="" type="checkbox"/> Zona: Closca	<input checked="" type="checkbox"/> Suprafata: 720 mp
<input checked="" type="checkbox"/> Reper:	<input checked="" type="checkbox"/> Fronturi: 1
<input checked="" type="checkbox"/> Localizare: Intravilan	<input checked="" type="checkbox"/> Deschidere: 18 m
<input checked="" type="checkbox"/> Tip teren: Construibil	<input checked="" type="checkbox"/> Acces teren: Auto, Pietonal
<input checked="" type="checkbox"/> Strazi: In lucru	<input checked="" type="checkbox"/> Pretabil: Case / vile