

PETRE FLORIAN – PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ

RAPORT DE EVALUARE – Bunuri imobile

31.07.2019

Către

S.C. ARKA INDUSTRY HOTEL S.R.L.

Prezentul raport se referă la proprietatea imobiliară de tip construcții industriale și teren aferent situate în Municipiul Lugoj, Str. Buziașului, nr. 31, Județul Timiș.

Proprietatea imobiliară este înscrisă în:

- ✓ CF nr. 401786 Lugoj Nr. top. 2915-2916-2917/1/1/2
- ✓ CF nr. 401785 Lugoj Nr. top. 2915-2916-2917/1/1/1

Din punct de vedere tehnic, la data inspecției, proprietatea este într-o stare tehnică nesatisfăcătoare.

Scopul evaluării este estimarea valorii justa a imobilizărilor corporale – construcții și teren în vederea raportării financiare 31.12.2018.

Metodele de evaluare aplicate au fost metoda costurilor și metoda comparațiilor (pentru teren).

Raportul a fost structurat după cum urmează: (Cap. 1) *Termeni de referință ai evaluării*, (Cap. 2) *Prezentarea datelor*, (Cap. 3) *Analiza pieței imobiliare*, (Cap. 4) *Evaluare*, (Cap. 5) *Rezultatele evaluării*, (Cap. 6) *Anexă* – conține elemente care susțin argumentele prezentate în raport - acte de proprietate, fotografiile, fișele bunurilor imobile, etc.

Raportul de evaluare a fost întocmit în trei exemplare, din care două pentru client.

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă a activelor supuse evaluării, la data de 31.12.2018 este :

Drept de proprietate evaluat	Valoarea justă	
	[Lei]	[Euro]
Teren intravilan	2.574.000	551.900
Clădiri și construcții speciale	666.000	142.800
TOTAL	3.240.000	694.700

Nr. crt.	Nr. inventar	Denumire	Valoarea de inventar	Uzura	Valoarea justă imobilizări corporale la 31.12.2018	Diferente din reevaluare la 31.12.2018
0	1	2	3	4	5	6
1	101002	CLADIRE VOPSITORIE VECHЕ	247.916,47	41.537,23	-6.362	-254.278,47
2	101003	CLADIRE ALBITORIE	1.103.321,60	224.456,47	-28.313	-1.131.634,60
3	101004	CLADIRE FILATURA+ETAJ+BATAJ	830.245,33	156.003,68	-21.306	-851.551,33
4	101010	CLADIRE MAG. TES. NA VADIT	537.330,64	80.601,51	-13.789	-551.119,64
5	101016	GARAJ	29.759,07	6.026,21	102.100	72.340,93
6	101017	REMIZA MOTO-BICICLETE	14.486,61	3.033,92	-372	-14.858,61
7	101026	PAVILION POARTA-BIROURI	29.979,98	5.332,99	-769	-30.748,98
8	101027	BIROU DESFACERE OPM	3.723,60	757,11	-96	-3.819,60
9	101028	PAVILION CENTRAL-BIROURI	85.723,83	24.191,19	-2.200	-87.923,83
10	101035	CLADIRE TESATORIE HALA NOUA	1.672.123,55	272.833,57	1.477.100	-195.023,55
11	101038	DEPOZIT TESATURI FINISAJ ETAJ	150.406,20	25.533,79	-3.860	-154.266,20
12	101039	REMIZA VOPSITORIE PT. CHIMICALE	38.370,93	6.708,60	-985	-39.355,93
13	101047	HALA VOPSIT FIR ETAJ	351.055,95	58.933,36	-9.009	-360.064,95
14	101048	HALA SCAMOSAT FINISAJ	38.410,04	8.651,55	-986	-39.396,04
15	202001	COS FUM	0,00	0,00	0	0,00
16	202003	CANAL AERAJ GAZE ARSE	144,13	58,22	-4	-148,13
17	202005	LINE INDUSTRIALA CFR	0	0	0	0,00
18	202008	REZERVOR DESCHIS GROAPA	4,35	0,5	0	-4,35
19	202017	PUT FORAT MARE ADANCIME	33,32	0,72	-1	-34,32
20	202018	PUT FORAT MARE ADANCIME	0	0	0	0,00
21	202019	PUT FORAT MARE ADANCIME	1.908,52	447,96	-49	-1.957,52
22	202020	CONDUCTA APA INDUSTRIALA	16.763,79	5.520,57	-430	-17.193,79
23	202021	CONDUCTA APA POTABILA INTERIOR	40.208,46	13.256,39	-1.032	-41.240,46
24	202022	CONDUCTA BETON CANAL FP	8.908,09	1.165,49	-229	-9.137,09
25	202023	CONDUCTA CANAL TIMIS FP	10.833,27	2.663,93	-278	-11.111,27
26	202032	LINE TELEFONICA-OFCIU	5.916,03	4.843,18	-152	-6.068,03
27	202033	CANALE ACOPERITE PT. EVAC. APA	19.440,78	4.820,25	-499	-19.939,78
28	202036	DRUMURI DIN BETON-1800 mp	0,00	0,00	0	0,00
29	202042	DECANTOD APE INDUSTRIALE	0,00	0,00	0	0,00
30	202048	CONDUCTE APA SI CANALIZARE	133,27	1,43	-3	-136,27
31	202054	RAMPA SPALAT AUTO	456,31	97,8	-12	-468,31
32	202058	CANAL APA INDUSTRIALA	40,56	0,72	-1	-41,56
33	202061	INSTALATIE ILLUMINAT EXTERIOR	568,57	155,3	-15	-583,57
34	202063	INSTALATIE CANAL APA	150,65	2,15	-4	-154,65
35	202065	INSTALATIE ELECTRICA FORTA EXT.	130,37	97,8	-3	-133,37
36	202066	PUT ARTEZIAN FORAT	15.053,73	3.712,96	-386	-15.439,73
37	202081	DRUM DE PIATRA 500 mp	0,00	0,00	0	0,00
38	202083	IMPREJMUIRE BETON	261,47	145,08	-7	-268,47
39	202084	SOPRON ZIDARIE	26,07	25,75	-1	-27,07
40	202085	SOPRON ZIDARIE	26,07	25,75	-1	-27,07
41	202086	PLATFORMA BETONATA	29009,43	11506,3	-744	-29.753,43
42	202087	CALE TRANSPORT	5073,68	2001,75	-130	-5.203,68
TOTAL			5.287.944,72	965.151	1.487.170	-3.800.774,72
Teren					2.574.000	2.574.000
TOTAL GENERAL					4.061.170	-1.226.774,72

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluator Autorizat
Ing. PETRE FLORIAN



CUPRINS

Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării

- 1.1 Identificarea și competența evaluatorului
- 1.2 Identificarea clientului și utilizatorilor desemnați
- 1.3 Scopul evaluării
- 1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- 1.5 Tipul valorii
- 1.6 Data evaluării
- 1.7 Documente utilizate în evaluare
- 1.8 Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.10 Conformitatea raportului cu acte normative și/sau de reglementare
- 1.11 Descrierea raportului

Capitolul 2 Prezentarea datelor

- 2.1. Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării
- 2.2. Descriere amplasament
- 2.3. Descriere construcții și teren supuse evaluării
- 2.4. Date privind impozitele și taxele locale

Capitolul 3 Analiza pieței imobiliare

- 3.1. Considerente generale
- 3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței activelor evaluate
- 3.3. Analiza cererii
- 3.4. Analiza ofertei competitive
- 3.5. Echilibrul pieței
- 3.6. Cea mai bună utilizare

Capitolul 4 Evaluare

- 4.1. Evaluarea proprietății imobiliare
- 4.2. Abordarea prin costuri
- 4.3. Abordarea prin venituri
- 4.4. Abordarea prin piață
- 4.5 Calcul cost demolare și valoare materiale recuperabile

Capitolul 5 Analiza rezultatelor

- 5.1 Rezultatele evaluării
- 5.2 Concilierea rezultatelor

Capitolul 6 Anexe



CAPITOLUL 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și prezentarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este elaborat de Evaluator Autorizat Ing. Florian Petre, Membru Titular ANEVAR cu Legitimata nr. 15175, Expert Tehnic Judiciar autorizatie nr. 45618072014 seria 670714103313062014 eliberată de Ministerul Justiției. La elaborarea prezentului raport de evaluare a participat DVS Europe S.R.L., CUI RO23317394 prin Cristian Meneghetti, în calitate de consultant.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative specificate, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus certific că nu am nici un interes prezent sau de viitor față de proprietatea evaluată și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele și metodologia de lucru, recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

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

Subsemnatul, PETRE FLORIAN, Evaluator Autorizat am încheiată asigurarea de răspundere civilă.

**Evaluator Autorizat
Ing. Florian Petre**



1.2 Identificarea clientului și utilizatorilor desemnați

Clientul lucrării : SC ARKA INDUSTRY HOTEL SRL .

Utilizatorii desemnați : SC ARKA INDUSTRY HOTEL SRL

1.3 Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este înregistrarea în evidențele contabile a activelor de natura construcții și teren la valoarea justă a acestora de la data bilanțului contabil 31.12.2018.

1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Construcțiile și terenurile supuse evaluării sunt înscrise în evidențele O.C.P.I. astfel :

- ✓ CF nr. 401786 Lugoj Nr. top. 2915-2916-2917/1/1/2
- ✓ CF nr. 401785 Lugoj Nr. top. 2915-2916-2917/1/1/1.

S-au avut în vedere evidențele contabile ale societății:

- ✓ Bilanț contabil SC ARKA INDUSTRY HOTEL SRL 31.12.2018
- ✓ Registru imobilizări 31.12.2018 (*"Registru fondurilor fixe existente în inventar la 31.12.2018"*)

1.5 Tipul valorii

În stabilirea tipului valorii s-au avut în vedere prevederile SEV 300 –Evaluări pentru raportare financiară (IVS 300), care precizează :

- *"Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 2(c), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea. Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, o alocare a prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.
În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 2(d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare poate să fie diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate. "*
- *"Tratamentul proprietăți imobiliare deținută de o entitate poate fi diferit, acesta depinzând de faptul dacă este ocupată în scopul realizării obiectului de activitate al entității, este deținută ca o investiție, este un surplus față de cerințe sau, în cazul unei companii de dezvoltare imobiliară, este tratată ca stoc comercial"*
- *"În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 2(i), se declară orice ipoteze care se iau în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd că situațiile financiare se elaborează pe ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau*

activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau din casarea activului.”

- *”De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat pe o bază de sine stătătoare sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.”*

În baza documentelor contabile furnizate de societate, a constărilor efectuate cu ocazia inspecției la fața locului, precizăm :

- Proprietatea imobiliară reprezintă o sumă de clădiri și construcții specializate (fostă țesătorie), neutilizate de societate în scopul pentru care au fost proiectate
- Tratatamentul proprietății imobiliare deținută de entitate este de stoc comercial
- Starea tehnică a clădirilor și construcțiilor specializate este una nesatisfăcătoare, constatându-se un grad avansat de degradare (autodemolare), nefiind efectuate cheltuieli de conservare a construcțiilor (reparația acoperisului, a închiderilor perimetrare, etc)
- Activele vor fi evaluate pe o baza de sine stătătoare și nu în combinație cu alte active (destinația inițială de fabrică țesătorie fiind exclusă)
- De la caz la caz – pentru fiecare cladire sau construcție specializată – se va lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin casarea activului sau vânzarea individuală

”Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.” (SEV100)

„Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.” (IFRS 13)

”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.” (SEV 100)

Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață, cum ar fi orice element al valorii speciale rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății .

Având în vedere cele prezentate mai sus, prin prezentul raport de evaluare se va estima valoarea justă a activelor la data de 31.12.2018.

1.6 Data evaluării

Data evaluării este 31.12.2018; proprietatea imobiliară a fost inspectată în data de 12.07.2019 de evaluator autorizat Petre Florian, legitimație nr. 15175, în prezența reprezentantului proprietarului.



Se vor avea în vedere datele și informațiile valabile la data de 31.12.2018, cursul valutar comunicat de BNR fiind 1 Euro = 4,6639 Lei.

1.7 Documente utilizate în evaluare

- ✓ Extras CF nr. 401786 Lugoj Nr. top. 2915-2916-2917/1/1/2
- ✓ Extras CF nr. 401785 Lugoj Nr. top. 2915-2916-2917/1/1/1
- ✓ Plan de situație proprietate, centralizator suprafețe
- ✓ Bilanț contabil SC ARKA INDUSTRY HOTEL SRL 31.12.2018
- ✓ Registru imobilizări 31.12.2018 (*"Situația fondurilor fixe existente în inventar la 31.12.2018"*)
- ✓ Site-uri de specialitate indicate în anexele de calcul
- ✓ Catalog "Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)"
- ✓ "Indici de actualizare costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, Editura IROVAL (Corneliu Schiopu)"
- ✓ Catalog "Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale și agricole, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)"
- ✓ "Indici de actualizare costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, Editura IROVAL (Corneliu Schiopu)"

1.8 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze :

- ✓ drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile
- ✓ dimensiunile, ariile furnizate de proprietar sunt considerate conforme cu realitatea
- ✓ reprezentantul proprietarului imobilului a comunicat că nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine (a comunicat posibilitatea existenței unor soluții utilizate de vechea fabrică, neputând preciza cu certitudine dacă acestea au fost identificate sau au produs contaminări)
- ✓ evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu are cunoștință

Ipoteze speciale : nu sunt.

1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ prezentul raport sau părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului
- ✓ 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 marturie în instanța relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat contracte de prestări servicii anterioare elaborării prezentului raport de evaluare;



1.10 Conformitatea raportului cu acte normative și/sau de reglementare

Prezentul raport s-a elaborat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018 ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) :

- ✓ SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general)
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- ✓ SEV 103 – Raportarea evaluării (IVS 103)
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- ✓ SEV 300 – Evaluări pentru raportare financiară
- ✓ SEV 400 – Verificarea evaluării
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.11 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu următoarea structură :

- ✓ Termenii de referință ai evaluării - Identificarea și competența evaluatorului, Identificarea clientului și utilizatorilor desemnați, Scopul evaluării, Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării, Tipul valorii, Data evaluării, ocumente utilizate în evaluare, Ipoteze și ipoteze speciale, Restricții de utilizare, difuzare sau publicare, Conformitatea raportului cu acte normative și/sau de reglementare
- ✓ Prezentarea datelor - Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării, Descriere amplasament, Descriere construcții și teren supuse evaluării, Date privind impozitele și taxele locale
- ✓ Analiza pieței imobiliare - Considerente generale, Tipul proprietății identificarea pieței activelor evaluate, Analiza cererii, Analiza ofertei competitive, Echilibrul pieței, Cea mai bună utilizare
- ✓ Evaluare - Cea mai bună utilizare, Evaluarea proprietății imobiliare, Abordarea prin costuri, Abordarea prin venituri, Abordarea prin piață
- ✓ Analiza rezultatelor - Rezultatele evaluării, Concilierea rezultatelor
- ✓ Anexe : Documente utilizate în evaluare

CAPITOLUL 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării

Proprietatea evaluată :

- ✓ este situată în Municipiul Lugoj - intravilan, Str. Buziașului Nr. 31, în partea periferică vestică a municipiului.
- ✓ este compusă din construcții industriale și teren intravilan.

Accesul la imobil se face direct din Strada Buziașului (DJ 592) – drum asfaltat.

Este înscrisă în evidențele CF astfel :

- ✓ CF nr. 401786 Lugoj Nr. top. 2915-2916-2917/1/1/2, Steren = 15382 mp



✓ CF nr. 401785 Lugoj Nr. top. 2915-2916-2917/1/1/1, Steren = 51920 mp
 Dreptul de proprietate apartine SC ARKA INDUSTRY HOTEL SRL, act notarial nr. 887/12.05.2009.



Ambele extrase de carte funciară au notate următoarele sarcini :

Act act notarial, 887. 12.05.2009, emis de BNP PETRESCU	
Intabulare, drept de SERVITUTE, in serie rang nr.2694/1994, drept de servitute ptr zidirea si sustinerea canalului si plasarea stâpililor de sprijin ptr electricitate si telefon pe parc, nr top.3000,3001,3002,3115,3116,3117/a,3117/b,3177,3178,3179,3291,3292,3293,3294,3720 1/2, ,3721,3811,3812/a si 3816-3818 cuprinse in CF nr	A1 , A1.1
Intabulare, drept de SERVITUTE, in serie rang nr.6819/2004 drept de servitute de trecere feroviara asupra imobilului din prezenta CF in favoarea nr top 2915-2916-2917/2 Inscris in CF 10163 L.R.	A1 , A1.1

2.2. Descriere amplasament

Proprietatea imobiliară de tip industrial este localizată în zona periferică de V a Municipiului Lugoj, cu acces direct din Str Buziaşului (DJ592).

Este edificată pe un teren înscris în :

- ✓ CF nr. 401786 Lugoj Nr. top. 2915-2916-2917/1/1/2, Steren = 15382 mp
- ✓ CF nr. 401785 Lugoj Nr. top. 2915-2916-2917/1/1/1, Steren = 51920 mp

TOTAL

Steren = 67302 mp



Linia perimetrala a proprietății este trasata cu aproximatie, limitele proprietății fiind cele stabilite prin planurile cadastrale ale proprietății.

Frontul stradal cu deschidere la str. Buziașului este de cca 350 ml :



2.3. Descriere constructii și teren supuse evaluării

Clădirile și construcțiile supuse evaluării sunt cele din evidențele contabile ale societății ”Registrul fondurilor fixe existente în inventar la 31.12.2018” .

Numar Document	Date (p.funct)	Bura ta	Clasif. (Inventar)	Numar Inventar	D E N U M I R E	NOB. (INV)	Valoare Inventar	Uzura	Cota Lunara	Geolune
009011	000410	50	1.1.1.1.	101002	CLADIRE VOPSITORIE VECHIE	007912	47	41897.08	0.00	FINISAJ
009011	000410	50	1.1.1.1.	101003	CLADIRE ALBATORIE	1108101	50	204456.47	0.00	FINISAJ
009011	000410	50	1.1.1.3.	101004	CLADIRE FILATURA-BETAJ-BATAJ	101245	23	160009.68	0.00	FILATURA
009011	000410	50	1.1.1.3.	101010	CLADIRE MAG.TES.NAVADIC	507530	64	30231.51	0.00	TESATORI
009011	000410	50	1.1.1.1.	101026	BRAU	00759	07	4026.21	0.00	PAVILION
009011	000410	50	1.1.1.3.	101017	REMIZA FOTO-BICICLETE	14476	41	3035.62	0.00	PAVILION
009011	000410	50	1.1.1.1.	101028	PAVILION POARZA-BIROURI	00678	33	5321.59	0.01	PAVILION
009011	000410	50	1.1.1.1.	101027	BIROU DESTAFERE OM	0723	62	787.11	0.00	PAVILION
009011	000410	50	1.1.1.1.	101028	PAVILION CENTRAL-BIROURI	00723	93	24191.19	140.00	PAVILION
009011	000410	50	1.1.1.1.	101035	CLADIRE TESATORIE HALA NOUA	1472123	55	272335.57	0.00	TESATORI
009011	000410	50	1.1.1.1.	101039	DEPOZIT TESATUR FINISAJ ETAC	140406	20	28331.79	0.00	FINISAJ
009011	000410	50	1.1.1.1.	101044	REMIZA VOPSITORIE ET. CHIMICALE	00750	33	37059.30	0.00	FINISAJ
009011	000410	50	1.1.1.1.	101040	HALA VOPSEI FIR ECUI	381355	98	50926.56	0.00	FINISAJ
009011	000410	50	1.1.1.1.	101045	HALA SCAMOSAT FINISAJ	00410	04	1051.55	0.00	FINISAJ
009011	000410	40	1.1.1.10.	101054	RAMPA SPALAT AUTO	456	31	97.50	0.00	PAVILION
009011	000410	30	1.1.1.10.	101061	COS FUM	0	00	0.00	0.00	FINISAJ
009011	000410	50	1.1.1.10.	101063	CANAL AERAJ SACE ARSE	144	13	51.21	0.00	FINISAJ
TOTAL Subgrupa 1.1.						533474	04	34757.27	140.01	
009011	000410	50	1.3.1.1.	101075	LINIE INDUSTRIALA CFR	0	00	0.00	0.00	FINISAJ
009011	000410	12	1.3.1.0.	101082	LINIE TELEFONICA-OFICIU	1916	03	4348.15	0.00	PAVILION
009011	000410	05	1.3.1.0.	101087	CALC TRANSPORT	5073	65	2001.75	0.00	FILATURA
009011	000410	35	1.3.1.0.	101094	TRAMVAI DIN BETON-SCOMB	0	00	0.00	0.00	FINISAJ
009011	000410	35	1.3.1.0.	101091	TRAMV DE PLASTIC-SCOMB	0	00	0.00	0.00	TESATORI
TOTAL Subgrupa 1.3.						10559	71	6598.93	0.00	
009011	000410	10	1.5.1.0.	101058	SOPRON DIDARI	26	07	25.75	0.00	FINISAJ
009011	000410	10	1.5.1.0.	101055	SOPRON DIDARI	26	07	25.75	0.00	FINISAJ
009011	000410	05	1.5.1.0.	101066	PLATFORMA BETONATA	29108	40	11506.00	0.00	FILATURA
TOTAL Subgrupa 1.5.						29108	47	11557.50	0.00	
009011	000410	05	1.5.1.0.	101060	IMPERMEABILIZARE BETON	261	47	145.03	1.00	FINISAJ
TOTAL Subgrupa 1.6.						261	47	145.03	1.00	
009011	000410	40	1.7.1.0.	101061	INSTALATIE ILUMINAT EXTERIOR	520	37	155.30	0.00	FINISAJ
009011	000410	12	1.7.1.0.	101065	INSTALATIE ELECTRICA FORTA ENT.	130	37	97.50	0.00	FINISAJ
TOTAL Subgrupa 1.7.						650	74	252.80	0.00	
009011	000410	40	1.8.1.1.	101067	FUT FORAT MARE ADANCIME	55	31	3.72	0.00	FINISAJ
009011	000410	40	1.8.1.1.	101069	FUT FORAT MARE ADANCIME	0	00	0.00	0.00	TESATORI
009011	000410	40	1.8.1.1.	101069	FUT FORAT MARE ADANCIME	1501	52	447.96	0.00	FINISAJ
009011	000410	40	1.8.1.1.	101066	FUT ARTESIAN FORAT	15053	73	3712.96	0.00	FINISAJ
009011	000410	50	1.8.1.1.	101070	PRELATORI DESCHIS BRDARA	4	35	0.53	0.00	FINISAJ
009011	000410	40	1.8.1.9.	101063	INSTALATIE CANAL APA	150	45	0.18	0.00	FINISAJ
009011	000410	40	1.8.1.9.	101048	CANALE ACOPERITE ET. EVAC. APA	19480	78	9300.28	0.00	FILATURA
009011	000410	30	1.8.1.6.	101060	CONDUCTA APA INDUSTRIALA	14765	79	5620.57	0.00	PAVILION
009011	000410	30	1.8.1.6.	101061	CONDUCTA APA FORAB-INTERIOR	40001	46	13256.38	0.00	FINISAJ
009011	000410	30	1.8.1.6.	101063	CANAL APA INDUSTRIALA	50	52	0.72	0.00	FINISAJ
009011	000410	40	1.8.1.7.	101062	CONDUCTA BETON CANAL FP	3501	09	1125.48	0.00	FINISAJ
009011	000410	40	1.8.1.7.	101063	CONDUCTA CANAL TIMBIS FP	10189	27	2483.63	0.00	FINISAJ
009011	000410	40	1.8.1.7.	101048	CONDUCTE APA SI CANALIZARE	183	27	1.43	0.00	FINISAJ
009011	000410	40	1.8.1.8.	101045	DECRUATOR APE INDUSTRIALE	0	00	0.00	0.00	FINISAJ
TOTAL Subgrupa 1.8.						113473	79	35591.07	0.00	
TOTAL Grupa 1						817544	71	34521.14	140.01	
din care - neamortizate:						520784	72	26513.13	140.00	

Terenul supus evaluării este înscris în CF nr. 401786 Lugoj Nr. top. 2915-2916-2917/1/1/2 Steren = 15382 mp și CF nr. 401785 Lugoj Nr. top. 2915-2916-2917/1/1/1 Steren = 51920 mp rezultând o suprafață totală de teren Steren = 67302 mp .

Din documentele și informațiile furnizate de beneficiar rezultă că perioada în care au fost edificate clădirile și construcțiile speciale este 1928-1978 .

Principalele clădiri existente au următoarele caracteristici :

Denumire clădire	Aria construită [mp]	Aria construită desfășurată [mp]
Garaj	397	397
Birouri	213	213
Casa poartă	372	372
Birouri P+E	404	808
Birouri	198	198
Filatura Bataj	5.770	6.431
Tesatorie	15.168	15.670
Finisaj	10.946	12.813
TOTAL	33.468	36.902

În urma inspecției la fața locului s-a constatat că majoritatea clădirilor se pretează a fi demolate, cu excepția a două mijloace fixe :

1. Garaj (Nr inv. 101016)

Suprafața construită : 397 mp

Data PIF : 1953

Data modernizare : 2010

Structura : beton armat cu închideri perimetrice din zidărie cărămidă

Acoperiș : șarpantă beton cu învelitoare fin tablă

Pardoseli : beton

Finisaje : tencuieli, zugrăveli

Utilități : energie electrică

Stare tehnică : bună .



2. Cladire tesătorie hala nouă (Nr inv. 101035)

Suprafata construită : 4200 mp

Data PIF : 1971

Structura : beton armat cu inchideri perimetrice din zidarie caramida

Acoperiş : terasă beton cu hidroizolație

Pardoseli : beton

Finisaje : tencuieli, zugraveli

Utilități : energie electrică

Stare tehnică : satisfăcătoare (necesită refacere hidroizolatie, instalatii electrice, reparatii parțiale pardoseli, refacere bransamente retea apă) .



2.4. Date privind impozitele și taxele locale

Impozitele și taxele locale aferente proprietății supuse evaluării sunt stabilite prin :

- Codul fiscal
- Codul de procedură fiscală
- Hotărâri de Consiliu Local al Municipiului Lugoj.

Societatea SC ARKA INDUSTRY HOTEL SRL a efectuat evaluarea clădirilor în vederea stabilirii valorii impozabile a acestora la data de 31.12.2018. În urma constatărilor efectuate cu ocazia inspecției la fața locului și a analizei raportului de evaluare nr. 140/16.03.2018, **se recomandă evaluarea clădirilor în vederea impozitării** avându-se în vedere prevederile Codului fiscal, a Codului de procedura fiscală, a Standardelor de evaluare și a Ghidului de evaluare GEV 500 Anexa 2 punct 6 :

- clădiri care prin autodemolare au rămas fără unul din elementele constructive impuse de cod pentru a fi considerate clădiri

- majoritatea clădirilor nu au uzura normală rezultată din condiții normale de utilizare, fiind astfel aplicabile prevederile Ghidului de evaluare GEV 500 Anexa 2 punct 6
"Se determină, dacă este cazul, **deprecierile fizice accidentale produse prin acte de vandalism, calamități (cutremure, inundații catastrofale, explozii, incendii, furtuni, alunecări de teren, etc.) și/sau deteriorări structurale grave, deprecieri care se adaugă deprecierei normale determinată la punctul 5. Aceste deprecieri se determină prin costul lucrărilor de readucere a construcției la nivelul la care ar putea fi încadrată în una din stările tehnice definite la punctul 3, argumentată în mod corespunzător.**"

CAPITOLUL 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Considerente generale

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

Piața imobiliară diferă de piața bunurilor mobile sau de piața serviciilor prin următoarele caracteristici:

- fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul este fix;
- piețele imobiliare în general nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și de cumpărători este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale;
- cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;
- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;
- cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare – cumpărare nu au loc în mod frecvent;
- de multe ori informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile;
- proprietățile imobiliare sunt durabile, pot fi privite ca investiții, sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunile participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea design-ul și restricțiile privind proprietatea, pe de altă parte, s-au

creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate numite subpiețe, acestea fiind un proces de segmentare a pieței și de dezagregare a proprietății.

3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței activelor evaluate

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este de tip industrial, alcatuită din clădiri și construcții specializate, specifice unei fabrici de industrie ușoară.

Clădirile din punct de vedere al destinației făceau parte dintr-un flux tehnologic de producție.

Piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de Municipiul Lugoj.

Municipiul Lugoj este situat în SV țării, pe malurile râului Timiș. Extremitatea sudică a teritoriului administrativ al municipiului Lugoj se află la 4539'04" lat.N, iar cea nordică la 4545'36" lat. N. În raport cu localitățile mai apropiate el se regăsește la 58 km de Reșița, 101 km de Deva, 45 km de Caransebeș, 59 km de Timișoara și 490 km de București.

În cadrul județului Timiș, Lugojul este situat în partea central-estică, fiind al doilea municipiu din județ ca mărime, dezvoltare economică și populație. Municipiul Lugoj are două sate aparținătoare, Măguri și Tapia, împreună cu care ocupă o suprafață de 9.956 ha.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Lugoj se ridică la 40.361 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 44.636 de locuitori.

Actualmente, în Lugoj sunt înregistrate 1.692 de societăți comerciale cu capital privat dintre care: 39 societăți pe acțiuni, 19 societăți în nume colectiv, 1634 societăți cu răspundere limitată. Din punctul de vedere al obiectului de activitate: 54 de societăți comerciale sunt de producție, 2 de turism, 1.636 desfășoară activități de comerț. În perioada post-comunistă, în Lugoj au fost create întreprinderi mici și mijlocii, dar s-au stabilit aici și filiale ale unor concerne industriale, renumite în Europa: Villeroy și Boch în domeniul ceramicii, Rieker pune în valoare tradițiile de confecții de încălțăminte, Werzalit în prelucrarea lemnului, Honeywell — sisteme de siguranța vieții, Autoliv — sisteme de siguranță a pasagerilor (airbaguri, centuri, volane, senzori, etc).

3.3. Analiza cererii

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

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru "Construcțiile industriale și teren intravilan" din Municipiul Lugoj.

Analiza cererii de proprietăți industriale în Lugoj se poate efectua prin identificarea societăților comerciale și a persoanelor fizice care ar putea avea o asemenea cerere:

- ✓ Societăți comerciale private românești sau străine (pentru spații industriale).
- ✓ Societăți comerciale private românești sau străine (pentru construcția de spații industriale, în vederea desfășurării unor activități economice).

Sunt căutate locațiile din zonele periferice, cu front la drumuri naționale sau județene asfaltate, care să aibă acces la principalele utilități (apă, curent, gaz metan, canalizare). Cererea de proprietăți imobiliare de tip terenuri intravilane cu front la drumuri asfaltate, prevăzute cu utilități, este moderată în prezent, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și la modalitățile de finanțare.



Nu s-au identificat tranzacții efectuate pe piață locală care să aibă drept subiect proprietăți similare.

3.4. Analiza ofertei competitive

Oferta reprezintă numărul titularilor dreptului de proprietate a unui tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare 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.

Cei care cumpără "Construcții industriale și teren intravilan" sunt în general persoane juridice care doresc să investească într-o altă proprietate, sau caută spații pentru diverse activități.

Din punct de vedere al investițiilor în proprietăți de tip industrial, dobânzile influențează piața imobiliară, făcând-o mai puțin atractivă pentru investiții.

Oferta competitivă se referă la existența și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

- ✓ Disponibilitatea proprietăți similare: moderată
- ✓ Disponibilitatea casei ocupate: foarte mică
- ✓ Tendința prețului: în scădere
- ✓ Condiții și circumstanțe economice speciale
 - Condițiile politice: neinfluențabile
 - Condițiile juridice: neinfluențabile
 - Condițiile econom. generale: avantajoase
 - Condițiile sociale: neinfluențabile
- ✓ Impactul administrativ / reglementari locale: avantajos
- ✓ Disponibilitatea de finanțare /creditare: medie

3.5. Echilibrul pieței

Piața imobiliară a terenurilor intravilane industriale din Municipiul Lugoj, respectă trendul ascendent al indicelui imobiliar general și este într-o ușoară creștere. Piața imobiliară a cunoscut o creștere ușoară a prețurilor de vânzare.

În prezent cererea de proprietăți industriale, este mai mică decât oferta existentă pe piață. Pe piața de astfel de proprietăți imobiliare, oferta de proprietăți este mai redusă. În medie, timpul de vânzare a unei astfel de proprietăți este cuprins între 6 luni și 2ani de la punerea în vânzare. Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul consideră că piața proprietăților imobiliare specifice activului supus evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei, ceea ce poate fi numită o piață a cumpărătorilor.

3.6. Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU), este un concept de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare. CMBU este definită ca:

"Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar" – IVS Cadru General.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:



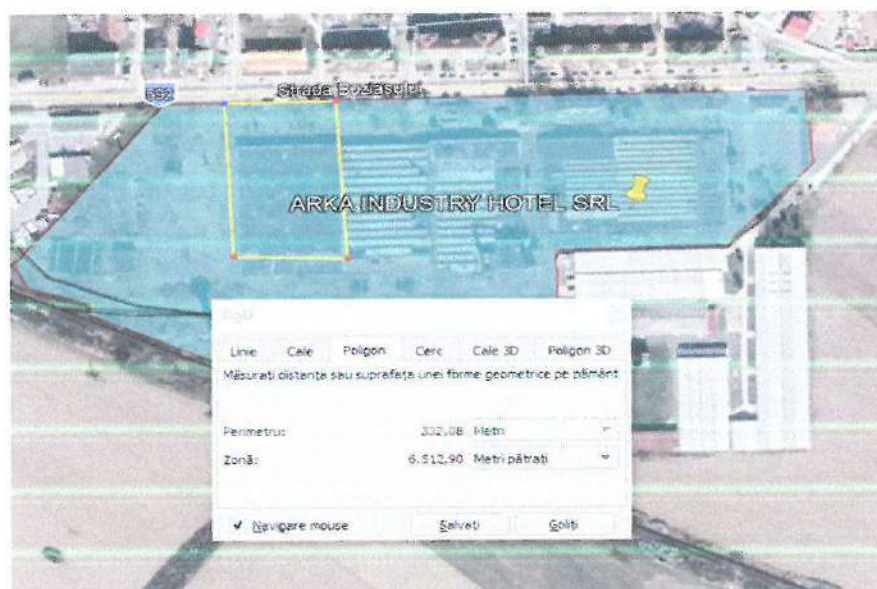
- ✓ permisibilă legal;
- ✓ posibilă fizic;
- ✓ fezabilă financiar;
- ✓ maxim productivă.

Avand in vedere cele doua mijloace fixe aflate in stare tehnica relativ buna, vom analiza cea mai buna utilizare a acestora în ipotea vanzarii individuale impreuna cu cota de teren astfel :

- Garaj (Nr inv. 101016) împreuna cu cca 1600 mp teren



- Cladire tesatorie hala nouă (Nr inv. 101035) împreuna cu cca 6500 mp teren



ANALIZA CMBU	Utilizări alternative	
	Teren liber	Industrial
Chirie de piața euro/luna sau /mpAu/luna		2
Suprafata de inchiriat mpAu	4612	4612
Venit lunar din chirie (VBP) euro		9224
Venit anual din chirie (VBP) euro		110688
Grad de ocupare %		90,00%
Venit brut din exploatare(VBE) euro		99619,2
Rata de capitalizare aferenta VBE		10,50%
Valoarea proprietatii in exploatare		948.754
Teren in exces mp	59202	0
Valoare unitara teren euro/mp	8,2	8,2
Valoare teren în exces euro	485.456	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII	485.456	948.754
Costuri unitare demolare/conversie/reparatii/imbunatatiri necesare euro/mp	35	100
Costuri conversie/reparatii/imbunatatiri necesare euro	161420	461200
Total valoare proprietate	324.036	487.554
CEA MAI BUNA UTILIZARE	NU	DA

Ținând cont de amplasare și de facilități, cea mai bună utilizare pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate industrială**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, despre această abordare se poate spune:

- ✓ este permisibilă legal;
- ✓ îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- ✓ este fezabilă financiar;
- ✓ este maxim productivă (se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări).

Rezultă că în cazul celor două active CMBU este vânzarea separata cu cotele de teren indicate și nu demolarea acestora.

CAPITOLUL 4

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Evaluarea proprietății imobiliare

Procedura de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este o valoare justă așa cum a fost definită anterior. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate

- ✓ abordarea prin piață (pentru teren)
- ✓ abordarea prin venit pentru cele două active nedemolabile.

Prin aplicarea acestor metode s-a obținut o valoare de piață .

Etape parcurse :

- ✓ documentarea pe baza informațiilor furnizate de proprietar
- ✓ inspecția amplasamentului și a zonei, stabilirea stării tehnice a clădirii;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza întocmirii raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.
- ✓ Estimarea costului de demolare a clădirilor și construcțiilor degradate
- ✓ Determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare supuse reevaluării
- ✓ Comunicarea valorilor juste respectiv a diferentelor din reevaluare.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

4.3. Abordarea prin venituri

Ipoteze de calcul :

- ✓ Suprafete închiriabile : Garaj (Nr inv. 101016) Suprafata construită : 397 mp și Cladire tesătoare hala nouă (Nr inv. 101035) Suprafata construită : 4200 mp, rezultă ariu utilă de calcul

GARAJ	
DENUMIRE	VALOARE
Chirie de piață euro/luna sau /mpAu/luna	2
Suprafata de inchiriat mpAu	331
Venit lunar din chirie (VBP) euro	662
Venit anual din chirie (VBP) euro	7940
Grad de ocupare %	90,00%
Venit brut din exploatare(VBE) euro	7146
Rata de capitalizare aferenta VBE	10,50%
Valoarea proprietatii in exploatare	68.057
Teren in exces mp	0
Valoare unitara teren euro/mp	8,2
Valoare teren în exces euro	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII	68.057
Costuri unitare demolare/conversie/reparatii/imbunatatiri necesare euro/mp	100
Costuri conversie/reparatii/imbunatatiri necesare euro	33083
Total valoare proprietate	34.974



CLADIRE TESĂTORIE HALA NOUĂ	
DENUMIRE	VALOARE
Chirie de piață euro/luna sau /mpAu/luna	2
Suprafata de inchiriat mpAu	3500
Venit lunar din chirie (VBP) euro	7000
Venit anual din chirie (VBP) euro	84000
Grad de ocupare %	90,00%
Venit brut din exploatare(VBE) euro	75600
Rata de capitalizare aferenta VBE	10,50%
Valoarea proprietatii in exploatare	720.000
Teren in exces mp	0
Valoare unitara teren euro/mp	8,2
Valoare teren în exces euro	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII	720.000
Costuri unitare demolare/conversie/reparatii/imbunatatiri necesare euro/mp	100
Costuri conversie/reparatii/imbunatatiri necesare euro	350000
Total valoare proprietate	370.000

4.4. Abordarea prin piață (pentru teren)

Tehnica comparației vânzărilor pentru evaluarea terenului implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent sau oferite la vânzare pe piață și pentru care există informații disponibile.

Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu proprietatea evaluată, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Elementele de comparatie avute în vedere au fost următoarele :

- ✓ Drepturile de proprietate transmise
- ✓ Condițiile de finanțare
- ✓ Condițiile de vânzare
- ✓ Cheltuielile imediate după cumpărare
- ✓ Condițiile de piață
- ✓ Localizarea
- ✓ Caracteristicile fizice
- ✓ Caracteristicile economice
- ✓ Utilizarea
- ✓ Componentele non-imobiliare ale vânzării

În urma analizei efectuate pe 3 comparabile, prin metoda comparatiilor, expertul estimează valoarea de piata unitara pentru acest teren dupa cum urmeaza :

Valoare unitara de piață : 8,2 euro/mp

Dintre elementele de comparatie enuntate, un rol esential în estimarea valorii unitare de piață, au avut-o localizarea, utilizarea si condițiile de piață.

Ajustările din Grila de comparații s-au luat în considerare astfel:

- ✓ Cerere / Preț tranzacționare
- ✓ S-a aplicat o ajustare pentru ofertă de -15% având în vedere condițiile actuale ale pieței: piața cumpărătorului, lipsă de tranzacții de vânzare-cumpărare terenuri intravilane, timp ridicat al ofertei pe piață;
- ✓ Drept de proprietate transmis: Nu au fost necesare ajustări;
- ✓ Conditii de finantare: Nu au fost necesare ajustări;
- ✓ Conditii de vânzare: Nu au fost necesare ajustări;
- ✓ Cheltuieli necesare imediat după cumparare : Nu au fost necesare ajustări;
- ✓ Conditii de piață: Nu au fost necesare ajustări;
- ✓ Localizare: Comparabilele 1 și 2 au fost ajustate negativ, cu -10%, deoarece amplasamentul acestora este unul superior față de comparabila subiect;
- ✓ Comparabila 3 a fost ajustată pozitiv, cu 10%, deoarece amplasamentul acesteia este unul inferior (zona periferică) față de comparabila subiect;
- ✓ Acces: Comparabilele 1 și 2 au fost ajustate negativ, cu -10%, deoarece accesul se face din DN 6 drum asfaltate;
- ✓ Poziție (la strada, vedere, vecini): Nu au fost necesare ajustări;
- ✓ Trafic în zona: Nu au fost necesare ajustări
- ✓ Poluare / poluare fonica în zona: Nu au fost necesare ajustări;
- ✓ Dimensiune (arie teren): Toate comparabilele au fost ajustate negativ în funcție de raportul dintre suprafețe, deoarece suprafețele acestora sunt mai mici față de comparabila subiect, iar o astfel de suprafață este considerată mai ușor de tranzacționat.
- ✓ Forma /deschidere: Comparabila 2 a fost ajustată pozitiv cu 5%;
- ✓ Înclinatie: Nu au fost necesare ajustări;
- ✓ Construcții neintabulate / demolabile: Comparabila 4 a fost ajustată negativ cu -25%, deoarece pe amplasament există construcții vechi, demolabile;
- ✓ Utilități: Comparabila 1 a fost ajustată pozitiv cu 15% deoarece amplasamentul acesteia nu este racordat la gaz metan și canalizare;
- ✓ Atractivitate pe piață: Nu au fost necesare ajustări;
- ✓ Caracteristici economice (venituri, management, chiriasi, cheltuieli, durata contractelor de inchiriere: Nu au fost necesare ajustari;
- ✓ Utilizare / Urbanism: Nu au fost necesare ajustări;
- ✓ Componente non-imobiliare (vad comercial): Nu au fost necesare ajustări;

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimiliabilă valorii corectate a proprietății comparabile 2 deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.



4.5 Calcul cost demolare și valoare materiale recuperabile

Calcul cost demolare

Denumire clădire	Aria construită demolabilă [mp]	Aria construită desfășurată demolabilă [mp]	Volum material rezultat -mc-
Birouri	213	213	68,16
Casa poartă	372	372	119,04
Birouri P+E	404	808	258,56
Birouri	198	198	63,36
Filatura Bataj	5.770	6.431	2057,92
Tesatorie	10.968	11.470	3670,4
Finisaj	10.946	12.813	4100,16
TOTAL	28.871	32.305	10337,6

Cost unitar demolare	-lei/mc-	150
Cost demolare	-lei-	1550640
Cost demolare	-euro-	332500

Valoare materiale recuperabile hala structura metalica



Ipozeze de calcul :
Deschidere : 84 ml
Lungime : 100 ml
Inaltime : 6 m

Estimare masa proprie structura de rezistenta

Mstructura = 35kg/mp * 84*100= 294.000 kg
Estimare masa acoperiș

Gacoperis = 20 kg/mp (84/2+0,5)*2*(100+2,0,5) = 174.000 kg

Gtotala material recuperabil : 294.000+174.000 = 468.000 kg

Se apreciază un coeficient de recuperare (ține cont de pierderi tehnologice de recuperare, manopera, piese lipsa, etc) de 0,7.

Rezulta Masa totala recuperabila = 468000*0,7= 327.600 kg

Pret mediu oțel : 1 leu/kg

Valoarea de piata medie recuperabile : 327.600 lei (70.241 euro)

Pentru celelalte constructii se apreciază valoarea materialelor recuperabile la 20% din costul demolării (costul demolării va fi diminuat cu 20%) .



CAPITOLUL 5
ANALIZA REZULTATELOR

5.1 Rezultatele evaluării

Valoarea de piață a proprietatii imobiliare supuse evaluării este :

Denumire	Valoare de piață -euro-	Valoare de piață -lei-
Garaj (constr+teren 1600 mp)	35.000	163.200
Hala noua(constr+teren 6500 mp)	370.000	1.725.600
Teren	485.500	2.264.300
Total	890.500	4.153.200
Venituri demolare	70.200	327.400
Total	960.700	4.480.600
Cost demolare	332.500	1.550.700
Cost demolare corectat	266.000	1.240.600
Total proprietate imobiliara	694.700	3.240.000

Denumire	Valoare de piață -euro-	Valoare de piață -lei-
Garaj (const) 101016	21.900	102.100
Hala noua (const) 101035	316.700	1.477.100
Teren	551.900	2.574.000
Total	890.500	4.153.200
Venituri demolare	70.200	327.400
Total	960.700	4.480.600
Cost demolare	332.500	1.550.700
Cost demolare corectat	266.000	1.240.600
Total proprietate imobiliar	694.700	3.240.000

5.2 Concilierea rezultatelor

Având în vedere metodologia de calcul utilizată, nu se impune efectuarea de precizări suplimentare referitoare la concilierea rezultatelor .

Drept de proprietate evaluat	Valoarea justă	
	[Lei]	[Euro]
Teren intravilan	2.574.000	551.900
Clădiri și construcții speciale	666.000	142.800
TOTAL	3.240.000	694.700

Valorile juste ale bunurilor reevaluate la data de 31.12.2018 vor fi :

Nr. crt.	Nr. inventar	Denumire	Valoarea de inventar	Uzura	Valoarea justă imobilizări corporale la 31.12.2018	Diferente din reevaluare la 31.12.2018
0	1	2	3	4	5	6
1	101002	CLADIRE VOPSITORIE VECHIE	247.916,47	41.537,23	-6.362	-254.278,47
2	101003	CLADIRE ALBITORIE	1.103.321,60	224.456,47	-28.313	-1.131.634,60
3	101004	CLADIRE FILATURA+ETAJ+BATAJ	830.245,33	156.003,68	-21.306	-851.551,33
4	101010	CLADIRE MAG. TES. NAVADIT	537.330,64	80.601,51	-13.789	-551.119,64
5	101016	GARAJ	29.759,07	6.026,21	102.100	72.340,93
6	101017	REMIZA MOTO-BICICLETE	14.486,61	3.033,92	-372	-14.858,61
7	101026	PA VILION POARTA-BIROURI	29.979,98	5.332,99	-769	-30.748,98
8	101027	BIROU DESFACERE OPM	3.723,60	757,11	-96	-3.819,60
9	101028	PA VILION CENTRAL-BIROURI	85.723,83	24.191,19	-2.200	-87.923,83
10	101035	CLADIRE TESATORIE HALA NOUA	1.672.123,55	272.833,57	1.477.100	-195.023,55
11	101038	DEPOZIT TESATURI FINISAJ ETAJ	150.406,20	25.533,79	-3.860	-154.266,20
12	101039	REMIZA VOPSITORIE PT. CHIMICALE	38.370,93	6.708,60	-985	-39.358,61
13	101047	HALA VOPSIT FIR ETAJ	351.055,95	58.933,36	-9.009	-360.064,95
14	101048	HALA SCAMOSAT FINISAJ	38.410,04	8.651,55	-986	-39.396,04
15	202001	COS FUM	0,00	0,00	0	0,00
16	202003	CANAL AERAJ GAZE ARSE	144,13	58,22	-4	-148,13
17	202005	LINEE INDUSTRIALA CFR	0	0	0	0,00
18	202008	REZERVOR DESCHIS GROAPA	4,35	0,5	0	-4,35
19	202017	PUT FORAT MARE ADANCIME	33,32	0,72	-1	-34,32
20	202018	PUT FORAT MARE ADANCIME	0	0	0	0,00
21	202019	PUT FORAT MARE ADANCIME	1.908,52	447,96	-49	-1.957,52
22	202020	CONDUCTA APA INDUSTRIALA	16.763,79	5.520,57	-430	-17.193,79
23	202021	CONDUCTA APA POTABILA INTERIOR	40.208,46	13.256,39	-1.032	-41.240,46
24	202022	CONDUCTA BETON CANAL FP	8.908,09	1.165,49	-229	-9.137,09
25	202023	CONDUCTA CANAL TIMIS FP	10.833,27	2.663,93	-278	-11.111,27
26	202032	LINEE TELEFONICA-OFICIU	5.916,03	4.843,18	-152	-6.068,03
27	202033	CANALE ACOPERITE PT. EVAC. APA	19.440,78	4.820,25	-499	-19.939,78
28	202036	DRUMURI DIN BETON-1800 mp	0,00	0,00	0	0,00
29	202042	DECANTOD APE INDUSTRIALE	0,00	0,00	0	0,00
30	202048	CONDUCTE APA SI CANALIZARE	133,27	1,43	-3	-136,27
31	202054	RAMPA SPALAT AUTO	456,31	97,8	-12	-468,31
32	202058	CANAL APA INDUSTRIALA	40,56	0,72	-1	-41,56
33	202061	INSTALATIE ILLUMINAT EXTERIOR	568,57	155,3	-15	-583,57
34	202063	INSTALATIE CANAL APA	150,65	2,15	-4	-154,65
35	202065	INSTALATIE ELECTRICA FORTA EXT.	130,37	97,8	-3	-133,37
36	202066	PUT ARTEZIAN FORAT	15.053,73	3.712,96	-386	-15.439,73
37	202081	DRUM DE PIATRA 500 mp	0,00	0,00	0	0,00
38	202083	IMPREJMUIRE BETON	261,47	145,08	-7	-268,47
39	202084	SOPRON ZIDARIE	26,07	25,75	-1	-27,07
40	202085	SOPRON ZIDARIE	26,07	25,75	-1	-27,07
41	202086	PLATFORMA BETONATA	29009,43	11506,3	-744	-29.753,43
42	202087	CALE TRANSPORT	5073,68	2001,75	-130	-5.203,68
TOTAL			5.287.944,72	965.151	1.487.170	-3.800.774,72
Teren					2.574.000	2.574.000
TOTAL GENERAL					4.061.170	-1.226.774,72



Evaluator Autorizat
Ing. PETRE FLORIAN

CAPITOLUL 6 – ANEXE

1. Fise de evaluare
2. Acte de proprietate
3. Fotografii
4. Documente utilizate în exploatare

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters, located at the bottom center of the page.

ANEXA ABORDAREA PRIN PIATA TEREN

Dimensiuni ale proprietății		Comp. 1		Comp. 2		Comp. 3	
Subiect teren		teren	teren	teren	teren	teren	teren
Suprafața teren (mp)	67.302	25.197	100.000	13.000			
Element de comparație Eur/imp	?	9,00	12,00	15,00			
Pret cerut		226.773	1.200.000	195.000			
Elemente de Comparație		Ajustari	Ajustari	Ajustari			
Pret Cerut Euro/imp		9,00	12,00	15,00			
tratare / oferta		oferta	oferta	oferta			
Pret ajustat pentru negociere	Ajustare pentru negociere	-15%	-1,35	-15%	-1,80	-15%	-2,25
		7,65	10,20	12,75			
Corecții specifice tranzacției							
Drept de proprietate transmis	zaccus - drept de servitute	Depim	Depim	Depim			
Ajustare		-10%	-0,77	-10%	-1,02	-10%	-1,28
Pro ajustare		7	9	11			
Condiții de finanțare	De plată	De plată	De plată	De plată			
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pro ajustare		7	9	11			
Condiții de vânzare	Indep.	Indep.	Indep.	Indep.			
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pro ajustare		7	9	11			
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Na	Na	Na	Na			
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pro ajustare		7	9	11			
Condiții de plată	16-Jul-2018	similar	similar	similar			
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pro ajustare		7	9	11			
Pret ajustat pentru negociere		6,89	9,18	11,48			
Corecții specifice proprietății							
Localizare	Municipal Lugoj, periferie vest, strada Buzăgăului	Municipal Lugoj, periferie nord, lângă grupul școlar "Ștefan Odobleja"	Municipal Lugoj, Cerman, periferie nord-vest	Municipal Lugoj, periferie vest, drumul Jaborului			
Ajustare		-10%	-0,69	-10%	-0,92	-10%	-1,15
Pro ajustare		6,20	8	10,56			
Acces	Strada Buzăgăului(DJ592), drum principal asfaltat	acces din drumul național DN6, drum principal asfaltat	acces din Centura Lugoj, drum principal asfaltat	acces din drumul județean DJ592D, Drumul Jaborului, drum principal asfaltat			
Ajustare		-10%	-0,69	-10%	-0,92	0%	0,00
Pro ajustare		6	7	10,64			
Pozitie (la strada, vedere, vecini)	Bună	Bună	Bună	Bună			
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pro ajustare		6	7	10,64			
Trafic în zona	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu	trafic mediu			
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pro ajustare		6	7	10,64			
Poluare / poluare fonica în zona	medie	medie	medie	medie			
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pro ajustare		6	7	10,64			
Pret ajustat pentru negociere		6	7	10,64			
Caracteristici fizice							
Dimensiune (arie teren)	67.302	25.197	100.000	13.000			
Ajustare		-21,05%	-1,16	16,35%	1,20	-27,15%	-3,43
Pro ajustare		4,75	8,54	9,20			
Deschidere / Forma	front de 360 m la DJ 592	front de aprox. 30 m la str. asfaltat	aprox. 520 m la Centura Lugoj	aprox. 55 m la drum principal asfaltat			
Ajustare		0%	0	0	0	0	0
Pro ajustare		4	9	9			
Inclinație	plat.	plat.	plat.	plat.			
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pro ajustare		4	9	9			
Construcții neînatabulate / demontabile	fara	fara	fara	fara			
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pro ajustare		4	9	9			
Utilități	apă electricitate, gaz și canalizare	apă, electricitate	apă, electricitate, gaz	apă, electricitate, gaz și canalizare			
Ajustare		15%	0,83	0%	0,00	0%	0
Pro ajustare		5	9	9			
Atracivitate pe piața	medie	medie	medie	medie			
Ajustare		0%	0	-10%	-1	-10%	-1
Pro ajustare		5	8	8			
Caracteristici economice							
Caracteristici economice (venituri, management, chiriști, cheltuieli, durata contractelor de închiriere)	fara chiriști	fara chiriști	fara chiriști	fara chiriști			
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pro ajustare		5	8	8			
Utilizare / Urbanism	industrial	industrial	industrial	industrial			
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pro ajustare		5	8	8			
Componențe non-imobiliare (vază comercial)	fara	fara	fara	fara			
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pro ajustare		5	8	8			
Pret ajustat		5,17	8,18	7,93			
Ajustare totală netă absolută (%)		-32%	-2	-20%	-2	-38%	-5
Ajustare totală netă procentuală (%)		45,80%	4,13	42,99%	5,16	47,41%	7,11
Ajustare totală brută absolută (%)		5	6	6			
Ajustare totală brută procentuală (%)		2	2	2			
Comparabilă aleasă	2	2	2	2			
Valoarea propusă	€	8,20 / mp	8,20	67.802 mp	€	551.900	
Curs BNR la data evaluării		4,6636					
Data evaluării		31.08.18					

Denumire clădire	Aria construită demolabilă [mp]	Aria construită defasurată demolabilă [mp]	Volum material rezultat -mc-
Birouri	213	213	68,16
Casa poartă	372	372	119,04
Birouri P+E	404	808	258,56
Birouri	198	198	63,36
Filatura Bataj	5.770	6.431	2057,92
Tesatorie	10.968	11.470	3670,4
Finisaj	10.946	12.813	4100,16
TOTAL	28.871	32.305	10337,6

Cost unitar demolare	-lei/mc-	150
Cost demolare	-lei-	1550640
Cost demolare	-euro-	332500

FISA CALCUL VALOARE PIATA HALA

Chirie de piața	euro/luna sau /mpAu/luna	2
Suprafata de inchiriat	mpAu	3500
Venit lunar din chirie (VBP)	euro	7000
Venit anual din chirie (VBP)	euro	84000
Grad de ocupare	%	90,00%
Venit brut din exploatare(VBE)	euro	75600
Rata de capitalizare aferenta VBE		10,50%
Valoarea proprietatii in exploatare		720.000
Teren in exces	mp	0
Valoare unitara teren	euro/mp	8,2
Valoare teren in exces	euro	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII		720.000
Costuri unitare demolare/conversie/reparatii/imbunatatiri necesare	euro/mp	100
Costuri conversie/reparatii/imbunatatiri necesare	euro	350000
Total valoare proprietate		370.000

FISA CALCUL VALOARE PIATA GARAJ

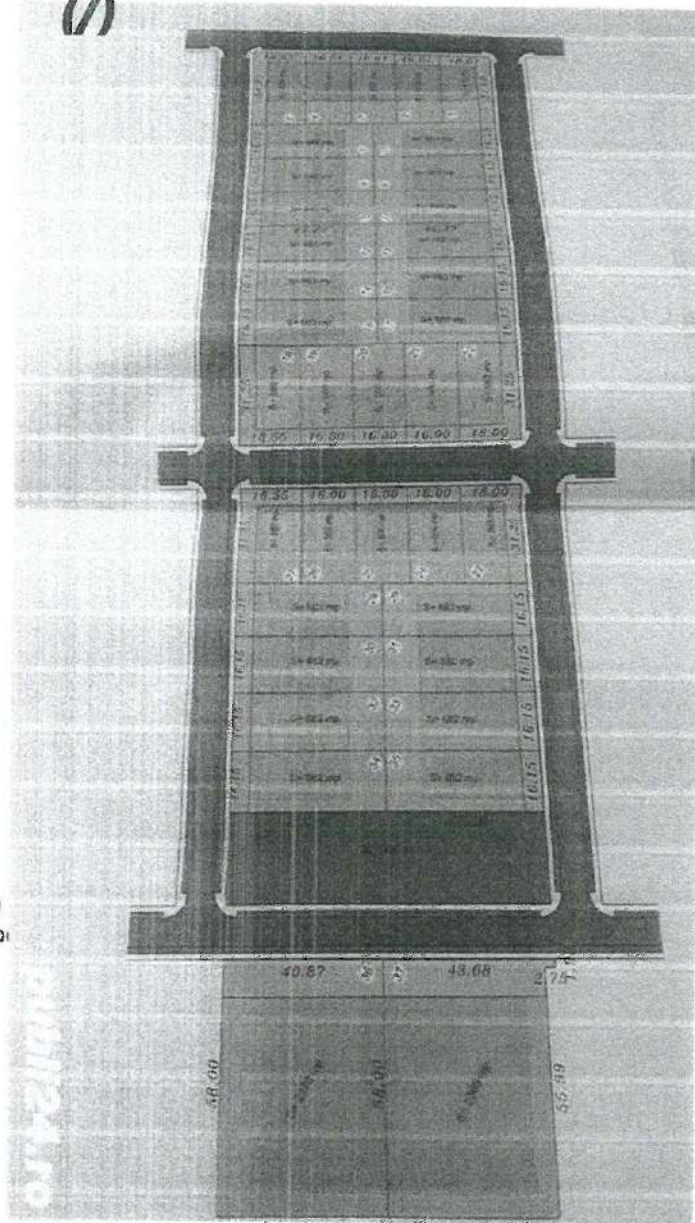
Chirie de piata	euro/luna sau /mpAu/luna	2
Suprafata de inchiriat	mpAu	331
Venit lunar din chirie (VBP)	euro	662
Venit anual din chirie (VBP)	euro	7940
Grad de ocupare	%	90,00%
Venit brut din exploatare(VBE)	euro	7146
Rata de capitalizare aferenta VBE		10,50%
Valoarea proprietatii in exploatare		68.057
Teren in exces	mp	0
Valoare unitara teren	euro/mp	8,2
Valoare teren in exces	euro	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII		68.057
Costuri unitare demolare/conversie/reparatii/imbunatatiri necesare	euro/mp	100
Costuri conversie/reparatii/imbunatatiri necesare	euro	33083
Total valoare proprietate		35.000

FISA CALCUL ANALIZA CMBU

ANALIZA CMBU Specificatie	Utilizări alternative	
	Teren liber	Industrial
Chirie de piata	euro/luna sau /mpAu/luna	
Suprafata de inchiriat	mpAu	4612
Venit lunar din chirie (VBP)	euro	9.224
Venit anual din chirie (VBP)	euro	110.688
Grad de ocupare	%	1
Venit brut din exploatare(VBE)	euro	99.619
Rata de capitalizare aferenta VBE		0,1050
Valoarea proprietatii in exploatare	euro	948.754
Teren in exces	mp	59202
Valoare unitara teren	euro/mp	8,2
Valoare teren in exces	euro	485.456
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII		948.754
Costuri unitare demolare/conversie/reparatii/imbunatatiri necesare	euro/mp	100
Costuri conversie/reparatii/imbunatatiri necesare	euro	461.200
Total valoare proprietate		487.554
CEA MAI BUNA UTILIZARE		DA



(//)



case individuale si 2 parcele de
Timisorii, langa UM.

1 / 1

Specificatii

Suprafata terenului

32100,0 m²

Front stradal

82,00

Descriere

De vanzare 35 parcele de teren
teren in suprafata de 2370 mp p

👁 Vizualizari: 2095 (/statistica-anunt-7808647f7d60655e.html)

🚩 Raporteaza

Bologa Gheorghe (/anunturi-utilizator-780061717d6e65)

Vezi toate anunturile (/anunturi-utilizator-780061717d6e65)

👤 Urmareste

Distribuie anuntul pe

✉ Mesaj



romimo f
(/)



(/adauga-anunturi)



(/mesaje)

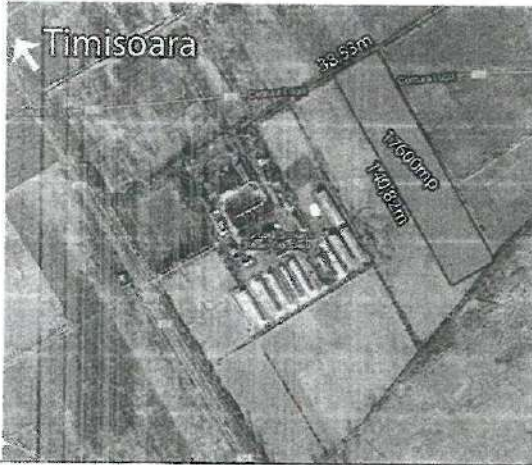


Mesaj

Vand teren pe cartiera Lugoj

5 EUR

0727868970



0727868970

30 Mins 15 Days

Vizualizari 15

Mapa

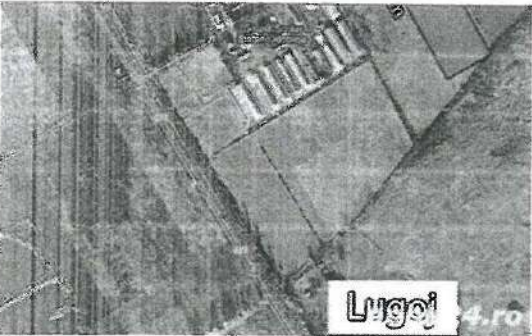
Profilul agentului

0727868970

Compartajeaza

Distribuie anunțul pe

f t c m



0727868970

30 Mins 15 Days

f t c m

Specificatii

Suprafata terenului	16800 m ²	Front strada	34 m
---------------------	----------------------	--------------	------

Descriere

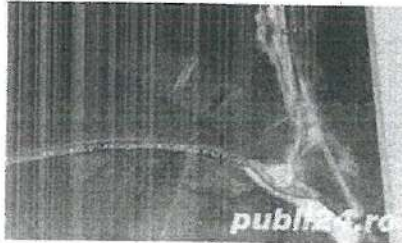
terenul de suprafata de 2231 mp pe o parte a cartierii lugoj iar cel de 14500mp pe cealalta parte a cartierii lugoj conform schitului anexat pentru informatii
 5*10 euro/mo la tel. 0721786022 suprafata totala 16800

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters.

Vand in lugoj un teren in s=11075mp, la centura municipiului langa statia de benzina petrom

6 EUR

0722395270



Laur

072 223 952 70

Adauga agent

Distribuie anuntul pe



0722395270



Specificatii

Suprafata terenului: 11075.0 mp Front strada: 45.72

Descriere

Terenul este in mediul rural, aproape de autostrada AT 5 si este potrivit pentru constructii de case, hale industriale, ferme, padocuri pentru animale, terenuri de tenis, etc.
Suprafata terenului: 11075.0 mp Front strada: 45.72

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-2-5-ha-780866717b606550.html>

romimo.ro


Conturi noi | Favorite | Agenti | Ajutor | Adauga anunt

Vanzare teren 2,5 ha

9 EUR

0722340216

072



edy

Tu Te-ai validat
Pe site-ul nostru

Conectare

Distribuie anuntul pe

f t l e

romimo.ro

Conturi noi | Favorite | Agenti | Ajutor | Adauga anunt

0722340216

072

Specificatii

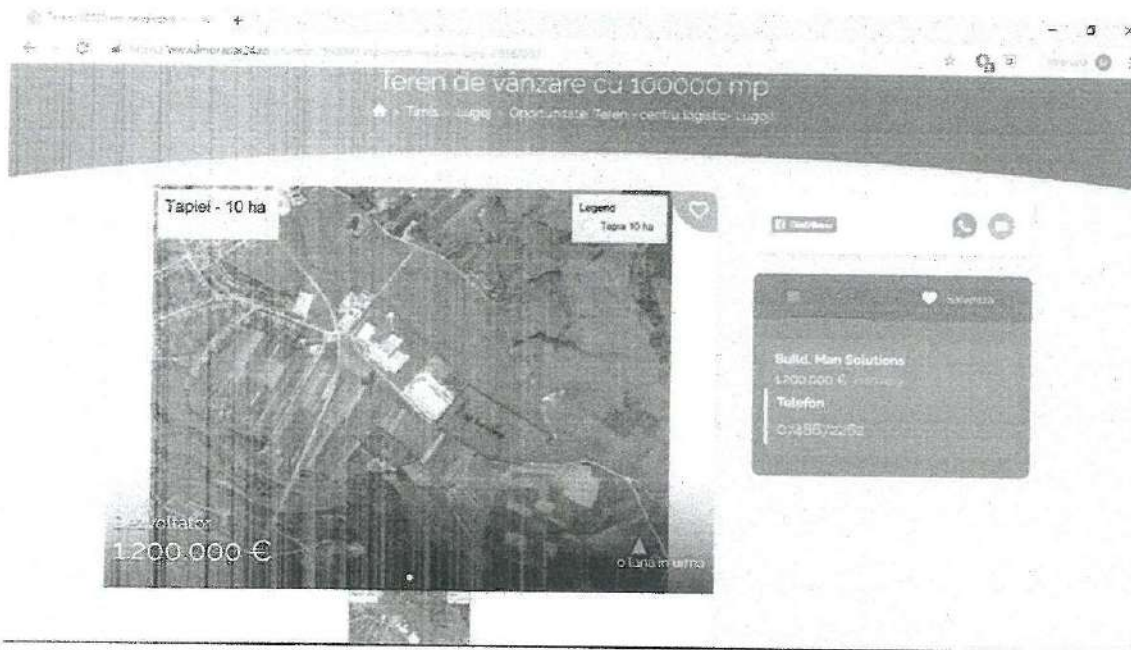
Acoperis schimbabil	da	Suprafata terenului	26197 m ²
Unitati generas	Cu act	Alte caracteristici	Oportunitate de investitii...

Descriere

Financiar vand sau achiziționez teren extravilan de 2,5 ha(26197 m²) cu ecruș (E70, DMF).
Terenul este în apropierea unui cartier de locuitori noi.
Pe lângă din E70(DMF) se face pe drumul cu ducă la fostul Liceu Agricol acesta fiind asfaltat și în bune condiții de utilizare.
Se accedează prin road de pământ, prin care se poate face orice mod de ființare sau schimb cu fondurile în limboarea plus diferența la înțelegere.
Prețul este de 9 euro/mp proiectabil sau 225000 euro/total.
TERENUL este plan, potrivit pentru dezvoltare imobiliară, comercială, industrială etc. și foarte aproape de sensul giratoriu de la Centru de Cultură și Turism din localitatea Cămin.
Nu are acces în imediat.
Prețuri negociabile.
- suprafata totala: 26197 Acoperis schimbabil
Acruș
Amplasament strada modernă
Utilitate:
Unitati Generas: Cu act
Alte caracteristici:
Alte caracteristici: Oportunitate de investitii, Parcela



<https://www.imoradar24.ro/terenuri-de-vanzare/lugoj?suprafata=10000>



<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-liber-intravilan/7b0f6d737c616151.html>

romimo.ro

15 EUR

0722377613

Vanzare teren liber intravilan



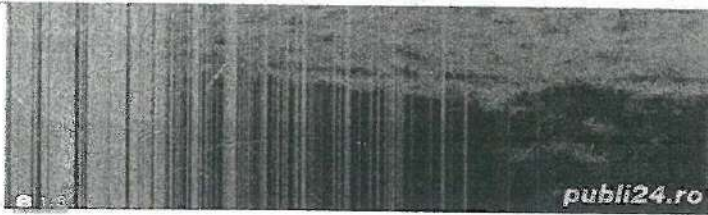
DUMITRA

0722377613

Distribue acestui pe

romimo.ro

0722377813



publi24.ro

Specificatii

Suprafata terenului	13000 m ²	Front strada	55 m
---------------------	----------------------	--------------	------

Descriere

VAND TEREN LIBER INTRAVILAN IN LUGOI IN SUPRAFATA DE 13000 MP AVAND TOATE UTILITATILE DIMENSIUNI 55233M (PRETABEL) SI PENTRU PARCELARE MI SUNT AMPLASATI STALPI DE CURENT (se afla la telera: 13000) Front strada: 55

Anunturi recomandate



Registrul Fondurilor Fixe existente in inventar
 la data de 31.12.2018

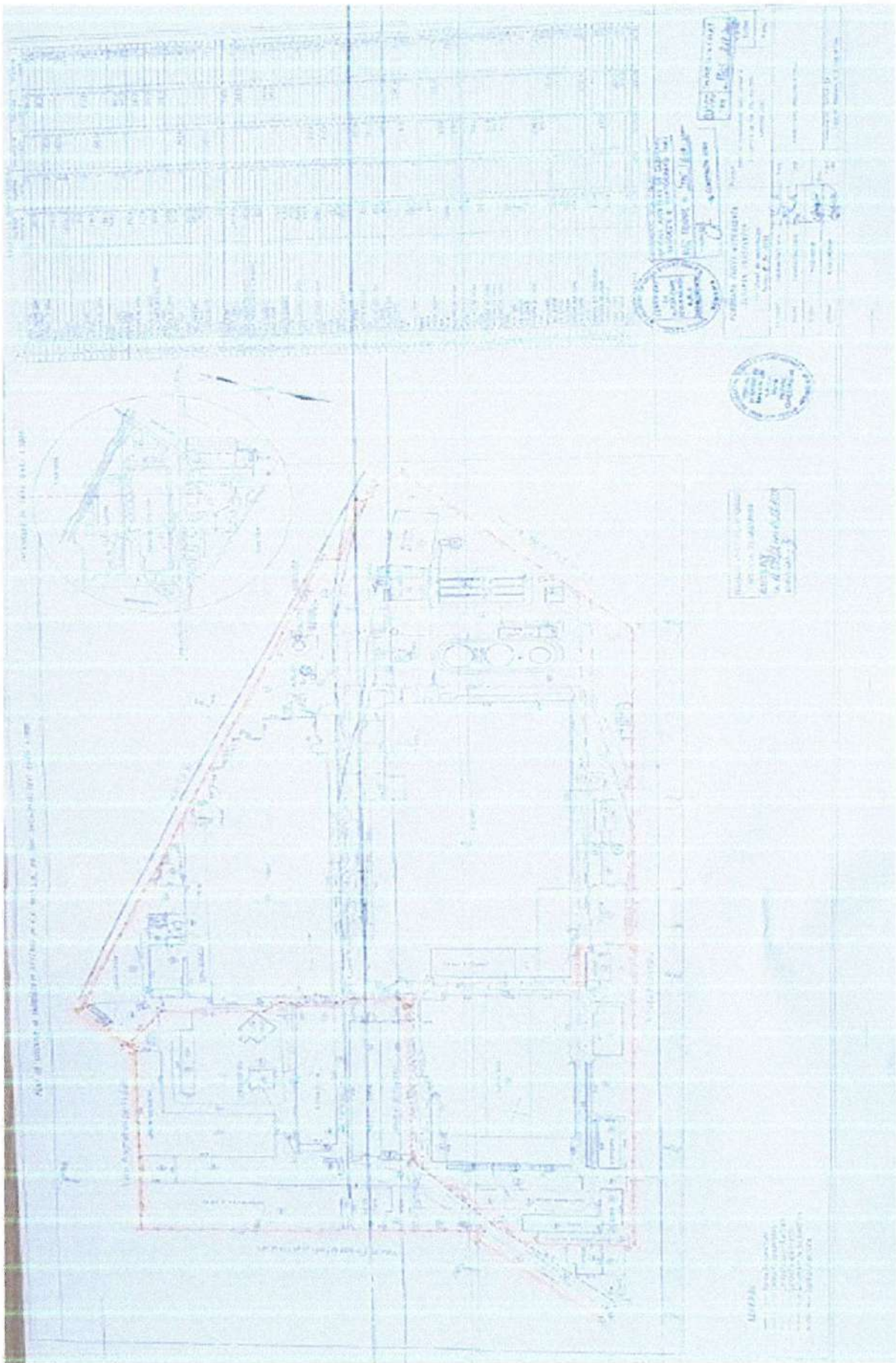
Numar Document	Data	Dura	Cod	Clasif.	Numar Inventar	DENUMIRE	Ob. linv	Valoare inventar	Uzura	Cota lunara	Gestiune
229811	200412	50	1.1.1.		101002	CLADIRE VOPSITORIE VECHE		247916.47	41537.23	0.00	FINISAJ C
229811	200412	50	1.1.1.		101003	CLADIRE ALBITORIE		1103321.60	224456.47	0.00	FINISAJ C
229811	200412	50	1.1.1.		101004	CLADIRE FILATURA+ETAJ+BATAJ		830245.33	156003.68	0.00	FILATURA C
229811	200412	50	1.1.1.		101010	CLADIRE MAG.TES.NAVADIT		537330.64	80601.51	0.00	TESATORIE C
229811	200412	50	1.1.1.		101016	GARAJ		29759.07	6026.21	0.00	PAVILION C
229811	200412	50	1.1.1.		101017	REMIZA MOTO-BICICLETE		14486.61	3033.92	0.00	PAVILION C
229811	200412	50	1.1.1.		101026	PAVILION POARTA-BIROURI		29979.98	5332.99	0.00	PAVILION C
229811	200412	50	1.1.1.		101027	BIROU DESFACERE OPM		3723.60	757.11	0.00	PAVILION C
229811	200412	50	1.1.1.		101028	PAVILION CENTRAL-BIROURI		85723.83	24191.19	142.00	PAVILION
229811	200412	50	1.1.1.		101035	CLADIRE TESATORIE HALA NOUA		1672123.55	272833.57	0.00	TESATORIE C
229811	200412	50	1.1.1.		101038	DEPOZIT TESATURI FINISAJ ETAJ		150406.20	25533.79	0.00	FINISAJ C
229811	200412	50	1.1.1.		101039	REMIZA VOPSITORIE PT. CHIMICALE		38370.93	6706.60	0.00	FINISAJ C
229811	200412	50	1.1.1.		101047	HALA VOPSIT FIR ETAJ		351055.95	58933.36	0.00	FINISAJ C
229811	200412	50	1.1.1.		101048	HALA SCAMOSAT FINISAJ		38410.04	8651.55	0.00	FINISAJ C
229811	200412	40	1.1.10.		202054	RAMPA SPALAT AUTO		456.31	97.80	0.00	PAVILION C
229811	200412	30	1.1.12.		202001	COS FUM		0.00	0.00	0.00	FINISAJ C
229811	200412	30	1.1.12.		202003	CANAL AERAJ GAZE ARSE		144.13	58.22	0.00	FINISAJ C
TOTAL Subgrupa 1.1.								5133454.24	914757.20	142.00	
229811	200412	50	1.3.2.1.		202005	LINIE INDUSTRIALA CFR		0.00	0.00	0.00	FINISAJ
229811	200412	12	1.3.20.		202032	LINIE TELEFONICA-OFICIU		5916.03	4843.18	0.00	PAVILION C
229811	200412	25	1.3.7.2.		202087	CALE TRANSPORT		5073.68	2001.75	0.00	FILATURA C
229811	200412	35	1.3.7.3.		202036	DRUMURI DIN BETON-1800MP		0.00	0.00	0.00	FINISAJ C
229811	200412	35	1.3.7.3.		202081	DRUM DE PIATRA-500MP		0.00	0.00	0.00	TESATORIE C
TOTAL Subgrupa 1.3.								10989.71	6844.93	0.00	
229811	200412	10	1.5.12.		202084	SOPRON ZIDARI		26.07	25.75	0.00	FINISAJ C
229811	200412	10	1.5.12.		202085	SOPRON ZIDARI		26.07	25.75	0.00	FINISAJ C
229811	200412	25	1.5.9.		202086	PLATFORMA BETONATA		29009.43	11506.30	0.00	FILATURA C
TOTAL Subgrupa 1.5.								29061.57	11557.80	0.00	
229811	200412	35	1.6.3.2.		202083	IMPREJMUIRE BETON		261.47	145.08	1.00	FINISAJ
TOTAL Subgrupa 1.6.								261.47	145.08	1.00	
229811	200412	40	1.7.1.2.		202061	INSTALATIE ILUMINAT EXTERIOR		568.57	155.30	0.00	FINISAJ C
229811	200412	12	1.7.2.1.		202065	INSTALATIE ELECTRICA FORTA EXT.		130.37	97.80	0.00	FINISAJ C
TOTAL Subgrupa 1.7.								698.94	253.10	0.00	
229811	200412	40	1.8.1.		202017	POT FORAT MARE ADANCIME		33.32	0.72	0.00	FINISAJ C
229811	200412	40	1.8.1.		202018	POT FORAT MARE ADANCIME		0.00	0.00	0.00	TESATORIE C
229811	200412	40	1.8.1.		202019	POT FORAT MARE ADANCIME		1908.52	447.96	0.00	FINISAJ C
229811	200412	40	1.8.1.		202066	POT ARTEZIAN FORAT		15053.73	3712.96	0.00	FINISAJ C
229811	200412	50	1.8.11.		202008	.REZERVOR DESCHIS GROAPA		4.35	0.50	0.00	FINISAJ C

Registrul Fondurilor Fixe existente in inventar
 la data de 31.12.2018

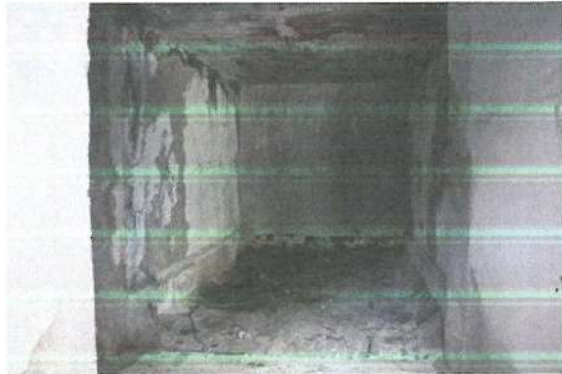
Numar Document	Data	Dura	Cod	Numar Inventar	D E N U M I R E	Ob. Inv	Valoare Inventar	Uzura	Cota lunara	Gestiune
229811	200412	40	1.8.13.	202063	INSTALATIE CANAL APA		150.65	2.15	0.00	FINISAJ Co
229811	200412	40	1.8.4.	202033	CANALE ACOPERITE PT. EVAC. APA		19440.78	4820.25	0.00	FILATURA Co
229811	200412	30	1.8.6.	202020	CONDUCTA APA INDUSTRIALA		16763.79	5520.57	0.00	PAVILION Co
229811	200412	30	1.8.6.	202021	CONDUCTA APA POTAB. INTERIOR		40208.46	13256.39	0.00	FINISAJ Co
229811	200412	30	1.8.6.	202058	CANAL APA INDUSTRIALA		40.56	0.72	0.00	FINISAJ Co
229811	200412	40	1.8.7.	202022	CONDUCTA BETON CANAL FP		8908.09	1165.49	0.00	FINISAJ Co
229811	200412	40	1.8.7.	202023	CONDUCTA CANAL TIMIS FP		10833.27	2663.93	0.00	FINISAJ Co
229811	200412	40	1.8.7.	202048	CONDUCTE APA SI CANALIZARE		133.27	1.43	0.00	FINISAJ Co
229811	200412	40	1.8.8.	202042	DECANTOR APE INDUSTRIALE		0.00	0.00	0.00	FINISAJ Co
TOTAL Subgrupa 1.8.							113478.79	31593.07	0.00	
TOTAL Grupa 1							5287944.72	965151.18	143.00	
Din care - neamortizate:							5287944.72	965151.18	143.00	
- de baza :							5287944.72	965151.18	143.00	
- ob. inv. :							0.00	0.00	0.00	
- amortizate:							0.00	0.00	0.00	
- de baza :							0.00	0.00	0.00	
- ob. inv. :							0.00	0.00	0.00	
229811	200412	11	2.11.1.	300010	TURBINA ABUR 1200KW		24935.00	22679.00	0.00	FINISAJ Co
TOTAL Subgrupa 2.11.							24935.00	22679.00	0.00	
229811	200412	20	2.16.3.1.	300003	TRANSFORMATOR TRAFU 1000KVA	Da	760.00	361.00	0.00	TESATORI Co
TOTAL Subgrupa 2.16.							760.00	361.00	0.00	
229811	200412	1	2.27.	300004	GENERATOR CURENT SKODA	Da	1745.00	1745.00	0.00	FINISAJ Co
229811	200412	1	2.27.	300005	GENERATOR CURENT SKODA	Da	1745.00	1745.00	0.00	FINISAJ Co
229811	200412	6	2.27.	300008	CONDENSATORI STATICI SET	Da	253.00	253.00	0.00	FINISAJ Co
229811	200412	6	2.27.	301429	ELECTROPOMPA NC 65	Da	71.00	71.00	0.00	FINISAJ Co
229811	200412	6	2.27.	301430	ELECTROPOMPA NC 65	Da	71.00	71.00	0.00	FINISAJ Co
229811	200412	6	2.27.	301431	ELECTROPOMPA NC 65	Da	71.00	71.00	0.00	FINISAJ Co
229811	200412	6	2.27.	301432	ELECTROPOMPA NC 65	Da	71.00	71.00	0.00	FINISAJ Co
TOTAL Subgrupa 2.27.							4027.00	4027.00	0.00	
TOTAL Grupa 2							29722.00	27067.00	0.00	
Din care - neamortizate:							29722.00	27067.00	0.00	
- de baza :							24935.00	22679.00	0.00	
- ob. inv. :							4787.00	4388.00	0.00	
- amortizate:							0.00	0.00	0.00	
- de baza :							0.00	0.00	0.00	
- ob. inv. :							0.00	0.00	0.00	
229811	200412	20	4.1.1.	500317	LOCOMOTIVA LDH		2680.00	1321.00	0.00	FINISAJ Co

Registrul Fondurilor Fixe existente in inventar
 la data de 31.12.2018

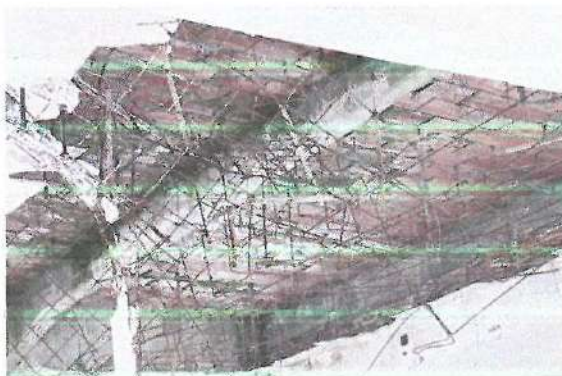
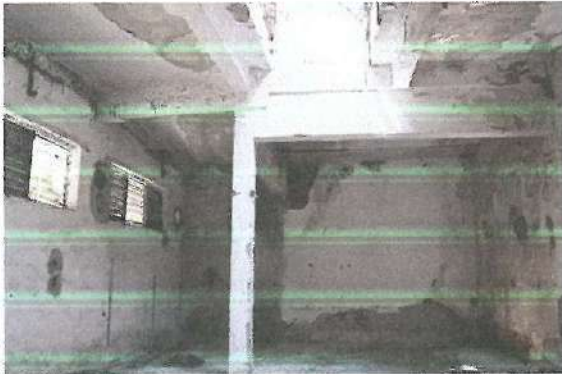
Numar Document	Data op. func.	Dura ta	Cod clasif.	Numar Inventar	D E N U M I R E	Ob. [inv]	Valoare inventar	Uzura	Cota lunara	Gestiune
TOTAL Subgrupa 4.1.							2680.00	1321.00	0.00	
229911	200412	10	4.6.7.	500001	POD RULANT 3.5T VULCAN	Da	106.00	106.00	0.00	FINISAJ C
209911	200412	10	4.6.7.	500006	ASCENSOR HIDRAULIC	Da	80.00	80.00	0.00	FINISAJ C
TOTAL Subgrupa 4.6.							186.00	186.00	0.00	
TOTAL Grupa 4							2866.00	1507.00	0.00	
Din care - neamortizate:							2866.00	1507.00	0.00	
- de baza :							2680.00	1321.00	0.00	
- ob. inv.:							186.00	186.00	0.00	
- amortizate:							0.00	0.00	0.00	
- de baza :							0.00	0.00	0.00	
- ob. inv.:							0.00	0.00	0.00	
TOTAL General							5320532.72	993725.18	143.00	
Din care - neamortizate:							5320532.72	993725.18	143.00	
- de baza :							5315559.72	989181.18	143.00	
- ob. inv.:							4973.00	4574.00	0.00	
- amortizate:							0.00	0.00	0.00	
- de baza :							0.00	0.00	0.00	
- ob. inv.:							0.00	0.00	0.00	



[Handwritten signature]



A handwritten signature or set of initials in black ink, located at the bottom right of the page.



A handwritten signature or mark, possibly in blue ink, located at the bottom right of the page.



A handwritten signature or mark in blue ink, located at the bottom right of the page.