ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA PALEU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 173 din 20.07.2023

Privind aprobarea raportului de evaluare nr. 357 din 17.05.2023 al spațiilor de birouri și săli de curs, situate în cadrul „Centrului de Dezvoltare Rurală din sat Paleu, comuna Paleu, str. Fn nr. 18, jud.Bihor" și regulamentul de organizare și funcționare al „Centrului de Dezvoltare Rurală Paleu, cod proiect: ROHU 425"

Având in vedere raportul de specialitate cu nr. 9787 din data de 14.07.2023, referatul de aprobare cu nr. 9809 din data de 14.07.2023 și proiectul de hotărâre cu nr. 9810 din data de 14.07.2023

Ținând cont de prevederile art. 10 și art. 30 din Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilităţi publice,

Văzând art. 17, art.18 al. (2), articolele 21 - 24 și art. 41 alin. (1) din Legea nr. 241/2006 privind serviciul de alimentare cu apă și canalizare,

Având în vedere Statutul asociației de dezvoltare intercomunitară „Aparegio", aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Paleu nr. 76 din 03.12.2007 și Hotărârea Consiliului Local Paleu nr. 60 din 18.05.2009 de aprobare a gestiunii serviciului și a Contractului de delegare a gestiunii serviciului – Dispoziţii Generale;

Luând în considerare Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public si prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională in administrația publica locală, republicată cu modificările si completările ulterioare,

Văzând avizele comisiilor de specialitate

Respectând prevederile art. 123 alin. (1), alin. (4) , art. 129 alin.1, alin.2 lit.c și d, alin.6 lit.a, art. 139 alin.3 lit g, art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197, art. 198 alin. (1) și (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al Comunei Paleu
HOTĂRĂȘTE
Cu 10 voturi„pentru", 0 voturi „împotrivă " si 0 voturi „abținere"
din totalul de 13 consilieri locali în funcție

Art. 1 - Se aprobă raportul de evaluare nr. 357 din 17.05.2023 al spațiilor de birouri și săli de curs, situate în cadrul „Centrului de Dezvoltare Rurală din sat Paleu, comuna Paleu, str. Fn nr. 18, jud.Bihor"..

Art.2 - Se aprobă regulamentul de organizare și funcționare al „Centrului de Dezvoltare Rurală Paleu, cod proiect : ROHU 425".

Art.3 - Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului-Județul Bihor
- primarul comunei Paleu
- Zona Metropolitana Oradea
- site-ul primăriei Paleu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
TOTH ZOLTAN

Contrasemneaza pentru legalitate
SECRETAR GENERAL DELEGAT UAT PALEU,
PETRAN MIHAI

REGULAMENT DE ORGANIZARE ŞI FUNCTIONARE AL CENTRULUI DE DEZVOLTARE RURALĂ PALEU
Cod proiect: ROHU425

APROB,
Ludovic Somogyi
Primar

CAPITOLUL I
DISPOZIŢII GENERALE

Art.1 Centrul de Dezvoltare Rurală Paleu a fost creat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 6.510 din 17 octombrie 2017 privind stabilirea unei scheme transparente de ajutor de stat destinate finanţării priorităţilor de investiţii 6/c - Conservarea, protejarea, promovarea şi dezvoltarea patrimoniului natural şi cultural şi 8/b - Sprijinirea unei creşteri favorabile ocupării forţei de muncă, prin dezvoltarea potenţialului endogen ca parte a unei strategii teritoriale pentru anumite zone, care să includă reconversia regiunilor industriale aflate în declin, precum şi sporirea accesibilităţii şi dezvoltarea resurselor naturale şi culturale specifice prin Programul Interreg V-A România-Ungaria.

Art.2 (1) Centrul de Dezvoltare Rurală Paleu este gestionat/operat exclusiv de Comuna Paleu, județul Bihor. Orice concesiune sau altă încredințare către o terță parte pentru exploatarea infrastructurii se va face printr-o procedură deschisă, transparentă și nediscriminatorie.

(2) Centrul de Dezvoltare Rurală Paleu este o locație în cadrul căreia se pot desfășura servicii privind dezvoltarea resurselor umane (cursuri, traininguri, dezvoltare deprinderi etc). Beneficiarii serviciilor sunt operatori economici/asociații/organizații (sau orice altă formă de organizare) care își desfășoară activitatea în domeniul menționat anterior.

Art. 3 Clădirea centrului este proprietatea Comunei Paleu.

Art. 4 Centrul este organizat pe spații:
a) Birouri- Administrativ
b) Săli de curs
c) Camere pentru Cazare
d) Spațiu pentru bucătărie
e) Spații sanitare
f) Spațiu tehnic
g) Seră acoperită de 1000mp

Art. 5 În cadrul Centrului se organizează următoarele activități:
a) se asigură furnizarea serviciilor de formare
b) se asigură administrarea, întreţinerea şi folosirea eficientă a bazei materiale şi a bunurilor din dotare ;
c) Orice alte activități, în conformitate cu scopul pentru care a fost construit centrul

Art.6 Principiile care stau la baza funcționării centrului sunt:

a. Respectarea şi promovarea cu prioritate a interesului public
b. Respectarea drepturilor şi a demnităţii omului
c. Cooperarea şi parteneriatul

CAPITOLUL II
BENEFICIARI ŞI SERVICII PRESTATE

Art.7 De centru beneficiază următoarele categorii de beneficiari:
a) furnizori de formare profesionala, indiferent de modalitatea de constituire;
b) beneficiari interesați de a utiliza spațiile în conformitate cu destinația acestora și conform cu utilitățile/dotările acestuia

Art.8 Criteriile de acces a beneficiarilor în spațiul Centrului de dezvoltare rurală Paleu:

(1) Centrul de dezvoltare rurală Paleu va fi pus la dispoziția beneficiarilor în mod deschis, transparent si nediscriminatoriu. În acest sens, Primăria Paleu va face disponibile, pe site-ul instituției, informațiile privind regulile de funcționare a Centrului, inclusiv chiria percepută pentru utilizarea spațiilor

(2) Admiterea în centru se face pe baza unui contract, în limita spațiului disponibil și pe baza criteriului "primul venit, primul servit", în urma unui anunț privind intenția de închiriere a spațiilor elaborat de către Comuna Paleu conform Anexei 1, publicat pe site-ul Primăriei Paleu.

Art.9 Beneficiarii sunt responsabili pentru menținerea în bune condiții a spațiului și a dotărilor la care au acces.

CAPITOLUL III
DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE BENEFICIARILOR

Art.10 Drepturile beneficiarilor:
a) Să aibă acces nelimitat în cadrul centrului, în perioada valabilității contractuliu de închiriere
b) Să folosească baza tehnico-materiala existentă în condiţiile prezentului regulament

Art.11 Obligaţiile beneficiarilor:
a) Să achite chiria lunară, conform contractului de închiriere;
b) Să folosească si sa conserve centrul ca un bun proprietar centrul, conform destinatiei sale;
c) Să suporte toate cheltuielile de folosinta ale centrului (cheltuieli de intretinere, energie electrica si termica, abonament telefon, reparatii, precum si orice alte cheltuieli rezultate din folosinta imobilului);
d) Să obtina acordul prealabil al comodantului pentru eventualele asocieri pentru activitati comune cu alte societati sau persoane fizice, cu respectarea specificului activitatii pentru care s-a aplicat;
e) Să nu cedeze sau sa subinchirieze total sau partial spatiul;
f) raspunde daca spațiul se deterioreaza din vina sa.
g) Să respecte regulamentul centrului

h) Să folosească şi să păstreze cu grijă dotările din centru

CAPITOLUL IV
ADMINISTRAREA RESURSELOR FINANCIARE

Art.12 (1) Resursele financiare ale centrului sunt administrate prin intermediul Comunei Paleu
(2) Primarul Comunei Paleu are calitatea de ordonator terţiar de credite, revenindu-i în acest sens toate răspunderile şi obligaţiile prevăzute de legislaţia în vigoare privind gestionarea resurselor publice.
(3) (3) Comuna Paleu va păstra un registru al beneficiarilor care folosesc serviciile oferite de Centrul de dezvoltare rurală Paleu, utilizând modelul din Anexa 3.

Art.13 Finanţarea cheltuielilor curente şi de capital ale centrului este asigurată astfel:
- din bugetul local
- din închiriere spaţii
- din alte surse constituite în condiţiile prevăzute de actuala legislaţie în vigoare.

Art.14 Comuna Paleu conduce evidenţa tehnico-operativă a cheltuielilor cu centrul, prin evidentierea acestora in contabilitate/documente cu codul ROHU425.

Art.15 Evidenţa financiar contabilă şi evidenţa bugetară a centrului se face de către Compartimentul Contabil din cadrul primăriei comunei Paleu.

CAPITOLUL V
ACCESUL ÎN CENTRU

Art.16 Accesul în centru se face pe poarta principală.

Art.17 În sediul centrului este interzisă intrarea persoanelor în stare de ebrietate sau cu ţinuta indecentă.

Art.18 În centru este interzisă introducerea băuturilor alcoolice, a substanţelor toxice, a obiectelor ascuţite sau contondente susceptibile de a fi utilizate ca arme.

Art.19 Fumatul în incinta centrului este strict interzis.

Art.20 În centru mai sunt interzise urmatoarele:
a)comportamentul agresiv, violent, atât al beneficiarilor cât şi al personalului care deserveşte/administrează centrul;
b) violenţa verbală, adresarea de expresii injurioase sau jignitoare;
c) orice formă de discriminare pe criterii etnice, morale sau religioase.

Art.21 (1) În incinta centrului este obligatorie păstrarea curaţeniei de către beneficiari şi personal.
(2) Curaţenia din cadrul centrului este asigurată de comuna Paleu.
(3) În centru este permisă introducerea obiectelor personale (cu depozitarea acestora în spaţii special amenajate în acest sens).

Art.22 Paza Centrului este asigurată prin sistem de monitorizare video.

CAPITOLUL XI
DISPOZITII FINALE

Art.23 (1) Fiecărui beneficiar i se întocmește un contract de închiriere cu respectarea condiţiilor prevăzute în prezentul regulament .
(2) Contractul se încheie pe o perioadă de maxim 60 luni, cu posibilitatea prelungirii acestuia în condiţiile prezentului regulament.

Art.24 Evenimentele importante, abaterile de la dispozițiile prezentului regulament sunt aduse imediat la cunoştința comunei Paleu.
Art.25 Se asigură îndeplinirea măsurilor de aducere la cunoştinţă atât personalului, cât şi beneficiarilor prevederile din regulamentul propriu de organizare și funcţionare prin afișarea lui la un loc vizibil, în interiorul Centrului;

Art.26 Prezentul regulament intră în vigoare după aprobarea acestuia de către Consiliul Local al Comunei Paleu.

Art.2 Până la data de 31.10.2027 (perioada de sustenabilitate a proiectului ROHU425) spațiul Centrului va fi utilizat de către beneficiari, cu condiția suportării :

a) Costului cu chiria spatiului, la care se adaugă cheltuielile de întreținere (servicii de utilități)
b) Cheltuielilor ocazionate de reparațiile locative;
c) Orice alte cheltuieli necesare pentru repararea distrugerilor provocate din culpa beneficiarilor.

Paleu,
Iulie 2023

ANEXA 1

Anunț privind intenția de închiriere a spațiului din cadrul Centrului de dezvoltare rurală Paleu

Închirierea se face conform O.U.G. 57/2019, şi conform Hotărârii Consiliului Local nr. ..... din data de ..... prin care este aprobat Regulamentul de Organizare și Funcționare al Centrului de Dezvoltare Rurală Paleu.

I. **Informaţii generale privind autoritatea contractantă:**
Comuna Paleu
Codul de identificare fiscală: 15304644
Adresa: Comuna Paleu, nr. 18, județ Bihor, cod postal 417166
Datele de contact: e-mail primaria@paleu.ro, tel 0259451007
Persoana de contact: PETRAN MIHAI

II. **Informaţii generale privind obiectul procedurii de închiriere şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat**

Centrul de Dezvoltare Rurală, în cadrul căruia se pot desfășura servicii privind dezvoltarea resurselor umane (cursuri, traininguri, dezvoltare deprinderi, spații administrative atat pentru mentenența centrului cât și pentru beneficiari). Utilizatorii spațiilor din Centru provin de pe Teritoriul Zonei Metropolitane Oradea care corespunde razei teritorial-administrative a membrilor săi: municipiul Oradea, comuna Paleu, comuna Cetariu, comuna Biharia, comuna Borș, comuna Ineu, comuna Oșorhei, comuna Nojorid, comuna Sântandrei, comuna Girișu de Criș, comuna Toboliu, comuna Sânmartin.

Acesta este situat in Comuna Paleu, nr. 18, județ Bihor, cod postal 417166
Clădirea cuprinde urmatoarele :

- DEMISOL : centrala termica, grup sanitar barbati, grup sanitar femei, coridor, casa scarii, depozit, birou, chicineta, sala de cursuri practice, depozit, camera cazare, baie, camera cazare, baie.
- PARTER : sala de cursuri, sala de conferință si multifunctională, spatiu centrala termica, hol, depozit produse curatenie, grupuri sanitare fete/baieti/persoane cu dizabilități, hol
- ETAJ : depozit, grup sanitar barbati, grup sanitar femei, coridor, casa scarii, sala administrativa 1, sala administrativa 2, sala cursuri de pregatire 1, sala cursuri de pregătire 2.

Pentru cursurile in domeniul agriculturii, se asigura accesul la sera de 1000 mp, la cerere, fără costuri suplimentare (acestea sunt incluse in costul chiriei), sub condiția solicitării în termen rezonabil, printr-o solicitare care să justifice necesitatea și perioada dorită (și în limita suprafețelor neocupate de alți solicitanți).

Costul lunar al chiriei: 2,5 Eur/mp. La acesta se adaugă cheltuielile de întreținere (servicii de utilități) în procent raportat la spațiul închiriat și includ accesul la seră, precum și accesul la grupurile sanitare și chicinetă.

Costul chiriei pe oră: 12 lei/spațiu (sală), inclusiv utilitățile

Suprafețe pentru închiriat:

DEMISOL :

- BIROU : 13.60 mp – pard. = parchet;
- SALA DE CURSURI PRACTICE : 110.65 mp – pard. = gresie ceramica.

PARTER :

- SALA DE EVENIMENTE : 27.40 mp – pard. = mocheta;
- SALA DE CURS TEORETIC : 71.50 mp – pard. = mocheta;
- INFORMATII/SECRETARIAT : 7.31 mp – pard. = mocheta;
- SALA DE CURS PRACTIC : 76.50 mp – pard. = mocheta;
- BIROU : 18.50 mp – pard. = parchet;

ETAJ :

- SALA : 30.60 mp – pard. = mocheta;
- SALA DE CURSURI DE PREGATIRE : 74.70 mp – pard. = mocheta;
- SALA : 27.40 mp – pard. = mocheta;
- SALA CURSURI DE PREGATIRE : 84.00 mp – pard. = mocheta.

III. Informaţii privind procedura de atribuire:
Se va completa o cerere, conform anexei 2 - **Cerere închiriere spațiu în cadrul Centrului de Dezvoltare Rurală Paleu**

Informaţii privind cererile: data-limită de depunere a cererii: de la data publicării prezentului anunț până la închirierea întregului spațiu (cu solicitare continuă, în baza principiului "primul venit, primul servit") .
- adresa la care trebuie depuse cererile: Comuna Paleu (primărie), nr. 18, județ Bihor, cod postal 417166
- numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare cerere: 1 exemplar
- în vederea stabilirii spațiului/sălilor care se doresc a fi închiriate, solicitantul poate vizita Centrul împreună cu un reprezentant al Comunei Paleu

ANEXA 2

Cerere închiriere spațiu în cadrul Centrului de Dezvoltare Rurală Paleu

Denumire solicitant: .....

Denumire sală/spațiu solicitat .....

Perioada de închiriere: ..... luni (maxim 60 luni, cu posibilitate de prelungire prin act aditional) **sau** ..... ore, in data de ....., intre orele .....

Activități ce urmeaza a fi desfășurate: .....

Copii după actele de identitate ale beneficiarului, din care sa reiasa obiectul de activitate: Extras ORC (Registrul Comerțului) și CUI/CIF (după caz).

ANEXA 3

Registrul utilizatorilor Centrul de dezvoltare rurală Paleu

Beneficiar	Activitate desfășurată	Perioada închiriată	Acte adiționale	Începerea și Suprafața închiriată	Preț unitar/mp	Preț total

EVALMOB

Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 357/17.05.2023

RAPORT DE EVALUARE

SPATII DE BIROURI SI SALI DE CURS, SITUATE IN CADRUL CENTRULUI DE DEZVOLTARE RURALA DIN SAT PALEU, COM PALEU, STR. FN NR.18, JUD. BIHOR





PROPRIETAR COMUNA PALEU

SOLICITANT/BENEFICIAR: COMUNA PALEU

NOTĂ: *Datele, informaţiile şi conţinutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris şi prealabil al :*

Beneficiarului
şi

evaluatorului

MAI 2023

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: COMUNA PALEU

Ref: intocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliara- spatii de birouri si sali de curs, situate in cadrul Centrului de Dezvoltare Rurala, in sat Paleu, com. Paleu, str. Fn nr 18, Jud. Bihor, in vederea inchirierii.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara constand in spatii de birouri si sali de curs, avand regim de inaltime Demisol SU totala = 298mp, Parter SU totala = 304.37mp, Etaj SU totala = 304.60mp, situate in cadrul Centrului pentru Dezvoltare Rurala, din sat Paleu, com. Paleu, str. Fn nr. 18, Jud. Bihor, proprietar COMUNA PALEU.

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **chiria de piata a** proprietatii imobiliare constand in spatii de birouri si sali de curs, situate in cadrul Centrului pentru Dezvoltare Rurala, din sat Paleu, com. Paleu, str. Fn nr. 18, Jud. Bihor, proprietar COMUNA PALEU, in vederea utilizării acesteia pentru ***inchiriere.***

Având în vedere scopul si utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările ***Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022:*** **SEV 100** Cadrul general (IVS - Cadru general), **SEV 101** - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101), **SEV 102** - Implementare (IVS 102), **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 230** – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230), **GEV 630-** Evaluarea bunurilor imobile

În conţinutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare şi relevanţa metodelor în cazul evaluării prezente. În urma aplicării metodei de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea pe mp a chiriei de piaţă** a proprietatii imobiliare evaluate la data de referinta a evaluarii : 12.05.2023, (curs BNR 4,9324 lei/eur, FARA TVA), estimata in scopul mentionat mai sus, este de :

VALOAREA PROPUSĂ euro	**2.50**
Valoare lei	**12.33**

Si ***valoarea chiriei (valoare fara TVA) per sala de curs/ora***, la data de referinta a evaluarii 12.05.2023:

12 LEI/sala de curs/ora

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

Prezentul raport este realizat de SC EVALMOB SRL, membru corporativ ANEVAR avand legitimatia 0528, prin Andrei Emilia Veronica – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR avand legitimatia 10151.

Prin prezenta se certifică faptul că, la momentul intocmirii raportului de evaluare, atat membrul corporativ cat si toate persoanele care semneaza pentru acesta (amintite mai sus) indeplinesc toate conditiile impuse de lege sa intocmeasca in mod valabil rapoarte de evaluare a bunurilor sens in care:

- ✓ NU sunt sub incidenta unor sanctiuni din partea ANEVAR,
- ✓ NU exista o condamnare definitiva pentru savarsirea unei infractiuni cu intentie
- ✓ NU se afla in situatia de conflict de interese cu clientul.

Prin prezenta se certifică faptul că informaţiile prezentate în acest raport sunt adevărate şi corecte, în limita cunoştinţelor deţinute de evaluator.

Evaluatorul are competenta de a efectua aceasta lucrare, detinand specializarea Evaluarea Proprietatii Imobiliare (EPI).

Se certifică de asemenea că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare şi de condiţiile limitative specificate în lucrare, reprezentând analizele, opiniile şi concluziile personale ale evaluatorului, neinfluenţate de nici un factor.

De asemenea se certifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în ceea ce priveste bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legate de părţile implicate.

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării sunt evaluate cu inspectie si in considerarea amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de catre evaluator.

La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenţă semnificativă din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul semnatar al raportului.

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Analizele şi opiniile prezentate în raport se supun normelor si cerinţelor din Standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

I.2. Clientul şi utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea Comunei Paleu, in baza achizitiei de pe SEAP din 10.05.2023.

I.3. Activul supus evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara constand in spatii de birouri si sali de curs, avand regim de inaltime Demisol SU totala = 298mp, Parter SU totala = 304.37mp, Etaj SU totala = 304.60mp, situate in cadrul Centrului de Dezvoltare Rurala, din sat Paleu, com. Paleu, str. Fn nr. 18, Jud. Bihor, proprietar COMUNA PALEU.

I.4. Moneda evaluării

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.
Curs BNR la data evaluarii: **12.05.2023, 1 euro = 4.9324 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata mobiliara specifica etc.).

I.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **chiria de piata a** proprietatii imobiliare constand in spatii de birouri si sali de curs, situate in cadrul Centrului de Dezvoltare Rurala, din sat Paleu, com. Paleu, str. Fn nr. 18, Jud. Bihor, proprietar COMUNA PALEU, in vederea utilizării acesteia pentru ***inchiriere.***

I.6. Tipul valorii

Un ***tip al valorii*** poate fi inclus în una din urmatoarele categorii principale definite in IVS:

(a) **Valoarea de piata** – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

(b) **Chiria de piata** – este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

(c) **Valoarea echitabila-** este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta interesele acelor parti (aceasta definitie inlocuieste definitia valorii juste). Valoarea echitabila cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luand in considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie. Spre deosebire de valoarea echitabila, valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obtine sau suporta de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.

(d) **Valoarea de investitie/subiectiva** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potential, pentru o anumita investitie sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investitie este un tip al valorii specific entitatii. Desi valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egala cu suma de bani care ar putea fi obtinuta din vanzarea lui catre o alta parte, acest tip al valorii reflecta beneficiile obtinute de o entitate din detinerea unui activ si, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investitie

reflecta situatiile si obiectivele financiare ale entitatii pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizata pentru cuantificarea performantei investitiei.

(e) **Valoarea sinergiei** – reprezinta rezultatul creat in urma combinarii a doua sau mai multe active sau drepturi, atunci cand valoarea rezultata in urma combinarii este mai mare decat suma valorilor individuale. Daca sinergiile se obtin numai de catre un anumit cumparator, atunci valoarea sinergiei este diferita de valoarea de piata, deoarece valoarea sinergiei reflecta caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumparator. Valoarea care depaseste suma valorilor individuale este cunoscuta si sub numele de „valoarea de comasare".

(f) **Valoarea de lichidare** – reprezinta suma care ar fi obtinuta cand un activ sau grup de active se vinde in mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui sa ia in considerare costurile necesare aducerii activelor in starea de vandabilitate, precum si costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina in doua premise de evaluare diferite:

a) **Vanzarea ordonata**, in urma unei activitati adecvate de marketing sau
b) **Vanzarea fortata** cu o perioada limitata pentru activitatea de marketing.

In prezentul raport, avand in vedere scopul evaluarii tipul valorii este:

Chiria de piata – este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

I.7. Data evaluarii

Data evaluării este 12.05.2023, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate si la care a avut loc inspectia bunurilor.

I.8. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal de catre evaluator, s-au facut poze, s-au primit informatii de la beneficiarul lucrarii cu privire la conditiile de exploatare a bunurilor evaluate, la starea tehnica de intretinere.

I.9. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

Sursele de informare care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documente puse la dispoziţie de client privind:
  - starea fizică a bunurilor evaluate – observate la fata locului,
  - situaţia juridică a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.

Documentele şi informaţiile referitoare la bunurile evaluate în cadrul prezentului raport au fost puse la dispoziţia evaluatorului de către reprezentanţi autorizaţi ai Clientului, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

- alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate si pe internet.

I.10. Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Aspecte juridice

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informaţiile puse la dispozitie de catre beneficiarul lucrarii;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele în formă necertificată şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare;
- ✓ Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile;
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut raspunzător pentru existenţa unor servituţi privind terenul şi/sau factori de mediu care ar putea influenţa în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competenţele necesare;
- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natura juridică ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

- ✓ Proprietatea a fost văzută şi inspectată de către evaluator;

- ✓ Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea legală a proprietăţii (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentaţie topografică, sau alte documente) puse la dispozitie de catre client, atasate in intregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privinţă;
- ✓ Evaluatorul nu are cunoştinţă si se consideră degrevat de răspunderea existenţei unor vicii ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea: starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), care ar putea influenţa în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanţie referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;

Urbanism:

- ✓ Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricţiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Mediu

- ✓ Concluziile prezentului raport sunt valabile în condiţiile inexistenţei unor factori adverşi care includ substanţele toxice sau periculoase.
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există asa ceva.
- ✓ Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- ✓ Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinte şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Metodologie

- ✓ Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii, de informațiile disponibile şi de limitele fiecăreia dintre ele;

Alte date

- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existentei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă. În cazul apariţiei altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- ✓ O evaluare este inerent subiectivă şi reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietăţii evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării şi nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării; Ele ţin cont de starea la care se află această proprietate la data inspecţiei.
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informaţie relevantă pentru estimarea valorii;
- ✓ Evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii, ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile şi nu işi asumă nici o responsabilitate în privinţa completitudinii şi corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Informaţiile furnizate de către terţi sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţe;

- ✓ Evaluatorul consideră rezonabile corecţiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu parţile interesate în tranzacţie;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabilă în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport işi pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimata in prezentul raport nu poate sa fie atinsa in cazul unei incapacitati viitoare de plata, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile vanzarii (perioada limitata pentru vanzare de ex.) pot fi diferite de cele luate in considerare in estimarea valorii.
- ✓ Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat in cadrul abordarii prin venit este realist si poate fi atins la data evaluarii, bazandu-se pe informatii statistice din piata.

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul.

I.11. Tipul raportului

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :

(1) Termenii de referinţă ai evaluării – in care sunt prezentate atat obiectul evaluarii cat si principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;

(2) Prezentarea datelor – capitol in care este prezentat in detaliu fiecare bun imobil,

(3) Analiza de piata;

(4) Abordarea în evaluare şi raţionamentul – capitol care contine aplicarea metodelor de evaluare si reconcilierea rezultatelor obtinute pentru estimarea valorii finale;

(5) Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

I.12. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati in raport;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

I.13. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022,** compuse din:

Standarde Generale:

SEV100 - Cadrul general;

SEV101 - Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Documentare si conformare

SEV103 - Raportare;

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordari si metode de evaluare

Standarde pentru active:

SEV230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;

SEV 233- Proprietatea in curs de construire

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

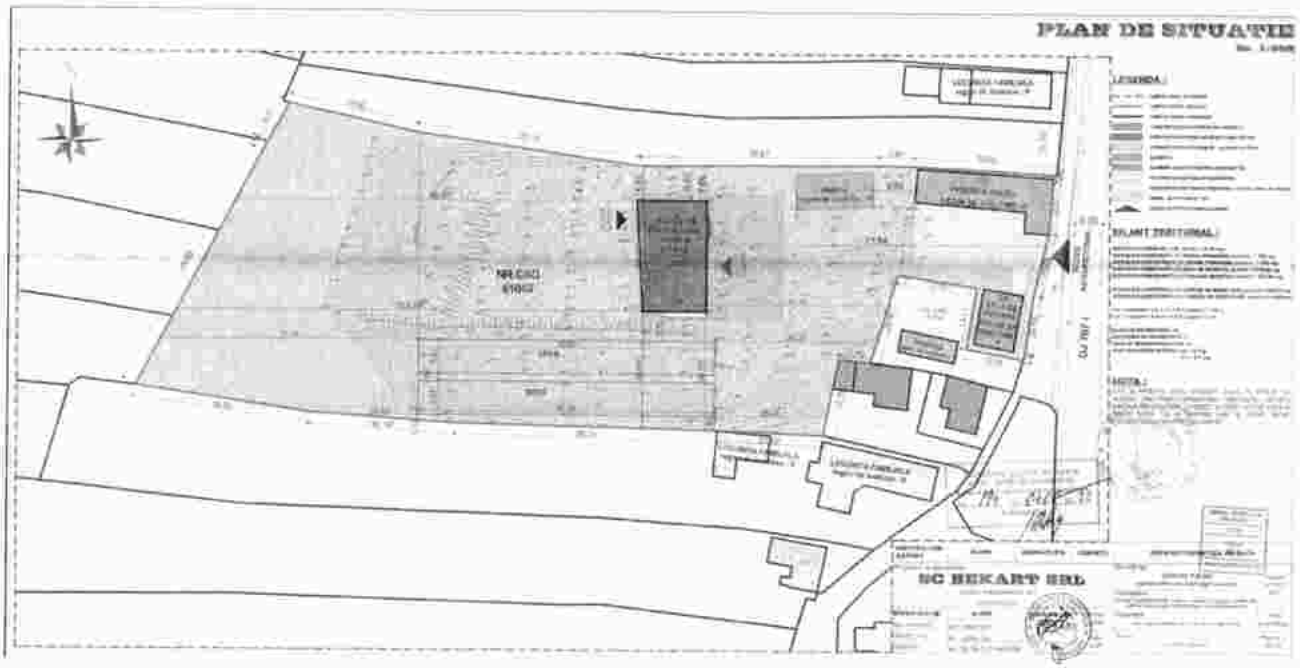
Standarde pentru utilizari specifice :

SEV 400 – Verificarea evaluarii

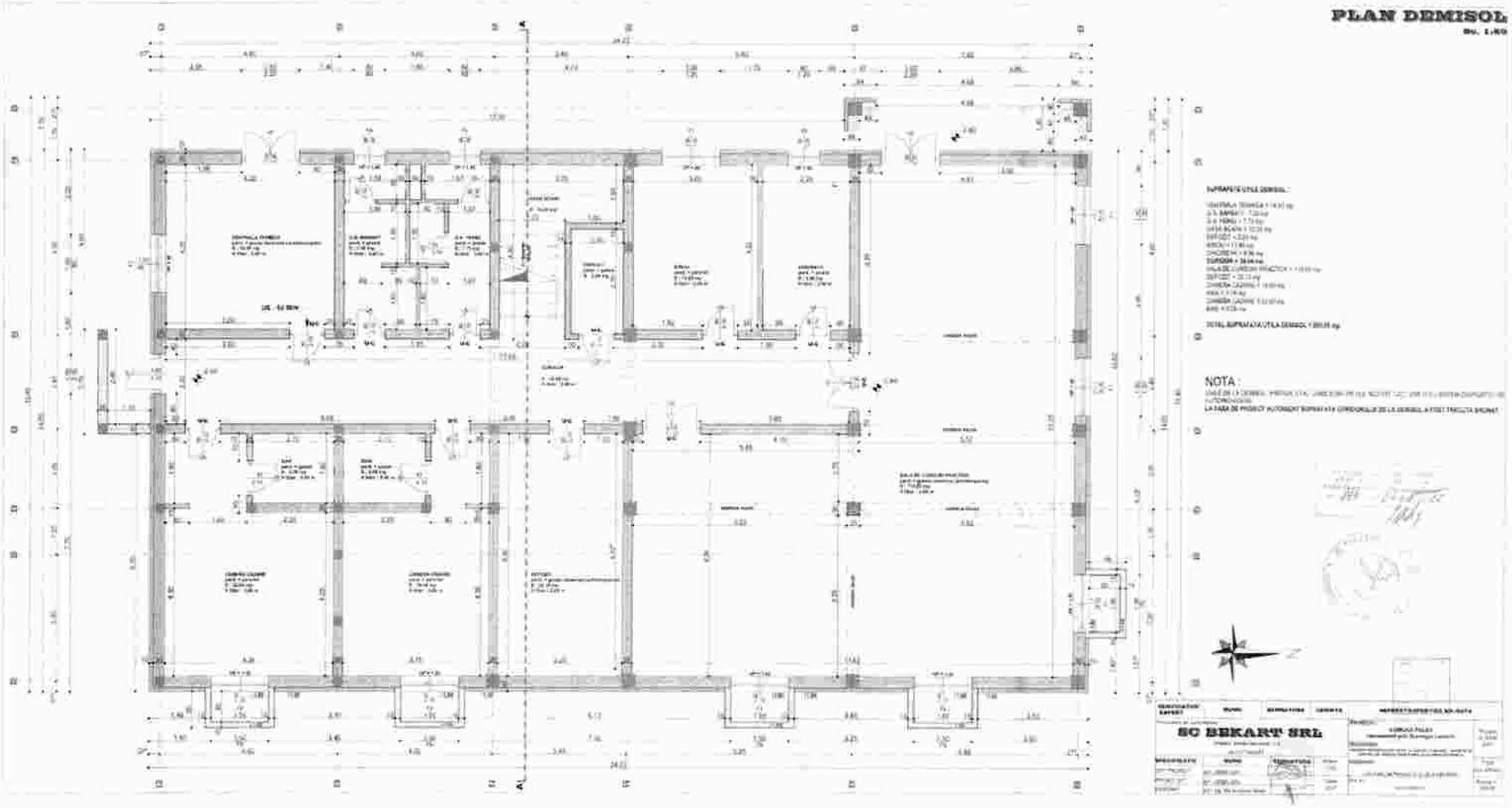
PARTEA II.PREZENTAREA DATELOR

II.1.Identificarea activelor subiect. Descrierea juridica

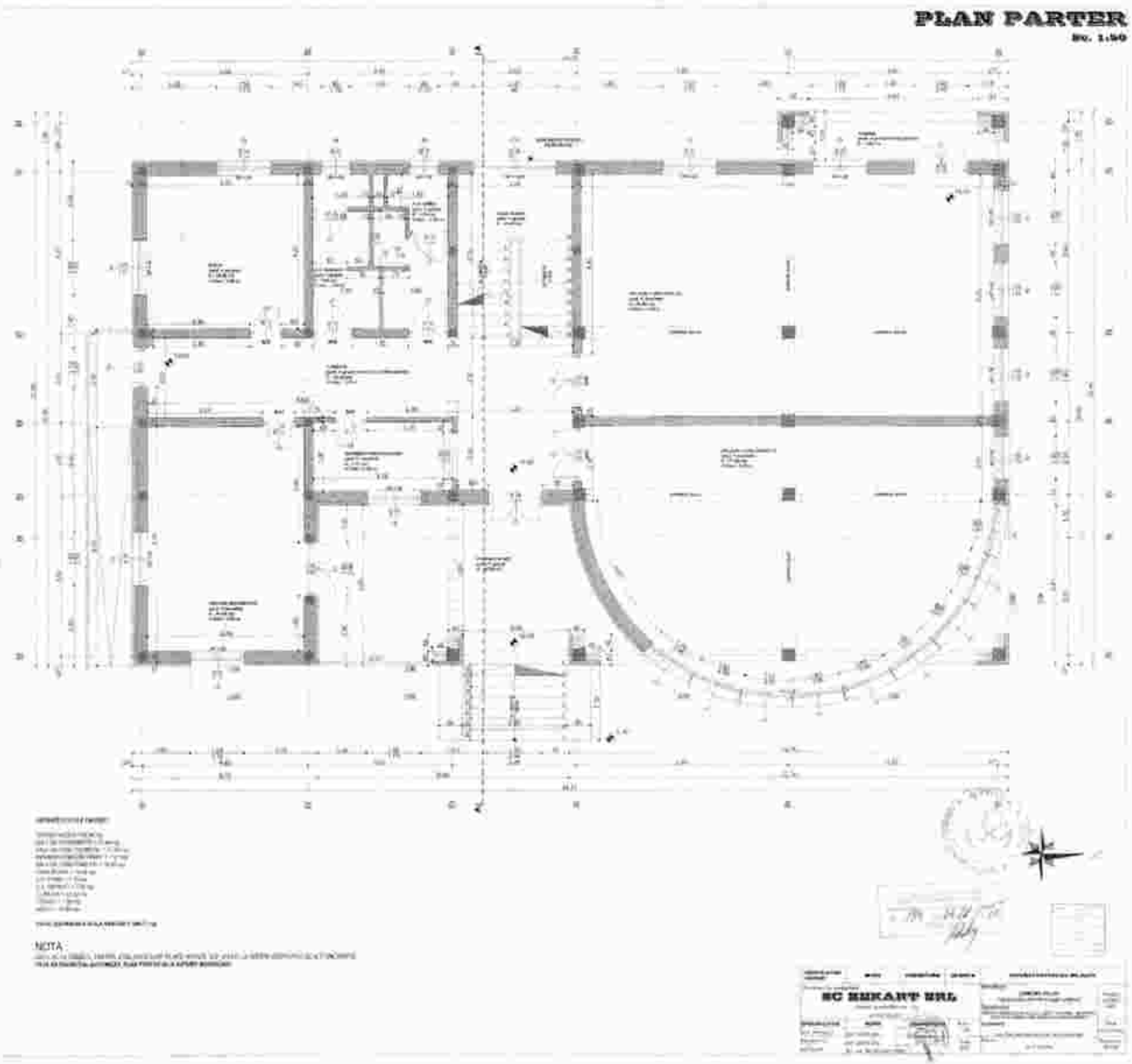
Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliara constand in spatii de birouri si sali de curs, avand regim de inaltime Demisol SU totala = 298mp, Parter SU totala = 304.37mp, Etaj SU totala = 304.60mp, situate in cadrul Centrului de Dezvoltare Rurala, din sat Paleu, com. Paleu, str. Fn nr. 18, Jud. Bihor, proprietar COMUNA PALEU.



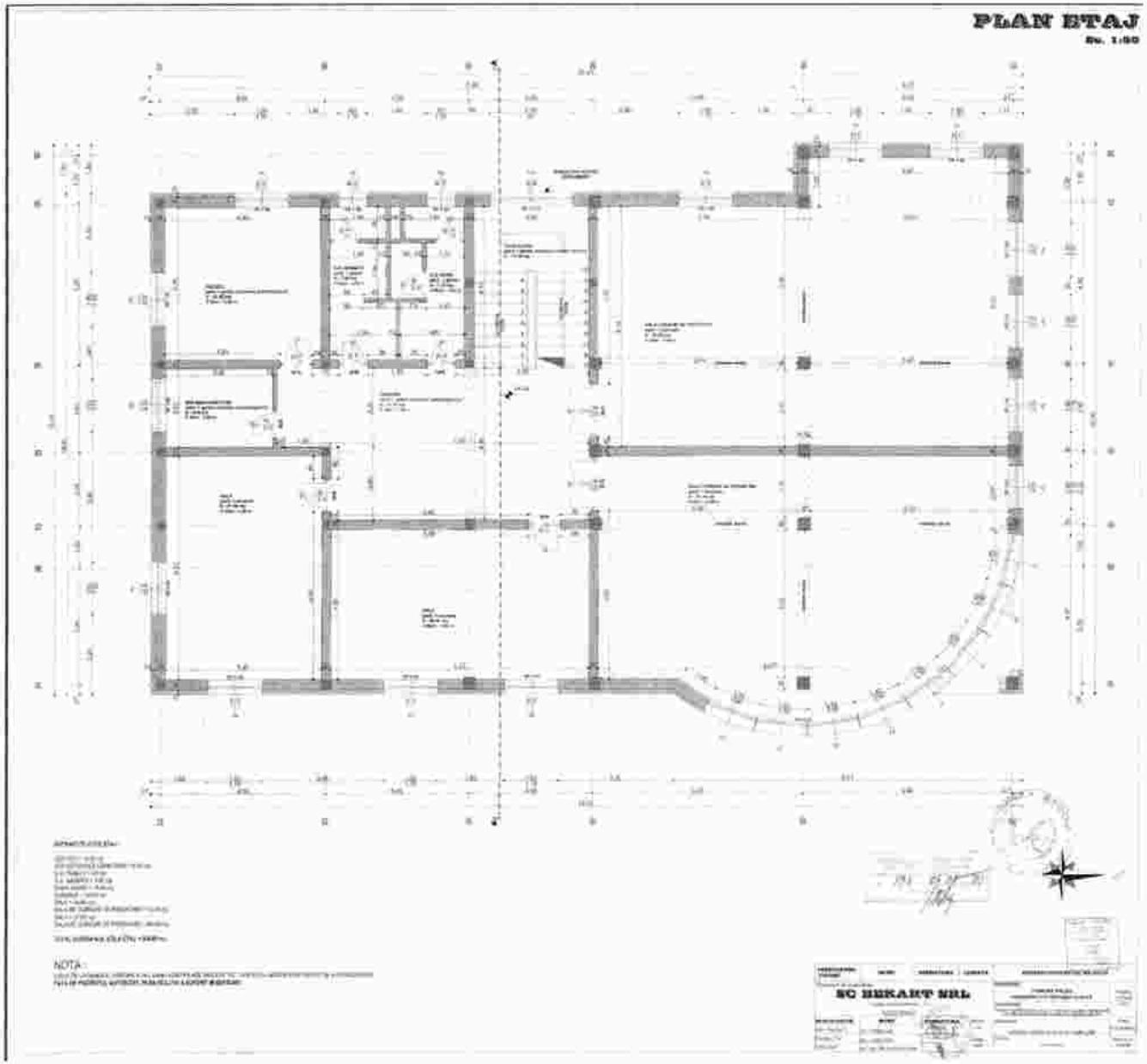
Plan Demisol



Plan Parter



Plan Etaj



Drept de proprietate: Deplin
Sarcini: Fara sarcini

II.2. Date despre amplasare

Proprietatea imobiliara care face obiectul evaluarii, constand in spatii de birouri si sali de curs, este situata in cadrul Centrului de Dezvoltare Rurala, din sat Paleu, com. Paleu, str. Fn nr. 18, Jud. Bihor, in apropierea cladirii Primariei Paleu, a Scolii cu Clasele I-VIII Paleu si a Bisericii Reformate din Paleu.

II.3. Descrierea terenului

Terenul nu face obiectul evaluarii. Se presupune ca este asigurata folosinta si accesul pentru folosinta si exploatarea constructiilor.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Centrul de Dezvoltare Rurala din Paleu, este o constructie cu trama structurala moderna, cu capacitatea, nivel de confort si dotare competitive, edificata in anul 2022, cu regim de inaltime Demisol, Parter si Etaj. Spatiile sunt dotate cu echipamente de inalta calitate conforme cu cerintele UE privind respectarea bunei functionari si a protejarii mediului, utilata si dimensionata conform necesitatilor si igienic conform normelor in vigoare.
Demisolul este compus din spatiu centrala termica, grup sanitar barbati, grup sanitar femei, coridor, casa scarii, depozit, birou, chicineta, sala de cursuri practice, depozit, camera cazare, baie, camera cazare, baie.
Parterul este compus din sala de curs teoretic, sala de curs practic, casa scarii, birou, grup sanitar barbati, grup sanitar femei, coridor, sala de evnimente, Informatii/Secretariat, terasa acces si terasa.
Etajul este compus din depozit, depozit materiale curatenie, grup sanitar barbati, grup sanitar femei,coridor, casa scarii si patru sali de curs.

Constructia este pardosita cu gresie ceramica si mocheta in camerele de cazare si birou, zugraveli lavabile, tavan fals din placi de gips carton pe structura usoara, iar peretii din grupurile sanitare si chicineta sunt imbracati in faianta pana la inaltimea de 1.80m. Scara dintre Demisol, Parter si Etaj este construita din beton armat, finistata si placata cu gresie antiderapanta, cu balustrade metalice de protectie cu o inaltime de 1m. Usile interioare sunt celulare din MDF, iar usa de la centrala termica este rezistenta la foc EI 60 de minute, executata din metal.
Finisajele exterioare sunt din tencuiala decorativa exterioara, peretii sunt termoizolati cu polistiren extrudat de 10 cm, usile si ferestrele sunt din PVC cu geam termopan, balustrada din metal cu panou de sticla, iar invelitoarea este de tip terasa, izolata termic si hidroizolata. Exista rampa pentru persoane cu dizabilitati executata din metal cu panou din sticla.

Poze proprietate:











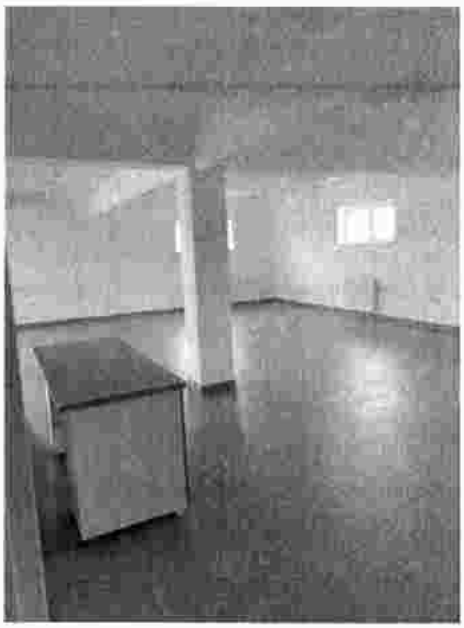










II.5. Aspecte privind utilizarea

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal de catre evaluator, insa inspectia a fost vizuala, evaluatorul a fost informat de beneficiarul lucrarii ca bunurile au fost intretinute conform normativelor si ca nu au existat evenimente deosebite in exploatarea lor.

II.6. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Proprietatea de evaluat nu a fost tranzactionata anterior (apropiat momentului evaluarii) si nici oferita spre vanzare.

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Comuna Paleu este situata intr-un peisaj coliniar, imprejmuit de paduri de foioase. Padurea din vecinatatea satului are o flora si o fauna bogata. Lacul de acumulare are o varietate mare de peste. Datorita apropierii municipiului, in sat se construiesc din ce in ce mai multe case de locuit si odihna. Peisajul pitoresc creste numarul de turisti. Comuna Paleu se afla la o distanta de 6 km fata de

municipiul Oradea si este formata din localitatile: Paleu, Uileacu de Munte si Saldabagiu de Munte, facand parte din Zona Metropolitana Oradea si are un trend demografic crescator.

Municipiul Oradea si zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturată pe aproape toate ramurile, activă, cu populație de vârstă medie, grad foarte bun de ocupare, rată de șomaj printre cele mai reduse pe țară; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piața este dezvoltată însă preponderent pe parte de terenuri construite, având utilizari rezidentiale, dar și cele pentru destinații comerciale și industriale/depozitare; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei municipiului Oradea. Există în derulare, proiecte de dezvoltare ale zonei metropolitane.

"Spațiile de birouri în 2022 – mai puține și mai calitative"

„Conform experților imobiliari din piață, activitatea de pe piaţa de birouri va avea un ritm încetinit și în 2022, cu semne limitate de revenire la nivelurile pre-pandemice.

Potrivit publicației "Ziarul Financiar", pe fondul muncii de acasă, sau al sistemului hibrid, dezvoltatorii au amânat demararea de noi proiecte de birouri în 2020 şi în 2021, iar ritmul de livrare de birouri noi prin urmare a încetinit.

În 2021 au fost livrate circa 260.000 de spaţii de birouri în proiecte a căror construcţie a demarat înainte de pandemie, iar în 2022 sunt pregătite pentru livrare doar 138.000 mp de birouri, adică aproape jumătate faţă de volumul de anul trecut.

Concurența pentru spații de birouri se anunță a fi mare.

Dacă anul trecut, între 10 şi 20% dintre angajaţi lucrau din birouri în mod constant, în 2022, 45% s-au întors deja complet la birou, potrivit unui sondaj realizat de Genesis Property.

Potrivit acestuia, 70% dintre angajații români susțin că vor să lucreze de la sediu în 2022 sau cel puțin în sistem hibrid, iar 60% dintre angajați susțin că politica de lucru în compania unde lucrează prevede desfășurarea activității doar de la birou sau în sistem hibrid cu prezență în principal fizică, conform sondajului, care a chestionat 1.073 de angajați din toată țara.

Totodată, aproape 30% merg la sediu când au nevoie să interacționeze cu colegii și doar 16% merg săptămânal la sediu, fără ca angajatorul să impună o anumită frecvență.

Firmele sunt în proces de organizare, redimensionare şi reconfigurare a birourilor pentru a se potrivi nevoilor muncii într-o lume post-coronavirus. Contextul actual este un bun moment pentru companii să-şi transforme birourile şi să le adapteze la viitorul mod de lucru."

Sursa: Blitz

„Cererea de birouri şi spaţii industriale a crescut în prima jumătate a anului 2022"

Cererea s-a îmbunătăţit pe parcursul celui de-al doilea trimestru, în timp ce livrările sunt limitate, iar ratele de neocupare continuă să scadă, potrivit Bucharest City Report Q2 2022, publicat de compania de consultanţă imobiliară JLL.
"În ciuda incertitudinilor economice generate de creşterea inflaţiei şi a costurilor energetice, piaţa imobiliară din România a cunoscut o evoluţie pozitivă în primele 6 luni ale anului 2022 pe toate segmentele principale. Având în vedere că există multe provocări în continuare, sunt posibile unele ajustări până la sfârşitul anului, iar ratele de creştere în general vor fi probabil modeste", a declarat Alexandru David, Head of Research la JLL România.
Volumul investiţiilor ar trebui să ajungă la 1 miliard de euro până la sfârşitul anului
Volumul investiţiilor imobiliare pentru România în T2 2022 este estimat la aproximativ 257,4 milioane de euro, valoare de aproape 4 ori mai mare decât cea înregistrată în T1 2022 şi cu 13%

peste T2 2021. Pentru primele 6 luni din 2022, volumul total al investiţiilor a atins 326 milioane de euro, aproape la fel ca în S1 2021.

Ne aşteptăm ca volumele de investiţii în 2022 să ajungă la aproximativ 1 miliard de euro, deşi previziunile exacte sunt dificil de făcut în această perioadă din cauza incertitudinilor de pe piaţă.

Cea mai mare tranzacţie de investiţii încheiată în T2 2022 a fost vânzarea complexului de birouri Expo Business Park, dezvoltat de Portland Trust, către S Immo. JLL a consiliat vânzătorul în această tranzacţie.

Yield-urile au ramas stabile în T2 2022 la 6,75% pentru birouri, 7,25% pentru retail şi 7,50% pentru proprietăţi industriale. România este bine poziţionată din punct de vedere al preţurilor, deoarece randamentele actuale sunt încă mult peste cele înregistrate în ultimul vârf (2007) şi peste cele cotate în prezent în restul regiunii. Se aşteaptă ca yield-urile să rămână relativ stabile până la sfârşitul anului, deoarece apetitul pentru finanţarea sectorului imobiliar rămâne puternic, în special pentru activele generatoare de venituri.

Cererea se îmbunătăţeşte pe piaţa de birouri

În general, S1 2022 a marcat o creştere cu 10% a cererii brute în Bucureşti faţă de S1 2021, până la 134.600 m². Cu toate acestea, absorbţia netă a crescut la 82.300 m² în perioada respectivă, cu 70% faţă de S1 2021.

Aşa cum era de aşteptat, rata de neocupare s-a contractat în T2 2022, de la 14,3% în trimestrul anterior la 12,75%, deoarece volumul de livrări noi a fost scăzut în perioada respectivă. Deşi majoritatea companiilor şi-au deschis birourile pentru angajaţii lor, abordarea hibridă "work from home - work from office" este încă o practică obişnuită. Este probabil ca rata de neocupare să continue să scadă în a doua jumătate a anului 2022, din cauza opţiunilor limitate în ceea ce priveşte proiectele care vor fi livrate în această perioadă.

O singură clădire de birouri a fost livrată în Bucureşti în al doilea trimestru al anului 2022, a doua fază a proiectului AFI Tech, care adaugă 24.500 m² pe subpiaţa Centru-Vest. Până la sfârşitul anului 2022, se aşteaptă ca aproximativ 41.300 m² să fie adăugaţi pe piaţă, ceea ce va duce totalul livrărilor pentru acest an la 139.300 m². Cel mai mare proiect a cărui finalizare se asteaptă până la sfârşitul anului 2022 este faza a doua a One Cotroceni Park, care adaugă aproximativ 34.500 m² pe subpiaţa Centru-Vest, care a atras deja cele mai multe livrări în acest an.

T2 2022 a marcat o creştere a chiriilor de birouri prime din Bucureşti, de la 18,5 euro pe m² pe lună, la 19,0 euro pe m² pe lună, ca o consecinţă directă a creşterii inflaţiei şi a costurilor de construcţie, combinate cu un volum mic de livrări noi.

Peste 150.000 m² vor fi adăugaţi stocului de retail până la sfârşitul anului 2022

În luna mai 2022, vânzările în retail au crescut cu 6,2% faţă de anul precedent, după ridicarea stării de alertă şi a tuturor restricţiilor legate de pandemie la 9 martie, ceea ce reprezintă o evoluţie încurajatoare pentru piaţă.

În T2 2022, doar 16.800 m² au fost finalizaţi în două proiecte majore de retail, ambele în oraşe regionale. Aceasta este, totuşi, cu 40% peste livrările modeste din T2 2021.

Chiriile centrelor comerciale prime au crescut în T2 2022, dar acest lucru se datorează în principal indexării. Având în vedere creşterea inflaţiei, creşterea preţurilor la energie şi a costurilor cu taxele de servicii, acest lucru va afecta capacitatea şi dorinţa retailerilor de a plăti chirii mai mari. Prin urmare, estimăm o oportunitate de creştere limitată pentru chirii în 2022, urmând ca cererea să se consolideze în 2023.

Se aşteaptă ca oferta să se accelereze în a doua jumătate a anului, adăugând peste 150.000 m² la stocul modern. În general, volumul de livrări noi în 2022 ar putea ajunge la 184.100 m², cu 73% peste 2021, concentrat în principal în parcurile de retail din oraşele medii şi mici.

Stocul industrial ar trebui să ajungă la peste 6,3 milioane m² în acest an

Piaţa industrială din România a continuat să aibă o evoluţie foarte bună în T2 2022, cererea brută ajungând la 188.400 m², cu 34% sub trimestrul anterior, dar cu 40% peste T2 2021.

Pentru S1 2022, preluarea brută a totalizat 472.700 m², cu 19% peste S1 2021. Preluarea netă a fost de 386.900 m², cu 37% mai mult faţă de S1 2021.

În T2 2022, în România au fost livraţi aproximativ 92.700 m² de spaţii industriale şi logistice. Pentru a doua jumătate a anului 2022, dezvoltatorii intenţionează să livreze încă 424.000 m² de spaţii industriale şi logistice. Acest lucru ar duce totalul finalizărilor pentru 2022 la 672.100 m², cu 27% peste livrările din 2021. Astfel, la finalul anului, stocul total ar putea ajunge la 6,36 milioane m².

Sub presiunea creşterii costurilor de construcţie şi a inflaţiei, chiriile pentru spaţiile industriale au început să crească în T2 2022, încurajate şi de cererea consistentă şi de ratele scăzute de neocupare. Aceste creşteri sunt însă limitate de concurenţa puternică de pe piaţă şi de volumele mari de noi livrări preconizate pentru a doua jumătate a anului. În al doilea trimestru, chiriile s-au

situat între 3,85 şi 4,25 euro / m² / lună în regiunea Bucureşti & Ilfov, şi între 3,25 şi 4,25 euro / m² / lună în celelalte regiuni din România.

Datorită cererii puternice din S1 2022, ratele de neocupare au continuat să scadă uşor la nivel naţional, de la 2,8% în T1 2022, la 2,6% în T2 2022. Având în vedere volumul de livrări noi preconizate pentru S2 2022, nu prevedem noi scăderi ale ratelor de neocupare până la sfârşitul anului.

Primele semne de încetinire pe piaţa rezidenţială

Nivelul tranzacţiilor de unităţi noi în T2 2022 s-a situat undeva la 8.350 de unităţi pentru Bucureşti şi 1.450 de unităţi pentru Ilfov, în creştere cu 3,8% faţă de trimestrul anterior.

Per ansamblu, al doilea trimestru al anului a marcat o creştere de 16% faţă de T2 2021 şi o creştere spectaculoasă faţă de T2 2020, cu un volum dublu de tranzacţii înregistrate.

După o evoluţie scăzută, sezonieră, în luna aprilie, activitatea s-a reluat în luna mai, într-un ritm semnificativ mai ridicat, comparativ cu mai 2021, în timp ce în iunie efectele creşterii dobânzii cheie au avut impact asupra volumului tranzacţiilor. Suntem pregătiţi să asistăm la o încetinire în T3 2022, această tendinţă fiind deja vizibilă în luna iunie 2022.

Oferta rezidenţială pentru Bucureşti - Ilfov a crescut cu aproximativ 6.250 de unităţi noi în T2 2022, din care 3.460 de unităţi noi în Bucureşti şi 2.790 de unităţi noi în judeţul Ilfov. Până la finalul anului, estimăm o ofertă totală de 17.925 de unităţi pentru Bucureşti şi Ilfov.

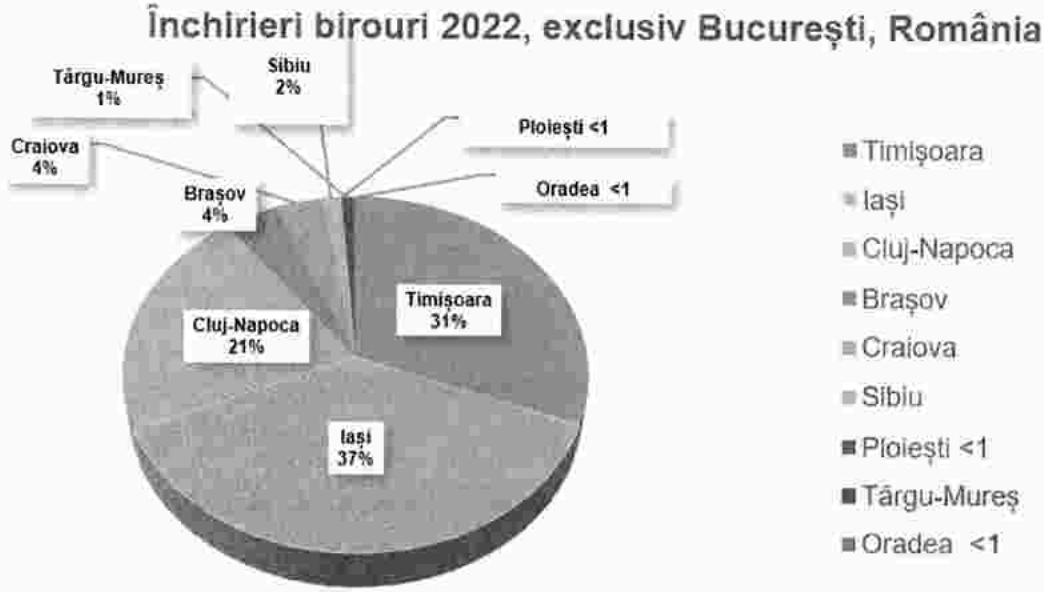
Preţurile rezidenţiale au înregistrat o creştere de 4% în T2 2022 faţă de trimestrul anterior, stabilindu-se la o medie de 1.720 EUR / mp. Creşterea preţurilor este neaşteptată având în vedere evoluţia cererii şi contextul economic şi financiar general. Această creştere vine în principal ca urmare a creşterii costurilor de construcţie, dar poate fi şi un amortizor pentru lărgirea aşteptată a marjelor de negociere.

Sursa: Bursa

Conform Transilvania Business, in Oradea, piata inchirierii de birouri a avut o crestere sub 1% in anul 2022:

https://www.transilvaniabusiness.ro/2023/02/17/birouri-moderne-in-piata-regionala-pentru-9-000-angajati-cu-22-mai-mult-decat-in-2021/

Birouri moderne în piața regională, pentru 9.000 angajați, cu 22% mai mult decât în 2021.



Cele mai multe închirieri de birouri s-au realizat în Iași, Timișoara, Cluj-Napoca, Ploiești și Brașov, potrivit analizei realizate de Fortim Trusted Advisors, membră a Alianței BNP Paribas Real Estate.

Tranzacțiile de închiriere birouri noi, relocare și pre-închiriere au ajuns la o suprafață totală de 70.393 mp, cu 22% mai mult decât în 2021 (când au însumat 54.659 mp).

În 2022, împreună cu contractele de renegociere, în afara Capitalei s-au semnat contracte de închiriere cu o suprafață totală de 84.808 mp.

"Doar primele trei mari centre universitare Iași, Cluj-Napoca și Timișoara au acumulat 89% din totalul cererilor de spații de birouri moderne din afara Bucureștiului. Cele mai multe spații noi au fost închiriate în orașul Iași, iar cele mai multe spații tranzacționate, cu tot cu renegocieri au fost în Timișoara (37%). Orașele care au avut în curs livrări de clădiri de birouri performante în 2022-2023 au înregistrat cele mai consistente creșteri față de anul precedent și în numărul de tranzacții, dar și în volumul total de spații noi închiriate", declară Nicolae Ciobanu Managing Partner- Head of Advisory la Fortim Trusted Advisors, membra Alianței BNP Paribas Real Estate.

În București s-au închiriat de trei ori mai multe birouri noi decât în toate celelalte mari orașe, la un loc. În București, în 2022, s-au închiriat birouri noi, relocat și pre-închiriat birouri cu o suprafață totală de 214.911 mp.

Ritmul de creștere a pieței din Capitală a fost de 13% față de anul anterior, cu 9% mai puțin decât în restul țării.

"Încă din primele luni ale acestui an, se înregistrează cereri de închiriere pentru spații de birouri moderne, din centrele universitare Cluj-Napoca, Timișoara, Iași, Brașov. În 2022, raportul între piața închirierilor din București și cea din celelalte orașe a fost de 3/1, dar ne așteptăm ca acest raport să scadă în timp. În primul rând, cererea venită din partea companiilor IT&C, care domină piața, urmărește continuu o extindere teritorială, în căutarea forței de muncă din centrele universitare. Iar în al doilea rând, crește oferta de spații noi moderne și în celelalte orașe. În 2023-2024, în cele cinci orașe din top – Iași, Cluj-Napoca, Brașov, Timișoara și Craiova există în pipeline, clădiri de birouri moderne, care beneficiază de autorizații de construire cu o suprafață totală de circa 200.000 mp, cât se estimează că se va livra și în București", declară Bogdan Cange, Managing Partner- Business Development, la Fortim Trusted Advisors, membra Alianţei BNP Paribas Real Estate.

Livrările de clădiri noi moderne sunt absorbite repede de cerere.

Iașiul a fost orașul care a atras cei mai mulți chiriași noi în 2022, după București. În total, marile companii au închiriat și pre-închiriat spații de birouri cu un total de 26.378 mp, ceea ce reprezintă 37% din totalul închirierilor din afara Bucureștiului. Cel mai mare merit al acestei performanțe i se datorează proiectului Palas Campus, aflat în construcție și care se estimează că se va livra în primul trimestru al acestui an. Printre viitorii chiriași se numără AMD, care a semnat un contract de pre-închiriere pentru o suprafață de 3.000 mp, Expleo, tot 3.000 mp, Preh România, 4.500 mp, Microsoft, cu o suprafață de 3.300 mp.

Timișoara a fost pe locul doi privind închirierile noi de birouri și pe primul loc, dacă luăm în calcul renegocierile de birouri (contractele care au fost reînnoite după un ciclu sau două de închiriere). În Timișoara, anul trecut, s-a livrat UBC 0, un turn de birouri cu 17 etaje și o suprafață totală de 32.000 mp, care face parte din proiectul mixed-use Iulius Town Timișoara. Printre viitorii chiriași ai acestui turn, care au semnat contract de pre-închiriere se numără ZF R&D Tech Center (2.800 mp), Amazon (3.320 mp).ZF R&D Tech Center

Cluj-Napoca se află pe locul trei în topul cererii de birouri moderne, în 2022, după ce în 2021 a condus acest clasament. Printre companiile de birouri care au ales să se extindă în Cluj-Napoca în 2022 se numără HTEC, Accenture, Globant și Brillio. ZF R&D Tech Center

În Brașov, cei mai mulți chiriași noi au optat pentru proiectele AFI Brașov și Coresi Business Campus.

Analiza celei mai bune utilizari

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, analiza de piata are scopul de a estima cel mai bun pret pentru o proprietate in conditiile celei mai bune utilizari.

Conform *Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630,cea mai buna utilizare (CMBU)* este definita ca: ***"utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar".***

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*- editia 2022, standarde ce incorporeaza *Standardele Internationale de Evaluare (IVS)*-editia 2013, *Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul General)*, prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta *cea mai buna utilizare* a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce **conduce la maximizarea utilizarii terenului.**

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

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.*

Determinarea *celei mai bune utilizari* presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;
- maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - inadecvata
- **utilizare comerciala- inadecvata**
- **utilizare office - adecvata**

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - nu
- **utilizare comerciala- nu**
- **utilizare office - da**

Acest concept *(CMBU)* este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si al terenurilor construite, cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii si, implicit, a ofertei, impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente,*cea mai buna utilizare* va fi determinata in situatia terenului construit.

Cea mai buna utilizare este **proprietate imobiliara office.**

PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

În conformitate cu Standardele profesionale şi a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piaţă – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăţi similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preţuri de cotaţie sau oferte de preţ; sunt folosite date despre proprietăţi comparabile iar comparaţiile sunt realizate pentru a demonstra preţul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piaţă.
2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii şi amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficienţelor de proiectare şi influenţelor vecinătăţii. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar şi valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obţinut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietăţii, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum şi cheltuielile aferente exploatării, astfel se obţine un venit brut potenţial sau efectiv sau un venit net din exploatare. De mentionat ca venitul din exploatare considerat in calcul este totusi un venit obtinut de la un fost operator al retelor care a obtinut veniturile prin management propriu si in anumite conditii limitative de piata. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Abordarea prin piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.
Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Piata specifica. Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat:
Pentru identificarea pietei specifice, in cazul proprietatii evaluate, tinand cont de tipul proprietatii, piata specifica este cea a spatiilor cu alta destinatie decat cea rezidentiala, respectiv birouri din Oradea si zonele limitrofe- Zona Metropolitana, pe piata fiind foarte numeroase ofertele de inchiriere a unor spatii similare.

Chiria de piata – este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Pentru spatii similare am regasit pe piata urmatoarele oferte de inchierere pe mp:

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-pentru-birouri-in-zona-parcului-traian-IDrQpz





+40

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

Online Services S.R.L. | Storialmar.md

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Spatiu pentru birouri in zona Parcului Traian

370 €

3 €/m²

Raportează

Prezentare generala

Suprafata construita	120 m²	Etaj	2/3
Suprafata utila (m²)	100 m²	Stare	
Numarul de camere	2	Compartimentare	
Tip proprietate		Anul constructiei	
Vizionare la distanta		Numar locuri de parcare	

Agentie imobiliara

Descriere anunt

Va propunem spre inchiriere acest spatiu situat ultracentral, ideal pentru activitati de birou.

Spatiul destinat inchirierii are o suprafata de 100 mp, beneficiaza de o priveliste superba si este compus din 2 incaperi cu design personalizabil, hol de acces si baie. Confortul termic este asigurat de agentul termic de la oras conectat la toate caloriferele din incaperi.

Proprietatea are, de asemenea, o lista lunga de facilitati chiriasii sai. Acestea includ o parcare publica generoasa, restaurante și cafenele, magazine de proximitate, acces facil la toate punctele de interes public si privat din oras.

Creati locul ideal pentru afacerea dumneavoastră cu ajutorul acestui spatiu pentru birouri, gata de utilizare.

Mai putin ^

Particularitati

Tip vanzator	**agentie**
Imprejurimi	**centru, zone comerciale, zone verzi, farmacii, scoli, transport public**
Caracteristici	**balcon**
Comoditati	**baie privata**
Infrastructura	**canalizare, apa curenta**


storia


storia


storia


storia


storia

https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-spatiu-de-birou-de-inchiriat-a1671-zona-centrala-oradea-IDouPu



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

Administrator acestei pagini este SC OLX Online Services S.R.L. (storia@olx.ro)

Vreau sa primesc oferte similare

Salveaza la Favorite

GAMINVEST Spatiu de birou de inchiriat A1671, zona centrala, Oradea

500 €

0 €/m²

Raportează

Prezentare generala

Suprafata construita	150 m²	Etaj	parter
Suprafata utila (m²)	133 m²	Stare	utilizat
Numarul de camere	5	Compartimentare	semidecomandat
Tip proprietate	spatiu compartimentat	Anul constructiei	
Vizionare la distanta		Numar locuri de parcare	

Agentie imobiliara

SC Gaminvest SRL

Gaminvest

Descriere anunt

Agentia Imobiliara Gaminvest va ofera spre inchiriere un spatiu pentru birou situat in zona centrala, Oradea, Bihor.

Spatiul are o suprafata utila de 133 de mp, 5 incaperi si este compartimentat astfel:

- 3 incaperi pentru birouri;
- hol;
- loc de servit masa;
- bucatarie;
- baie mare;
- baie de serviciu;
- loc de depozitare.

Confortul termic al spatiului este asigurat de centrala proprie pe gaz sau incalzire pe lemne/sobai, dupa preferinte.

Acesta este situat in zona strazii Armatei Romane, intr-o curte comuna. Este pretabil pentru: spatiu de birou, sediu de firma etc.

Pret de inchiriere propus de proprietar: 500 euro/luna usor negociabil.

Mai putin

Particularitati

Tip vanzator	agentie
Imprejurimi	centru, zone comerciale, zone verzi, farmacii, scoli, transport public













https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-birouri-de-inchiriat-parc-22-decembrie-oradea-a1570-IDIVtb












Spatiu de birouri de inchiriat, Parc 22 Decembrie, Oradea a1570

Bihor (judet), Oradea(resedinta), Bihor (judet)

900 €

4 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita	250 m²	Etaj	
Suprafata utila (m²)	200 m²	Stare	utilizat
Numarul de camere	5	Compartimentare	decomandat
Tip proprietate	spatiu compartimentat	Anul constructiei	
Vizionare la distanta		Numar locuri de parcare	5

Descriere anunt

Oferim spre inchiriere spatiu de birouri situat la casa,zona Parc 22 Decembrie, Oradea
Spatiul este situat in zona strazii Jean Jaures are o suprafata utila de 200mp, este pe 2 nivele si este compus din 5 camere, 2 spatii sanitare si bucatarie
Pe terenul care masoara o suprafata de 500mp utili se mai afla si o anexa care poate fi folosita pe post de spatiu de birou sau depozitare
Utilitatile imobilului sunt : apa, curent, canalizare si centrala proprie pe gaz.
Spatiul dispune si de curte, terasa si acces auto cu posibilitate de parcare in curte.

Pret de inchiriere 900 euro, negociabil

Mai multi

Particularitati

Suprafata teren (m²)	500 m²
Tip vanzator	agentie

+40

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

Online Services S.R.L. (Storanosi matt

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raportează

Agentie imobiliara

SC Gaminvest SRL









https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/oradea/centru-civic/spatiu-industrial-de-inchiriat-X9S314041?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-inchiriere-spatii-comerciale-oradea

Spatiu de /productie/depozitare/birouri, Centru Civic

3.640 € / luna





Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Specificații

ID Anunț: 4553746147

Tip imobil:	Depozitare	Suprafață totală disponibilă:	910 mp
		Suprafață totală clădire:	910 mp
		Nr. locuri parcare:	20
		An construcție:	2000
		Suprafață teren:	700 mp

-Apa canalizare de la oras cu contorizare
incalzirea se face cu gaz prin doua centrale Lamborgrini
-lift persoane+marfa
-supraveghere video
-alarma antefractie
-senzori fum
-curent 220+380V
-curte betonata cc700mp
-compresor centralizat
-stivuitor pe gaz/benzina, cine are nevoie

Pretabila pentru productie/depozit/birouri etc.
Pentru mai multe informatii, va stau la dispozitie
PRET 4EUR/MP
Va astept la vizionare

ALTE DETALII

Va oferim spre inchiriere in exclusivitate comision 0% la chirias cladire cu destinatia de birouri/productie/depozitare amplasata pe str.Constantin Dobrogeanu-Gherea nr.10-12 in spatele Cetatii Oradea, si cu acces la Calea Clujului

Se poate inchiria fiecare etaj in parte sau cat mp aveti nevoie.

Aceasta cladire este compusa din subsol, parter, etajI, mansarda
La subsol avem: 5 incaperi, hol, grup social
La Parter: hol acces , doua grupuri sanitare (F.M) si un spatiu open space de 236,40mp impreuna cu un birou plus rampa de incarcare la cota 0
La EtajulI: hol acces , doua grupuri sanitare (F.M), spatiu open space de 249,90mp
La Mansarda: hol acces doua grupuri sinitare (F.M) spatiu open space de 200mp
Total spatiu de inchiriat 910mp

Suprafata construita 1000 mp
Nr incaperi 5
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate), Mijloace de transport, Iluminat stradal
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)
Alte caracteristici - Acces (TIR)












https://www.storia.ro/ro/oferta/birou-2-camere-central-iosif-vulcan-IDsWAn





Birou 2 camere central Iosif Vulcan

Birou (Judet, Orasul Hoc, Birou (Judet)

400 €

5 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita	80 m²	Etaj	
Suprafata utila (m²)	96 m²	Stare	
Numarul de camere	2	Compartimentare	
Tip proprietate		Anul construcției	1910
Vizionare la distanta		Numar locuri de parcare	0

Descriere anunt

Birou 2 camere situat central, pe strada Iosif Vulcan. Imobilul are o suprafata de 80 mp si este compus din 2 camere, bucatarie, baie si balcon. Se inchiriaza nemobilat, pe o perioada de minim un an. Pretul este net, la care se adauga TVA de 19%. Disponibil imediat.

Particularitati

Tip vanzator	agentie
Caracteristici	terasa
Comoditati	baie privata





https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-spatiu-de-birou-de-inchiriat-central-oradea-a1654-lDo9SL





Gaminvest - Spatiu de birou de inchiriat, central, Oradea A1654 — **700 €**

5 Dim

Gaminvest

Salvează la Favorite

Prezentare generală

Suprafata construita	150 m²	Etaj	
Suprafata utila (mp)	100 m²	Stare	utilizat
Numarul de camere	5	Compartimentare	
Tip proprietate		Anul construcției	
Vizionare la distanta		Numar locuri de parcare	

Raportează

Agenție imobiliară

Descriere anunt

Agentia imobiliara Gaminvest ofera spre inchiriere spatiu de birou situat central, Oradea.
Spatiul masoara o suprafata de 100 mp, este localizat in zona Parcului Traian si este compus din 5 camere si 2 bai.
Datorita pozitionarii in apropiere de mijloace de transport in comun, institutii, magazine, scoli, etc, spatiul este pretabil pentru cabinet , sala de cursuri, sediu firma, birou contabilitate, etc.
Utilitatile de care dispune spatiul sunt apa, curent, canalizare, incalzire de la termoficare oras, dar exista si posibilitatea incalzirii cu centrala pe gaz, acesta fiind tras pe proprietate.

Pretul de inchiriere al spatiului este 700 euro / luna, negociabil.

Particularitati

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
Tip vanzator:	**agentie**
[illegible]	[illegible]
Imprejurimi:	**centru, zone comerciale, zone verzi, farmacii, scoli, transport public**
Caracteristici:	**spatiu depozitare**
Comoditati:	**sala de sedinte, baie privata**
Infrastructura:	**canalizare, apa curenta**
Tip oferta:	**negociabil**











Anexa A	Anexa A			
	DATA EVALUARII	08.05.2023	CURS EURO=	4.9256
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /INCHIRIERE	Euro	3.00	3.00	4.00
TIP TRANZACTIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PRET NEGOCIAT		2.70	2.70	3.60

*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatori si

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Caracteristici specifice tranzactiei				
PRET NEGOCIAT		2.70	2.70	3.60
Dreptul de proprietate transmi	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere
Ajustare pt.dr.de propr. Transmis		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr. transmis		0	0	0
PRET AJUSTAT		3	3	4
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Ajustare pt. conditiile de finantare		0	0	0
PRET AJUSTAT		2.70	2.70	3.6
Condiții de piață	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare pt. conditiile de piață %		0	0	0
Ajustare pt. conditiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		2.70	2.70	3.60
Condiții de localizare	sat. Paleu, Com. Paleu, jud. Bihor	Zona Parcul Traian, Oradea	Str. Armatei Romane, Oradea	Parc 22 Decembrie, Oradea
Ajustare %		-20	-5	-10
Ajustare		-0.52	-0.12	-0.36
PREȚ AJUSTAT		2.17	2.58	3
Caracteristici fizice				
Regim de înălțime	D+P+1E	P+E3	P	P+E2
Etaj	D+P+1E	E2	P	P+E2
Ajustare (%)		0	-5	0
Ajustare		0.00	-0.12	0.00
Suprafata utila (mp)	100	100	133	200
diferenta suprafata mp		0	-33	-100
Ajustare		0.00	-0.32	-0.81
Tip spatiu	Decomandat	Decomandat	Semidecomandat	Decomandat
Ajustare %		0	5	0
Ajustare		0.00	0.13	0.00
Finisaje	finisaje noi: vopsea lavabila, gresie, mocheta, parchet laminat, faianta, usi din MDF, ferestre si usi exterioare PVC cu geam termopan	finisaje inferioare: mai putin noi	finisaje inferioare: mai vechi si mai putin intretinute	finisaje similare
Ajustare %		5	10	0
Ajustare		0.11	0.26	0.00
Sistem incalzire	centrala lemne/aer conditionat	termoficare	centrala gaz/lemne	centrala pe gaz
Ajustare %		5	0	0
Ajustare		0.10	0.00	0.00
Parcare	interioara	publica	interioara	interioara
Ajustare %		5	0	0
Ajustare		0.12	0	0
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		0.33	-0.05	-0.81
PREȚ AJUSTAT		2.50	2.53	2.43
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0.00	0
PRET AJUSTAT		2.50	2.53	2.43
Nr ajustari aplicate		1	2	2
Ajustare totală brută		1	1	1
Ajustare totală brută în procente		31.57%	34.97%	32.50%
Numar corectii		3	5	5
Corectii minime efectuate	3			
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in	COMPARABILĂ A	ajustare minima	31.57%	
VALOAREA PROPUSĂ euro	2.50			
Valoare lei	12.31			

Elemente de comparatii	Ajustari:
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la niciuna din comparabile
Conditii de finantare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele
Conditii de piata	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de pericada evaluarii
Conditii de localizare	s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect se afla in Zona Metropolitana Oradea.
Regim de înălțime	s-a aplicat ajustare negativa de 5% comparabilei B, deoarece aceasta se afla la parter.
Suprafata utila (mp)	s-a luat in calcul o suprafata medie (100mp) a spatiilor cu destinatie birouri si sali de sedinte si s-au aplicat ajustari negative comparabilelor B si C, in functie de suprafata inchiriabila, deoarece chiria este invers proprotionala cu suprafata.
Tip spatiu	s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei B, aceasta avnd spatiu semidecomandat.
Finisaje	s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B, deoarece finisajele sunt inferioare, mai vechi sau mai putin intretinute decat ale proprietatii subiect.
Sistem incalzire	s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei A deoarece are sistem de incalzire centralizata - termoficare.
Parcare	nu s-au aplicat ajutari
Componente nonimobiliare	s-a aplicat ajustare negativa de 5% comparabilei B, deoarece aceasta dispune de bucatarie utilata complet.

Pentru spatii similare (sali de curs, conferinte) de inchiriere per ora/sala:

Comparabila A:

http://www.ccsoradea.ro/sali-de-inchiriat/mId51#.ZGSdHXZBxD9

Sala Tineretului, 40 locuri, situată la parter vizavi de intrarea în scenă, ideală pentru cursuri sau alte activități. Preț 100 Euro/eveniment.



Sala Video

Sala Tineretului:
100 Eur*4.9324 curs BNR 12.05.2023= 493.24 lei/sala/eveniment
40 locuri Sala Tineretului/20 locuri nr. mediu locuri Sala proprietatea subiect: 2 capacitate locuri
493.24/2=246.62 lei/sala/eveniment
246.62lei/4ore (timp mediu eveniment)= 61.65 leilei/ora/sala

Comparabila B:

https://www.oradea.ro/subpagina/oraselul-copiilor-inchiriaza-sali

TARIFE ÎNCHIRIERE SĂLI
ÎN ORĂȘELUL COPIILOR ORADEA

SĂLI - PARTER:

SĂLI PENTRU EVENIMENTE	Capacitate	Preț / oră	Dotări sală
Sala **S 1** – Sala „CARTEA JUNGLEI"	40 locuri	**50 Lei**	- 10 mese, 40 scaune pliante, - 3 măsuțe + scăunele „mămăruțe" pentru copii preșcolari, - anexă dotată cu chiuvetă; masa, - frigider, TV, - acces dublu în sală: din interior și din exterior (parc)
Sala **S 2** – Sala „TOM ȘI JERRY"	15 locuri-adulți	**60 Lei**	- 6 măsuțe joase, 15 fotolii – pentru adulți, - 1 masă cu dulap, frigider, TV
Sala **S 3** – Sala „ALBĂ CA ZĂPADA ȘI CEI ȘAPTE PITICI"	20 locuri-copii		- 6 mese, 20 fotolii copii, 1 masă cu dulap. ***Sălile S2 și S3 au intrare comună: nu se închiriază separat.***
Sala **S 4** – Sala „MINNIE ȘI MICKEY"	20 locuri	**30 Lei**	- 5 mese, 20 scaune, 1 masă cu dulap, - frigider

SĂLI - ETAJ:

Sala **S 5** – HOLUL MARE – PERSONAJE DISNEY	40 locuri	**40 Lei**	- 12 mese, 40 fotolii; 2 mese mari, dulapuri, - frigider, TV
Sala **S 6** – SALA DE CONFERINȚE (SALA MARE)	50 locuri	**60 Lei**	- 12 mese, 50 fotolii, dulapuri, - frigider, TV
Sala **S 7** – Sala „REGELE LEU" + Holul aferent sălii	20 locuri - sală 15 locuri - hol	**40 Lei**	- 6 mese, 20 scaune – sală Holul aferent sălii: - 6 mese, 15 fotolii (suplimentar – scaune), - frigider
Sala **S 8** – Sala „BAMBI"	20 locuri	**30 Lei**	- 6 mese, 20 scaune, - frigider
Sala **S 9** – Sala „101 DALMAȚIENI"	20 locuri	**30 Lei**	- 6 mese, 20 scaune, - frigider

Tarifele privind închirierea sălilor de aniversare sunt stabilite conform Hotărârii Consiliului Local nr. 978 din 27.11. 2017 – Anexa 28.

Sala S 6 – SALA DE CONFERINȚE **Capacitate:** 50 locuri (fotolii) **Preț:** 60 Lei/ oră







Sala conferinte (Sala mare): 50 locuri/20 locuri sala curs proprietate subiect = capacitate locuri 2.5
60 lei/ora/2.5=24 lei/sala/ora

Comparabila C:

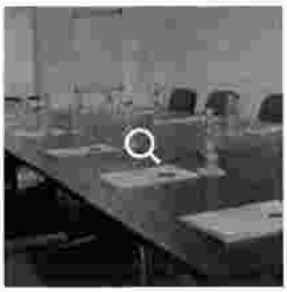
https://www.silverhotel.ro/conferinte

Conferințe

Silver Hotel → Conferințe

Silver Hotel Conference & SPA va pune la dispozitie trei sali, logistica si servicii de calitate pentru optimizarea confortului oaspetilor nostri. Alegeti sala potrivita pentru evenimentul dumneavoastra.

Suprafata/Surface area	75 m²
Dimensiuni in metri/Dimension in meters	
Lungime/Length	10.8 m
Latime/Width	6.9 m
Inaltime/Height	2.5 m
Capacitate/Capacities	
Sala de clasa/Classroom style	20
Teatru/Theatre style	50
Masa rotunda/Boardroom style	22
Jumatate de zi/Half day	300 lei






92 de locuri Sali de Conferinte/20 locuri sala curs proprietate subiect = 4.6 capacitate locuri
300 lei/4.6=65 lei/sala/4 ore (timp mediu inchiriabil pe zi)
65 lei/4 ore = 16.25 lei /sala 20 de persoane/ora

Alta comparabila:

https://www.posticum.ro/romana/

Închiriere de săli și servicii de restaurant









Posticum oferă mai multe săli pentru organizarea de evenimente, cum ar fi conferințe, cursuri de perfecționare, întâlniri de afaceri, banchete sau chiar reuniuni de liceu/facultate.

În Grădina Posticum este singurul loc de cazare, care dispune și de o capelă, devenind astfel locație ideală pentru organizarea de nunți, botezuri, exerciții spirituale și alte programe care necesită un spațiu sacral. Arhitectura emoționantă a capelei noastre este subliniată de măreția unei orgi din secolul al XIX-lea.

Interiorul restaurantului nostru a fost proiectat de arhitectul Kertész Attila din Budapesta, mobilierul a fost executat de meistrul tâmplar grădean Kerenyák János. Sala de mese poate fi închiriată pentru mese de prânz sau cine festive, pentru întâlniri familiale sau prietenești, pentru degustări de vin sau alte evenimente similare. Nivelul serviciilor de bucătărie este asigurat de experiența bucătăreselor noastre și de calitatea materialelor de bază.

PREȚURILE DE ÎNCHIRIERE A SĂLILOR
(sala festivă, capela, sala de mese, Jazzland)

până la 40 de persoane	între 40 și 50 de persoane	între 50 și 100 de persoane
20€ / oră	***30€ / oră***	***40€ / oră***

Anexa A	Anexa A			
	DATA EVALUARII	12.05.2023	Moneda evaluarii	LEI
ELEMENTE DE COMPARAŢIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /INCHIRIERE	Euro	61.65	24.00	16.25
TIP TRANZACTIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PRET NEGOCIAT		52.40	20.40	14.36

*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare(nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierela data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata: vanzatori si

METODA COMPARAŢIEI DIRECTE

Caracteristici specifice tranzactiei				
PRET NEGOCIAT		52.40	20.40	14.36
Dreptul de proprietate transmi:	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere
Ajustare pt.dr.de propr. Transmis		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr. transmis		0	0	0
PRET AJUSTAT		52	20	14
Condiţii de finanţare	cash	cash	cash	cash
Ajustare pt. conditiile de finantare		0	0	0
PRET AJUSTAT		52.40	20.40	14.356875
Condiţii de piaţă	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare pt. conditiile de piată %		0	0	0
Ajustare pt. conditiile de piată		0	0	0
PREŢ AJUSTAT		52.40	20.40	14.36
Condiţii de localizare	sat. Paleu, Com. Paleu, jud. Bihor	1 Decembrie, Casa de Cultura a Sindicatelor Oradea	Oraselul Copiilor, Oradea	Louis Pasteur 102, Oradea
Ajustare %		-75	-35	-20
Ajustare		-39.30	-7.14	-2.87
PREŢ AJUSTAT		13.10	13.26	11
Caracteristici fizice				
Nr. Locuri	20	20	20	20
diferenta suprafata mp		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0.00
Tip spatiu	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0.00
Finisaje	finisaje noi: vopsea lavabila, gresie, mocheta, parchet laminat, faianta, usi din MDF, ferestre si usi exterioare PVC cu geam termopan	finisaje inferioare: mai putin noi	finisaje inferioare: mai putin noi	finisaje inferioare: mai putin noi
Ajustare %		5	5	5
Ajustare		0.66	0.66	0.52
Sistem incalzire	aer conditionat	termoficare/aer conditionat	aer conditionat	aer conditionat
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0.00
Parcare	interioara	publica/interioara	publica/interioara	publica/interioara
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0.00	0	0
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		0.66	0.07	0.52
PREŢ AJUSTAT		13.76	13.33	12.00
Componente nonimobiliare	mobilier sala de curs	similar	similar	similar
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0.00	0
PRET AJUSTAT		13.76	13.33	12.00
Nr ajustari aplicate		1	2	2
Ajustare totală brută		40	8	3
Ajustare totală brută în procente		76.25%	41.18%	23.60%
Numar corectii		3	5	5
Corectii minime efectuate	3			
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in	COMPARABILĂ C	ajustare minima	23.60%	
VALOAREA PROPUSĂ Lei	12.00			

Elemente de comparatii	Ajustari:
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la niciuna din comparabile
Conditii de finantare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele
Conditii de piață	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii
Conditii de localizare	s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect se afla in Zona Metropolitana Oradea.
nr. locuri	s-a luat in calcul o un nr. mediu de 20 de persoane/sala de curs
Tip spatiu	nu s-au aplicat ajustari
Finisaje	s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, deoarece finisajele sunt inferioare, mai vechi.
Sistem incalzire	nu s-au aplicat ajustari
Parcare	nu s-au aplicat ajutari
Componente nonimobiliare	nu s-au aplicat ajustari, salile se inchiriaza cu mobilier adecvat, asemeni proprietatii subiect.

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analizarea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranţa ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raţionamentele aplicate au condus la judecăţi consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *chiria de piata a bunului evaluat estimată de către evaluator în scopul menţionat, abordarea prin piata (pe baza de oferte) au relevat aceeasi chirie de piata, fiind bazate pe informatii de piata, astfel ca* ***valoarea fara TVA eur/mp al*** **chiriei de piaţă,** precum si ***valoarea fara TVA sala de curs/ora*** a proprietatii imobiliare evaluate la data de referinta a evaluarii: 12.05.2023 (curs BNR 4,9324 lei/eur), estimata in scopul mentionat mai sus, este de :

Valoare chirie EUR/mp:

VALOAREA PROPUSĂ euro	**2.50**
Valoare lei	**12.33**

Valoare LEI chirie sala de curs/ora:

VALOAREA PROPUSĂ Lei	**12.00**

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociatia Naţională a Evaluatorilor din România).

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL