



SOCIETATEA COMERCIALĂ

ROMCONST CONSULTING

Consultanță - Evaluări - Expertize - Licitații

Reg.Com. nr. J24/281/1994; IBAN : RO33 BPOS 2500 3069 605ROL 01; C.F.R 5240969
Bd. Unirii nr. 16 et. 7, 430232 - Baia Mare; Tel:004 - 0262 - 225052, 004 - 0362 - 409963
Fax:004 - 0262 - 221197; e - mail: romconst@baiamare.rdsnet.ro
Membră a " Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR "
Partener al " Alianței Strategice a Evaluatorilor Profesioniști - ASTEVALPRO S.A. "
Înregistrată și autorizată de CNVM

RAPORT DE EVALUARE

MIJLOACE FIXE - CONSTRUCTII



**SITUATE ÎN MUNICIPIUL BAIJA MARE,
STR. OBORULUI NR. 1, JUD. MARAMUREȘ**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport 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 firmei ROMCONST CONSULTING și al BENEFICIARULUI

DECEMBRIE 2012



SOCIETATEA COMERCIALĂ
ROMCONST CONSULTING
Consultanță - Evaluări - Expertize - Licitații

Reg.Com. nr. J24/281/1994; IBAN : RO33 BPOS 2500 3069 605ROL 01; C.F.R 5240969
Bd. Unirii nr. 16 et. 7, 430232 - Baia Mare; Tel:004 - 0262 - 225052, 004 - 0362 - 409963
Fax:004 - 0262 - 221197; e - mail: romconst@baiamare.rdsnet.ro
Membră a " Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR "
Partener al " Alianței Strategice a Evaluatorilor Profesioniști - ASTEVALPRO S.A. "
Înregistrată și autorizată de CNVM

Titlul lucrării :

Raport de evaluare a proprietății imobiliare „ **MIJLOACE FIXE - CONSTRUCTII** ” situate în municipiul Baia Mare, str. Oborului nr. 1, jud. Maramureș, aparținând S.C. REMAT S.A. Maramures.

Beneficiar : **S.C. REMAT S.A. MARAMURES**

LISTA DE SEMNĂTURI

Colectiv de elaborare :

ing. Bentu Gheorghe



ec. Bledea Petru

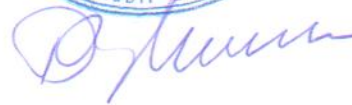


ec. Bentu Bogdan



Redactat :

ec. Bledea Petru



Colaționat :

ec. Bentu Bogdan



Director general :

ing. Bentu Gheorghe





SOCIETATEA COMERCIALĂ

ROMCONST CONSULTING

Consultanc - Evalu ri - Expertize - Licitaii

Reg.Com. nr. J24/281/1994; IBAN : RO33 BPOS 2500 3069 605ROL 01; C.F.R 5240969
Bd. Unirii nr. 16 et. 7, 430232 - Baia Mare; Tel:004 - 0262 - 225052; 004 - 0362 - 409963
Fax:004 - 0262 - 221197; e-mail romconst@baiamare.rdsnet.ro

SINTEZA

OBIECTUL EVALU RII : *Proprietate imobiliar „ MIJLOACE FIXE - CONSTRUCTII ”, situate în municipiu Baia Mare, str. Oborului nr. 1, jud. Maramures*

DATA EVALU RII : *17.12.2012*

BENEFICIAR : *S.C. REMAT S.A. MARAMURES*

PROPRIETAR : *S.C. REMAT S.A. MARAMURES*

EVALUATOR : *S.C. Romconst Consulting*

DREPTUL DE EVALUAT : *Dreptul de proprietate*

TEREN : *7.507 mp, în proprietate*

CONSTRUCbII : *Ac₁ = 971,00mp ; Au₁ = 912,00 mp
Ac₂ = 971,00mp ; Au₂ = 902,00 mp*

VALORI :

- Abordarea prin cost 1.353.500,00 lei 302.966 ₸

- Abordarea prin venit 1.318.600,00 lei 295.154 ₸

Aceste valori nu conțin TVA și conțin valoarea terenului

- Abordarea prin comparatii teren 335.500,00 lei 75.098 ₸

Curs valutar la data evalu rii : 3,3954 lei/\$
4,4675 lei/€

RECONCILIERE: Valoarea propriet cii :

Proprietate	Valoare fara TVA (lei)
MIJLOACE FIXE - CONSTRUCTII + TEREN	1.353.500,00

CUPRINS

SINTEZA	1
CUPRINS	2
DECLARAȚIA DE CONFORMITATE	3
GENERALITĂȚI	4
A.1. Obiectul evaluării	4
A.2. Scopul evaluării, definiții	4
A.3. Standarde	4
A.4. Beneficiar	4
A.5. Evaluator	4
A.6. Metode de evaluare	5
A.7. Data evaluării	5
A.8. Poziția evaluatorului	5
1. ANALIZA PRELIMINARĂ A PIEȚEI	5
1.1. Identificarea pieței și a proprietății. Analiza cererii	5
1.2. Analiza ofertei competitive	7
1.3. Analiza echilibrului	7
2. ANALIZA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	8
2.1. Inspecția în teren	8
2.2. Analiza vecinătăților	8
2.2.1. Amplasament	8
2.2.2. Descrierea juridică	8
2.2.3. Utilități	8
2.2.4. Granițe și vecini	8
2.2.5. Cadastru	8
2.2.6. Descrierea constructivă și funcțională	9
3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	9
4. EVALUAREA	9
4.1. Abordarea prin costuri	9
4.1.1. Estimarea valorii terenului	9
4.1.2. Estimarea valorii construcțiilor	9
4.2. Abordarea prin venit	10
4.3. Abordarea prin piață	12
5. ANALIZA REZULTATELOR	12
6. IPOTEZE, LIMITĂRI	13
6.1. Condiții limitative	14
7. SURSE DE INFORMARE	15
8. ANEXE	16

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta se certifică următoarele :

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu suntem părtinitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nu suntem acționari, asociați sau persoane afiliate sau implicate cu beneficiara raportului de evaluare, **S.C. REMAT S.A. MARAMURES**
- 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;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- În prezent suntem membrii titulari ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- Prin prezenta certificăm faptul că suntem competenți să efectuăm acest raport de evaluare.

Întocmit:

ing. Bentu Gheorghe

ec. Bledea Petru

ec. Bentu Bogdan

GENERALITATI

A.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliară „ **MIJLOACE FIXE - CONSTRUCTII** ” situate în municipiul Baia Mare, str. Oborului nr. 1, aparținând societății comerciale **REMAT S.A. MARAMURES**.

A.2. Scopul evaluării, definiții

Scopul evaluării îl reprezintă determinarea valorii de piață a proprietății amintite în vederea tranzacționării.

Definiția valorii de piață pentru atingerea scopului acestui raport de evaluare este definiția conform standardului internațional **IVS - Cadru general**.

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hatarat și un vânzător hatarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

A.3. Standarde

Prezentul raport de evaluare este întocmit conform următoarelor standarde:

Standarde Internaționale de Evaluare 2011

- IVS Cadru general
- IVS 101 Sfera misiunii de evaluare
- IVS 103 Raportarea evaluării
- IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare

A.4. Beneficiar

Beneficiarul raportului de evaluare este **S.C. REMAT MARAMURES S.A.**, proprietara acestui mijloc fix.

A.5. Evaluator

Evaluarea se face de către **S.C. ROMCONST CONSULTING S.R.L.** care are calitatea de membru corporativ al Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

Caracterul lucrării de față este extrajudiciar și confidențial pentru beneficiar, iar evaluatorul nu acceptă nici o răspundere pentru o terță persoană.

A.6. Metode de evaluare

Evaluarea se face prin trei abordări și anume :

- Abordarea prin cost,
- Abordarea prin piata,
- Abordarea prin venit.

Conform standardelor abordarea prin cost estimează valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare minus unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată fizică și pentru toate celelalte forme de depreciere.

Abordarea prin piata consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață, în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață.

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.

Valoarea de piata se va determina prin reconcilierea celor trei valori obținute prin metodele menționate mai sus.

A.7. Data evaluării

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 17.12.2012.

A.8. Poziția evaluatorului

Poziția evaluatorului în raport cu clientul este cel de consultant.

1. ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

1.1. Identificarea pieței și a proprietății. Analiza cererii

Proprietatea imobiliară „ *MIJLOACE FIXE – CONSTRUCTII* ”, supusa evaluării, este constituita din doua hale parter. Proprietatea este situata în municipiul Baia Mare, str. Oborului nr. 1 și este proprietatea societății comerciale REMAT S.A. MARAMURES. Zona în care este situata proprietatea este mediana.

Piaca imobiliar se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Piața imobiliară este supusă multor influențe și nu este o piață eficientă, fiind foarte sensibilă la situația economică, situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor. Este o piață

care nu se autoreglează 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, structura și veniturile populației. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rar atins, existând un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În cazul prezenței proprietății, piața se definește ca piața proprietăților de tip industrial, piață a cărei limită geografică este perimetrul municipiului Baia Mare.

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

Pentru că pe o piață imobiliară, oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de astfel de spații. Acestea pot fi segmentate după o varietate de criterii dintre care cele mai importante pot fi tipul de activitate pe care o desfășoară (comerț, prestări servicii, etc) categoria de clienți pe care-i deservește, necesitatea de a crea o rețea de distribuție cu adâncime, etc.

În prezent se manifestă cerere pentru spații industriale, fie pentru închiriere (în cele mai multe cazuri) fie pentru cumpărare, cererea manifestă (solvabilă) fiind însă mult mai redusă decât cererea latentă, aceasta datorită condițiilor dificile de finanțare.

Cererea de achiziționare a spațiilor vine mai ales din partea locatarilor și chiriașilor spațiilor închiriate care, în anii de când le administrează, și-au format o clientelă și au investit în spațiile respective. În următorii ani cererea de spații comparabile cu cel analizat va depinde de dezvoltarea orașului, esențială fiind însă pentru proprietățile imobiliare comerciale și poziționarea acestora, dimensiunile, dotările și utilitățile de care acestea dispun.

Spațiul industrial analizat este situat pe str. Oborului, din municipiul Baia Mare.

1.2. Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar.

În cadrul analizei a fost luată în considerare inventarul de proprietăți imobiliare care sunt comparabile în privința destinației, localizării, cu cea evaluată:

- stocul de proprietăți existente;
- stocul de proprietăți în construcție sau în curs de amenajare.

Oferta competitivă a cuprins studierea și analizarea următorilor factori:

- cantitatea și calitatea concurenței;
- volumul construcțiilor noi, concurente;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- costurile de construcție;
- proprietăți oferite curent;
- gradul de ocupare realizat;
- cauzele și numărul de proprietăți vacante;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- caracteristici sociale;
- disponibilitatea creditelor pentru construcții;
- impactul reglementărilor locale asupra zonării urbanistice și asupra volumului și costului construcțiilor;

Concluziile la aspectele analizate sunt următoarele:

- ★ volumul construcțiilor noi: semnificativ pentru proprietățile comparabile cu cea evaluată și comparat cu volumul cererii;
- ★ disponibilitatea și prețul terenului liber: prețuri în creștere pe fondul scăderii disponibilului de teren liber;
- ★ costurile de construcție: ridicate;
- * disponibilitatea creditelor: dobânzi ridicate, neatractive.

În zona considerată sunt spații libere similare. Alte spații similare sunt supuse aceluiași regim de vânzare și deci nu se constituie ca ofertă reală.

1.3. Analiza echilibrului

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta actuală și anticipată, se constată un ***dezechilibru în favoarea cererii***. Acest fapt se datorează faptului că în această zonă ofertele de spații și terenuri disponibile pentru construcții noi, sunt puține.

Piața despre care vorbim este o ***piac stationara***.

2. ANALIZA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

2.1. Inspeccia în teren

Inspecția spațiilor a fost efectuată în data de 13.12.2012. La inspecție a participat și un reprezentant al proprietarului.

2.2. Analiza vecin t cilor

2.2.1. Amplasament

Proprietățile sunt amplasate pe raza municipiului Baia Mare, pe str. Oborului, nr. 1, zona industrială de nord-est a municipiului.

Amplasamentul având o dezvoltare industrială susținută în ultima perioadă, considerăm nu influențează în mod negativ valoarea proprietății.

Spațiul industrial consta dintr-un depozit produse finite și un atelier modelaj, cu regim de înălțime P.

2.2.2. Descrierea juridic

Spațiul evaluat este în proprietatea societății comerciale **REMAT S.A. MARAMURES**.

2.2.3. Utilit ai

Amplasamentele dispun de utilități materializate prin:

- instalații de apă – la rețeaua orașului,
- canalizare – la rețeaua orașului,
- electricitate,
- gaze naturale,
- racord telefonic,
- acces transport rutier.

2.2.4. Granice i vecini

Spațiile evaluate se învecinează cu unități industriale, administrative și cu proprietăți comerciale.

2.2.5. Cadastru

Terenul de sub clădiri este în proprietatea **S.C. REMAT S.A. MARAMURES**, înscris în CF nr. 104516, nr. cadastral 104516.

2.2.6. Descrierea constructiv i funcțional

Sistemul constructiv și finisajele precum și alte elemente constructive, în conformitate cu constatările din teren sunt prezentate în fișele de evaluare întocmite la metoda costului de reconstrucție.

3. CEA MAI BUN UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „*principiul celei mai bune utilizări*”, care implică o utilizare legală, posibilă, și probabilă a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost:

- Ⓢ permisibilă legal
- Ⓢ posibilă fizic
- Ⓢ fezabilă financiar
- Ⓢ maxim productivă

În conformitate cu elementele identificate în cadrul analizei de piață, prezentată anterior, se consideră că pentru proprietățile descrise cea mai bună utilizare este cea prezentă, de *spațiu depozitare, respectiv atelier modelaj*.

4. EVALUAREA

4.1. Abordarea prin cost

4.1.1. Estimarea valorii terenului

Terenul a fost evaluat prin metoda comparației directe, care analizează, compară și ajustează vânzările și alte date pentru loturi similare.

Din datele analizate reiese că valoarea de piață a terenului liber în zona în care se află proprietatea se află în intervalul 8 – 20 €/mp.

În cazul nostru a rezultat o valoare unitară de 10 €/mp, conform ANEXA I, considerând amplasamentul avantajos, cu utilități multiple, dar cu suprafață mare construită:

Rotunjit : 335.500,00 lei

Aceasta valoare nu include TVA.

4.1.2. Estimarea valorii construcțiilor

Această primă metodă constă în determinarea costului de reconstrucție al unei clădiri, la data evaluării, din care se scad apoi toate tipurile de depreciere (fizică, funcțională și externă).

Pentru determinarea costului de reconstrucție echipa de evaluatori a folosit metoda cataloagelor de reevaluare și actualizare indiceală. În acest scop s-au utilizat

cataloge de evaluare a diferitelor tipuri de construcții din „Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR” editate de Editura MATRIX ROM.

Aceste cataloage conțin fișe de indicatori ai valorii de înlocuire, pe unitatea de referință, pentru diferite construcții cu valabilitate de la 01.01.1965.

Pentru actualizarea valorii de reconstrucție, la data efectivă a evaluării se folosesc indici de actualizare a construcțiilor și construcțiilor speciale elaborați de INCERC, avizați de MTCT și publicați periodic de către CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMÂNIA.

La abordarea prin metoda costurilor, deprecierea efectivă rezultă din cumularea deprecierei fizice, funcționale și externe, care se scade din costul de reconstrucție. Deprecierea efectivă poate fi:

- *depreciere fizic* care este evidențiată prin uzură din utilizare, vechime, defecte structurale, fisuri, dereglări ale structurii materialelor.
- *deprecierea funcțional* care este cauzată de supradimensionarea clădirii, sau a unora dintre elementele construcției, de sistemul constructiv inadecvat cu desfășurarea activității interioare, de costurile de întreținere mult prea mari.
- *deprecierea extern* numită și economică este cauzată de influența factorilor externi ca de exemplu modificări în structura populației, în activitatea economică, în rețeaua de utilități, de schimbarea condițiilor de mediu, apariția de noi reglementări legislative și de standarde sau restricții locale.

Echipa de evaluatori a apreciat gradul de depreciere fizică pentru fiecare construcție în parte și a apreciat că sunt deprecieri din cauze externe, dar nu și funcționale. Fișele de evaluare a construcțiilor sunt prezentate în ANEXA II.

Conform fișelor de evaluare anexate valoarea totală a spațiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net este:

Nr. crt.	OBIECTIV	Nr. inv.	Ac - mp Ad - mp	Gr. uz.	Valoare r mas (lei)	Valoare r mas - TVA (lei)	Valoare r mas - TVA (-)
1	DEPOZIT PRODUSE FINITE	0	971,00	14,00%	615.000,00	496.000,00	111.024
2	ATELIER MODELAJ	0	971,00	12,60%	647.000,00	522.000,00	116.844
	TOTAL				1.262.000,00	1.018.000,00	227.868

Rotunjit : 1.018.000,00 lei

Aceste valori nu includ TVA și nu includ valoarea terenului.

4.2. Abordarea prin venit

Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinată prin *metoda capitalizării directe*. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietății) cumparate numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

Venitul brut anual (Vba) reprezintă venitul aferent proprietarului mediu din închirierea proprietății imobiliare.

Pentru aplicarea acestei metode evaluatorul a pornit de la prețurile de închiriere practicate de deținătorii de spații similare, și care se situează în jurul a 3÷8 €/mp/lună, funcție de amplasament, finisaje, suprafață.

Chiria care va fi luata în calcul în estimarea valorii va fi chiria obținabilă pe piață și nu cea contractuală.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit net se transformă în capital.

Rata de capitalizare folosită pentru evaluarea acestor active este de 10%.

Relația de calcul a valorii de randament a proprietății prin metoda capitalizării beneficiilor este:

$$V_{cb} = V_{ba}/c$$

unde:

V_{ba} = venitul brut anual (din chirie)

c = rata de capitalizare (afereată venitului brut)

Cheltuielile ce revin proprietarului sunt estimate la aprox. 20% din veniturile obținabile.

Conform celor de mai sus valoarea proprietății, estimată prin metoda capitalizării veniturilor este:

DEPOZIT PRODUSE FINITE

Valoare evaluată activ (prin metoda costului)	496.000,00	lei
Chirie de piață spațiu prod. (€/mpAu)	2,00	€
Chirie de piață anexe (€/mpAu)	-	€
Suprafața de închiriat spațiu prod. (mpAu)	912,00	mp
Suprafața de închiriat anexe (mpAu)	0,00	mp
Venit lunar din chirie	8.148,72	lei
Venit anual din chirie	97.784,64	lei
TOTAL VENITURI	97.784,64	lei
Neocupare - % din total venituri	14.667,70	15%
Venit Brut din Exploatare	83.116,94	lei
Impozit clădiri -% din valoarea obținută prin metoda costului	7.440,00	1,5%
Cheltuieli administrative -% din chirie	1.466,77	1,5%
Prelevări pentru reparații capitale -% din valoarea obț. prin met. costului	4.960,00	1,0%
Prima de asigurare -% din valoarea obț. prin metoda costului	2.480,00	0,5%
TOTAL CHELTUIELI	16.346,77	lei
VENIT NET DIN EXPLOATARE	66.770,17	lei
Impozit pe profit	0	lei
Valoarea netă a chiriilor	66.770,17	lei
Rata de capitalizare	10,00%	
VALOARE DE RANDAMENT PROPRIETATE	667.700,00	lei
Curs de schimb la data evaluării:	4,4675	lei/€

Rotunjit : 667.700,00 lei

Acesta valoare nu include TVA și include valoarea terenului aferent proprietății

ATELIER MODELAJ

Valoare evaluată activ (prin metoda costului)	522.000,00	lei
Chirie de piață spațiu prod. (€/mpAu)	2,00	€
Chirie de piață anexe (€/mpAu)	-	€
Suprafața de închiriat spațiu prod. (mpAu)	902,00	mp
Suprafața de închiriat anexe (mpAu)	0,00	mp
Venit lunar din chirie	8.059,37	lei
Venit anual din chirie	96.712,44	lei
TOTAL VENITURI	96.712,44	lei
Neocupare - % din total venituri	14.506,87	15%
Venit Brut din Exploatare	82.205,57	lei
Impozit clădiri -% din valoarea obținută prin metoda costului	7.830,00	1,5%
Cheltuieli administrative -% din chirie	1.450,69	1,5%
Prelevări pentru reparații capitale -% din valoarea obț. prin met. costului	5.220,00	1,0%
Prima de asigurare -% din valoarea obț. prin metoda costului	2.610,00	0,5%
TOTAL CHELTUIELI	17.110,69	lei
VENIT NET DIN EXPLOATARE	65.094,89	lei
Impozit pe profit	0	lei
Valoarea netă a chiriilor	65.094,89	lei
Rata de capitalizare	10,00%	
VALOARE DE RANDAMENT PROPRIETATE	650.900,00	lei
Curs de schimb la data evaluării:	4,4675	lei/€

Rotunjit : 650.900,00 lei

Acesta valoare nu include TVA si include valoarea terenului aferent proprietatii

Nr. crt.	OBIECTIV	Au (mp)	Valoare randament proprietate (lei)	Valoare randament cl dire (₸)
1	DEPOZIT PRODUSE FINITE	912,00	667.700,00	149.457
2	ATELIER MODELAJ	902,00	650.900,00	145.697
	TOTAL		1.318.600,00	295.154

Aceste valori nu includ TVA si includ valoarea terenului aferent proprietatii

4.3. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață.

Echipa de evaluatori nu a avut informații privind tranzacții de acest gen în zonă, de aceea această metodă nu poate fi aplicată.

5. ANALIZA REZULTATELOR

Prin aplicarea celor trei abordări s-au obținut următoarele rezultate:

Abordarea prin cost : 1.353.500,00 lei

Abordarea prin venit: 1.318.600,00 lei,

Abordarea prin piata: nu se poate aplica.

Aceste valori nu includ TVA si includ valoarea terenului aferent proprietatii

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

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o comparare
- orientarea spre piață

Având în vedere tipul proprietății evaluate, amplasamentul acesteia, posibilitățile de utilizare, cererea și oferta de astfel de proprietăți, evaluatorul consideră ca valoare de piață, estimată la data de 17.12.2012, pentru proprietatea imobiliară „ **MIJLOACE FIXE - CONSTRUCTII** ”, situat în municipiul **Baia Mare**, valoarea obținută prin metoda costului, și anume valoarea de:

1.353.500,00 lei

Aceasta valoare nu include TVA _i include valoarea terenului aferent construcțiilor.

Evaluatorul a ales ca valoare de piață, valoarea obținută prin abordarea prin cost, justificată prin informațiile culese de pe piață, considerând că această valoare reflectă cel mai corect valoarea patrimonială.

Din motivele enumerate mai sus evaluatorul consideră că a respectat condițiile de prudențialitate. Cu toate acestea se face precizarea că valoarea indicată în raportul de evaluare este valoarea de piață. Conform standardului internațional IVS Cadru General

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumparator hatarat și un vânzător hatarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

6. IPOTEZE, LIMIT RI

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în următoarele **ipoteze**:

- * proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- * se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- * nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută dacă nu se specifică altfel;
- * se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

* informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

* se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

* se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport;

* se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrativ locale sau republicane sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

* se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;

* în afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate.

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor asemenea materiale pe /sau în proprietate. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Prezența unor substanțe ca azbest, izolație ce degajă gaze toxice și alte materiale potențial periculoase, poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie;

* evaluarea s-a făcut conform planșelor și datelor puse la dispoziție de către beneficiar. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru exactitatea acestor date;

* evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate față de nici o persoană fizică sau juridică în afara beneficiarului;

* la identificarea imobilului a participat și un reprezentant al beneficiarului.

6.1. Condiții limitative

③ posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu dă dreptul de a-l face public;

③ potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

③ previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

③ conținutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile,

identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzată în public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă și în prealabil a evaluatorului;

③ orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidențiată în raport;

③ evaluatorul este de acord cu verificarea prezentului raport de evaluare conform standardelor GN 11;

7. SURSE DE INFORMARE

Pentru întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- Vizita la fața locului prin care s-au constatat:
 - caracteristicile construcției și dimensiunilor în plan (prezentate în planurile anexate)
 - proprietăți comparabile;
- Informații de pe piața imobiliară locală
 - apărute în presa scrisă locală;
 - de la agențiile imobiliare locale;
 - culese de la persoanele fizice și juridice implicate în tranzacții;
- Informații de la principalele societăți de construcții din județ;
- Surse bibliografice:
 - „Evaluarea proprietății imobiliare ” - ANEVAR - IROVAL Ed. 2002
 - „Standarde Internaționale de Evaluare ” - 2011
 - Anuare statistice,
 - Buletine statistice de prețuri;
 - Informații internet.

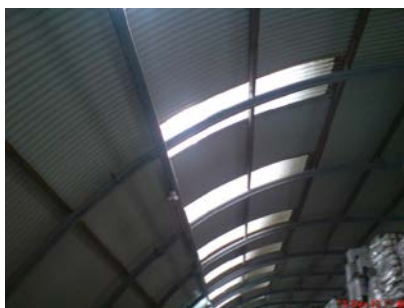
Întocmit:

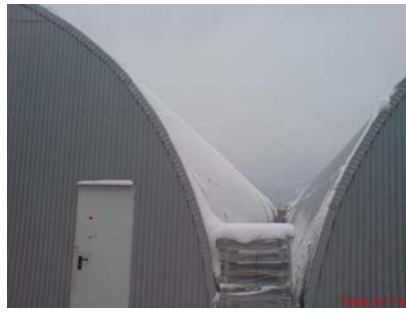
ing. Bentu Gheorghe

ec. Bledea Petru

ec. Bentu Bogdan

Decembrie, 2012





ANEXA I - Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei de piata

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata	7.507,00	1.200	600	3.600
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		17	21	15
Drepturi de proprietate si data informatiei		integral / mai 2012	integral / aprilie 2012	integral / ianuarie 2012
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Corectie absoluta		0	0	0
Pret corectat		17	21	15
Conditii vanzare (20% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (EUR/mp)		3,40	4,20	3,00
Pret corectat		13,60	16,80	12,00
Localizare	Str. Oborului	str. Sebesului	Str. Sebesului	str. Oborului
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		13,60	16,80	12,00
Acces	fara front la strada	front la strada	front la strada	front la strada
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0,68	-1	-1
Pret corectat		12,92	15,96	11,40
Destinatia (utilizarea terenului)	nerezidential	nerezidential	nerezidential	nerezidential
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		12,92	15,96	11,40
Deschidere (ml)	0,00	0	0	0
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		12,92	15,96	11,40
Utilitati	în apropiere	în apropiere	în apropiere	în apropiere
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		12,92	15,96	11,40
Suprafata	7.507,00	1.200	600	3.600
Corectie procentuala		-15%	-20%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-1,94	-3,19	-1,14
Pret corectat		10,98	12,77	10,26
Total corectie bruta		6,02	8,23	4,74
Total corectie bruta (%)		35,40%	39,20%	31,60%
Valoarea estimata - rotund				
S teren = 1.200mp		10,0		

Comparabila 3 cu corectia procentuala bruta cea mai mica

VALOARE TEREN	75.100 EURO
	335.500 LEI

COMPARABILE

Teren Str. Sebesului, de vanzare

Adaugat la 30 mai 2012 in categoria Teren zona Baia Mare



Vand 10 ari + 2 ari bonus, 30x33 m, utilitati, peisaj superb, 1,700 E/ar.

Pret: **1.700 E/ar**

Judet: **Maramures**

Localitate: **Baia Mare**

Telefon: **0744-363665, 0725-446101**

Teren Baia Mare, Sebesului, 6 ari, de vanzare

Adaugat la 23 aprilie 2012 in categoria Anunturi agentii imobiliare



SEBESULUI, parcele de 6 ari zona buna pret 2100E/AR

Pret: **2100E/AR**

Judet: **Maramures**

Localitate: **Baia Mare**

Telefon: **0722733285,0742211860**

Teren Baia Mare, Oborului, 36 ari, de vanzare

Adaugat la 25 ianuarie 2012 in categoria Teren zona Baia Mare



VAND 36 DE ARI CU 2 DESCHIDERI LA DRUM UNA DE 73,27 M SI CEALALTA DE 49,86 M. TERENUL ESTE SITUAT IN FATA FLOTATIEI CENTRALE SI ESTE INTABULAT.

Pret: **NEGOCIABIL**

Judet: **Maramures**

Localitate: **Baia Mare**

Telefon: **0741704659**

Fișa numărul: 1

1. OBIECTUL DEPOZIT PRODUSE FINITE

nr. inventar:

număr coresp. în plan de situație:

data pif / data RK: 2007

vechimea (ani): 5

2. DATE CONSTRUCTIVE

suprafața construită (mp): 971,00

suprafața desfășurată (mp): 971,00

înălțime/nivel (m): 6,00

număr nivele: 1

DESCRIERE:

a) Partea de construcții:

infrastructura: fundații continue din beton și platforma*suprastructura:* stâlpi și grinzi metalice și pane din lemn*planșeu:**acoperiș:* forma semicirculară, rezultată din structura de rezistență*închideri și compartimentări:* pereți de compartimentare din lemn, rigips*finisaj exterior:* tabla vopsită*finisaj interior:* tabla vopsită*pardoseli:* beton*tâmplărie:* metalică

b) Instalații:

electrice: prize și iluminat fluorescent, curent trifazic*sanitare:* -*încălzire:* -*alte instalații:***3. Valoarea de înlocuire actualizată (lei): 1.277.721**

Valoarea unitară actualizată (lei/mp): 1.316

4. Gradul de uzură (%): 14,00%**5. Valoarea rămasă actualizată (lei): 615.000**

Valoarea unitară rămasă (lei/mp): 633

6. Considerații privind starea clădirii: stare tehnică bună

7. Calcul de evaluare:**Se efectuează conform:** Evaluarea rapidă a construcțiilor, ed. Matrix Rom

fișa nr.: 8

volumul: 1

denumire: Hale universale-parter fara închideri perimetrare cu schelet și șarpantă metalic

Catalog de reevaluare

număr: 107

fișa nr.: 25

asimilat

Unitatea de referință: 1 mp arie desfășurată**Valoare de înlocuire unitară (lei/mp):** 570

(la nivel 01.01.1965)

- construcții: 600 lei/mp

- instalații electrice de iluminat: 50 lei/mp

- instalații sanitare: 0 lei/mp

- corectie invelitoare tabla, fara izolatie termica: -80 lei/mp

Coeficient de actualizare, K = 2,3085640

coeficient de inflație i = 1,00

conform Expertiza Tehnică nr.: 122

CET, tabel III

Valoarea unitară actualizată: 1.316 lei/mp**Valoare totală actualizată:(februarie 2012)** 1.277.721 lei**Gradul de uzură:(%)** 14,00%

Subans.	Pondere:	Uzura sub.:	Gr. uzură:
Structura:	60%	10%	6,0%
Anvelope:	20%	20%	4,0%
Finisaje:	8%	20%	1,6%
Instalații:	12%	20%	2,4%

CIN uz. fizică (februarie 2012): 1.098.840

Deprecieri din cauze externe - 30%: 769.188

Deprecieri din cauze funcționale - 20%: 615.350

Valoare rămasă: (lei) 615.000,00**Valoare unitară rămasă: (lei/mp)** 633**Valoare rămasă: (€)** 137.661**Valoare rămasă: (-TVA)** 496.000,00 lei**Valoare rămasă: (-TVA)** 111.024 €

Fişa numărul: 2

1. OBIECTUL ATELIER MODELAJ*nr. inventar:**număr coresp. în plan de situație:**data pif / data RK:* 2007*vechimea (ani):* 5**2. DATE CONSTRUCTIVE***suprafața construită (mp):* 971,00*suprafața desfășurată (mp):* 971,00*înălțime/nivel (m):* 6,00*număr nivele:* 1

DESCRIERE:

a) Partea de construcții:

infrastructura: fundații continue din beton și platforma*suprastructura:* stâlpi și grinzi metalice și pane din lemn*planșeu:**acoperiș:* forma semicirculară, rezultată din structura de rezistență*închideri și compartimentări:* pereți de compartimentare din lemn, rigips*finisaj exterior:* tabla vopsită*finisaj interior:* tabla vopsită*pardoseli:* beton*tâmplărie:* metalică

b) Instalații:

electrice: prize și iluminat fluorescent, curent trifazic*sanitare:* apă - canal*încălzire:* -*alte instalații:* suflante aer cald**3. Valoarea de înlocuire actualizată (lei):** 1.322.553

Valoarea unitară actualizată (lei/mp): 1.362

4. Gradul de uzură (%): 12,60%**5. Valoarea rămasă actualizată (lei):** 647.000

Valoarea unitară rămasă (lei/mp): 666

6. Considerații privind starea clădirii: stare tehnică bună

7. Calcul de evaluare:

Se efectuează conform: Evaluarea rapidă a construcțiilor, ed. Matrix Rom

fișa nr.: 8

volumul: 1

denumire: Hale universale-parter fara închideri perimetrare cu schelet și șarpantă metalic

Catalog de reevaluare

număr: 107

fișa nr.: 25

Unitatea de referință: 1 mp arie desfășurată

Valoare de înlocuire unitară (lei/mp): 590

(la nivel 01.01.1965)

- construcții:	600 lei/mp
- instalații electrice de iluminat:	50 lei/mp
- instalații sanitare:	20 lei/mp
- corectie invelitoare tabla, fara izolatie termica:	-80 lei/mp

Coeficient de actualizare, K = 2,3085640 coeficient de inflație i = 1,00

conform Expertiza Tehnică nr.: 122

CET,tabel III

Valoarea unitară actualizată: 1.362

lei/mp

Valoare totală actualizată:(februarie 2012) 1.322.553

lei

Gradul de uzură:(%) 12,60%

Subans.	Pondere:	Uzura sub.:	Gr. uzură:
Structura:	60%	10%	6,0%
Anvelope:	20%	15%	3,0%
Finisaje:	8%	15%	1,2%
Instalații:	12%	20%	2,4%

CIN uz. fizică (februarie 2012): 1.155.912

Deprecieri din cauze externe - 30%: 809.138

Deprecieri din cauze funcționale - 20%: 647.310

Valoare rămasă: (lei) 647.000,00

Valoare unitară rămasă: (lei/mp) 666

Valoare rămasă: (€) 144.824

Valoare rămasă: (-TVA) 522.000,00 lei

Valoare rămasă: (-TVA) 116.844 €