

Catre: Comuna Crasna, jud. Salaj

Stimata doamna /Stimate domn,

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare al proprietatii mentionate in contract.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra si de catre client, cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de ANEVAR si standardele internationale de evaluare, in concordanta cu Standardele Comisiei Internationale de Evaluare (IVSC).

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a proprietatilor supuse evaluarii, la data evaluarii este de:

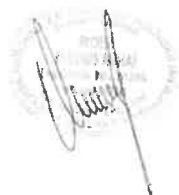
Teren 4.942 mp: 31.400 euro / 156.268 lei

Valoare piata imobil: 130.200 EUR / 647.966,34 lei (aceasta valoare include si valoarea terenului si a fost obtinuta luand in calcul un venit net din exploatare (VNE) din chirii de 20.179 EUR/100.424,83 lei/an, respectiv 1.681,58 EUR/8.368,72 lei/luna)

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,
Moisi Marius Mihai



Raport de Evaluare

Destinatar: Comuna Crasna
Proprietar/Client : Comuna Crasna

Tipul proprietatii: industrial

Valoarea piata:

Comparatia vanzarilor (teren):


31.400 euro

Abordarea prin venit:

130.200 EUR (aceasta valoare include si valoarea terenului)

Curs BNR 31.05.2024 :
4,9767 lei/EUR

Evaluator,
Moisi Marius Mihai



Data inspectiei / Data
raportului
Data evaluarii:

15.05.2024/ 31.05.2024

31.05.2024

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si ipotezele speciale specificate si sunt ale noastre personale, fiind nepartinuitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

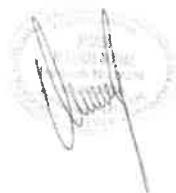
Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR in vigoare la data prezentului raport.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ai Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat în alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.



II. PREMISELE EVALUARII

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. Scopul evaluării | Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea proprietarului, în scopul estimării valorii de piață și este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. |
| 2. Destinatarul raportului | Acest raport de evaluare are ca și destinatar Comuna Crasna și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari. |
| 3. Prezentarea Consultantului | Moisi Marius Mihai, membru titular ANEVAR, E.P.I., E.B.M nr. legitimație 14294, Zalău, jud. Salaj, telefon 0744/79.12.94, E-Mail: marius.moisi@yahoo.com |
| 4. Prezentarea clientului | Numele clientului: Comuna Crasna
Adresa: Crasna, nr. 13, jud. Salaj
CUI 4495115 |
| 5. Baza de evaluare | Estimarea valorii de piață în baza standardelor <ul style="list-style-type: none">• SEV100 – Cadrul general;• SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;• SEV 102 – Implementare;• SEV 103 – Raportare;• SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;• GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile |
| 6. Definiția valorii de piață | Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un comparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere |
| 7. Condiții și ipoteze speciale | – A se vedea Anexa 1. |
| 8. Clauze de confidențialitate | Raportul de evaluare sau orice referință la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat. |

III. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si Proprietarul

- 1.1 Adresa proprietatii si tipul acesteia Proprietate situata la periferia comunei Crasna, jud. Salaj, spre Varsolt, extravilan, formata din teren extravilan in suprafata de 4.942 mp, partial imprejmuit – imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar + constructii (Cladire administrativa regim inaltime P, suprafata desfasurata 77 mp, an construire 2009 ; hala productie regim inaltime P, suprafata construita desfasurata 514 mp, an construire 2009 ; Casa pompe regim inaltime P, an construire 2009, suprafata construita desfasurata 11 mp) .
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Comuna Crasna, jud. Salaj
- 1.3 Data inspectiei Inspectia proprietatilor s-a efectuat de catre Marius Mihai Moisi
- 1.4 Data evaluarii/data intocmirii raportului de evaluare 31.05.2024/31.05.2024
- 1.5 Date Privind Documentatia Cadastrala Extras CF 56221 Crasna/ 25.10.2023
- 1.6 Asigurare Nu am fost informati ca imobilele ar detine asigurare in momentul de fata.
- 1.7 Ipoteci Nu au fost puse informatii la dispozitie
- 1.8 Utilizarea actuala industriala

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale

- Amplasarea Proprietatea este amplasata in extravilanul comunei Crasna, la iesirea spre Varsolt.
- Strada/Accesul la proprietate Accesul se face pe un drum secundar asfaltat care face legatura cu drumul judetean Crasna - Varsolt

3. Teren

- 3.1 Suprafata terenului 4942 mp
- 3.2 Geografia 1. Relieful proprietatii este plan.
- 3.3 Limite 1. Proprietatea este securizata cu gard.

Descrierea Proprietatii

- | | | | |
|-----|-----------------------|----|--|
| 4.1 | Constructia structura | si | Conform informatiilor primite de la client, solutia constructiva aferenta pentru constructii este urmatoarea:
Cladire administrativa : fundatii din beton armat, structura din beton, inchideri din caramida, plansee din beton, tencuieli simple la exterior, acoperis sarpanta, invelitoare tigla, tamplarie lemn.
Hala productie : structura metalica, inchideri cu panouri metalica, sarpanta metalica, invelitoare tabla
Casa pompa: fundatii din beton armat, structura din beton, inchideri din caramida |
| 4.2 | Finisajele | | In hala de productie exista sapa betonata. In cladirea administrativa nu a fost permis accesul. |
| 4.3 | Utilitati | | Proprietatea beneficiaza de apa si curent electric de la retea. |
| 4.4 | Instalatii | | In stare de functionare (conform declaratie client) |
| 4.5 | Suprafete | | Conform documentatie prezentata |

5. Starea Proprietatii

- Imbunatatiri
- La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand finisajele mentionate anterior.
- In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat defecte structurale sau mecanice.

IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

1. Generalitati

Nici scaderi spectaculoase, nici cresteri sensibile. Liniar este cuvantul de ordine pentru evolutia preturilor pentru acest an. Piata imobiliara incetinesc insa, pe fondul nerecuperarii economiei post-Covid, respectiv a razboiului din Ucraina

Agentiile imobiliare sunt de parere ca si in perioada urmatoare, in judetul Salaj, se vor vinde cel mai bine imobilele cu suprafete mici, care au prin urmare si pretul mai mic. De asemenea, avantajati vor fi proprietarii care reusesc sa inteleaga faptul ca trebuie sa ceara un pret corect, adaptat pietei, daca vor sa isi vanda imobilul. Inca exista proprietari care se joaca cu preturile. O categorie este reprezentata de cei care arunca spatiul pe piata cu un pret mare si scad treptat cand vad ca nu ii suna nimeni. O alta categorie este reprezentata de proprietarii care din contra, scot la vanzare cu preturi foarte mici, poate chiar nejustificat de mici, si cand vad ca spatiul e cautat, cresc pretul. Asadar, e o perioada de lamurit clientii, fie ei proprietari sau cumparatori, de faptul ca si in criza exista o valoare reala a spatiilor, iar un pret dus departe de aceasta valoare nu are cum sa fie constructiv.

Daca discutam despre spatii industriale ca si componenta a pietei specific salajene, putem spune ca volumul de tranzactionare s-a redus. Simultan, decizia de achizitie a unui spatiu este acum mult mai analitica, cumparatorii supunand proprietatile unor evaluari intocmite cu maxima severitate, acest lucru ducand la negocieri in urma carora pretul de tranzactionare ajunge sa coboare cu 10-20% fata de cel ofertat in piata.

Privind in ansamblu piata specifica din anul 2023 se poate spune ca in perioada actuala, piata ofera reale oportunitati pentru achizitia unui imobil la preturi si in conditii bune. Totusi, tranzactiile raman la un nivel redus, valoarea reala a unui imobil nefiind data de oferta prezenta pe piata, ci de cererea supusa unei negocieri drastice.

2. Oferta de spatii similara

Constanta

3. Cererea de spatii similara

In usoara scadere

4. Echilibrul pietei

Dezechilibru in favoarea cererii. In opinia noastra, tendinta se va mentine si in viitorul apropiat. Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

V. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca “ *cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate*”

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibila fizic. Permisibilitatea legala este posibila sub conditia obtinerii autorizatiei de demolare, dar tinand cont de cheltuielile necesare aducerii lui in starea de teren liber (demolare, eliberare etc) ipoteza utilizarii terenului ca teren liber aduce o valoare mai mica proprietatii decat varianta terenului construit.

Astfel alternativa de aducere a terenului la forma initiala de teren liber nu este fezabila. Concluzia este ca **cea mai buna utilizare va fi analizata in continuare in ipoteza terenului construit.**

Avand in vedere probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei imobilului analizat si a costurilor altor alternative de dezvoltare se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a terenului construit este cea actuala si anume cea industrială.**

VI. EVALUAREA

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii juste a unei cladiri, standardele de evaluare prevad utilizarea mai multor abordari. In cadrul prezentul raport au fost utilizate capitalizarea veniturilor si comparatia vanzarilor (in cazul terenurilor).

2. Comparatia vanzarilor (teren)

Premisa majora a abordarii prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile si informatiile referitoare la tranzactiile de bunuri similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele intre proprietatea supusa evaluarii si comparabile, prin cuantificarea corectiilor. Corectiile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corectiilor este *grila de piata* care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corectie.

In partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor fata de proprietatea evaluata si să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesita cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzactiile comparabile.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile (case/vile respectiv terenuri) similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare. (vezi ANEXA 6).

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare – plata cash.

Grila de piata este prezentata in ANEXA 9. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila B (are cea mai mica corectie totala bruta). Avand in vedere si celelalte corecții, opinam ca valoarea de piata a terenului este de:

31.400 euro

Valori conform grila notariala:

1. teren 4.942 mp x 9 lei/mp = 44.478 lei

Total teren 4.942 mp: 44.478 lei

2. cladire administrativa 77 mp x 400 lei/mp = 30.800 lei

3. hala productie 514 mp x 400 lei/mp = 205.600 lei

4. casa pompa 11 mp x 100 lei/mp = 1.100 lei

5. Total: 237.500 lei

3. Abordarea prin venit – capitalizarea veniturilor

In cadrul acestei abordari se cuantifica valoarea prezenta (actualizata) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obtinute din exploatarea apartamentului.

S-a utilizat metoda bazata pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, spatiul are o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii constructiei sunt :

⇒ Venitul brut potential VBP – veniturile anuale obtinute din inchirierea apartamentului ;

⇒ Grad de ocupare - s-a considerat un grad de ocupare de 75% - conform studii citate mai jos;

⇒ Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obtinute din inchirierea apartamentului dupa amendarea VBP cu gradul de ocupare

⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt in sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se impart in cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate si cheltuielile cu asigurarea acesteia) si variabile (utilitati, management, administrare, reparatii si intretinere - daca prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi). Astfel : s-a considerat cheltuielile de exploatare de cca. 5.43% din VNE; nu s-au luat in calcul cheltuieli cu intretinerea si reparatiile cladirii. De asemenea, nu au fost estimate cheltuieli variabile cu utilitatile deoarece acestea cad in sarcina chiriasilor;

⇒ Rata de capitalizare c reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile. Astfel, rata de capitalizare luata in considerare, din motive legate de diminuarea riscului utilizatorului, a fost considerata de cca. 15%, conform studii citate mai jos;

⇒ Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potential;

Formula de calcul este: $V = VNE / c$, iar ipotezele si calcule utilizate sunt prezentate in ANEXA 8. Astfel, opinam ca valoarea de piata a spatiului analizat este de:

130.200 EUR (aceasta valoare include si valoarea terenului)

4. Reconcilierea rezultatelor

Comparatia vanzarilor (teren):

31.400 euro

Valori conform grila notariala:

1. teren 4.942 mp x 9 lei/mp = 44.478 lei

Total teren 4.942 mp: 44.478 lei

2. cladire administrativa 77 mp x 400 lei/mp = 30.800 lei

3. hala productie 514 mp x 400 lei/mp = 205.600 lei

4. casa pompa 11 mp x 100 lei/mp = 1.100 lei

5. Total: 237.500 lei

Abordarea prin venit:

130.200 euro

Valori reconciliate:
Comparatia vanzarilor (teren):
31.400 euro
Abordarea prin venit:
130.200 euro

Referitor la aceste valori juste pot fi precizate urmatoarele:

- Valorile au fost exprimate si sunt valabile in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valorile nu tin seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valorile sunt o estimare;
- Valorile sunt subiective;
- valorile estimate nu include taxe
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

6. Conditii limitative
suplimentare

Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către evaluator evse presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesec, local sau privat, și că toate autorizatiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. 11. Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nici o forma fara acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de evaluator și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si

competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.

- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu își asumă nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție
- În cadrul abordării prin venit a fost utilizată o rată medie de neocupare de 20% (conform studiu Darian DRS, publicat în "Valoarea, oriunde este ea", orase secundare. Comuna Crasna nu este oras secundar, motiv pentru care evaluatorul a considerat că această rată de neocupare este mai mare decât cea prezentată în publicație). De asemenea, a fost utilizată o rată a capitalizării de 15% (Studiul Jones Lang LaSalle aparut în aceeași publicație estimau, pentru orasele secundare, o rată a capitalizării de 10% - 11%, însă comuna Crasna nu este oras secundar (nu este nici macar oras). Au fost utilizate comparabile din tot județul Salaj, din lipsa de informații de pe piața locală.
- Identificarea terenurilor și a construcțiilor a fost făcută în baza informațiilor primite de la client, care își asumă răspunderea civilă și penală pentru acuratețea informațiilor oferite.
- A fost menționată și valoarea de piață a imobilului rezultată în urma consultării grilei notariale, conform căreia valoarea de piață a imobilului evaluat este semnificativ mai mică decât cea rezultată prin aplicarea abordării prin venit. Destinatarului – Comuna Crasna – îi revine dreptul de a utiliza oricare din cele două valori, purtând întreaga răspundere, de orice natură, cu privire la alegerea făcută.
- Se cuvine a preciza că utilizarea grilei notariale nu este acceptată de Standardele de Evaluare, menționarea acesteia în cadrul acestui raport de evaluare fiind făcută la solicitarea destinatarului.
- Nu au fost identificate comparabile similare doar în comuna Crasna, prin urmare au fost utilizate comparabile și din alte localități din jud Salaj și limitrof;
- Prezentul raport constituie o actualizare a unui raport de evaluare mai vechi, întocmit la solicitarea clientului, în vederea aducerii la zi a valorii de piață;

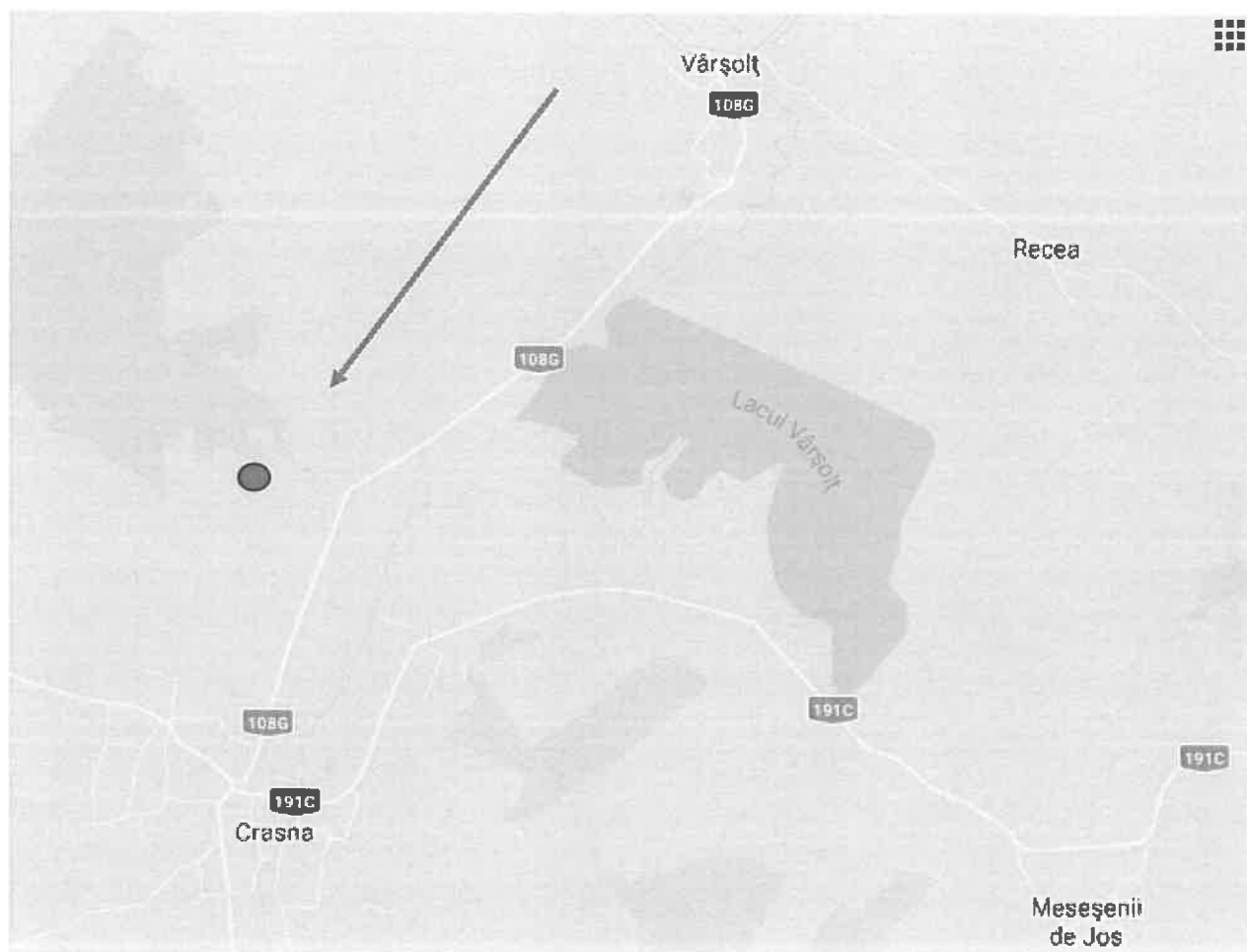
Anexa 2 - Documente de proprietate

Documentele de proprietate prezentate evaluatorului au fost anexate prezentului raport

Anexa 3 - Planse, schite

Documentele prezentate evaluatorului au fost anexate prezentului raport

Anexa 4 – Harta localizare



Anexa 5 – Fotografii





Anexa 6 – comparabile vanzare teren

Comparabile teren

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-extravilan-in-zona-agroturistica-IDgzZW0.html>

PRIVAT ⓘ

loana
Pe OLX din octombrie 2022
Activează în iunie 2023

Suna vanzatorul Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Bogdana, Sălaj

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Mesaje Contul tău Adauga anunt nou

Postat 19 iunie 2023

Vand teren extravilan în zonă Agroturistică

14,99 € Prețul e negociabil!

(P) Credite ipotecare voi la ING

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / Intravilan: Extravilan Suprafata utila: €5 000 m²

DESCRIERE

Vând teren intravilan/extravilan în zonă Agroturistică în plină dezvoltare, la limita dintre Jud. Cluj și Jud. Sălaj, respectiv loc. Vânători-loc. Bogdana, în suprafață de 65.000 mp, front stradal de 250 metri, apă și curent electric în teren, acces la drumul județean! Se poate construi în scop turistic și nu numai! Prețul este de 14,99 Euro/mp, negociabil!

Informații suplimentare la numărul de telefon: 07*****29.

ID: 245000874 Vizualizare 1523

PUBLICITATE

Clean Carpet
Transport Gratuit | Sună acum
A covorașe de calitate? Sună-ne și ne ocupăm noi de tot. Proiectare și instalare Gratuită.

Site Indicații de orientare

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-si-agricol-in-apropiere-de-lacul-varsolt-IDgP9ZK.html>

Ionuț
Publicat în septembrie 2021
Activ în la 20-41

☎ 075 826 6681 Trmite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Varsolt, Salaj

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu
Aplică mai multe ▾

Postat 13 februarie 2023

Postat 13 februarie 2023

Vând teren intravilan și agricol în apropiere de lacul Vârșoț

19 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / intravilan Intravilan Suprafata utila: 2.700 m²

(P) VidaXL: **Traiește mai bine cu mai puțin!**

DESCRIERE

Vând teren intravilan și extravilan, în zona Varsolt, fata in fata cu lacul de acumulare varsolt . Terenul are o suprafata de 2800m² sau 27 de ari . Se prezinta cu toate actele. Pentru mai multe detalii sunați la telefon.Pretul este ușor negociabil

ID: 248614528 Vizualizări: 691 Raportează

STIMOMENTULĂLA

Licitație de Mașini Germania
euroactions.com Spre site >

STUP.BANCATRANSILVANIA

Anexa 7 – Comparabile inchiriere

Comparabila A:

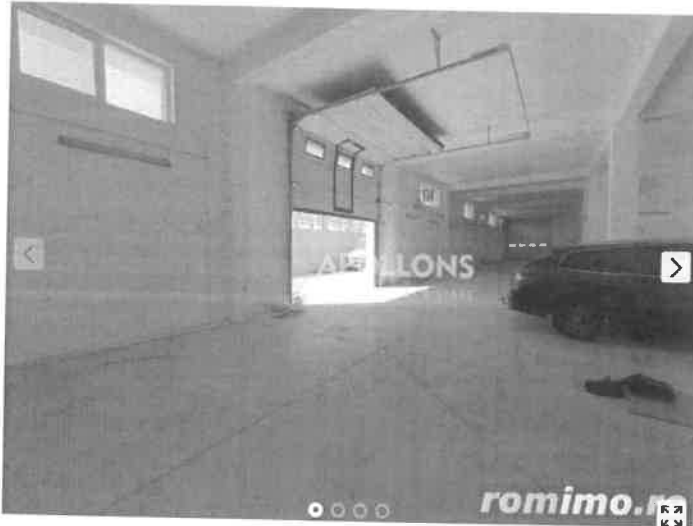
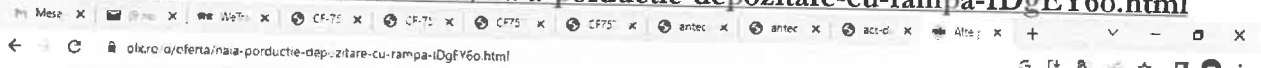
<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-atelier-auto-sau-spatiu-depozitare-300-mp-IDhxxmD.html>

FIRMA ⓘ
TrailerParc
Pe OLX din mai 2014
Activ pe 18 ianuarie 2023
073 135 5055
Trimite mesaj
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
LOCALIZARE
Aghires, Săla
DETALII FIRMĂ
TRAILERPARC ofera cea mai variata gama de trailere platforme remorci

750 €
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ
Firma Suprafata construita [m2]: 300 Suprafata utila [m2]: 3 000 Suprafata teren [m2]: 2 500
Tip proprietate: Depozit, Spatiu productie, Distributie Inaltime utila [m]: 3 Stare: Nou
Anul constructiei: 2022 Numar locuri de parcare: 40 Acces: Zone comerciale
Infrastructura de baza: Acces pentru vehicule grele, Canalizare Alte facilitati: Baie privata
(P) VOLT. Castiga 1000€ cu scorul de credit!
DESCRIERE
Inchiriez spatiu comercial, se poate folosi ca si atelier sau spatiu pentru depozitele amplasat pe centura Zalău str razbokeni zona "delcar"
Construcție recent terminata
Utili 300 mp inaltime la porti 3 m
Curent
Platforma betonata in fata 20 arii teren
Imprejmuit
Accest anunț a fost publicat de către o firmă.
In calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci Arită mai multe >
Publicitate
etoro
Invest like the best
1 Anunț
2 Anunț
3 Anunț
4 Anunț
d'Amman
Cop/Wrader
Try Cop/Wrader

Comparabila B:

<https://www.olx.ro/d/oferta/hala-productie-depozitare-cu-rampa-IDgEY6o.html>



PRIVAT ⓘ



Dan

Pe OLX din noiembrie 2012
Activ pe 23 iunie 2025

☎ 073 371 7610

✉ Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Zalău,
Salaș



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.



Mesaje



Contul tău

➕ Adauga anunt nou

Hala productie ,depozitare cu rampa

1€

🔖 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata construita [m2]: 270

Suprafata utila [m2]: 270

Suprafata teren [m2]: 270

Suprafata zona administrativa [m2]: 270

Tip proprietate: Spatiu productie, Depozit

Inaltime utilia [m]: 4

Stare: Utilizat

Anul constructiei: 2000

Numar locuri de parcare: 2

Acces: Zone comerciale, Transport public

Infrastructura de baza: Acces pentru vehicule grele, Canalizare, Apa curenta

Alte facilitati: Gaze naturale

Siguranta: Gard

(P) VOLT: **Afle-ti scorul si castiga 1000 euro**

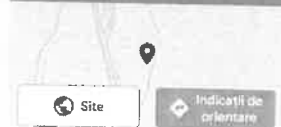
DESCRIERE

De inchiriat Hala de productie sau depozitare in suprafata de 270 mo



PUBLICITATE

Cădeți Căpșei
Transport Gratuit | Sună acum
Ai nevoie de spălat? Sună-ne și ne ocupăm
noi de tot. Problema și livrare GRATUITĂ.



PUBLICITATE

clix.ro/oferta/hala-productie-depozitare-cu-rampas-IDg2Y6o.html

Intrare Structura de oțel. Acces pentru vehicule grele. Calorizare, Apa Curenta. Alte facilitati: Gaze Naturale

Siguranta: Gard

(P) VOLT: **Afia-ti scorul si castiga 1000 euro**

DESCRIERE

De inchiriat Hala de productie sau depozitare in suprafata de 270 mp litera CI pe cf situata in zona industriala Tenaris ,Michelin La intrare la Remat dispune apa , curent trifazat , gaz ,curte mare Rampa incarcare descarcare , descarcare CAMIOANE IANTIME INTERIOARA 4m usa culisanta latime 5 m inaltime 4 m Pret negociabil

ID: 246185532 Vizualizări: 667 [Raporteaza](#)

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Dan
Pe Oia din noiembrie 2012
Activ pe 22 iunie 2015

[Trimite mesaj](#)

073 371 7610

PUBLICITATE

Clean Carpet

Transport Gratuit | Sună acum - Spălătorie Curățătorie covoare

Ai covoraie de sălălit? Sună-ne și ne ocupăm noi de tot. Preluare și livrare Gratuită

Inchide x

Comparabila C:


<https://www.storia.ro/ro/oferta/salaj-hala-depozit-IDw5un.html>

storia.ro/oferta/salaj-hala-depozit-IDw5un.html

storia Anunturi - Ansambluri rezidențiale - Companii - Blog - Creditare

Conuș meu [Adauga anunt](#)

[← Înapoi la listă](#) Depozit / Hala de inchiriat > Salaj > Hereclean > Panic > Salaj / hala / depozit



1 / 3

Jozsi
Proprietar
0754 688 797

Amplasament

Strada

+40 Număr de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

100 / 2000

Adresa proprietarului este o date este S.C. Oia Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

storia.ro/ro/oferta/salaj-hala-depozi-IDw5un.html

2.300 m² **3 750 €**

Salaj / hala / depozit

3 750 €
2 €/m²

Prezentare generală

Suprafață	2.300 m ²	Destinația proprietatii	comerciala, producti...
Tip construcție	Cere informații	Înaltime	Cere informații
Stare	necesita renovare	Tip vânzător	privat
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip proprietate	Cere informații

Descriere

Va oferim spre închiriere una sau mai multe hale industriale.

Loc. Bocsa

O hala de 1800 mp cu teren aferent de 8300 mp.

storia.ro/ro/oferta/salaj-hala-depozi-IDw5un.html

2.300 m² **3 750 €**

Salaj / hala / depozit

3 750 €
2 €/m²

Prezentare generală

Suprafață	2.300 m ²	Destinația proprietatii	comerciala, producti...
Tip construcție	Cere informații	Înaltime	Cere informații
Stare	necesita renovare	Tip vânzător	privat
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip proprietate	Cere informații

Descriere

Va oferim spre închiriere una sau mai multe hale industriale.

Loc. Bocsa

O hala de 1800 mp cu teren aferent de 8300 mp.

Front la drumul european 150 m. la drum comunal 52 m

Putem amenaja dupa necesitățile chirieșilor : showroom, birouri, facilități, împărțire -compartimentare, toalete, usi acces tir sau platforma, geamuri, cantar industrial pentru camion 18 m, etc.

Loc. Panic

Doa hale cate 2500 mp

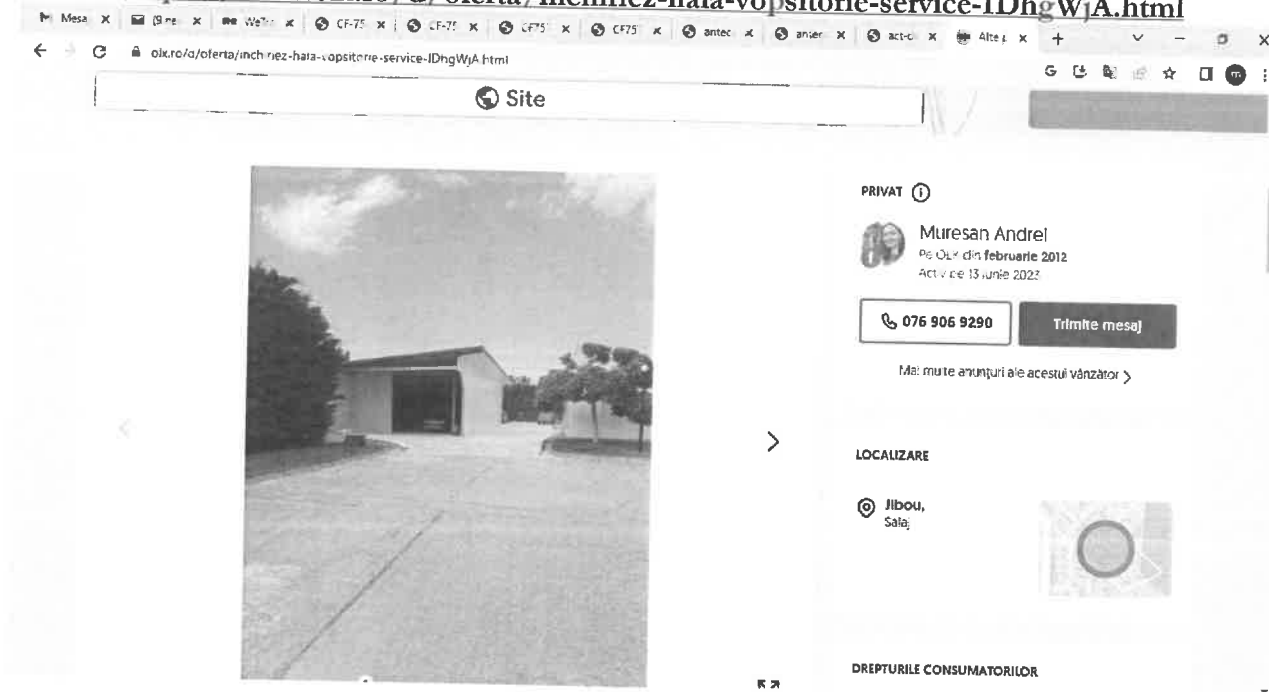
Situat la iesire din Zalau spre Hereclean la 500 m de la drumul european

Particularitati

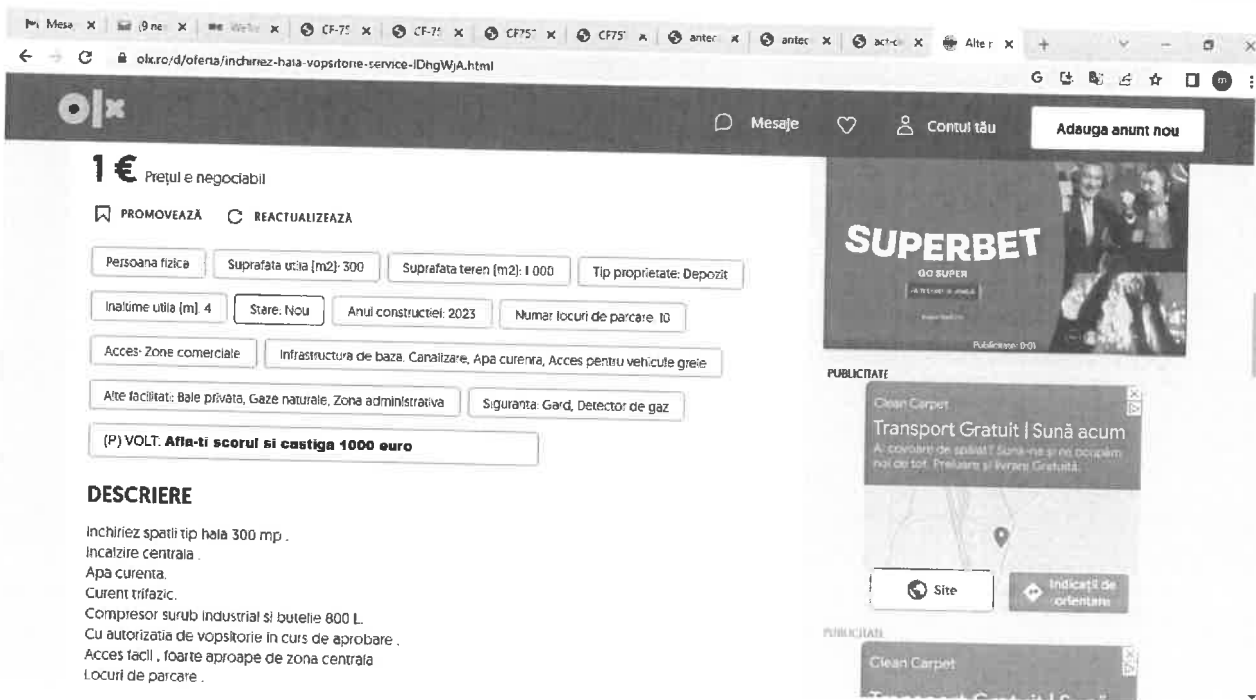
Spațiu de birouri	Cere informații
Ventilație	Cere informații
Parcare	de beton
Alte servicii	Cere informații

Comparabila D:

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-hala-vopsitorie-service-IDhgWjA.html>



The screenshot shows a browser window with the URL <https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-hala-vopsitorie-service-IDhgWjA.html>. The main content area features a large photograph of a modern, single-story industrial building with a large open bay door, situated on a paved area with some trees in the background. To the right of the image, the listing is categorized as 'PRIVAT' and is by user 'Muresan Andrei', who has been on OLX since February 2012 and is active since June 2022. A contact number '076 906 9290' and a 'Trimite mesaj' button are visible. Below this, there is a 'LOCALIZARE' section showing the location as 'Jibou, Sata' with a map icon. At the bottom of this section, there is a link for 'DREPTURILE CONSUMATORILOR'.



This screenshot shows the detailed listing page on OLX. At the top, there is a navigation bar with 'Mesaje', 'Contul tău', and 'Adauga anunt nou' buttons. The main heading is '1€ Prețul e negociabil'. Below this, there are two buttons: 'PROMOVEAZĂ' and 'REACTUALIZEAZA'. The listing details are presented in a grid of tags: 'Persoana fizica', 'Suprafata utila [m2]: 300', 'Suprafata teren [m2]: 1 000', 'Tip proprietate: Depozit', 'Inaltime utila [m]: 4', 'Stare: Nou', 'Anul constructiei: 2023', and 'Numar locuri de parcare: 10'. Further down, there are tags for 'Acces: Zone comerciale', 'Infrastructura de baza: Canalizare, Apa curenta, Acces pentru vehicule grele', and 'Alte facilitati: Bale privata, Gaze naturale, Zona administrativa', 'Siguranta: Gard, Detector de gaz'. A prominent tag at the bottom of the details section reads '(P) VOLT: Afla-ti scorul si castiga 1000 euro'. The 'DESCRIERE' section follows, containing the text: 'Inchiriez spatii tip hala 300 mp.', 'Incalzire centrala.', 'Apa curenta.', 'Curent trifazic.', 'Compresor surub industrial si butelie 800 L.', 'Cu autorizatia de vopsitorie in curs de aprobare.', 'Acces facil, foarte aproape de zona centrala', and 'Locuri de parcare.'. On the right side of the page, there are two advertisements for 'SUPERBET GO SUPER' and 'Clean Carpet' with promotional offers like 'Transport Gratuit | Sună acum'.

Comparabila E:

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-IDhkhLr.html>

The screenshot shows a web browser window with the OLX website. The main content area displays an advertisement for a commercial space for rent. The title is "Spațiu comercial de închiriat" with a price of "7 €". Below the title, there are buttons for "PROMOVEAZĂ" and "REACTUALIZEAZĂ". A dropdown menu shows "Persoana fizica" and "Vanzare/Inchiriere, Inchiriere". A text box contains "(P) VidaXL: Mobila cu stil la pret confortabil". The "DESCRIERE" section states: "Închiriez spațiu comercial 150 m² Situat în Simleu Silvaniei, Str.1 Decembrie 1918(vizavi de Judecătoria)". The "LOCALIZARE" section shows a location pin for "Simleu Silvaniei, Sala". On the right, the seller's profile "Teodora" is visible, with a phone number "074 575 7834" and a "Trimite mesaj" button. The ad ID is "25603250" and it has "30" views.

Comparabila F:

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-IDhcd25.html>

The screenshot shows a web browser window with the OLX website. The main content area displays an advertisement for a commercial space for rent. A large photo of a two-story building with a gabled roof is shown. The "LOCALIZARE" section shows a location pin for "Zalău, Sala". On the right, the seller's profile "Alex" is visible, with a phone number "074 466 3070" and a "Trimite mesaj" button. The ad ID is "IDhcd25.html". At the bottom, there is a section titled "DREPTURILE CONSUMATORILOR" with the text "Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat."

Postat 06 iunie 2023

Inchiriez spatiu comercial

5,50 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata upla: 90 m²

(P) VidaXL: **Mobila cu stil la pret confortabil**



DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial (birouri) cu o suprafata de 90 mp . Utilitati : curent , apa , gaz .

Pret: 6 euro / mp
Bd. Mihai Viteazul nr 84/C gard in gard cu Dedeman .

Mai multe informatii la tel.


ID: 254107749 Vizualizări 175

PUBLICITATE

Comparabila G:
<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-central-de-inchiriat-cehu-silvaniei-IDhnmV3.html>

oik.ro/oferta/spatiu-comercial-central-de-inchiriat-cehu-silvaniei-IDhnmV3.html



PRIVAT ⓘ

Dan
Pe OLX din 11 aprilie 2020
Activ pe 27 iunie 2023

074 082 9699 Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Cehu Silvaniei, Sălaj

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
 Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Postat 06 Iunie 2023

Spațiu comercial central de închiriat Cehu Silvaniei

1€

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Vanzare/Inchiriere: Inchiriere Suprafata utila: 102 m²

(P) VidaXL: **Mobila cu stil la pret confortabil!**

DESCRIERE

Inchirie: spațiu comercial în centrul orașului Cehu Silvaniei cu suprafața de 102 mp. Spațiul dispune de toate utilitățile, grup sanitar, este dotat cu camere de supraveghere, senzori de mișcare, alarmă

Mai multe detalii legate de preț în privat, la număr 07*****99

ID: 255337456 Verificabil 100% Raportează

PUBLICITATE

Clean Carpet

Transport Gratuit | Sună acum

Ai scos-o de reșală? Sună-ne și ne ocupăm noi de lot. Privatiză și livrare Gratuită.

Site Indicații de

Comparabila H:

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-IDhhLJv.html>

olx.ro/oferta/teren-de-inchiriat-IDhhLJv.html



PRIVAT

dorel
Pe Olx din septembrie 2013
Activ de 20 Iunie 2023

074 523 2265 Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Cluj-Napoca, Cluj

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ci urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Poră: 06 iunie 2023

Teren de închiriat

500 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică


(P) VidaXL: **Mobila cu stil la pret confortabil**

DESCRIERE


Închiriez teren in suprafata de 1000mp. 1500mp. terenul se afla pe DN 1F Cluj-ZALAU,linga PECO MERA foarte aproape de autostrada A3.

ID: 255432778 Verificați ID-ul Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORII



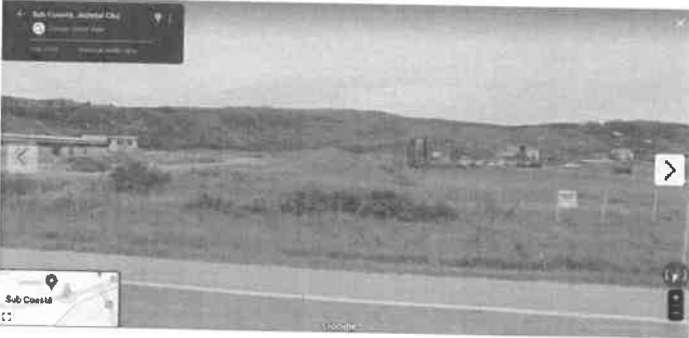
PUBLICITATE



Comparabila I:

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-sub-coasta-IDhgYBu.html>

olx.ro/oferta/inchiriez-teren-sub-coasta-IDhgYBu.html



Sub Coasta, Cluj

Sub Coasta

PRIVAT


Marius
Pe OLX din mai 2023
Activ pe 20 iunie 2023

074 012 7222 Trmite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Sub Coasta, Cluj



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu...

Arată mai multe >

Preț: 1 €

Închiriez teren Sub Coastă

Pretul e negociabil

IP: Creditul este garantat de stat la bănci

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafața utilă: 2.543 m²

(P) VidaXL: **Mobila cu stil la pret confortabil**

DESCRIERE

Închiriez teren cu suprafața de 2543 mp în loc. Sub Coastă, zona sensului giratoriu și a benzii OMV. Exclus pentru adăposturi de animale. Mai multe informații la telefon 07*****22

ID: 255243624 Vizualizări: 135 Raportează



PUBLICITATE

Invest in stocks with 0% commission

ASTUMENT LAST 24h

AAPL	186.68
------	--------

Invest Now

Your capital is at risk. Other fees apply.

Comparabila J:

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-imprijmuit-1500-mp-l-IDfIBNp.html>

olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-imprijmuit-1500-mp-l-IDfIBNp.html

lonut

Pe OLX din 10 octombrie 2019
Activ din 23:06

074 620 2312 Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Tinca, Bihor

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu este aplicabilă.

Arată mai multe >

Postat 25 mai 2023

Inchiriez teren imprejmuit 1500 mp I

242 €

(P) Creditul este sponsorizat prin SA IMIS

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Persoana fizica Extremvilan / Intravilan: intravilan Suprafata utila: 1500 m²

(P) VidaXL: **Mobila cu stil la pret confortabil**

DESCRIERE

Ofer spre inchiriat teren intravilan in suprafata de 1500 mp, imprejmuit total in localitatea Tinca. Dispune de o intrare principala care permite accesul unui vehicul de orice tonaj. Optional se poate face si o a doua intrare, deoarece este localizat la bifurcatia a doua drumuri asfaltate, in zona semicentrala. Se poate inchiria total sau partial, ideal pt activitati de logistica, depozitare, comerț etc. Pretul afisat este pt inchiriere integrala.

ID: 232275762

Vizualzări: 485

Reportaza

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu
Areată mai multe



PUBLICITATE

etoro[®]
Own 60+ cryptoassets

INTEREST RATE	LAST 24h
0.97%	
ETC	18.5604

Invest Now

Cryptosset investing is highly volatile and unregulated in some EU jurisdictions. No insurance or protection. See our online Risk warning

Anexa 8 – Abordarea prin venit (capitalizarea veniturilor)

Venit brut potential VBP					28,372
Su platforma betonata	2000	chirie Euro/mp	0.8	chirie/luna	1,600
Su cladire administrativa	65.45	chirie Euro/mp	3	chirie/luna	196
Su Hala productie	436.9	chirie Euro/mp	1.3	chirie/luna	568
					28,372
					0
Grad de ocupare (%)					75
Venit brut efectiv VBE					21,279
Cheltuieli de exploatare					1,100
FIXE					200
					0
					200
					0
VARIABLE					900
					0
					0
					0
					200
					300
					400
					0
Reparatii capitale					0
Fond Rulment					0
VENIT NET de EXPLOATARE VNE					20,179
RATA DE CAPITALIZARE (%)					15%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)					130,187
VALOARE DE PIATA ESTIMATA (EURO) - ROTUND					130,200

Anexa 9 – Comparatia vanzarilor – teren

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	4,942.00	65,000	2,800	3,000
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		14.99	6.79	11.00
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-15%	-8%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2	-1	-1
Pret corectat (EURO/mp)		12.74	6.24	9.90
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		12.74	6.24	9.90
Conditii de finantare		La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		12.74	6.24	9.90
Conditii de piata		Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		12.74	6.24	9.90
Localizare	Crasna	Bogdana-Vanatori	Varsolt	Panic-Recea
Corectie (%)		2%	1%	2%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.25	0.06	0.20
Pret corectat (EURO/mp)		13	6	10
Drum acces	Asfaltat	asfaltat	asfaltat	pietruit
Corectie (%)		0%	0%	2%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		13.00	6.31	10.30
Destinatia (utilizarea teren)	extravilan	extravilan	intravilan+extravilan	extravilan
Corectie (%)		0%	-4%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	-0.25	0.00
Pret corectat		13.00	6.05	10.30

(EURO/mp)				
Utilitati	apa, curent	apa, curent electric	fara	fara
Corectie (%)		0%	3%	3%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.18	0.31
Pret corectat (EURO/mp)		13.00	6.23	10.61
Suprafata	4,942.00	65,000	2,800	3,000
Corectie (%)		-2%	2%	2%
Valoare corectie (EURO/mp)		-0.26	0.12	0.21
Pret corectat (EURO/mp)		12.74	6.36	10.82
Front stradal	50	250.00	22.00	25.00
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		12.74	6.36	10.82
Relieful/forma terenului	Regulat	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		12.74	6.36	10.82
Altele	plan	plan, respectiv partial inclinat	plan	plan
Corectie (%)		2%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0.25	0.00	0.00
Pret corectat (EURO/mp)		12.99	6.36	10.82
Corectie totală netă (EURO)		-2	0	0
Corectie totală netă (%)		-13%	-6%	-2%
Corectie totală brută (EURO)		3	1	2
Corectie totală brută (%)		20%	17%	18%
Suprafata teren (mp)	4,942.00	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	6.36	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	31,400	EURO	156,268	LEI
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B