

RAPORT DE EVALUARE

EXTINDERE ABATOR – HALA



DESTINATARUL LUCRĂRII: SC EUREXPERT IPURL SRL

SOLICITANTUL LUCRĂRII: SC EUREXPERT IPURL SRL

PROPRIETARI: SC ABATOR DARA SRL

EVALUATOR: ec HODISAN MIHAI FELICIAN,
Evaluator EPI membru titular ANEVAR

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și proprietarului.

Septembrie 2013

EVALUATOR	HODISAN MIHAI FELICIAN
Legitimație ANEVAR	Nr.13149 / 2013
Parafa	Nr. 13149 – valabilă 2013
2. SOLICITANT	SC EUREXPERT IPURL SRL CUI 20869661, Beius, str. Narciselor nr.11, jud. Bihor
DESTINATARUL RAPORTULUI	SC EUREXPERT IPURL SRL
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Extindere abator - Hala (cf. Planului de situatie din 2010 si CF nr. 50026/23.040.2010) nr. Cad. 50026-C1
Proprietar	Proprietar asupra imobilului: SC ABATOR DARA SRL
Adresa proprietății	▪ Localitatea: com. Tulca nr. 668/A, jud. Bihor

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	34.000 EUR echivalent 152.184 RON
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST ESTIMATĂ PRIN	ABORDAREA PE BAZĂ DE CAPITALIZARE VENITULUI ABORDAREA PE BAZĂ DE COST
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A.	
HODISAN MIHAI FELICIAN Expert evaluator proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR	
5.	BAZA DE EVALUARE
	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII
	Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a bunului subiect la cererea clientului.
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII
	20.09.2013
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ
	1 EURO = 4,4760 RON
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII
	Inspeția a fost efectuată de către evaluatorul Hodisan Mihai în prezența reprezentantului solicitantului.
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE
	<u>Extindere abator –Hala in regim de inaltime P;</u> Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare apartine SC ABATOR DARA SRL. Suprafata utila a halei este de 244,81 mp, iar suprafata construita de 251,20 mp (cf. Planului de situatie anexat si CF-ului 50026). MENTIUNE: La cererea clientului, in calculul valoric nu a fost cuprinsa

		valoarea terenului, doar constructia mai sus mentionata.
	Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară nr. 50026/ 24.04.2010 - Tulca ▪ Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este grevata de sarcini in favoarea BANCA TRANSILVANIA SA.
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluatorul a avut la dispoziție un releveu- Plan de situatie a extinderii abatorului - Hala. ▪ S. utila=244,81 mp ▪ S. Construita=251,20 mp
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A CONSTRUCTIEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Situatia ocupantilor : nu e cazul. ▪ Conform CF nr. 50026/ 24.04.2010 – Tulca si Planului de situatie, anexate ▪ Contracte de concesiune / inchiriere : nu se cunosc
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată in com. Tulca nr. 668/A, jud Bihor, la iesirea din comuna spre Salonta pe drumul DJ 795. ▪ În zonă sunt amplasate cladiri-hale industriale, loturi de terenuri libere utilizate in scop agricol si locuinte rezidentiale - case. ▪ Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ etc.) este mica. ▪ Accesul este facil iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță de cca 10 min. ▪ Strada la care are acces proprietatea este sistematizată superior, utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă potabila, energie electrică, telefonie, TV cablu , Internet.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - drumul DJ 795. ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 si 2 benzi pe sens.
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea comunla de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea comunla de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea comunla de termoficare: <i>inexistentă</i> ▪ Rețea comunla de gaze: <i>inexistentă</i> ▪ Rețea comunla de canalizare: <i>inexistentă</i> ▪ Rețea comunla de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată in com. Tulca nr. 668/A, jud Bihor, la iesirea din comuna spre Salonta pe drumul DJ 795. ▪ În zonă sunt amplasate cladiri-hale industriale, loturi de terenuri libere utilizate in scop agricol si locuinte rezidentiale - case. ▪ Dotări și rețele edilitare excelente. ▪ Ambient civilizat. ▪ Atractivitate buna.
10.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	
	AMPLASAMENT	<i>Extindere Abator – Hala in regim P</i>
	ANUL PIF	▪ Aprox 2010
	ORIENTARE	▪ Cardinal: vest
	CARACTERISTICI	▪ Structură: fundatii izolate din beton armat, schelet cadre metalice transversale din profile

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Închideri perimetrare: inchideri laterale din panou tip sandwich. ▪ Acoperiș – Cladirea este prevazuta cu sarpanta pane metalice si invelitoare din panouri sandwich poliuretanic. Are o deschidere de 16 ml si o inaltime 4,8m (in varf). ▪ Finisaje: Pardoselile sunt de tip industrial din ciment sclivisit; tamplaria exterioara este realizata din PVC, cea interioara din PVC. ▪ Aspect exterior: excelent (in curs de finalizare a lucrarilor de renovare-izolare termica). ▪ Aspect interior: excelent. <p>Utilitati: Proprietatea beneficiaza de apa rece si energie electrica 380V de la reseaua comunei, canalizarea se realizeaza prin fosa septica. Exista boiler electric pentru obtinerea apei calde.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incalzirea se face cu centrala termica proprie pe combustibil solid (carbuni). ▪ Echipamentele sanitare nu exista in aceasta constructie.
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starea generală a constructiei este buna, aspectul este îngrijit. ▪ Imobilul nu se află în zonă inundabilă.
	NECESAR DE INVESTIT	▪ Necesari de lucrari pentru aducerea in stare de functiune :nu

12.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața imobilelor – constructiilor edilitare aflate in perimetrul teritorial al jud. Bihor. ▪ Delimitarea pietei: jud. Bihor
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă preponderent industrială/agricola/rezidențială. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona stabilă ▪ Din punct de vedere economic: localitate cu economie relativ activă, cu posibilitati de dezvoltare cu șomaj redus.
	OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ Medie
	CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ Mica
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In ceea ce priveste echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piata imobiliara aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008. ▪ Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participanții pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI INDUSTRIALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 2,5 EURO/MP ▪ Maxim: 7 EURO/MP- VALORI FARA TVA
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU HALA DE PRODUCTIE (ABATOR)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 2 EURO/MP ▪ Maxim: 4 EURO/MP
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ piață a cumpărătorului - începând cu ultima parte a anului 2008. ▪ Trend descendent al valorilor pe piața specifică, număr redus de tranzacții.

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca *utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

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

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

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

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

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară industrială (productie)**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este** permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

14. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE Editia IX-a 2011	<ul style="list-style-type: none"> ▪ IVS – Cadrul general ▪ IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare ▪ IVS 102 – Implementare ▪ IVS 103 – Rapoartarea evaluarii ▪ IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare ▪ GE 1 Verificarea Evaluarilor
CADRU LEGAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Legislatia in vigoare

14.1. Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea pe baza comparației vânzărilor - metoda comparației pe perechi de date

Această metodă se bazează pe analiza pieței în vederea găsirii unor proprietăți imobiliare similare care să poată fi comparate cu proprietatea imobiliară de evaluat, astfel încât estimarea valorii de piață a proprietății să fie în relație directă cu prețurile comparabilelor, acestea fiind comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (data vânzării), condițiile de finanțare, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

Metoda comparației directe este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, în condițiile existenței informațiilor cu privire la tranzacții recente cu date sigure și care să indice tendințele pieței.

Pentru proprietatea de evaluat nu este cazul.

14.2. ABORDAREA PE BAZĂ DE VENIT

Metodele de randament reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit în valoare.

În cadrul acestei abordări se cuantifică valoarea prezentă (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea proprietății.

S-a utilizat metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, apartamentul are o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii apartamentului sunt :

- ⇒ Venitul brut potențial VBP – veniturile anuale obținute din închirierea apartamentului ;
- ⇒ Grad de ocupare - s-a considerat un grad de ocupare de 80%;
- ⇒ Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obținute din închirierea apartamentului după amendarea VBP cu gradul de ocupare
 - ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate și cheltuielile cu asigurarea acestora) și variabile (utilități, management, administrare, reparații și întreținere - dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi). Astfel : s-a considerat cheltuielile de exploatare de cca. 3 % din VNE; nu s-au luat în calcul cheltuieli cu întreținerea și reparațiile clădirii. De asemenea, nu au fost estimate cheltuieli variabile cu utilitățile deoarece acestea cad în sarcina chirieșilor;
 - ⇒ Rata de capitalizare c reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chirieșilor pentru proprietăți comparabile. Astfel, rata de capitalizare luată în considerare, din motive legate de diminuarea riscului utilizatorului, a fost considerată de cca. 11% fiind determinată pe baza informațiilor de piață.
- ⇒ Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potențial; Formula de calcul este: $V = VNE / c$, iar ipotezele și calcule utilizate sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Venit brut potential VBP		4.800
	chirii nete/luna	400
	chirii nete/an	4.800
	alte venituri	0
Grad de ocupare (%)		80
Venit brut efectiv VBE		3.840
Cheltuieli de exploatare		115
	FIXE	115
	taxe proprietate	77
	asigurare	38
	alte	0
	VARIABLE	0
	management	0
	administrator	0
	salarii	0
	electricitate	0
	alte utilitati	0
	reparatii-intretinere	0
	Cheltuieli de renovare	0
	Reparatii capitale	0
	Fond Rulment	0
VENIT NET de EXPLOATARE VNE		3.725
RATA DE CAPITALIZARE (%)		11%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)		33.862
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO) - ROTUND		34.000

Astfel, opinam ca valoarea de piata a Halei analizate este de **34.000 Euro**

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN CAPITALIZAREA VENITULUI	34.000 EUR echivalent 152.184 RON
--	--

14.3. ABORDAREA PRIN COST

Evaluarea constructiilor

Esenta acestei metode consta in estimarea valorii de inlocuire a cladirii din care se deduce deprecierea cumulata, valori corespunzatoare lunii executarii raportului de evaluare.

Avand in vedere caracteristicile cladirii analizate, evaluarea s-a realizat pe baza Indreptarului tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei, Editura MatrixRom, editia Iunie 2012.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

- Stabilirea valorii de inlocuire totala prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a cladirii la nivelul preturilor actuale;
- Stabilirea valorii de inlocuire pentru lucrarile efectuate pana la aducerea la stadiul actual de finalizare, prin estimarea unui deviz pe categorii de lucrari;
- Determinarea valorii ramase la acelasi nivel de preturi, prin estimarea deprecierei acumulate.

Valoarea de inlocuire - este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Aceasta valoare s-a stabilit pe baza documentatiei pusa la dispozitie de catre proprietar si a inspectiei si masuratorilor efectuate in teren.

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a obiectului de constructii ce se evalueaza s-au parcurs urmatoarele etape:

- documentare privind imobilul ce urmeaza a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirii
- cercetarea obiectului la fata locului si stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente
- se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de inlocuire, pe total si pe categorii de lucrari precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului (se ia in considerare suprafata construita).
- se calculeaza valoarea tehnica unitara si totala la nivelul de preturi actuale

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- uzura fizica - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)
- neadekvare functionala - este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadekvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadekvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

MatrixRom editia iunie 2012 (euro/mp inclusiv TVA) fisa nr.	66	258		
MatrixRom editia iunie 2012 (euro/mp fara TVA) fisa nr.	66	208		
suprafata construit desfasurata hala (mp)		251		
Cost inlocuire brut CIB (euro)		52.244		
* deprecierea fizica Dfiz (conform Anexei 34 din P 135)				
Pondere orientativa conform Anexei 45 din P 135/1999	(%)	Depreciere estimata (%)	(%)	EUR
structura rezistenta	40%	10%	4%	2.090
anvelopa	17%	15%	3%	1.332
finisaje (inclusiv zugravit fatade)	25%	40%	10%	5.224
instalatii functionale	18%	20%	4%	1.881
	100%		20%	10.527
* deprecierea functionala Dfunct			5%	2612
* deprecierea economica Dec			10%	5224
Depreciere total (EURO)				18.364
Cost inlocuire net CIN (euro) - stadiul final				33.880
Grad de finalizare				100%
Cost inlocuire net CIN (euro) - stadiul actual				33.880
suprafata teren (mp)				0,0
valoarea de piata unitara (euro/mp)				3
Valoarea de piata a terenului				0
Profitul antreprenorului imobiliar (daca este cazul)			0%	0
Valoarea de piata a imobilului (euro)				33.880
		rotund	EUR	34.000

Astfel, opinam ca valoarea de piata a Halei analizate este de **34.000 Euro**

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN COST	34.000 EUR echivalent 152.184 RON
---	--

15. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	34.000 EUR echivalent 152.184 RON
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST ESTIMATĂ PRIN	ABORDAREA PE BAZĂ DE COST ABORDAREA PE BAZĂ DE CAPITALIZAREA VENITULUI
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACȚIILE/OFERTELE ÎNTRE PERSOANE FIZICE, MAJORITARE PE PIAȚA IMOBILIARĂ	
HODISAN MIHAI FELICIAN Expert evaluator proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR	

16. DEFINIȚII

VALOAREA DE PIAȚĂ – conform IVS - Cadrul general

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

17. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

17.1. Ipoteze și condiții limitative speciale:17.2. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile

- furnizate de către reprezentantul BENEFICIARULUI precum și pe baza documentelor furnizate de către acesta și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (in circuitul civil) fiind în favoarea persoanei menționate anterior. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Evaluatorul declara ca acest raport de evaluare a fost realizat la cerința a destinatarului. Acest raport a fost realizat pentru informarea asupra valorii iar valoarea obținută este o opinie imparțială a unui expert în contextul economic actual precum și pe baza informațiilor găsite la momentul evaluării pe piață.
 - Se presupune că toate studiile inginerești puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Evaluatorul nu a avut la dispoziție un relevu, suprafețele au fost preluate din extrasul CF pus la dispoziție de către solicitant/destinatar. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea cu privire la eventuale diferențe ce pot apărea cu privire la suprafețele existente.
 - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
 - Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la reprezentanți. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
 - Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție exterioară neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor datorită acestei inspecții exterioare. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență, este posibil ca ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii dar aceste deteriorări nu au putut fi identificate. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
 - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea.; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
 - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
 - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
 - Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
 - Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

17.3. Condiții limitative:

- Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea a proprietății extras CF (pus la dispoziție de către solicitant/destinatar); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate informațiile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de destinatar/solicitant, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare, despăgubire sau alte situații asemănătoare.

18. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele apartamentului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Reprezentantul beneficiarului Chirila Adrian - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare (Casa Regal , Centrocasa , Merco , Hestia Imobiliare , etc.) privind oferte/tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile www.romimo.ro, www.imobiliare.ro, www.tocmai.ro, www.edil.ro, etc.;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din județul Bihor și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.

19. TIPUL VALORII ESTIMATE

VALOAREA DE PIAȚĂ – conform IVS - Cadrul general

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

20. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii august 2013 . Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 05.08.2013.

21. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,4760 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

22. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

23. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul societății DI.Horvarth Gerhard, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului/ destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.

24. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de proprietate iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

27. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România) și standardele Internațional de Standarde în Evaluare SIE.
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluatorul Mihai Hodisan în prezența reprezentantului societatii.
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Ghidul de evaluare GE1 - Verificarea evaluărilor.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la OMIASIG ASIGURĂRI S.A.

HODISAN MIHAI FELICIAN

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru titular ANEVAR

NR LEG 13149

Valabila 2013

Raportul de evaluare cuprinde 13 pagini (fara anexe), la care se adauga anexele:

- ANEXA NR. 1 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE - 1 PAGINI
- ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII 2 PAGINA
- ANEXA NR. 3 – LOCALIZAREA PROPRIETĂȚII – 1 PAGINA
- ANEXA NR. 4 – DOCUMENTE

ANEXA NR. 1 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE**Inchiriez hala in apropiere de Salonta,in Bihor**

Inchiriez hala in apropiere de Salonta , in Bihor, cu bai si vestiare, St-2000 mp, lungime -66 ml, latime-31 ml, inaltime-9,5 ml,teren existent in jurul halei-40 mp , lățime între coloane de 15 metri, pardoseala din beton de grosime de 25 cm, predispus pentru pod rulant. Pret chirie 2,5 euro /mp neg.

Hale, depozite inchirieriCod: **A0102**Suprafata: **2000 m²**Oras: **Salonta**

2.5 euro /m €

<http://www.gaminvest.ro/ro.hale-depozite-inchirieri.inchiriez-hala-in-apropiere-de-salontain-bihor-6494.html>**Oferim spre închiriere hală****4 EUR/luna** modificat in urma cu 17 zile

Imagini

**Adresa**

Tara Romania

Judet [Bihor](#)Localitatea [Salonta](#)**Detalii**Tip contract [De inchiriat](#)Categorii [Spatii comerciale](#) - [Hala industrială](#)

Starea imobilului Constructie noua

Pret chirie 4 EUR

17,80 RON

Descriere

Oferim spre închiriere hală industrială nouă, cu toate utilitățile, pentru producție sau depozitare, 3000 mp, zona Salonta, Bihor, preț închiriere: 4 euro / mp / lună. Informații la telefon: 0762245482
<http://www.romimo.ro/imobiliare/Comerciale/Hala-industrială/Bihor/Salonta/anunt-4145410.html>

Hala de inchiriat SUPER PRET

Beius Aadaugat La 22:33, 27 August 2013, Numar anunt: 8653863

[Salveaza](#)



Ofert de: [Proprietar](#)

Suprafata: **440 m²**

Vanzare/Inchiriere: [Inchiriere](#)

Dimensiuni hala:20m lat,22m lung,3,50inaltime in total 440mp,2 birouri,2 bai,Curte interioara:50m lung,20m lat in total 1000mp
Intrare din sosea,curent,apa,in spatele halei un sopron acoperit 14m lung,3,50m lat,5,20inatime,2 ateliere,

Vizualizari: **331**

Contacteaza vanzatorul **0763 151 123**

<http://mercador.ro/oferta/hala-de-inchiriat-super-pret-IDAjgr.html#5bb5764150>

ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII

Fotografii exterioare – Extindere abator -Hala	Fotografii exterioare – Extindere abator -Hala
	
Drumul de acces la proprietate	
	
Hala - interior	



Hala - interior

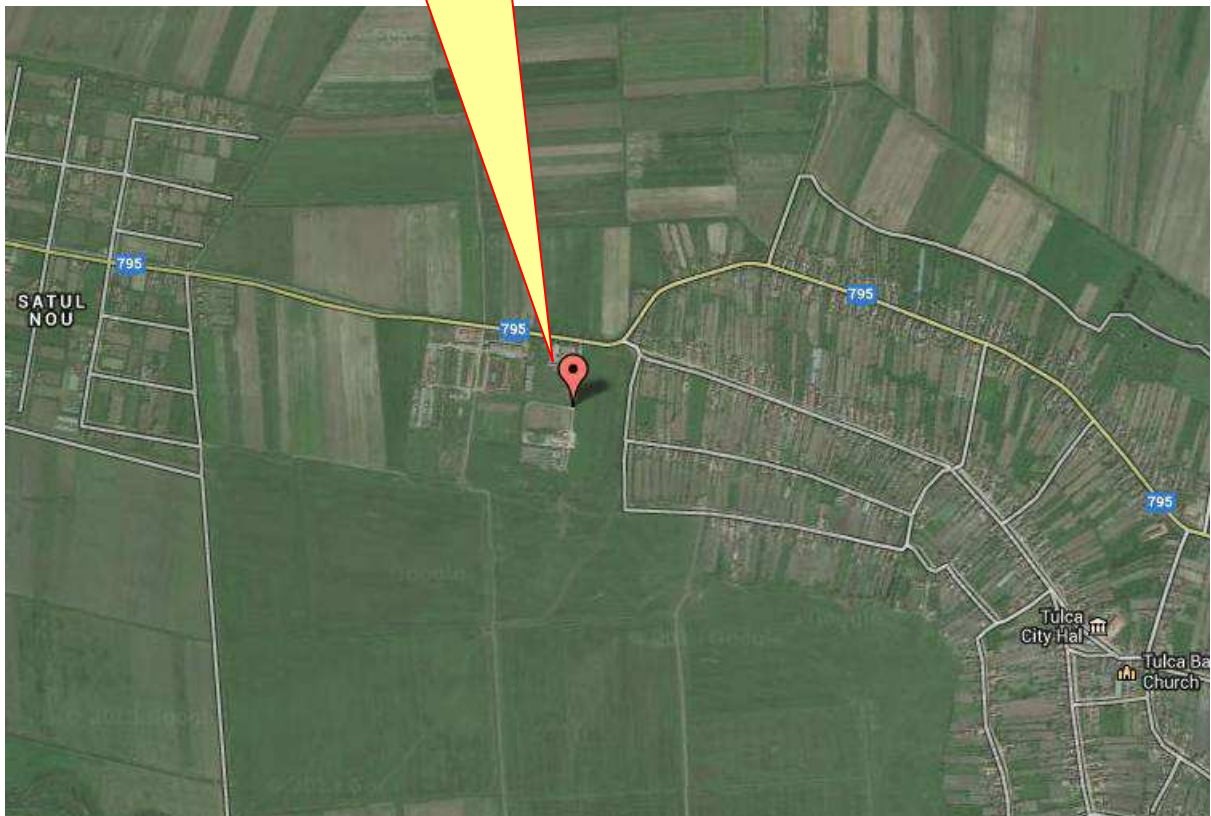


Constructie veche si teren



LOCALIZARE

Localizare proprietate imobiliară evaluată





Nr. cerere	2877
Ziua	23
Luna	04
Anul	2010

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Salonta

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 50026
Comuna/Oras/Municipiu: Tulca
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4591)
Nr. cadastral / Nr. topografic vechi amobit:
Top: 1934/ 6, 1935/ 2, 1936/ 2, 1937/ 7

TEREN intravilan
Adresa: Tulca, nr. 668

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
A1	50026	Din acte:15370; Masurata:15370	... teren

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	50026-C1	Tulca, nr. 668	AbatorABATOR
A1.2	50026-C2	Tulca, nr. 668	magazie de cerealeCLADIRE ACHIZITII ANIMALE VII
A1.3	50026-C3	Tulca, nr. 668	grajd corp comun cu magazie de cerealeMAGAZIE DE CEREALE
A1.4	50026-C4	Tulca, nr. 668	GRAJD CORP COMUN CU MAGAZIA DE CEREALE

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 50026
Comuna/Oras/Municipiu: Tulca
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4591)

Observatii / Referinta	Observatii / Referinta
235 / 02.02.2004	
Act contract de vanzare-cumparare, 719-720, 30.01.2004, emis de BNP Pana Florin	
1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, asupra abatorului, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
1 POPUȚE GHEORGHE – și soția	
2 POPUȚE LIDIA	
2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.2, A1.3
(provenita din conversia CF 4591)	
1 POPUȚE GHEORGHE – și soția	
2 POPUȚE LIDIA 1/2 PARTE	
3 POPUȚE DANIEL, și soția	
4 POPUȚE CORNELIA 1/2 parte	
4547 / 14.09.2006	

Pagina 1 din 4

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 50026
Comuna/Oras/Municipiu: Tulcea
(provenite din conversia de pe hartie a CF Nr. 4591)

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. bitiu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	Din acte:- Masurata:15370	-	-	-	1934/6	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Destinatia constructie	Suprafata (mp)	Nr. de nivele	Nr. Apartament	Parti comune	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
A1.1	50026-C1	constructii industriale si edilitare	Din acte:440; Masurata:440	2	1	-	1934/6, 1935/2, 1936/2	AbatorABATOR
A1.2	50026-C2	constructii industriale si edilitare	Din acte:150; Masurata:150	1	1	-	1937/7	magazie de cerealeCLADIRE
A1.3	50026-C3	constructii industriale si edilitare	Din acte:337; Masurata:337	1	1	-	1934/6, 1936/2, 1937/7	ACHIZITII ANIMALE VII grajd corp comun cu magazia de cerealeMAGAZIE DE CEREALE
A1.4	50026-C4	constructii industriale si edilitare	Din acte:706; Masurata:706	1	1	-	-	GRAJD CORP COMUN CU MAGAZIA DE CEREALE

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 300 RON, chitanta nr. 168271/23-04-2010, pentru serviciul de publicitate imobiliara 262,

Asistent - registrator,
VOICU CORNEL CIOARA

- gaze naturale
 salubritate

- telefonie
 transport in comun

c.2. Avize si acorduri de la:

- Grupul de Pompieri „A.D. Ghica”
 Inspectoratul de Protectie a Mediului
 Inspectoratul de Protectie Civila
 Directia de Sanatate Publica

d) Avize/acorduri si alte documente ce se asigura de catre solicitant

d.1. Avize /acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau serviciilor descentralizate ale acestora:

d.2. Alte avize/acorduri:

d.3. Studii de specialitate/documentatii de urbanism/verificatori:

e) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe:

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE/DESFINTARE
SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Bulzan Ioan




SECRETAR,
Matei Lucian



Achitat taxa de : _____ lei, conform chitantei nr. _____ din _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare : **SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

Data prelungirii valabilitatii: _____

Achitat taxa de : _____ lei, conform chitantei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

PRIMAR,
Bulzan Ioan

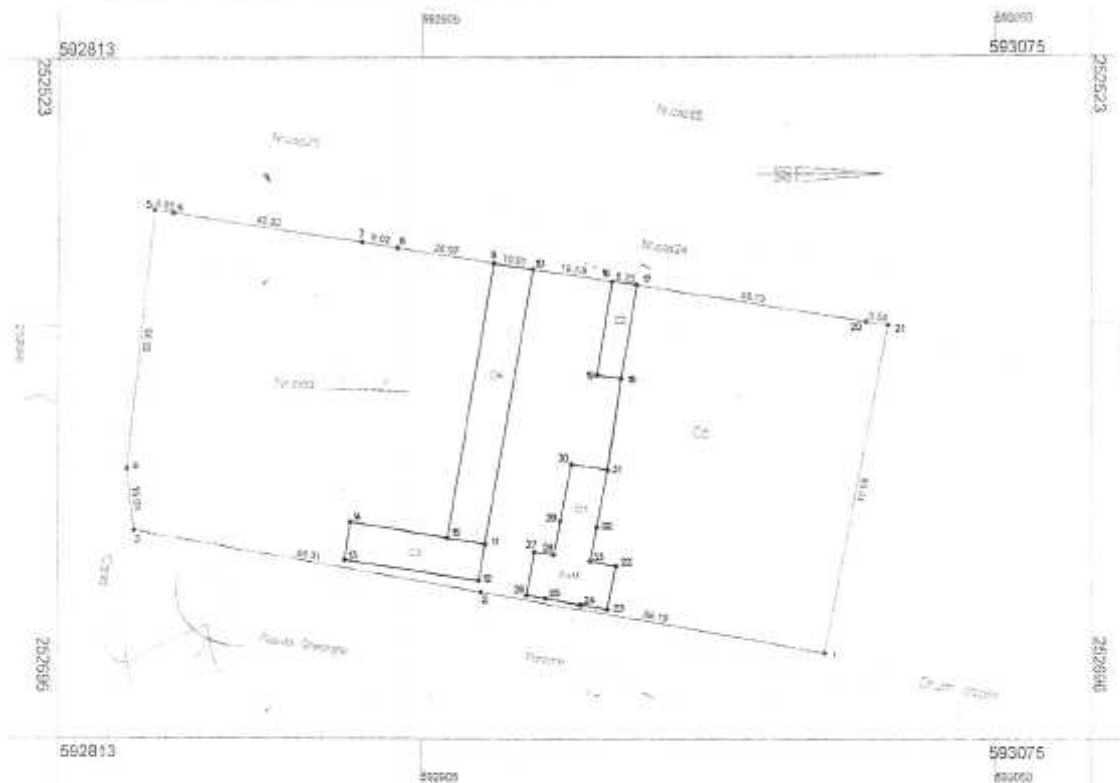
SECRETAR,
Matei Lucian

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:1500

Intravilan

Nr. cadastral:	Suprafața măsurată	Adresa imobilului:
	15370 mp	com. Tulca, nr.668, jud. Bihor
Carte funciară nr.	UAT	TULCA



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni	
1	Cc	15370	38425	Delimitat prin țărâși de iern.	
Total		15370	38425		
B. Date referitoare la construcții					
Cod constr.	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni		
C1	440	41500	Sup.constr.desf.P+M=619mp – Abator.		
C2	150	33000	Sup.constr.desf.=150mp – Clădire achiziți.		
C3	337	30330	Sup.constr.desf.=337mp – Magazin.		
C4	706	63540	Sup.constr.desf.=706mp – Grajd.		
Total	1633				
INVENTAR DE COORDONATE					
Sistem de proiecție: STEREOGRAFIC 70					
Pct.	X (m)	Y (m)	Pct.	X (m)	Y (m)
1	593006.984	252674.399	16	592952.794	252579.026
2	592920.216	252658.533	17	592958.961	252580.026
3	592832.338	252642.617	20	593017.385	252589.495
4	592830.479	252626.686	21	593022.858	252590.382
5	592837.352	252560.953			
6	592842.148	252561.698			
7	592889.794	252569.103			
8	592898.705	252570.488			
9	592923.380	252574.320			
10	592933.273	252575.862			
Suprafața totală măsurată = 15370 mp					
Suprafața din act = 15370 mp					
Executant: ing. Ciciurțaș Daniel					
Data: 22.04.2010					
Se certifica suprafața din măsurători și brevetarea imobilului în baza de date					

