

Address: Vasile Lucaci Str., no.10, sector. 3
Phone: (+40) 21 321 6823
Fax: (+40) 21 321 6801
Mobile: (+40) 722 281 670
E-mail: dorin.drula@preciss.ro
Web: www.preciss.ro



Raport de evaluare la data de 10.03.2014

pentru imobilul situat în

**Satu Mare, strada Cerbului nr. 19 și 23,
județul Satu Mare**

Beneficiari:

**S.C. COMPANIA DE EXPEDIȚII ȘI TRANSPORT AUTO CETA S.A. – în faliment
ROMINSOLV SPRL - lichidator**

Dosar: 0035/13.02.2014

Martie 2014

Datele, informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al SC PRECISS CONSULTING SRL și al beneficiarilor



Sinteza evaluării

Obiectul acestui raport de evaluare îl reprezintă activele de natura terenurilor și construcțiilor aparținând S.C. COMPANIA DE EXPEDIȚII ȘI TRANSPORT AUTO CETA S.A. – în faliment, situate în Satu Mare, strada Cerbului nr. 19 și 23, județul Satu Mare:

- Teren intravilan în suprafață totală de **26.013 mp** compus din:
 - suprafața de 23.855 mp cu nr. cadastral 10787, înscris în CF 6705N Satu Mare;
 - suprafața de 2.003 mp cu nr. cadastral 10759, înscris în CF 6683N Satu Mare;
 - suprafața de 59 mp cu nr. cadastral 12146, înscris în CF 8681N Satu Mare;
 - suprafața de 9 mp cu nr. cadastral 12203, înscris în CF 8677N Satu Mare;
 - suprafața de 57 mp cu nr. cadastral 12205, înscris în CF 8679N Satu Mare;
- Construcții industriale edificate pe acesta:
 - Construcția C1 – cu regim de înălțime Parter, Clădire de birouri și magazie (denumită „Atelier” în documentația cadastrală) - în suprafață construită la sol de 1.038 mp;
 - Construcție C3 - cu regim de înălțime Parter, Hală (denumită „Magazie de transbordare mărfuri” în documentația cadastrală) - în suprafață construită la sol de 3.744 mp;
 - Platformă betonată și drumuri de acces în suprafață de 16.498 mp;

În documentația cadastrală mai este înregistrată construcția C2 – în suprafață construită de 195 mp, denumită „Atelier”, ce nu se mai regăsește pe teren la data evaluării.

Pe teren se mai găsesc o Clădire stație încărcare acumulatori, o Clădire cabină poartă și o Magazie, pentru care nu au fost puse la dispoziție documente de proveniență și relevee ale acestora, clădiri care nu sunt notate în Cărțile Funciare.

Dreptul de proprietate a fost dobândit S.C. COMPANIA DE EXPEDIȚII ȘI TRANSPORT AUTO CETA S.A. – în faliment prin cumpărare, în baza Contractelor de vânzare – cumpărare cu nr. 1672 din 26.09.2006 și 1278 din 03.04.2008 și prin construire în baza Autorizației de construire 22292 din 18.08.2006, emisă de Primăria Municipiului Satu Mare.

Suprafața de teren de 2.003 mp, cu nr. cadastral 10759, înscris în CF 6683N Satu Mare, provine din dezmembrarea terenului situat la adresa strada Cerbului nr. 23, restul terenului având număr poștal 19 din strada Cerbului, Satu Mare.

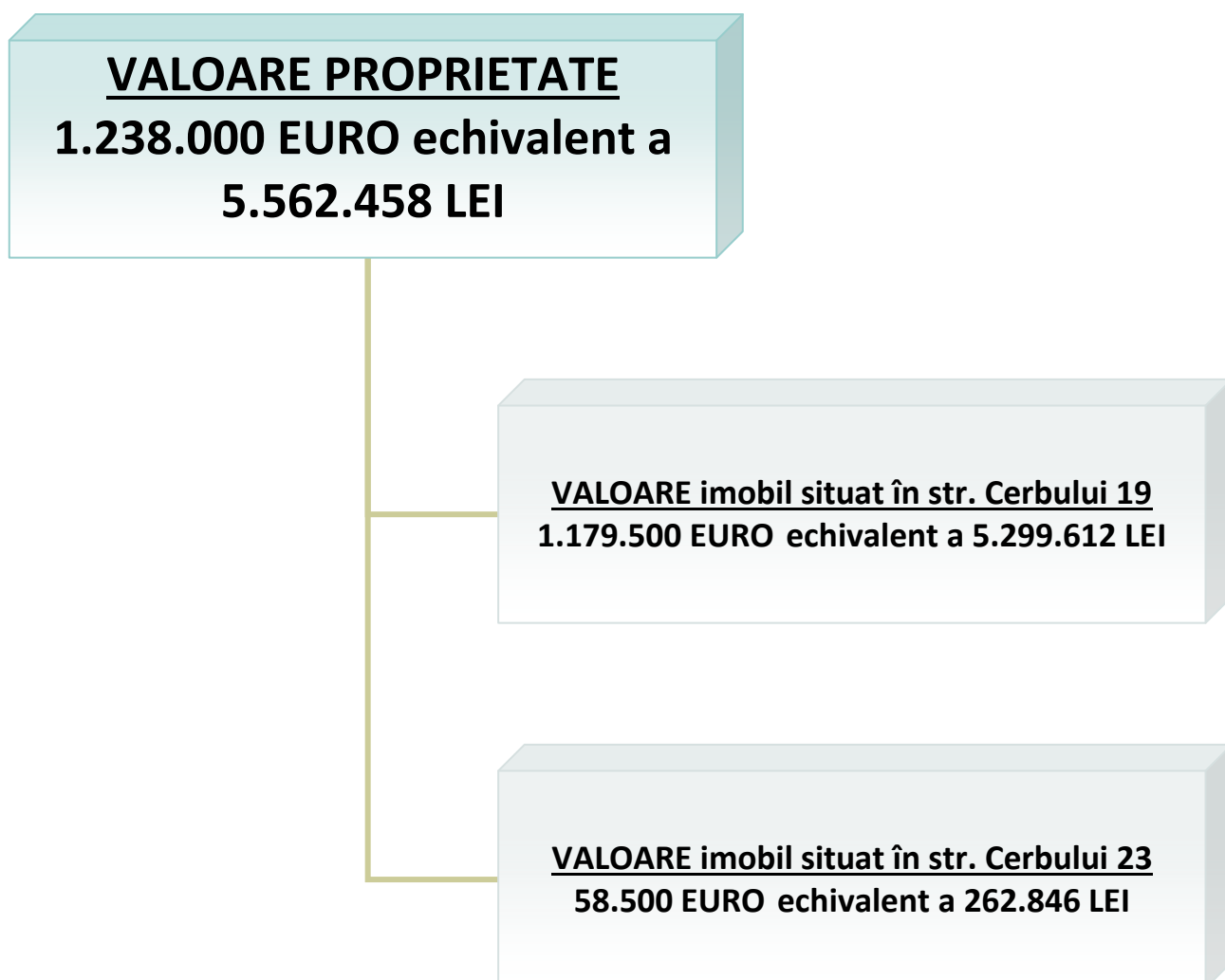
Scopul acestui raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a proprietății imobiliare pentru informarea beneficiarilor în vederea vânzării.

Raportul de evaluare va stabili **valoarea de piață** în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Pentru estimarea valorii s-au aplicat următoarele abordări:

1. *Abordarea prin cost*
2. *Abordarea prin venit*

Prin aplicarea metodelor de evaluare agreate de Standardele Internaționale de Evaluare și prin reconcilierea valorilor obținute, evaluatorul a estimat **valoarea de piață** a proprietății imobiliare (**abordarea prin venit**) – rotunjit la euro, la:



La un curs de 1EUR = 4,4931 LEI

din

Data evaluării: 10.03.2014

Valorile obținute prin evaluare nu includ T.V.A.

Declarație de conformitate și certificarea evaluatorului

Prin prezenta declarație certificăm următoarele:

- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) - ediția 2011;
- Evaluatorul își asumă, pentru situațiile incluse în raportul scris, întreaga responsabilitate a lucrării;
- Datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte;
- Evaluatorul certifică faptul că inspecția proprietății care face obiectul lucrării, a fost efectuată de reprezentantul S.C. PRECISS CONSULTING S.R.L. în limita accesului pe proprietate;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere nepărtinitor;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea evaluată și nici interes personal și nu este părtinitor față de nici una din părțile implicate;
- Atât evaluatorul cât și orice altă persoană afiliată sau implicată cu acesta nu sunt acționari sau asociați cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă și are experiență în categoria de proprietate ce este evaluată;
- Evaluatorul a încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2014 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A.

Expert evaluator:

Dorin Drulă

CUPRINS

Sinteza evaluării	2
Declarație de conformitate și certificarea evaluatorului	4
1. Capitolul I – Prezentare Generală	6
1.1. Obiectul evaluării	6
1.2. Scopul și utilizarea evaluării	6
1.3. Data evaluării	6
1.4. Moneda raportului	6
1.5. Beneficiarii raportului	6
1.6. Prezentarea evaluatorului	7
1.6.1. Date generale	7
1.6.2. Obiectul principal de activitate	7
1.6.3. Atestarea capacității	8
1.7. Baza de evaluare. Definiția valorii	8
1.8. Surse de informare	10
1.9. Ipoteze și condiții limitative	10
1.9.1. Condiții limitative	11
1.10. Responsabilitatea față de terți	12
1.11. Clauza de nepublicare	12
2. Capitolul II – Descrierea proprietății de evaluat	13
2.1. Identificarea proprietății	13
2.2. Situația juridică	13
2.3. Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)	14
2.4. Descrierea proprietății imobiliare	17
2.4.1. Descrierea terenului	17
2.4.2. Descrierea construcțiilor	18
3. Capitolul III – Analiza pieței specifice	21
3.1. Analiza pieței imobiliare	21
3.1.1. Piața terenurilor	22
4. Capitolul IV – Evaluarea proprietății	28
4.1. Procedura de evaluare	28
4.2. Cea mai bună utilizare	29
4.3. Evaluarea terenului – metoda comparației directe	29
4.4. Evaluarea construcțiilor – Abordarea prin cost	33
4.5. Evaluarea construcțiilor – Abordarea prin venit	35
4.6. Alegerea valorii finale	37
Anexe la raportul de evaluare	39

1. Capitolul I – Prezentare Generală

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul acestui raport de evaluare îl reprezintă activele de natura terenurilor și construcțiilor aparținând S.C. COMPANIA DE EXPEDIȚII ȘI TRANSPORT AUTO CETA S.A. – în faliment, situate în Satu Mare, strada Cerbului nr. 19 și 23, județul Satu Mare.

1.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a proprietății imobiliare pentru informarea beneficiarilor în vederea vânzării.

1.3. Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **10.03.2014 (data evaluării)**, dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

1.4. Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în lei (LEI) și în euro (EUR) la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării **10.03.2014**: 1EUR = 4,4931 LEI

1.5. Beneficiarii raportului

Beneficiarii prezentului raport sunt: **S.C. COMPANIA DE EXPEDIȚII ȘI TRANSPORT AUTO CETA S.A. – în faliment și ROMINSOLV SPRL – lichidator**

S.C. COMPANIA DE EXPEDIȚII ȘI TRANSPORT AUTO CETA S.A. – în faliment

Sediul social: București, Str. Preciziei nr. 38A, Sector 6

Nr. de înregistrare la Registrul Comertului: J40 / 260/1991

CUI: RO 41806

ROMINSOLV SPRL – lichidator

Sediul social: Splaiul Unirii nr. 223, etaj 3, sector 3, București;

Nr. de înregistrare: RFO II sub nr. 0122

CUI: RO 20791325

1.6. Prezentarea evaluatorului

1.6.1. Date generale

Denumirea firmei: S.C. PRECISS CONSULTING S.R.L.

Adresa: Bucuresti, Str.Vasile Lucaci nr.10, Sect.3;

Telefon: (021) 310 20 62; (021) 321 68 24; (031) 40 22 954; (031) 40 22 955; (031) 228 94 23;

Persoană contact: Dorin Drulă– 0722.281.670;

Fax: (021) 228 94 00;

Nr. de înregistrare la Of. Reg. Com: J40/12903/20.08.2004

CUI: 16667800

Atribut fiscal: RO

Capital social: 5.020 LEI

Cont IBAN: RO67 RNCB 5030 0002 6634 0001

Banca: BCR Sector 3

1.6.2. Obiectul principal de activitate

Conform nomenclatorului privind clasificarea activităților din economia națională – CAEN, obiectul de activitate al societății este:

Domeniul principal de activitate:

Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a. – cod CAEN 8299.

Alte activități desfășurate:

Activități de consultanță pentru afaceri și management – cod CAEN 7022;

Activități de evaluare a riscului de asigurare și a pagubelor – cod CAEN 6621;

Activități de contabilitate și audit financiar; consultanță în domeniul fiscal – cod CAEN 6920;

Activități de studiere a pieței și de sondaj – COD CAEN 7320;

Alte activități de servicii privind tehnologia informației – cod CAEN 6209.

PRECISS CONSULTING efectuează lucrări de evaluare și expertiză tehnică în scopul:

- privatizării/vânzării contra numerar a acțiunii societăților comerciale, conform metodologiilor stabilite de organisme abilitate;
- privatizării/vânzării activelor societăților comerciale;
- stabilirii valorii imobilelor (construcții și terenuri) - evaluări imobiliare;
- studii de fezabilitate pentru fuziuni/divizări;
- stabilirii aportului în natură la capitalul social sau majorării capitalului social;

- stabilirii valorii garanțiilor/studii de fezabilitate pentru obținerea creditelor bancare;
- studii de fezabilitate pentru finanțări de investiții noi sau dezvoltări;
- planuri de afaceri pentru constituirea de societăți mixte;
- studii de restructurare;
- stabilirii valorii bunurilor materiale la vânzarea prin licitație, fuzionări, lichidări, leasing, partaje, etc;
- stabilirii valorii dreptului de proprietate intelectuală: know-how, invenții, licențe, brevete.

1.6.3. Atestarea capacității

PRECISS CONSULTING asigură profesionalism și operativitate în executarea lucrărilor din obiectul de activitate prin:

- **Evaluatori** autorizați de Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, **consultanți de investiții** atestați CNVM, **experți contabili** – membrii ai Corpului Experților Contabili din România, **auditori** - membrii ai Camerei Naționale a Auditorilor din România.
- **Confidențialitatea lucrărilor** efectuate și asigurarea respectării codului deontologic al profesiei de evaluator;
- **Baza de date** permanent actualizată;
- **Spații corespunzătoare, echipament informatic și birotica** necesară elaborării lucrărilor;

Asigurare profesională: certificat nr. 3696/30.12.2013.

S.C. PRECISS CONSULTING S.R.L. este membru activ al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (Certificat de membru corporativ ANEVAR, Nr. 0044).

În acest moment suntem acreditați ca evaluatori pentru:

- BCR, Banca Românească SA, Libra Bank, Bank of Cyprus.
- CNVM;
- OFICIUL PARTICIPAȚIILOR STATULUI ȘI PRIVATIZĂRII ÎN INDUSTRIE.

1.7. Baza de evaluare. Definiția valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. Un tip al valorii este în mod clar diferențiat de :

- Abordarea sau metoda utilizată pentru a oferi o indicație asupra valorii;
- Tipul activului care este evaluat;
- Starea efectivă sau atribuită a unui activ, la momentul evaluării;
- Orice ipoteze suplimentare sau ipoteze speciale care modifică ipotezele fundamentale în situații specifice.

Valoarea estimată este **valoarea de piață** așa cum aceasta este definită în Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a 2011 – standarde ce au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR începând cu 01.01.2012 (IVS – Cadrul general).

Valoarea de piață este 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.

Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a activului fără a se include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o corecție pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

Standardele de evaluare, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

- **IVS – Cadru general;**
- **Standarde generale:**
- IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
- IVS 102 – Implementare
- IVS 103 – Raportarea evaluării
- **Standarde referitoare la active:**
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Ghidurile de evaluare (GE) și ghidurile metodologice de evaluare (GME), care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

- **GE 1 – Verificarea evaluărilor;**
- **GME 1 – Evaluarea terenului.**

Principiile de evaluare pe care se bazează metodele alese în urma analizei proprietății de evaluat și a pieței sale specifice sunt:

- principiul cererii și ofertei care susține că prețul proprietății variază direct, dar nu neaparat proporțional atât cu cererea cât și cu oferta;
- principiul substituției care aplicat metodei comparațiilor directe arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil;
- principiul echilibrului conform căruia relația între teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru pentru ca o proprietate să reflecte valoarea de piață reală;
- conceptul de cea mai bună utilizare, care se bazează pe modul în care cumpărătorii și vânzătorii își fixează prețurile pentru proprietăți, bazate pe concluziile lor legate de cea mai profitabilă folosire a zonei sau a proprietății dintre utilizările legal permise și fizic posibile;
- principiul anticipației care incubă perceperea valorii ca fiind creată de perspectiva unor beneficii viitoare.

1.8. Surse de informare

La baza lucrării de evaluare au stat în principal următoarele documente și elemente :

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR);
- b) Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 1672 din 26.09.2006;
- c) Contract de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 1278 din 03.04.2008;
- d) Certificat de urbanism 688 din 14.07.2006;
- e) Autorizație de construire nr 22292 din 18.08.2006;
- f) Încheiere de întabulare nt. 8728 din 14.03.2007;
- g) Încheieri de întabulare nr. 11583, 11584 și 11588 din 31.03.2009;
- h) Extrase CF cu nr. cerere 11583, 11584 și 11588 din 07.04.2009, 8728 din 10.04.2007 și 9833 din 30.03.2007;
- i) Planuri de amplasament și delimitare ale imobilelor;
- j) Informații și propriile observații obținute în urma vizionării proprietății;
- k) Propria bază de date;
- l) Materiale privind piața imobiliară din România ("Proprietăți", "Ziarul Financiar", "Capital" etc.)

1.9. Ipoteze și condiții limitative

Analizele efectuate, opiniile și concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevăzute și de condițiile limitative, fiind analize, opinii și concluzii profesionale obiective și personale ale evaluatorului.

- Acest raport de evaluare a fost elaborat având la baza informațiile culese de către evaluator și urmează a fi folosit în vederea estimării valorii proprietății ce face obiectul evaluării;
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiari. Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate, acesta considerându-se a fi valabil;
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii cunoscuți care au influență asupra parametrilor economico-financiar ai proprietății, nefiind omisă deliberat nici o informație;
- Evaluatorul se considera degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu, necesități de conformare la cerințele de clasificare etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea proprietății în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu este cel în măsură să garanteze starea economică a acesteia;

- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății sau ale structurii de rezistență, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru această situație, evaluatorul neefectuând studii sau expertize tehnice pentru descoperirea lor;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător și este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raport, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de client și terțe persoane, ele nefiind verificate din surse independente;
- Lucrarea s-a elaborat pe baza datelor prelevate la inspecția proprietății și a informațiilor furnizate de către proprietar. Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică de detaliu și nici nu a inspectat acele părți care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ce ar influența valoarea.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în limita informațiilor disponibile la data evaluării;
- S-a presupus ca 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 particularitățile evaluării și statutul actual al proprietății evaluate.
- Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode de evaluare, prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de particularitățile evaluării și disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare.
- Suprafețele au fost preluate din documentația cadastrală și informații prezentate de beneficiar, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- Informațiile privind anul edificării și data modernizării construcțiilor au fost oferite de către reprezentanții beneficiarului, evaluatorul neefectuând verificări suplimentare asupra acestora, considerându-le corecte și reale;
- Proprietatea imobiliară compusă din teren și construcție va fi evaluată de sine stătător, construcțiile fiind evaluate în combinație cu terenul pe care sunt edificate.

1.9.1. Condiții limitative

- Prezentul raport este întocmit la solicitarea beneficiarului și evaluarea este valabilă numai pentru în scopul precizat;
- Acest raport nu se poate publica sau utiliza în alt scop fără acordul prealabil în scris al evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici sau fizici ce pot apare ulterior evaluării și care pot influența opiniile din această lucrare;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor în proprietatea evaluată prin prezentul raport;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, luând în considerare informațiile de care s-a dispus la data evaluării;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Valorile determinate în diferite ipoteze de lucru prezentate la capitolele aferente sunt valabile doar în condițiile realizării scenariilor respective pentru care evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate;
- Evaluarea este valabilă numai pentru scopul precizat.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, raportul de evaluare fiind o expertiză extrajudiciară.

1.10. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data evaluării și pentru un interval de timp limitat după această dată, în situația în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate.

1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Publicarea parțială sau integrală a acestuia, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și a responsabilității evaluatorului.

2. Capitolul II – Descrierea proprietății de evaluat

2.1. Identificarea proprietății

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport, situată în Satu Mare, strada Cerbului nr. 19 și 23, județul Satu Mare se compune din:

- Teren intravilan în suprafață totală de **26.013 mp** compus din:
 - suprafața de 23.855 mp cu nr. cadastral 10787, înscris în CF 6705N Satu Mare;
 - suprafața de 2.003 mp cu nr. cadastral 10759, înscris în CF 6683N Satu Mare;
 - suprafața de 59 mp cu nr. cadastral 12146, înscris în CF 8681N Satu Mare;
 - suprafața de 9 mp cu nr. cadastral 12203, înscris în CF 8677N Satu Mare;
 - suprafața de 57 mp cu nr. cadastral 12205, înscris în CF 8679N Satu Mare;
- Construcții industriale edificate pe acesta:
 - Construcția C1 – cu regim de înălțime Parter, Clădire de birouri și magazie (denumită „Atelier” în documentația cadastrală) - în suprafață construită la sol de 1.038 mp;
 - Construcție C3 - cu regim de înălțime Parter, Hală (denumită „Magazie de transbordare mărfuri” în documentația cadastrală) - în suprafață construită la sol de 3.744 mp;
 - Platformă betonată și drumuri de acces în suprafață de 16.498 mp;

În documentația cadastrală mai este înregistrată construcția C2 – în suprafață construită de 195 mp, denumită „Atelier”, ce nu se mai regăsește pe teren la data evaluării.

Pe teren se mai găsesc o Clădire stație încărcare acumulatori, o Clădire cabină poartă și o Magazie, pentru care nu au fost puse la dispoziție documente de proveniență și relevee ale acestora, clădiri care nu sunt notate în Cărțile Funciare.

2.2. Situația juridică

La data evaluării, imobilul se află în proprietatea S.C. COMPANIA DE EXPEDIȚII ȘI TRANSPORT AUTO CETA S.A. – în faliment.

Dreptul de proprietate a fost dobândit S.C. COMPANIA DE EXPEDIȚII ȘI TRANSPORT AUTO CETA S.A. – în faliment prin cumpărare, în baza Contractelor de vânzare – cumpărare cu nr. 1672/26.09.2006 și 1278 din 03.04.2008 și prin construire în baza Autorizației de construire 22292 din 18.08.2006, emisă de Primăria Municipiului Satu Mare.

Dreptul de proprietate este înscris în CF 6705 N Satu Mare, pentru nr. cadastral 10787; CF 6683 N Satu Mare pentru nr. cad. 10759, CF 8681 N Satu Mare pentru nr. cad. 12146, CF 8677 N Satu Mare pentru nr. cad. 12203, CF 8679 N Satu Mare pentru nr. cad. 12205.

Suprafața de teren de 2.003 mp, cu nr. cadastral 10759, înscris în CF 6683N Satu Mare, provine din dezmembrarea terenului situat la adresa strada Cerbului nr. 23, restul terenului având număr poștal 19, din strada Cerbului, Satu Mare.

Elemente juridice de tip excepțional:

Evaluatorul nu a avut la dispoziție toate documentele ce atestă dreptul de proprietate, informațiile prezentate fiind menționate în documentele oferite de beneficiar și considerate reale și valabile la data evaluării.

Evaluatorul nu avut la dispoziție Extrase de Carte Funciară recente, în extrasele de carte funciară puse la dispoziția evaluatorului nefiind înregistrate sarcini asupra dreptului de proprietate, dar din informațiile prezentate de beneficiar, există sarcini în favoarea BANCA ROMÂNEASCĂ S.A. Membră a Grupului National Bank of Greece.

Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deținute.

Pentru evaluare proprietatea se consideră liberă de sarcini și marketabilă.

2.3. Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)

Proprietatea imobiliară în cauză este amplasată în Satu Mare, strada Cerbului nr. 19 și 23, județul Satu Mare, în perimetrul delimitat la Nord de B-dul Octavian Goga, la Vest de Bilevardul Cloșca și Linia de Cale Ferată, la Sud de Strada Dorobanților și la Est de B-dul Lucian Blaga, zonă situată între cartierele Micro 14 și Cartierele Carpați I și Carpați II.

Municipiul Satu Mare, reședința de județ, este situat în nord-vestul României, pe malurile râului Someș și include, din punct de vedere administrativ, și localitățile Sătmărel și Curtuiuș. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului se ridică la 102.411 locuitori.

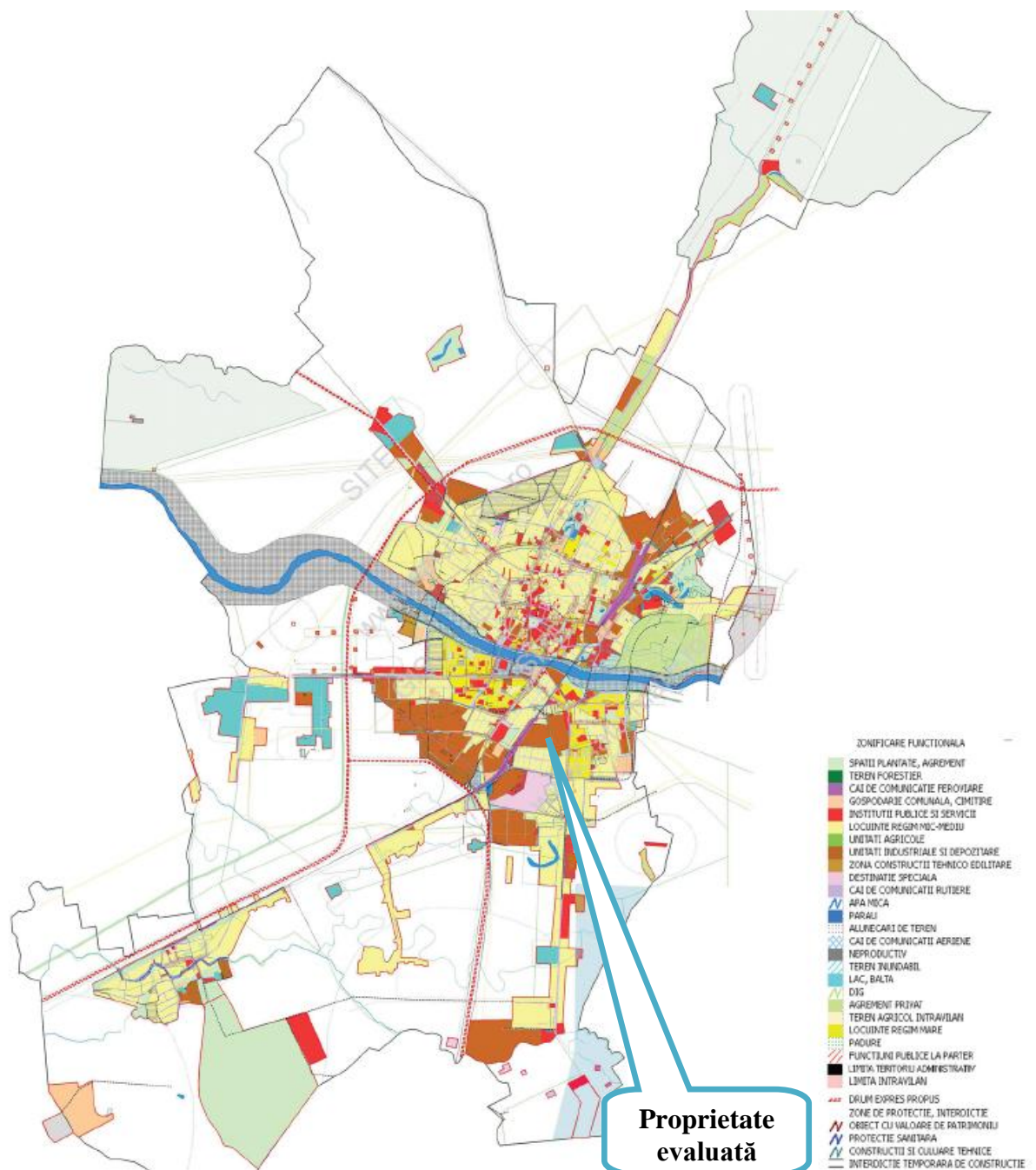
Satu Mare este un oraș de graniță, ce are deschideri prin căi de comunicație rutieră cu Ungaria pe la vama Petea, și feroviară cu Ucraina, pe la vama Halmeu. Legăturile interne principale sunt constituite de ruta care vine dinspre Oradea trecând spre Baia Mare și Sighet (prin Țara Oașului), precum și de cea dinspre Zalău. O altă poartă de intrare și ieșire nu numai internă dar și internațională, este cea creată de linia aeriană București - Satu Mare și de liniile aeriene cu funcționare temporară dinspre nordul Europei.

În zona de Sud s-a dezvoltat Zona Industrială de Sud a municipiului Satu Mare ce se întinde pe o suprafață de 69,54 ha. Prin echiparea complet cu infrastructură (drumuri, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare și stație de epurare) aceasta a fost creată cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în muncipiul Satu Mare.

În zona în care este amplasată proprietate evaluată, „Platforma Industriilor” se găsesc:

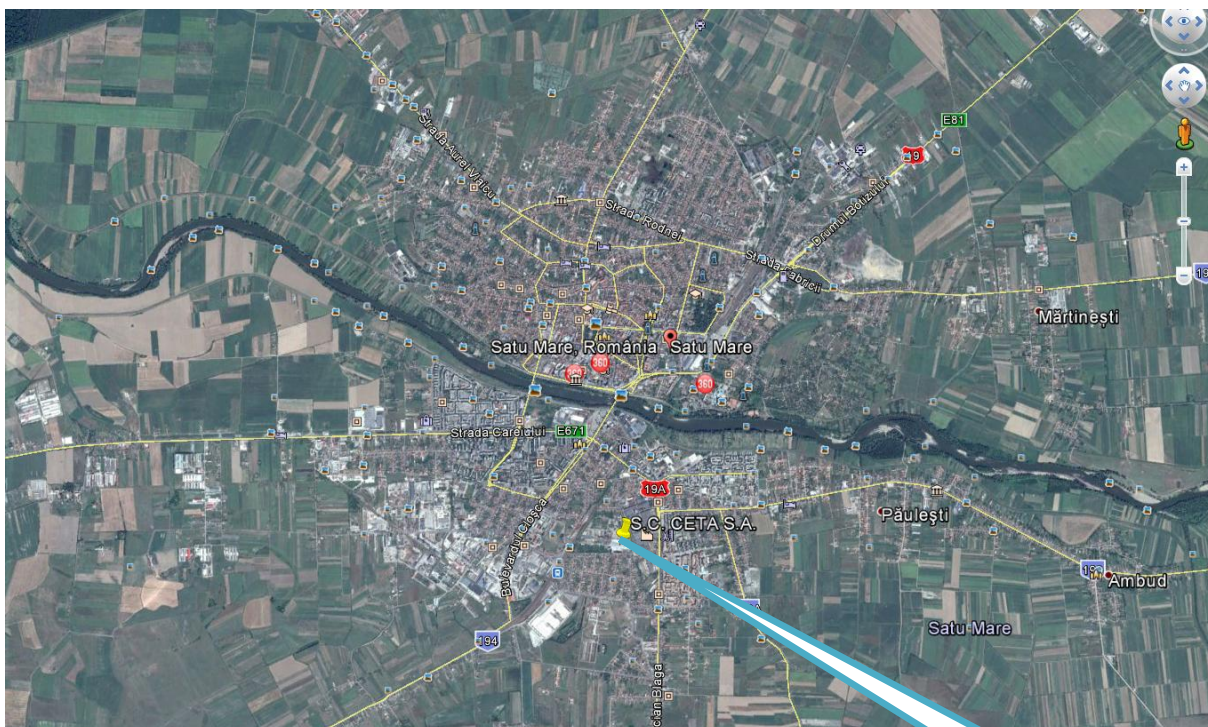
- Gara C.F. Satu-Mare Sud;
- Platforma SC SILVANA FOREST SA;

- Platforma industrială UNIO;
- Fabrica DRAXLMAIER;
- Unitate militară.



În funcție de această localizare se stabilește și cea mai bună utilizare a proprietății supuse evaluării, care trebuie să țină cont de specificitatea localizării.

Pentru a oferi o imagine mai amplă și mai clară asupra microzonei în care este situată proprietatea imobiliară în cauză, în capitolul Anexe se prezintă fotografiile executate atât imobilului în cauză cât și celor învecinate.



**Proprietate
evaluată**



2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este compusă din teren și construcții cu destinație industrială.



2.4.1. Descrierea terenului

Loturile de teren ce compun proprietatea sunt înscrise în Cărțile Funciare ale localității Satu Mare cu următoarele numere cadastrale:

Nr. crt.	Nr. Carte Funciară	Nr. Cadastral	Suprafață (mp)
1	6705 N	10787	23.855
2	6683 N	10759	2.003
3	8681 N	12146	59
4	8677 N	12203	9
5	8679 N	12205	57
TOTAL			26.013

Pentru evaluare se consideră terenul comasat, loturile de teren fiind alipite.

- **Localizare** - terenul evaluat este situat în Satu Mare, strada Cerbului nr. 19 și 23, județul Satu Mare, în zona de sud a orașului;
- **Suprafața terenului** – terenul are o suprafață totală de **26.013 mp**.

- **Forma și deschiderea** – terenul are o formă aproximativ dreptunghiulară, având deschidere la Strada Cerbului și la Strada Ferăstrău. Accesul se realizează din strada Cerbului prin două porți metalice.
- **Vecinătăți** – terenul se învecinează la Nord și Vest cu Platforma SC SILVANA FOREST SA, la Sud cu strada Ferăstrău și la Est cu strada Cerbului;
- **Solul** – în elaborarea raportului nu a fost întocmită o analiză a solului pentru acest amplasament. Ipoteza este că amplasamentul reprezintă un teren adecvat susținerii construcțiilor;
- **Amplasarea construcțiilor pe teren** – pe terenul în cauză există o construcție, conformă cu cea mai bună utilizare a terenului;
- **Drepturi de servitute** – pe baza unei inspecții vizuale și a analizei planului de amplasament, proprietatea nu pare a fi afectată de vreun drept de servitute;
- **Utilități și restricții** – amplasamentul este racordat la rețelele de energie electrică 220V și 380V, apă, canalizare și gaz, utilitățile fiind în cantitatea și calitatea adecvate pentru a permite cea mai bună utilizare a terenului;
- **Elemente de mediu înconjurător** – nu se cunoaște existența unor resurse minerale ascunse pe amplasament sau în jurul lui și se presupune că proprietatea nu este afectată de eventuala existență a acestora;
- **Concluzie** – amplasamentul este bine localizat și permite un acces ușor. Nu există factori cunoscuți care să împiedice dezvoltarea amplasamentului conform celei mai bune utilizări.

2.4.2. Descrierea construcțiilor

C1 – Construcție „Atelier” – Magazie și birouri

Clădirea a fost edificată în jurul anului 1980, conform informațiilor transmise de beneficiar, renovată în jurul anului 2006, cu destinația de spații de birouri și spații de magazii, organizarea interioară fiind caracteristică acestora.

Imobilul proiectat este o construcție P, cu suprafața construită la sol de 1.038 mp, din care, suprafața de 758 mp este aferentă magaziei iar suprafața de 280 mp este aferentă spațiilor de birouri. Înălțimea construcției magazie este de 3,8 m iar înălțimea spațiilor de birouri este de 2,5 m

Notă: Suprafața utilă a construcției a fost estimată de evaluator aplicând un procent de 90% la suprafața desfășurată a acesteia.

Elemente ale construcției - Magazie:

- **Structură:** fundații din beton armat, zidărie portantă, acoperiș tip terasă;
- **Inchiderile și compartimentările:** închideri și compartimentări din zidărie;
- **Învelitoare:** bituminoasă;
- **Finisaje:**
 - **Tâmplărie:** exterioară și interioară din PVC cu geam termopan;

- **Pereți:** la exterior, tencuieli și zugrăveli simple și la interior, faianță în zonele umede și zugrăveli lavabile în restul imobilului;
- **Pardoseli:** ciment sclivisit
- **Utilități:** apă, canalizare, curent electric, gaz din rețelele urbane, încălzire prin centrala termică proprie .

Din inspecția efectuată asupra clădirii la exterior și interior s-au constatat următoarele:

- pereții interiori și exteriori nu prezintă degradări (fisuri, pete);
- structura de rezistență se prezintă în stare tehnică bună.

Elemente ale construcției - Birouri:

- **Structură:** fundații din beton armat, zidărie portantă, acoperiș tip terasă;
- **Inchiderile și compartimentările:** închideri din zidărie și compartimentări din zidărie și rigips;
- **Învelitoare:** bituminoasă;
- **Finisaje:**
 - **Tâmplărie:** exterioară și interioară din PVC cu geam termopan;
 - **Pereți:** la exterior, tencuieli și zugrăveli simple și la interior, faianță în zonele umede și zugrăveli lavabile în restul imobilului;
 - **Pardoseli:** gresie în zonele umede și mochetă în birouri;
 - **Utilități:** apă, canalizare, curent electric, gaz din rețelele urbane, încălzire prin centrala termică proprie .

Din inspecția efectuată asupra clădirii la exterior și interior s-au constatat următoarele:

- pereții interiori și exteriori nu prezintă degradări (fisuri, pete);
- structura de rezistență se prezintă în stare tehnică bună.

C3 – Construcție „Magazie de transbordare mărfuri ” – Hală

Clădirea a fost edificată în anul 2006, cu destinația de spații de depozitare, organizarea interioară fiind caracteristică acestora.

Imobilul proiectat este o construcție P, cu suprafața construită la sol de 3.744 mp, și o înălțime medie de 5 m.

Elemente ale construcției:

- **Structură:** fundații din beton armat, stâlpi și grinzi metalice tip IPE 270, acoperiș tip șarpantă și pane metalice;
- **Inchiderile și compartimentările:** închideri tablă cutată și prelate PVC HD;
- **Învelitoare:** tablă cutată;
- **Finisaje:**
 - **Tâmplărie:** exterioară și interioară metalică;
 - **Pardoseli:** ciment
 - **Utilități:** apă, canalizare, curent electric din rețelele urbane.

Din inspecția efectuată asupra clădirii la exterior și interior s-au constatat următoarele:

- pereții interiori și exteriori nu prezintă degradări (fisuri, pete);
- structura de rezistență se prezintă în stare tehnică bună.

Platformă betonată și drumuri de acces în suprafață de 16.498 mp;

Platformă continuă din beton care servește ca spațiu de depozitare în aer liber și ca loc de parcare, sau ca rampe de încărcare-descărcare.

- **Utilități:** apă, canalizare, curent electric din rețelele urbane.

Pe teren se mai găsesc o Clădire stație încărcare acumulatori, o Clădire cabină poartă și o Magazie, pentru care nu au fost puse la dispoziție documente de proveniență și relevee ale acestora, clădiri care nu sunt notate în Cărțile Funciare.

Construcția notată în planul de amplasament și delimitare nr. 9833/21.03.2007 la poziția C2 nu există pe teren în locul specificat și nu se cunoaște situația juridică a acesteia.

3. Capitolul III – Analiza pieței specifice

O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima cel mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară la data evaluării.

Rareori piețele funcționează perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfecțiuni. Pot fi imperfecțiuni obișnuite ale pieței: fluctuații ale ofertei, creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau asimetria cunoștințelor deținute de participanții pe piață. Deoarece participanții pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piață să se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu prețul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

Gradul de activitate pe orice piață va fluctua. Deși ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă lungă de timp, pe multe piețe vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai mare sau mai mică față de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai în termeni relativi, de exemplu piața este mai activă sau mai puțin activă față de cum a fost aceasta la o dată anterioară.

Când cererea este mai mare față de ofertă, se așteaptă ca prețurile să crească, tinzând astfel să atragă intrarea pe piață a mai multor vânzători și, deci, o activitate în creștere. Opusul este cazul când cererea este mică și prețurile scad. Totuși, nivelurile diferite ale activității sunt mai degrabă un răspuns la mișcarea prețurilor decât o cauză a acesteia.

Participanții pe piață sunt toate persoanele, companiile sau alte entități care sunt implicate în tranzacții curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice optici atribuite participanților pe piață sunt cele specifice acelor cumpărători și vânzători sau cumpărători și vânzători potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele ale unor anumite persoane sau entități.

În efectuarea unei evaluări bazate pe date de piață, circumstanțele factice ale proprietarului curent sau ale unui anumit cumpărător potențial nu sunt relevante, deoarece atât vânzătorul hotărât, cât și cumpărătorul hotărât sunt persoane sau entități ipotetice care au atributele unui participant tipic pe piață.

3.1. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se

definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglementsază, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. 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.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, într-un anumit interval de timp.

Piața imobiliară specifică în care se regăsește proprietatea evaluată este piața proprietăților de tip industrial, piață a cărei arie geografică se afla în zona industrială de sud a municipiului Satu Mare.

3.1.1. Piața terenurilor

În ultimii cinci ani, prețurile terenurilor la nivel național au înregistrat scăderi de peste 70%, numărul ofertelor a coborât la câteva zeci în orase și județe importante ale țării, iar terenuri destinate investițiilor sunt vândute în prezent chiar de către proprietari.

Prețurile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.

Piața imobiliară din Satu Mare s-a stabilizat din punct de vedere al prețurilor, după ce a trecut printr-o criză ce a afectat-o. Dacă în 2008, prețurile cerute de vânzători nu prea scădeau, acum se poartă negocieri înainte de încheierea unei tranzacții. În această perioadă se caută terenurile agricole extravilane și apartamente cu suprafață mică. La case se observă un efect de domino, în sensul că persoanele care și-au vândut apartamentele s-au orientat spre case.

Piața terenurilor a înregistrat o creștere evidentă a numărului de tranzacții, determinate de oferta atractivă, atât din punctul de vedere al indicatorilor urbanistici, dar mai ales al prețului solicitat. Pe fondul unei piețe cu lichiditate limitată, cumpărătorii speculează acest dezechilibru și pun presiune puternică asupra prețului manifestând agresivitate în negocierile de vânzare.

Achiziția de terenuri la prețuri mult mai mici decât cele înregistrate în anii anteriori a fost generată și de politica băncilor de vânzare rapidă a portofoliilor de proprietăți executate.

Obținerea unui echilibru echitabil între preț, indicatorii urbanistici și localizare a stimulat tranzacțiile cu terenuri în 2013. Indicatorii urbanistici în sine nu aduc automat o creștere a valorii proprietății și implicit a prețului; de aceea cererea de terenuri s-a focalizat pe segmentul proprietăților propice dezvoltării imobiliare de birouri, precum și pe segmentul rezidențial, în special ansambluri mici de apartamente.

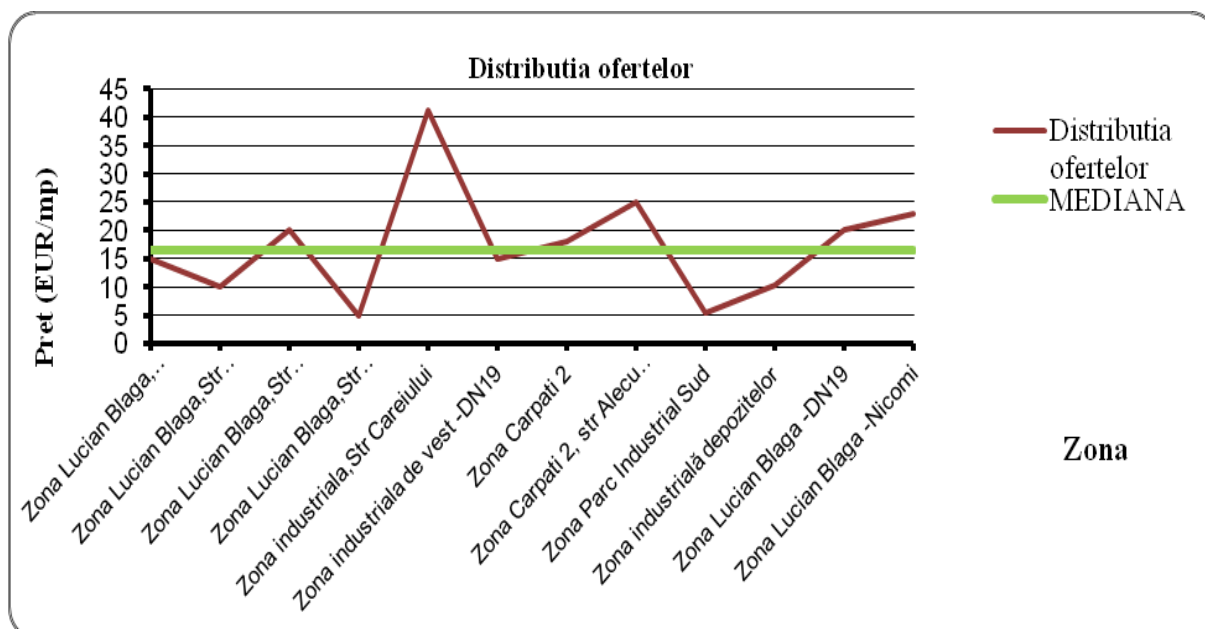
Potențialul de dezvoltare al acestor proprietăți poate fi valorificat pe termen scurt și mediu. Cele mai atractive zone au fost axul care uneste Piața Unirii-Piața Universității-Piața Romană-Piața Victoriei, precum și zonele din nordul Bucureștiului, care beneficiază de proximitatea mijloacelor de transport în comun și de flexibilitatea indicatorilor urbanistici.

(Sursa: <http://socialnet.naiglobal.com>)

Valorile proprietăților imobiliare din România au continuat să scadă și în ultimul an, dar într-un ritm mai temperat, presiuni mai accentuate fiind asupra terenurilor pentru dezvoltare, care au scăzut cu aproximativ 6% în ultimele 12 luni. Spre deosebire de acestea, terenurile agricole și-au continuat aprecierea, creșterea în ultimii 2 ani fiind de aproximativ 50%.

În zona în care este amplasată proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării au fost identificate oferte de vânzare terenuri cu prețuri cuprinse între 5 euro/mp și 41 euro/ mp.

Nr. crt.	Zona	Preț (EUR/mp)	Suprafață (mp)	Sursa de informatie	Data
1	Zona Lucian Blaga, Draexlmaier	15	5.090	tocmai.ro	08.03.2014
2	Zona Lucian Blaga, Str Caprioarei	10	3.300	tocmai.ro	30.01.2014
3	Zona Lucian Blaga, Str Dorobantilor	20	2.500	tocmai.ro	24.01.2014
4	Zona Lucian Blaga, Str Caprioarei	5	2.549	tocmai.ro	24.01.2014
5	Zona industrială, Str Careiului	41	4.860	tocmai.ro	06.03.2014
6	Zona industrială de vest -DN19	15	8.000	tocmai.ro	12.02.2014
7	Zona Carpati 2	18	1.065	mercador.ro	25.02.2014
8	Zona Carpati 2, str Alecu Russo	25	1.000	tocmai.ro	26.02.2014
9	Zona Parc Industrial Sud	6	17.900	mercador.ro	22.02.2014
10	Zona industrială depozitelor	10	14.500	mercador.ro	04.03.2014
11	Zona Lucian Blaga - DN19	20	8.500	imobiliaredededa.ro	10.03.2014
12	Zona Lucian Blaga - Nicomi	23	7.600	imobiliaredededa.ro	10.03.2014



Piața spațiilor de birouri și spațiilor industriale

Definiția unei piețe echilibrate, la nivel mondial, este locul unde prețurile cresc cu 5% anual. Dacă prețurile sunt mult mai mari, este o piață a vânzătorilor. Pendulul acum este în direcția opusă, fiind o piață a cumpărătorilor. Timpul mediu în care stau proprietățile pe piață este de circa șase luni. Acesta este considerat un element de normalitate. Se tranzacționează mai repede când există un grad mare de urgență din partea proprietarului.

Pe fondul accentuarii crizei finanțării în sectorul bancar din România și a creșterii semnificative a creditelor neperformante, piața imobiliară și-a continuat trendul descendent, însă mai atenuat decât în perioada 2009 - 2010.

Un factor important pentru dezvoltarea acestei piețe îl reprezintă și factorul politic, care poate să asigure stabilitate economică.

Șansa relansării economiei și implicit și a pieței imobiliare constă în relansarea finanțării prin atragerea fondurilor europene în bugetul 2014 – 2020, asanarea pierderilor din economie, transparența în utilizarea fondurilor bugetare și eficientizarea investițiilor, spun oficialii Darian.

Analiza cererii de spații de birouri și spații industriale

Cerințele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile și facilitățile acestor proprietăți imobiliare variază în funcție de tipul de activitate pe care îl desfășoară potențialii chiriași sau cumpărători, de cât de important este să se asigure un acces facil angajaților, clienților și cât de mare este frecvența contractelor cu aceștia.

Cererea de birouri și depozite se află la un nivel destul de scăzut în raport cu spațiile existente, dar este influențată în același timp și de posibilitățile de finanțare ale potențialilor cumpărători și de facilitățile puse la dispoziția acestora la cumpărare.

În prezent cererea privind tranzacționarea unor astfel de spații este relativ scăzută și își va continua trendul pe fondul instabilității situației economice.

În 2013 se înregistrează o ușoară creștere față de 2012 în ceea ce privește închirierile, asistând atât la relocări ale chiriașilor în clădiri mai bune/noi, cu reduceri ale costurilor comparativ cu cele avute înainte de relocare dar și la prelungiri de contracte pe actualele locații, prin renegocieri cu actualii locatori.

Suprafața totală tranzacționată în sectorul industrial în 2013 s-a ridicat la 250.000 mp, cu 82% mai mare decât cea din 2012 și cu numai 3% mai mică decât cea din 2011. Capitala a atras 58% din aceasta activitate, restul de 42% fiind concentrați în marile orașe din România: Timișoara, Arad, Iași, Brașov, Ploiești, arata datele CBRE Romania, unul dintre cei mai importanti consultanti imobiliari cu activitate pe plan local.

Piața spațiilor industriale a fost marcată în anul 2013 de renegocierile de contracte, pentru locațiile existente. Mutările, relocările și închirierile de spații noi au fost mai active doar pe anumite segmente și zone din România.

Cele mai active domenii în închirierile pe piața spațiilor industriale sunt: automotive, producție ambalaje, logistică, medical.

Așteptările sunt ca cererea în 2014 să fie cel puțin la același nivel ca în 2013 sau în ușoară creștere. Această creștere a cererii a intervenit pe un fond macro-economic mai bun față de cel inițial anticipat. La începutul anului 2013 prognoza era pentru o creștere PIB de 1,6%, sfârșitul anului a adus o performanță robustă anticipată la 2.6%. În mod similar, previziunile pentru următorii doi ani sunt îmbucurătoare, cu creșteri estimate de 1,9% și 2,5% pentru 2014, respectiv 2015.

Nivelul chiriei prime cerute a rămas stabil în ultimii doi ani, mai ales în București – între 3,8 – 4 euro / mp. În general proprietățile de clasa A tind să aibă o rata de neocupare mai scăzută, astfel presiunea pentru scaderea chiriei cerute și a chiriei nete este mai mică. Proprietățile de clasa B, mai ales cele din afara Bucureștiului, s-au confruntat cu o cerere scăzută, ceea ce se reflectă în chirii cerute mai mici.

Rata de neocupare pentru România rămâne stabilă, însă variază în funcție de regiune. Bucureștiul deține cel mai mare stoc de spații industriale disponibile peste 134.000 mp (însemnând o rată de neocupare de 12%). Pentru provincie, rata de neocupare variază între 10 - 14%, cu un volum de spații disponibile de peste 170.000 mp.

Rata medie de neocupare a spațiilor de birouri este estimată de analiștii imobiliari de la Jones Lang LaSalle la 15,66%, cu tendință de scădere. Cele mai mari rate de neocupare au fost înregistrate în zonele de nord ale orașului, Băneasa și Pipera Nord, depășind 35% în fiecare dintre acestea.

Gradul de neocupare a spațiilor industriale din România se situează undeva la 12-14%, cu semne de scădere în ultima perioadă. Yieldurile prime se situează la o valoare de 10,50, luând în considerare lipsa de tranzacții investiționale (sursa: <http://www.dailybusiness.ro>; <http://www.wall-street.ro>)

Analiza ofertei de spații de birouri și spații industriale

Județul Satu Mare are două parcuri industriale, unul realizat de primărie în municipiul reședință de județ, și altul realizat de un investitor privat în localitatea Vetiș, la 5 kilometri de municipiul Satu Mare. Niciunul dintre acestea nu este ocupat în totalitate, aproximativ

243.000 mp fiind neînchiriați. Parcul industrial din municipiul Satu Mare a fost inaugurat în 2005 și realizat din fonduri europene. Cu o suprafață de 69,54 ha, Parcul Industrial Satu Mare poate fi considerat unul dintre cele mai mari parcuri industriale din România. Suprafața acestuia, pusă la dispoziție de Consiliul Local Satu Mare, a fost împărțită în 17 parcele, cu dimensiuni între 1,25 ha și 6,9 ha. Dacă la început toate parcelele au fost ocupate de investitori din diverse domenii, în momentul actual numărul lor a scăzut la 12. Nu toți însă au demarat investiții. Din cele 69 de hectare disponibile, 16 nu sunt date în folosință. Zollner Electronic este de departe cea mai mare societate care- și desfășoară activitatea în incinta acestui parc, ocupând o suprafață de 12 ha. Tot aici mai au fabrici Casco, Bodescu Import Export SRL, Lubexpert Romania, Spania Decor Stand, Anvis SRL, Panatek, Kenobi, Solex, Tauri KFT, Tehnomecanica SRL.

La nivel de ofertă, se remarcă o discrepanță semnificativă față de cerere.

Echilibrul pieței

Având în vedere cele descrise, se poate considera că în prezent piața imobiliară specifică a zonei analizate este în dezechilibru relativ datorită ofertei constante (manifestate și potențiale) și cererii relativ scăzute. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor.

Mai activă este piața închirierilor de spații cu destinație industrială și de birouri.

Raportat la cererea și oferta de pe piața spațiilor industriale este o cerere tot mai mare, pe segmentul automotive dar și pe segmentul de producție în general, precum și o lipsă a spațiilor premium, care sunt tot mai limitate și ca număr dar și ca suprafață.

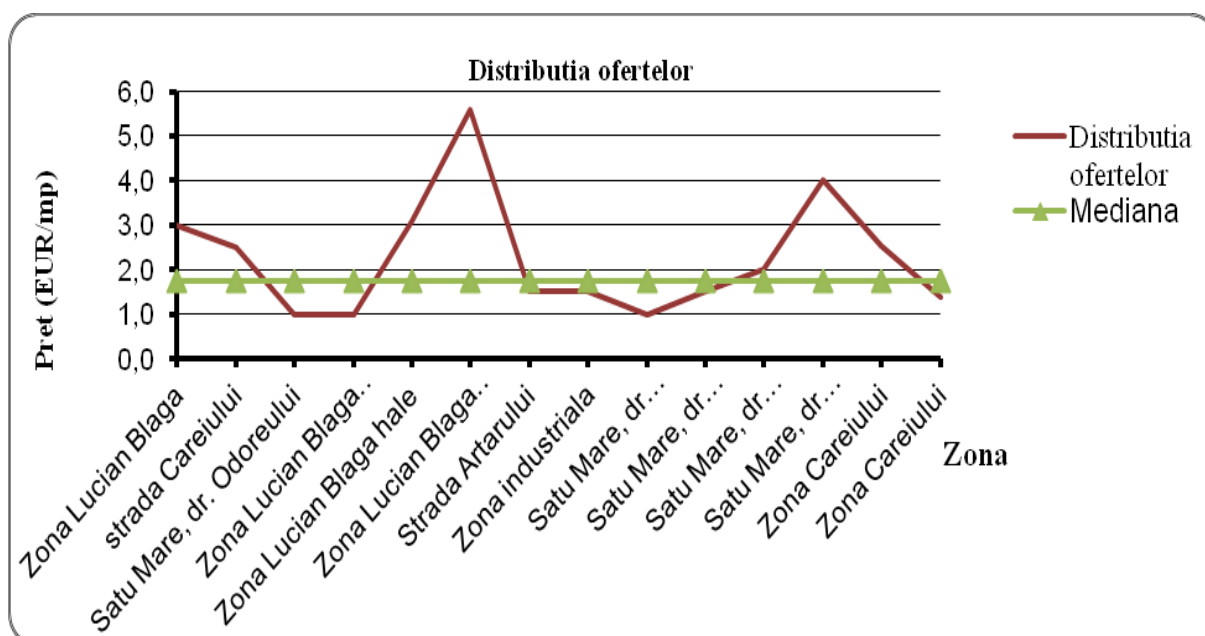
Potrivit analiștilor imobiliari, chiria poate avea un ușor trend ascendent datorită cererii în creștere și a lipsei spațiilor industriale în perioada următoare. (sursa: <http://www.dailybusiness.ro>).

În zona în care este amplasată proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării au fost identificate oferte de închiriere spații de depozitare și birouri cu prețuri cuprinse între 1 euro/mp/lună și 5,6 euro/ mp/lună, în funcție de destinația spațiului, mărimea acestora, etc.

Ofertele de închiriere spații de birouri și spații industriale amplasate în zona în care se află proprietatea supusă evaluării sunt prezentate în următorul tabel:

Zona	Preț (EUR/mp)	Suprafață utilă (mp)	Sursa de informație	Data
Zona Lucian Blaga	3,0	250	tocmai.ro	15.02.2014
strada Careiului	2,5	1.500	tocmai.ro	16.02.2014
Satu Mare, dr. Odoreului	1,0	2.000	mercador.ro	11.03.2014
Zona Lucian Blaga sopron	1,0	635	mercador.ro	03.03.2014
Zona Lucian Blaga hale	3,1	601	mercador.ro	03.03.2014
Zona Lucian Blaga	5,6	300	mercador.ro	03.03.2014

birouri				
Strada Artarului	1,5	400	mercador.ro	28.02.2014
Zona industrială	1,5	1.500	mercador.ro	28.02.2014
Satu Mare, dr. Odoreului-depozit	1,0	400	mercador.ro	25.02.2014
Satu Mare, dr. Odoreului-hale	1,5	350	mercador.ro	25.02.2014
Satu Mare, dr. Odoreului-ateliere	2,0	400	mercador.ro	25.02.2014
Satu Mare, dr. Odoreului-birouri	4,0	100	mercador.ro	25.02.2014
Zona Careiului	2,5	550	imobiliaremaria.ro	19.02.2014
Zona Careiului	1,4	400	imobiliaremaria.ro	17.02.2014



4. Capitolul IV – Evaluarea proprietății

4.1. Procedura de evaluare

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2011, "IVS Cadrul general"). Abordările utilizate în evaluare sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Pentru evaluarea proprietăților, respectând Standardele Internaționale de Evaluare există următoarele abordări:

- Abordarea prin cost;
- Abordarea prin piață
- Abordarea prin venit.

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care sunt amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) (GME 1 Evaluarea terenurilor – ANEVAR 2012).

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- Comparația directă;
- Extracția de pe piață;
- Alocarea;
- Tehnica reziduală;
- Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei);
- Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit.

Ținând cond de faptul că loturile de teren ce compun proprietatea evaluată sunt alăturate, pentru evaluare se consideră întregul imobil ca o proprietate de sine stătătoare.

Pentru evaluarea proprietății, respectând Standardele Internaționale de Evaluare au fost utilizate următoarele abordări: **Abordarea prin cost și Abordarea prin venit.**

Etapile parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de proprietar;
- Inspecția amplasamentului;
- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor;
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea și reconcilierea valorilor.

Surse de informații:

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare au fost:

- Documentele și planurile tehnice privind proprietatea imobiliară;
- Informații privind istoricul proprietății;
- Publicații de specialitate;
- Agenții imobiliare;
- Baza proprie de date.

4.2. Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2012, "IVS Cadrul general"- cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă, determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

1. Să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
2. Să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
3. Cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibil fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiză că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Acest concept reprezintă alternativa optimă selectată din mai multe variante posibile și este baza de plecare în aplicarea abordărilor în evaluare pentru estimarea valorii de piață a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai bună utilizare este analizată atât pentru teren în varianta liberă, cât și pentru proprietatea imobiliară existentă.

Utilizarea actuală a terenului reprezintă cea mai bună utilizare, teren construibil și cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare este de proprietate cu destinație industrială și administrativă.

4.3. Evaluarea terenului – metoda comparației directe

Evaluarea terenului se realizează prin metoda comparației directe ce se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate libere pentru scopul evaluării.

Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți, când există date suficiente și sigure privind tranzacții sau oferte de vânzare cu proprietăți similare în zonă. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea, numite elemente de comparație.

În IVS 230 „Dreptul asupra proprietății imobiliare” - se precizează că în procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- Dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supuse evaluării;
- Localizările respective;
- Calitatea terenului ;
- Utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută.

În Ghidul Metodologic de Evaluare GME 1 – Evaluarea terenurilor, în afara elementelor de comparație de mai sus, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente: mărimea suprafeței, forma, deschiderea, utilități, topografia, traficul în zonă, priveliștea, calitatea vecinilor, poluarea fonică și a aerului , acces, teren în surplus.

Etapile aplicării metodei comparației directe de evaluare a terenului liber sau considerat liber sunt:

- Colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, cu caracteristici cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;
- Verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;
- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

- Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piață, de obicei exprimată ca o valoare singulară (dată de obicei, de prețul unitar la care corecția brută totală este cea mai mică) sau ca un interval al prețurilor unitare corectate.

În cazul abordării prin comparația de piață se vor utiliza în evaluare, ca proprietăți comparabile, numai tranzacții sau oferte de terenuri care pot fi identificate. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecții pozitive sau negative între terenul evaluat și terenurile cu care se face comparația.

S-au selectat oferte de vânzare de terenuri amplasate în zona în care este amplasată proprietatea evaluată, ce s-au utilizat în metoda comparației directe (detaliile privind aceste proprietăți comparabile sunt anexate prezentului raport de evaluare).

Zona	Preț (EUR/mp)	Suprafață (mp)	Sursa de informatie	Data
Zona industrială de vest - DN19	15	8.000	tocmai.ro	12.02.2014
Zona industrială depozitelor	10	14.500	mercador.ro	04.03.2014
Zona Lucian Blaga -DN19	20	8.500	imobiliaredededal.ro	10.03.2014

Evaluarea terenului se realizează în ipoteza terenului liber de construcții.

Corecțiile avute în vedere sunt:

Corecție pentru negociere. S-au estimat corecții în urma analizei de piață, precum și a discuțiilor purtate cu agenții imobiliari specializați în acest tip de proprietate, pentru vânzătorii hotărâți să vândă într-o perioadă rezonabilă de timp.

Drepturi de proprietate transmise. Prețul tranzacției este întotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Generarea venitului potențial este deseori determinată sau limitată de condițiile contractuale existente. În cazul proprietății evaluate, nu s-au efectuat corecții pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât și pentru proprietățile comparabile, dreptul de proprietate transmis este considerat același.

Condiții de finanțare. Prețul de tranzacționare a unei proprietăți imobiliare poate diferi de cel al unei proprietăți identice datorită aranjamentelor financiare diferite (credite la o dobândă avantajoasă, contracte de vânzare-cumpărare în rate, leasing imobiliar). În cazul proprietății evaluate, nu s-au efectuat corecții pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât și pentru proprietățile comparabile, condițiile de finanțare sunt aceleași.

Condițiile de vânzare. Reflectă motivația cumpărătorului și /sau vânzătorului. Se consideră toate tranzacțiile la piață. În cazul proprietății evaluate, nu s-au efectuat corecții pentru acest criteriu, deoarece atât pentru proprietatea de evaluat cât și pentru proprietățile comparabile, condițiile de vânzare sunt aceleași (negociere liberă).

Condițiile pieței. Țin cont de data tranzacției și de evoluția prețurilor proprietăților imobiliare. Ofertele de vânzare fiind valabile la data evaluării, nu s-au efectuat corecții pentru acest criteriu.

Localizare (Amplasare și Vecinătăți): Ajustările pe motivul amplasării și vecinătăților se fac atunci când caracteristicile proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate. Diferențele prea mari impun eliminarea din rândul proprietăților comparabile. Ajustările se exprimă de regulă procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate amplasării într-o zonă. **S-au efectuat corecții pozitive proprietăților comparabile pentru amplasare și pentru vecinătăți mai puțin atractive decât proprietatea evaluată.**

Caracteristici fizice și tehnice: Fiecare diferență între caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile și proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă și ajustare. Diferențele fizice și tehnice înseamnă diferențe de suprafață, rețea edilitară, tipul drumului de acces.

- ✓ **Suprafață** – Corecțiile pentru suprafața terenurilor au ținut cont de faptul că o suprafață mai mare este mai puțin accesibilă, având o piață mai restrânsă. **Astfel s-au efectuat corecții negative proprietăților comparabile A și C, pentru suprafețe mai mici decât proprietatea evaluată.**
- ✓ **Deschiderea/Forma** - Corecțiile au avut în vedere forma și deschiderea parcelei de teren. **Proprietățile comparabile B și C au fost corectate pozitiv pentru acest criteriu, fiind mai puțin atractive decât proprietatea evaluată.**
- ✓ **Rețeaua edilitară** – Corecțiile au avut în vedere utilitățile disponibile și costurile de racordare sau suplینire a lipsei de utilități. **S-au efectuat corecții pozitive proprietății comparabile B, ce are utilitățile la cca 300 m.**
- ✓ **Tipul drumului de acces** – Această corecție cuantifică diferența de valoare dată de facilitatea accesului la proprietate. **Comparabila C a fost corectată negativ, având acces din drum asfaltat cu două benzi pe sens.**

Categorie de folosință (Eficiență) - Corecția ține cont de posibilitățile de utilizare ale terenului și de segmentul căruia i se adresează. **Nu s-au efectuat corecții pentru acest criteriu..**

Pentru estimarea valorii unitare a terenului prin metoda comparației directe, s-au efectuat corecții proprietăților comparabile prin analiza pe perechi de date și s-a ales varianta cu suma corecțiilor procentuale în valoare absolută cea mai mică. Valoarea estimată a terenului în suprafață de 26.013 mp este:

$$V_{\text{TEREN}} = 415.900 \text{ EURO, echivalent a } 1.868.680 \text{ LEI}$$

Din care:

$$V_{\text{teren Cerbului 19}} = 389.400 \text{ EURO, echivalent a } 1.749.613 \text{ LEI}$$

$$V_{\text{teren Cerbului 23}} = 26.500 \text{ EURO, echivalent a } 119.067 \text{ LEI}$$

Fișele de evaluare ale terenului evaluat prin metoda comparației directe sunt anexate prezentului raport de evaluare.

4.4. Evaluarea construcțiilor – Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin cost se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de tipul valorii cerut.

Costul de înlocuire este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.

Abordarea prin cost este aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare, prin metoda costului de înlocuire net.

Aplicarea metodei costului de înlocuire net implică următoarele etape:

- Determinarea valorii de înlocuire a construcțiilor;
- Estimarea deprecierei cumulate;
- Determinarea valorii rămase a construcțiilor (a Costului de Înlocuire Net - CIN) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de înlocuire.

Definiții:

Valoarea de înlocuire reprezintă 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 moderne, existente la data evaluării.

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză (cauze fizice, funcționale sau externe).

Deprecierea construcțiilor evaluate se estimează pe baza următoarelor componente:

a) **uzura fizică a construcției**, estimată pe baza următoarelor elemente:

- starea tehnică actuală;
- durata normală de exploatare conform prevederilor Legii nr. 15/1994, HG 2139/ 2004 și durata de viață consumată;
- starea de întreținere și calitatea reparațiilor făcute pe parcursul exploatării.

Deprecierea fizică a fost determinată conform P 135/1999 (din punct de vedere al structurii de rezistență și ponderii elementelor de construcții în cadrul clădirilor), elaborat de „Corpul Experților Tehnici din România” și conform propriilor observații și constatări efectuate cu ocazia inspecției. Nu s-au constatat deteriorări vizibile ale structurii de rezistență cauzate de cutremure și alte fenomene naturale extreme.

b) **neadecvarea funcțională**, care ține seama de diferențele dintre caracteristicile tehnice ale construcției existente și caracteristicile tehnice ale unei construcții noi, adaptate unui proces de producție actual ce s-ar putea desfășura în respectiva clădire sau construcție specială;

este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate;

c) **deprecierea economică**, care se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilitatea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, condițiile pieței locale, interesului pieței pentru astfel de proprietăți amplasate în zona imobilului evaluat.

În cazul de față, costurile de înlocuire se estimează catalogul „Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale” – Corneliu Șchiopu, ediția 2010 – IROVAL București, indexate cu indicii de actualizare – ediția 2011 și actualizate cu indicii de cost în construcții preluat de pe site-ul www.insse.ro.

Pentru estimarea depreciilor fizice s-a ținut cont de vârsta construcțiilor evaluate și de starea acestora la data inspecției. Deprecierea fizică determinată conform P 135/1999 (din punct de vedere al structurii de rezistență și ponderii elementelor de construcții în cadrul clădirilor), a fost estimată diferit pentru structură, anvelopă și compartimentări, finisaje și instalații.

Pentru estimarea depreciilor funcționale s-a ținut cont de caracteristicile tehnice ale construcțiilor evaluate. Ținând cont de anul edificării construcțiilor și renovărilor efectuate după 2006, nu s-au estimat deprecieri funcționale.

Pentru estimarea depreciilor economice s-a ținut cont de posibilitatea proprietății imobiliare evaluate de a genera venituri. Ținând cont de piața imobiliară la data evaluării, cu un interes destul de scăzut pentru achiziție al proprietăților similare s-au estimat deprecieri externe.

Valorile estimate ale construcțiilor și valoarea proprietății teren și construcții în cadrul Abordării prin cost sunt:

Denumire construcție	Valoare estimată (euro)	Valoare estimată (lei)
C1 – Construcție –Birouri	39.296	176.560
C1 – Construcție – Magazie	65.125	292.612
C3 – Construcție „Magazie de transbordare mărfuri ”	467.526	2.100.640
Platformă betonată	263.559	1.184.195
Teren	415.900	1.868.680
Valoare proprietate	1.251.405	5.622.687

Fișele de evaluare pentru construcții sunt prezentate în anexele raportului de evaluare.

Pentru estimarea valorii platformei betonate aferente proprietății provenite din dezmembrarea proprietății amplasate în strada Cerbului nr. 23, s-a înmulțit valoarea unitară estimată a platformei betonate cu suprafața de 2.003 mp.

$$V_{\text{platformă Cerbului 23}} = \mathbf{31.998 \text{ EURO, echivalent a } 143.772 \text{ LEI}}$$

4.5. Evaluarea construcțiilor – Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare.

Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- Capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rată de capitalizare totală;
- Flux de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualize la valoarea lor prezentă;
- Diferite modele de evaluare a opțiunilor.

Toate aceste metode se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului. Fluxul de venit identificat este utilizat pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare.

Concepte utilizate:

Venitul brut potențial (VBP) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad de utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor operaționale. În cazul unei investiții imobiliare, venitul ar putea fi sub formă de chirie, în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent;

Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare (spațiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de către chiriași);

Venitul net din exploatare (VNE) – venitul efectiv rămas după scăderea tuturor cheltuielilor de exploatare, înainte de scăderea amortizării și a serviciului creditului ipotecar.

Formula de calcul pentru valoarea reziduală estimată prin capitalizarea veniturilor este:

$$V = VNE / c$$

unde:

- V - valoarea totală a proprietății imobiliare
- VNE - venitul net din exploatare
- c - rata de capitalizare

Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare.

Aceasta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp,

precum și riscurile și recompensele proprietarului. Metoda capitalizării cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse, este credibilă doar când venitul previzionat pentru perioadele următoare nu se modifică semnificativ.

Rata de capitalizare este un divizor prin intermediul căruia un venit net sub forma unei anuități se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta se realizează.

Rata de capitalizare este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și capital, nivelurile de impozitare.

Ipoteze care au stat la baza evaluării sunt:

- Se estimează o chirie lunară obținabilă de 1.000 Euro/lună pentru spațiile de birouri, 2.100 Euro/lună pentru spațiile magazie și 6.900 Euro/lună pentru spațiile aferente halei și platformei aferente în suprafață estimată de 6.500 mp, proprietate imobiliară compusă din construcții și teren (11.282 mp).
- Suprafața de 14.731 mp și platforma betonată de 9.998 mp sunt considerate în evaluare ca fiind suprafețe în exces ce se adaugă valorilor rezultate din capitalizarea chiriilor.
- Gradul de neocupare este estimat procentual, la 15% din venitul brut potențial, preluat din piața specifică;
- Cheltuielile de exploatare sunt estimate având în vedere costurile proprietarului în cazul închirierii (impozit pe proprietate, asigurare, cheltuieli management, etc);
- Rata de capitalizare pentru spații de depozitare a fost estimată la 11% și rata de capitalizare pentru spații de birouri în zona industrială a fost estimată la 10%.

Fișele de evaluare a proprietății prin abordarea prin venit este prezentată în anexele prezentului raport.

Pentru estimarea valorii proprietății imobiliare, s-a ținut cont de valoarea terenului estimat prin metoda comparației directe și de valoarea platformei estimată în cadrul abordării prin cost.

VALOARE AFERENTĂ SPATIILOR DE BIROURI (euro)	91.800
VALOARE AFERENTĂ MAGAZIE (euro)	175.300
VALOARE AFERENTĂ HALĂ (euro)	575.800
Valoare platforma betonata (val estimata prin cost 9.998 mp) (euro)	159.720
Valoare teren în exces - 14.731 mp (euro)	235.527
VALOARE PROPRIETATE TOTAL (EURO)	1.238.147
VALOARE PROPRIETATE TOTAL (LEI)	5.563.118

4.6. Alegerea valorii finale

Pentru a obține o indicație asupra valorii se pot utiliza mai multe abordări sau metode de evaluare, mai ales dacă există date de intrare reale sau observabile insuficiente, pentru ca o singură metodă să conducă la obținerea unei concluzii credibile.

Când se utilizează mai multe abordări și metode, indicațiile asupra valorii obținute trebuie să fie analizate și reconciliate pentru a se ajunge la o concluzie asupra valorii.

În concepția standardelor, reconcilierea presupune analiza rezultatelor și informațiilor în baza cărora au fost estimate valorile, respectiv cantitatea și calitatea informațiilor, adecvarea metodei și precizia rezultatelor. În urma acestei analize se propune o valoare care în accepțiunea evaluatorului se bazează pe cele mai multe informații credibile și este metoda cea mai adecvată în funcție de scopul evaluării.

În cadrul procesului de reconciliere, se analizează procesul de evaluare din fiecare abordare utilizată, având în vedere cantitatea informațiilor avute la dispoziție, consistența informațiilor, verificarea informațiilor, tipul proprietății evaluate, scopul evaluării, etc.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii și criterii de analiză a rezultatelor:

- valoarea este predicție, principiu prin care se reexaminează obiectivitatea rezultatelor, iar aceasta reprezintă o previziune realistă a comportamentului forțelor care creează piața;
- valoarea este subiectivă, principiu prin care se enunță că valoarea unei anumite proprietăți poate fi diferită pentru diferiți cumpărători, dar piața este alcătuită din suma acestor decizii subiective;
- evaluarea este o comparare, principiu prin care analiza rezultatelor ce duc la estimarea valorii finale trebuie să ia în considerație o mulțime de comparații efectuate în decursul procesului de evaluare;
- orientarea spre piață, principiu prin care evaluarea trebuie să reflecte piața proprietății evaluate.

Criteriile de analiză a rezultatelor sunt: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

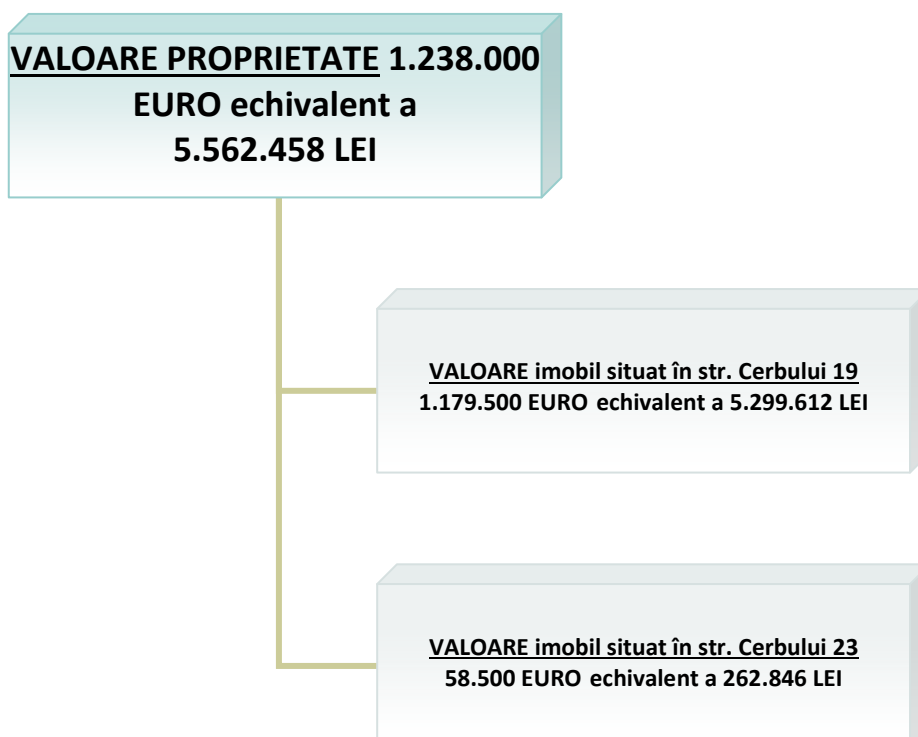
Pentru proprietatea imobiliară în cadrul celor două abordări utilizate în evaluare s-au estimat următoarele valori:

Valoare estimată	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit
EURO	1.251.405	1.238.147
LEI	5.622.687	5.563.118

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate, au condus la concluzii corecte.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, având în vedere informațiile de piață care au stat la baza aplicării metodelor de evaluare și relevanța acestora, și ținând cont de scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, pentru valoarea proprietății vom folosi rezultatul estimat prin Abordarea prin venit.

Prin aplicarea metodelor de evaluare agreate de Standardele Internaționale de Evaluare și prin reconcilierea valorilor obținute, evaluatorul a estimat **valoarea de piață** a proprietății imobiliare (**abordarea prin venit**) – rotunjit la euro, la:



-
La un curs de 1EUR = 4,4931 LEI din

Data evaluării: 10.03.2014

Valorile obținute prin evaluare nu includ T.V.A

Anexe la raportul de evaluare

ANEXA 1

FISA EVALUARE TEREN (26.013 mp)						
Amplasament: SATU MARE, str. Cerbului nr. 19, Jud. Satu Mare						
-Metoda comparatiei directe -						
Constă în analiza pieței terenurilor comparabile, incluzând analiza prețurilor la care au fost înregistrate tranzacții și a elementelor de comparații cu terenuri similare.						
Nr. crt.	Denumirea corecției	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Preț ofertă	EURO/mp		15	10	20
	Corecție	%		-15%	-15%	-15%
	Corecție	EURO/mp		-2,25	-1,55	-3,00
	Preț tranzacție	EURO/mp		13	9	17
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	Integral	Integral	Integral	Integral
	Corecție	EURO/mp		0	0	0
	Preț corectat	EURO/mp		13	9	17
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		13	9	17
3	Condițiile de vânzare		Negociere liberă	Negociere liberă	Negociere liberă	Negociere liberă
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		12,75	8,79	17,00
4	Condițiile pieței (Data tranzacției)	z.l.an	10.03.2014	oferta	oferta	oferta
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		13	9	17
5	Localizare:		SATU MARE, str. Cerbului nr. 19, Jud. Satu Mare	Zona industrială de vest -DN19	Zona industrială depozitelor	Zona Lucian Blaga -DN19
5.a	Zona amplasamentului					
	Corecție	%		10%	10%	5%
	Corecție	EURO/mp		1,28	0,88	0,85
	Preț corectat	EURO/mp		14,03	9,67	17,85
5.b	Vecinătăți			Mai slabe	Mai slabe	Mai slabe
	Corecție	%		20%	20%	5%
	Corecție	EURO/mp		2,81	1,93	0,89
	Preț corectat	EURO/mp		16,83	11,61	18,74
6	Caracteristicile fizice si tehnice:					
6.a	Suprafața	mp	26.013,00	8.000	14.500	8.500
	Corecție	%		-5,00%	0,00%	-5,00%
	Corecție	EURO/mp		-0,84	0,00	-0,94
	Preț corectat	EURO/mp		15,99	11,61	17,81
6.b	Deschiderea (Raportul laturilor = Deschidere/Adancime)	m	dubla deschidere cca 340 m	350	50	100
	Corecție (Comparatie cu terenul de evaluat)	%		0,00%	15,00%	10,00%
	Corecție	EURO/mp		0,00	1,74	1,78
	Preț corectat	EURO/mp		15,99	13,35	19,59
6.c	Rețeaua edilitară (gaze, apă, canalizare, curent electric)		toate	comparabil	la 300 m	comparabil
	Corecție	%		0,00%	20,00%	0,00%
	Corecție	EURO/mp		0,00	2,67	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		15,99	16,02	19,59
6.d	Tipul drumului de acces		Asfaltat, o banda pe sens	comparabil	comparabil	mai bun
	Corecție	%		0,00%	0,00%	-20,00%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	-3,92
	Preț corectat	EURO/mp		15,99	16,02	15,67
7	Caracteristici economice (Eficiență) CMBU		industrial, administrativ	comparabil	comparabil	comparabil
	Corecție	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		15,99	16,02	15,67
8	Restricții legale			nu	nu	nu
	Corecție	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		15,99	16,02	15,67
	Suma corecțiilor (în valoare absolută)	EURO/mp		4,9	7,2	8,4
	Suma corecțiilor procentual (în valoare absolută)	%		39%	82%	49%
	Corecția procentuala cea mai mica		38,6%			
	Preț final rotunjit	EURO/mp LEI/mp	15,99 72			
Se alege varianta cu suma corecțiilor în valoare absolută cea mai mică.						
Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (EURO): 415.900						
Suprafata 26.013,00 mp X 16 EURO/mp						
Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (LEI): 1.868.680						
Data evaluarii: 10.03.2014 1EURO= 4,4931 LEI						

FISA EVALUARE TEREN (2.003 mp)						
Amplasament: SATU MARE, str. Cerbului nr. 23, Jud. Satu Mare						
-Metoda comparatiei directe -						
Constă în analiza pieței terenurilor comparabile, incluzând analiza prețurilor la care au fost înregistrate tranzacții și a elementelor de comparații cu terenuri similare.						
Nr. crt.	Denumirea corecției	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Preț ofertă	EURO/mp		15	10	20
	Corecție	%		-15%	-15%	-15%
	Corecție	EURO/mp		-2,25	-1,55	-3,00
	Preț tranzacție	EURO/mp		13	9	17
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	Integral	Integral	Integral	Integral
	Corecție	EURO/mp		0	0	0
	Preț corectat	EURO/mp		13	9	17
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		13	9	17
3	Condițiile de vânzare		Negociere liberă	Negociere liberă	Negociere liberă	Negociere liberă
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		12,75	8,79	17,00
4	Condițiile pieței (Data tranzacției)	z.l.an	10.03.2014	oferta	oferta	oferta
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		13	9	17
5	Localizare:		SATU MARE, str. Cerbului nr. 23, Jud. Satu Mare	Zona industrială de vest -DN19	Zona industrială depozitelor	Zona Lucian Blaga -DN19
5.a	Zona amplasamentului					
	Corecție	%		10%	10%	5%
	Corecție	EURO/mp		1,28	0,88	0,85
	Preț corectat	EURO/mp		14,03	9,67	17,85
5.b	Vecinătăți			Mai slabe	Mai slabe	Mai slabe
	Corecție	%		20%	20%	5%
	Corecție	EURO/mp		2,81	1,93	0,89
	Preț corectat	EURO/mp		16,83	11,61	18,74
6	Caracteristicile fizice si tehnice:					
6.a	Suprafața	mp	2.003,00	8.000	14.500	8.500
	Corecție	%		5,00%	10,00%	5,00%
	Corecție	EURO/mp		0,84	1,16	0,94
	Preț corectat	EURO/mp		17,67	12,77	19,68
6.b	Deschiderea (Raportul laturilor = Deschidere/Adancime)	m	acces prin incinta din str.Cerbului 19	350	50	100
	Corecție (Comparatie cu terenul de evaluat)	%		-25,00%	-10,00%	-15,00%
	Corecție	EURO/mp		-4,42	-1,28	-2,95
	Preț corectat	EURO/mp		13,25	11,49	16,73
6.c	Rețeaua edilitară (gaze, apă, canalizare, curent electric)		toate	comparabil	la 300 m	comparabil
	Corecție	%		0,00%	20,00%	0,00%
	Corecție	EURO/mp		0,00	2,30	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		13,25	13,79	16,73
6.d	Tipul drumului de acces		Asfaltat, o banda pe sens	comparabil	comparabil	mai bun
	Corecție	%		0,00%	0,00%	-20,00%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	-3,35
	Preț corectat	EURO/mp		13,25	13,79	13,38
7	Caracteristici economice (Eficiență) CMBU		industrial, administrativ	comparabil	comparabil	comparabil
	Corecție	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		13,25	13,79	13,38
8	Restricții legale			nu	nu	nu
	Corecție	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		13,25	13,79	13,38
	Suma corecțiilor (în valoare absolută)	EURO/mp		9,3	7,5	9,0
	Suma corecțiilor procentual (în valoare absolută)	%		73%	86%	53%
	Corecția procentuala cea mai mica		52,8%			
	Preț final rotunjit	EURO/mp LEI/mp	13,25 60			
Se alege varianta cu suma corecțiilor în valoare absolută cea mai mică.						
Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (EURO): 26.500						
	Suprafata	2.003,00 mp	X	13	EURO/mp	
Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (LEI): 119.067						
Data evaluarii: 10.03.2014				1EURO=	4,4931	LEI

ANEXA 2

FISĂ - EVALUARE CONSTRUCȚIE - ABORDAREA PRIN COST			
Cladire de birouri si magazine			
Zona birouri			
Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire -Ed IROVAL			
Asimilat clădire cu structura pe zidarie portanta, birouri clasa B			
Arie construita (mp) =		280,00	
Arie desfășurată (mp) =		280,00	
renovat 2006			
Birouri și magazine		An PIF	1980
cca:			
Denumire	Simbol	lei/mp	indice catalog
Structura	6CLBTIPB	812,5	1,1674
Finisaj interior	FICLBTIPB	934,7	1,0569
Instalatii electrice	IECLBTIPB	141,5	1,0244
Instalatii sanitare	ISCLBTIPB	107,1	0,9983
Instalatii incalzire	IVCLBTIPB	132,0	1,0198
Terasa	TERNECIRC	439,4	0,9981
Finisaje exterioare	FVINAR	101,4	1,0000
Cost de înlocuire brut cu TVA (lei/mp)			2.863
Cost de înlocuire brut cu TVA (lei)		2.863 x 280,00	801.591
<i>(1) Coeficient manopera</i>			<i>0,9826</i>
<i>(2) Coeficient distanta</i>			<i>1,0000</i>
<i>(3) indice INSSE 2014</i>			<i>0,9531</i>
Cost de înlocuire brut cu TVA (lei/mp)=CIBx(1)x(2)x(3)			750.700
Cost de înlocuire brut fără TVA (lei/mp)			605.403
		Pondere	Uzură
Rezistența		40%	57%
Anvelopa și compartimentari		17%	57%
Finisaje		25%	53%
Instalații		18%	32%
Depreciere fizică		51%	
Depreciere funcțională		0%	
Depreciere economică		40%	
Depreciere totală		71%	
Cost de înlocuire net (LEI)			176.560
Cost de înlocuire net (EURO)			39.296

FISĂ - EVALUARE CONSTRUCȚIE - ABORDAREA PRIN COST			
Cladire de birouri si magazine			
Zona magazine			
Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire -Ed IROVAL			
Asimilat hală producție si depozit			
Arie construita (mp) =		758,00	
Arie desfășurată (mp) =		758,00	
renovat 2006			
Birouri și magazine		An PIF	1980
cca:			
Denumire	Simbol	lei/mp	indice catalog
Structura	6SCLDP1	717,7	1,1069
Finisaj interior	FINSCLDP1	292,2	1,0722
Instalatii electrice	ELSCLDP1	63,3	1,0076
Instalatii sanitare	SASCLDP1	21,5	0,9877
Instalatii incalzire	ISCLDP1	71,5	0,9933
Terasa	TERNECIRC	439,4	0,9981
Finisaje exterioare	FVINAR	127,3	1,0000
Cost de înlocuire brut cu TVA (lei/mp)			1.830
Cost de înlocuire brut cu TVA (lei)		1.830 x	758,00
			1.386.872
<i>(1) Coeficient manopera</i>			<i>0,9826</i>
<i>(2) Coeficient distanta</i>			<i>1,0000</i>
<i>(3) indice INSSE 2014</i>			<i>0,9531</i>
Cost de înlocuire brut cu TVA (lei/mp)=CIBx(1)x(2)x(3)			1.298.823
Cost de înlocuire brut fără TVA (lei/mp)			1.047.438
		Pondere	Uzură
Rezistența		60%	57%
Anvelopa și compartimentari		20%	57%
Finisaje		8%	53%
Instalații		12%	32%
Depreciere fizică			53%
Depreciere funcțională			0%
Depreciere economică			40%
<i>Depreciere totală</i>			72%
Cost de înlocuire net (LEI)			292.612
Cost de înlocuire net (EURO)			65.125

FISĂ - EVALUARE CONSTRUCȚIE - ABORDAREA PRIN COST			
Cladire Magazie Trasbordare Mafa - HALĂ			
Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire -Ed IROVAL			
Asimilat hală industrială europrofile zincate			
Arie construita (mp) =	3.744,00		
Arie desfășurată (mp) =	3.744,00		
Birouri și magazine			
		An PIF:	2006
Denumire	Simbol	lei/mp	indice catalog
Structura	10PANIZO109	1232,1	1,0904
Finisaj interior	FINIZOPAN	130,2	1,0661
Instalații electrice	ELIZOPAN	26,9	1,0098
Instalații sanitare	SIZOPAN	15,2	0,9777
Cost de înlocuire brut cu TVA (lei/mp)			1.524
Cost de înlocuire brut cu TVA (lei)	1.524 x 3.744,00		5.707.027
(1) Coeficient manopera			0,9826
(2) Coeficient distanta			1,0000
(3) indice INSSE 2014			0,9531
Cost de înlocuire brut cu TVA (lei/mp)=CIBx(1)x(2)x(3)			5.344.702
Cost de înlocuire brut fără TVA (lei/mp)			4.310.244
		Pondere	Uzură
Rezistența		60%	13%
Anvelopa și compartimentari		20%	13%
Finisaje		8%	53%
Instalații		12%	32%
Depreciere fizică			19%
Depreciere funcțională			0%
Depreciere economică			40%
Depreciere totală			51%
Cost de înlocuire net (LEI)			2.100.640
Cost de înlocuire net (EURO)			467.526

FISĂ - EVALUARE CONSTRUCȚIE - ABORDAREA PRIN COST			
Platformă betonată			
SIMBOL-PLTFR			
Arie desfășurată (mp)	16.498,00		
Platformă betonată	An PIF:	2006	
Cost de înlocuire brut cu TVA (lei/mp) - CIB	235		
(1) Coeficient manopera	0,9826		
(2) Coeficient distanta	1,0000		
(3) indice actualizare an 2012	1,1158		
(4) indice INSSE 2014	0,9596		
Cost de înlocuire brut cu TVA (lei/mp)=CIBx(1)x(2)x(3)x(4)	247		
Cost de înlocuire brut fără TVA (lei/mp)	199		
Cost de înlocuire brut fără TVA (LEI)	199	x	16.498,00 3.289.430
		Pondere	Uzură
Terasament		12%	40%
Fundatie		50%	40%
Imbracaminte		38%	40%
Depreciere fizică			40%
Depreciere funcțională			0%
Depreciere economică			40%
Depreciere totală			64%
Cost de înlocuire net (LEI)	1.184.195		
Cost de înlocuire net (EURO)	263.559		
Din care:			
Proprietate situată în strada Cerbului nr. 23			
Arie desfășurată (mp)	2.003,00		
Cost de înlocuire net (LEI)	143.772		
Cost de înlocuire net (EURO)	31.998		

ANEXA 3

ABORDAREA PRIN VENIT - birouri		
SATU MARE, str. Cerbului nr. 19 și 23, Jud. Satu Mare		
	Au (mp) =	255,00
		IN EURO
CHIRIA LUNARA		1.000
VENIT BRUT POTENTIAL		12.000
GRAD DE NEOCUPARE (15%)		1.800
VENIT BRUT EFECTIV		10.200
CHELTUIELI DE EXPLOATARE (10%)		1.020
VENIT NET EFECTIV		9.180
RATA DE CAPITALIZARE (%)		10,00
VALOARE PROPRIETATE (EURO)		91.800
VALOARE PROPRIETATE (LEI)		412.467

ABORDAREA PRIN VENIT - magazine		
SATU MARE, str. Cerbului nr. 19 și 23, Jud. Satu Mare		
	Au (mp) =	689,00
		IN EURO
CHIRIA LUNARA		2.100
VENIT BRUT POTENTIAL		25.200
GRAD DE NEOCUPARE (15%)		3.780
VENIT BRUT EFECTIV		21.420
CHELTUIELI DE EXPLOATARE (10%)		2.142
VENIT NET EFECTIV		19.278
RATA DE CAPITALIZARE (%)		11,00
VALOARE PROPRIETATE (EURO)		175.300
VALOARE PROPRIETATE (LEI)		787.640

ABORDAREA PRIN VENIT - hală	
SATU MARE, str. Cerbului nr. 19 și 23, Jud. Satu Mare	
Au (mp) =	3.744,00
	IN EURO
CHIRIA LUNARA	6.900
VENIT BRUT POTENTIAL	82.800
GRAD DE NEOCUPARE (15%)	12.420
VENIT BRUT EFECTIV	70.380
CHELTUIELI DE EXPLOATARE (10%)	7.038
VENIT NET EFECTIV	63.342
RATA DE CAPITALIZARE (%)	11,00
VALOARE PROPRIETATE (EURO)	575.800
VALOARE PROPRIETATE (LEI)	2.587.127

TEREN ÎN EXCES SI PLATFORMA BETONATA	
SATU MARE, str. Cerbului nr. 19 și 23, Jud. Satu Mare	IN EURO
TEREN ÎN EXCES (mp)	14.731
PLATFORMA BETONATA (mp)	9.998
<i>Valoare teren în exces - 14.731 mp (euro)</i>	235.527
<i>Valoare teren în exces - 14.731 mp(lei)</i>	1.058.246
<i>Valoare platforma betonata (val estimata prin cost 9.998 mp) (euro)</i>	159.720
<i>Valoare platforma betonata (val estimata prin cost 9.998 mp) (lei)</i>	717.638

ANEXA 4

PROPRIETĂȚI COMPARABILE

OFERTE TEREN

COMPARABILA A


tocmai.ro ANUNTURI PROMOVARE AJUTOR CONTUL MEU ADAUGA ANUNT GRATUIT

Anunturi Satu-Mare > Anunturi terenuri Satu-Mare > Teren Industrial - Satu Mare 8000mp

Teren industrial - Satu Mare 8000mp

Publicat 12 Feb 11:04 de Compania Century 21 Romania




Teren extravilan 6,5aril, in paulesti str ...




0730101110

Trimite mesaj

Salveaza anunt

Distribuie pe:   



BMW PREMIUM SELECTION.
AUTOMOBILE RULATE CERTIFICATE.
GARANTIE 24 LUNI. FINANTARE.

[> Vezi oferta](#)

Anunturi de la Century 21 Romania

Pret: 15 EUR


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

Amplasamentul face parte din zona industriala de vest a municipiului Satu Mare.


Proprietatea oferita spre vanzare consta intr- un lot de teren intravilan in suprafata de 8, 000 mp si deschidere generoasa de aproximativ 350 ml la o strada secundara asfaltata, la 400 m de DN19 – Drumul Careiului.

Utilitati:
Curent trifazic
Canalizare
Apa curenta


Tip anunt	Oferta vanzare
Localitate	Satu Mare
Zona	Careiului
Suprafata	8000 mp
Tip teren	intravilan



23.00 EUR



17.00 EUR



20.00 EUR

Comparabila B

Mercador.ro Contul meu + Adauga anunt nou

Scrie aici ce cauti...

[Inapoi](#) [Anunturi Satu Mare](#) » [Imobiliare Satu Mare](#) » [Terenuri Satu Mare](#) Urmatorul anunt

vand 14500mp teren in zona industrială depozitelor satu mare

150 000 €
Negociabil

Contactează vânzătorul:

0727776080

Satu Mare
[Vezi pe harta](#)

Illés Jenő
Pe site din nov 2013
[Anunturile utilizatorului](#)

Salveaza
[Tipareste](#)
[Modifica](#)
[Raporteaza](#)

Rată fixă de la 16 lei pe săptămână.
[Solicita un împrumut](#)

Ofert de: **Proprietar** Suprafata: **14 500 m²** Extravilan / intravilan: **Extravilan**

vand 1,45ha teren extravilan in contact cu viitoarea centurei de ocolire alorasului in zona industrială depozitelor la cpatul din spre vest e drum si actualmente si curent electric la capatul din spre est va trece cintura ocolitoare al orasului toate utilitatile la 300m front 50m.

Comparabila C

Lucian Blaga, la sosea, langa CBA

Pret: 20 EUR mp Negociabil

Caracteristici

» Apa » Gaz » Curent

Descriere

Teren pe LUCIAN BLAGA, principala DN19A (drumul european E 81), langa CBA (iesire Satu Mare): 85 ari, 100 mf la soseaua nationala (in fata parcare Municipiului Satu Mare), compus din 2 parcele (40 + 45ari), utilitati: apa, gaz, curent la 50 de metri -2.000 euro/ar (pt hale, reprezentante, restaurante, pensiuni etc)

TEL: 0728877961 (Florina)

Precizati la telefon ca ati vazut oferta cu ID: **265** pe www.imobiliarededidal.ro



Vanzari Inchirieri

- » Apartamente » Apartamente
- » Garsoniere » Garsoniere
- » Case/Vile » Case/Vile
- » Terenuri » Terenuri
- » Spatii » Spatii

Filtru de cautare

CAUTARE AVANSATA

Vanzare Inchiriere

Tip Imobil Apartamente si Garson ▾
Zona --- Toate zonele --- ▾
Nr camere min. max.
Etaj min. max.
Suprafata min. max.
Pret min. max.
ID oferta
Agent --- Toti agentii --- ▾

Cauta

Publicare pe site

> Ai o locuinta ?
Publica gratuit oferta ta

> Cauti o locuinta ?
Trimite-ne cererea ta

Traduceri

English Italian Magyar

Stiri Imobiliare

Oferte închiriere

Comparabila 1

Spatiu pt.comert, logistica, productie in s.t. 2673 mp, la strada

📍 Satu Mare | Adaugat La 08:33, 3 Martie 2014, Numar anunt: 7542728

📧 Trimitete 🐦 Tweet 0 📌 +1 0



Ofert de:
Proprietar

Suprafata:
2 673 m²

Vanzare/Inchiriere:
Inchiriere

Cladire situata pe un teren de 2673 mp, cu un front stradal de 35 m, pe bulevard principal, cu vad comercial foarte bun compus din:

1. sediu administrativ, constructie P+E, finalizat 2005, supraf.construita 150 mp, suprafata desfasurata 300 mp, H=2.8 m, finisaje superioare, compus din 6 birouri mari, show room, bucatarie, 2 grupuri sanitare.
2. Depozite (2 hale) finalizate 2004, inaltimea libera 5m, suprafata 601 mp cu 1 birou si oficiu suplimentar la etaj, vestiar si grup sanitar.
3. sopron in suprafata totala de 635 mp, inaltime libera 4.5 m, finalizat 2008.
4. drum acces, platforma betonata in supraf.totala de 1000 mp.
5. imprejmuire din stalpi de beton cu placi de beton (laterale, spate), stalpi metalici si plasa sudata (fata) pe o lungime totala de 400 m.l. H=2 m

Suprafata totala teren 2673 mp, din care constructii peste 1530 mp, front stradal la bulevard principal de 35m.

Incinta e cu energie electrica, retele apa-canal, retea de gaze naturale, retele de telefonie, camere supraveghere, instalatii de incalzire centrala cu 2 centrale termice pe gaz, instalatii de climatizare in corpul administrativ.

Cladirea se preteaza pentru activitate de productie, comert, logistica, servicii.

Pretul de inchiriere difera in functie de destinatia spatiului. 1 Eur/mp pentru soproane, 3.1 Eur/mp pentru hale, 5.6 Eur/mp pentru birouri. Exista si posibilitatea de inchiriere/vanzare partiala sau totala.

Preturi negociabile (reduceri substantiale) in functie de suprafata inchiriata/vanduta, conditii de plata.

1 €

Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

✉ Trimitete mesaj

☎ 0722240583,
0727755800

📍 Satu Mare
[Vezi pe harta](#)

👤 **Monica**
Pe site din ian 2013
[Anunturile utilizatorului](#)

🗉 [Salveaza](#)
[Tipareste](#)
[Modifica](#)
[Raporteaza](#)

**Rată fixă de la 16 lei
pe săptămână.**

[Solicita un împrumut!](#)



Comparabila 2

Mercador.ro Contul meu + Adauga anunt nou

Scris aici ce cauti...

[Inapoi](#) [Anunturi Satu Mare](#) » [Imobiliare Satu Mare](#) » [Birouri - Spatii comerciale Satu Mare](#) Urmatorul anunt


Inchiriez spatii industriale; hale, ateliere, depozite, birouri

1 €

Satu Mare | Adaugat La 10:48, 25 Februarie 2014, Numar anunt: 19573079

[Trimita](#) [Tweet](#) [g+](#) [0](#)

[Salveaza](#)



Satu Mare
[Vezi pe harta](#)

Pandi
Pe site din oct 2013
[Anunturile utilizatorului](#)

[Salveaza](#)
[Tipareste](#)
[Modifica](#)
[Raporteaza](#)

Rată fixă de la 16 lei pe săptămână.
Solicită un împrumut! **PROVIDENT**

Ofert de:	Suprafata:	Vanzare/Inchiriere:
Proprietar	2 000 m ²	Inchiriere

Inchiriez spatii industriale: hale, ateliere, depozite, birouri, magazin de prezentare, cu curent trifazic PI40KW, gaz, apa, canalizare, contorizat separat pentru fiecare spatiu.
Depozitul in suprafata de 400mp si inaltime 5m este la 1eur/mp, halele in suprafate cuprinse intre 100mp - 350mp, inaltime de 5m la 1,5eur/mp, atelierele in suprafete cuprinse intre 100mp - 400mp, inaltime 3m la 2eur/mp, birourile si magazinul de prezentare la 4eur/mp. Imobilul este situat in Satu Mare cu front la drumul principal pe Calea Odoreului Nr,53A

Comparabila 3

Spatiu pentru depozit de inchiriat in Satu Mare

ID:38CC

data: 17-02-2014

Careiului in zona Careiului

550 €

CARACTERISTICI

- » tip imobil Hala
- » suprafata utila 400 mp
- » suprafata teren 1000 mp
- » spatiul este la etajul: Parter
- » tip imobil: Hala
- » inaltime imobil 5
- » suprafata vitrina 0
- » singur in spatiu

UTILITATI

- » grup sanitar
- » incalzire centrala
- » geamuri termopan
- » apa
- » canalizare
- » gaz
- » lumina naturala
- » apometre
- » curte
- » acces auto
- » acces TIR

ALTE INFORMATII

Oferit la vanzare la preti de 200.000
Euro negociabil

CONTACTEAZA-NE LA:

Agentia Maria
Judet: **Satu Mare**
adresa: **str PASTRAVULUI 2/48**
mobil agent: **0745760477**
telefon agentie: **0745760477**
telefon agentie: **0744562396**



Mercador.ro

*Pune anunț pe Mercador
și găsești cumpărător!*

**LIVRARE cu
VERIFICARE**