

ABORDAREA PRIN VENIT

<i>Chirie estimata</i>		350 €
Suprafata utila (mp)		179,20
Chiria lunara (EUR/luna)		806 €
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		9.677 €
Total VBP (eur/an)		9.677 €
Grad de ocupare		90%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		8.709 €
Total VBE (eur/an)		8.709 €
Chetuieli exploatare	10%	871 €
Costuri reamenajare (reparatii)		0 €
Venit net efectiv (eur/an)		7.838 €
Total VNE (eur/an)		7.838 €
Rata de capitalizare		12%

FISA nr.	2	Etaj	P+1E	Nr. Camere		Data:	16-dec.-14	
Unitatea	Spitalului Clinic CF Timișoara							
Obiectiv	Dispensar medical Oravita, str. Str. Zona Garii, nr. 1, Oravita							
Descriere structura:	Ap. Nr.							
Regim de inaltime:	P					Data PIF:		
Structura de rezistență	caramida	H (m) =	2,6			Ad (mp) =	224,00	
Inchideri:	caramida					Au (mp) =	179,20	
Compartimentări:	zidărie din cărămidă							
Planșee:	beon							
Acoperis:	sarpanta lemn, invelitoare tigla							
Pardoseli:	parchet + gresie							
Finisaje interior:	medii							
Finisaje exterior:	medii							
Dotari/ Instalatii:	instalatie electrica, telefonie fixa -rețea de instalatii sanitare, cablu tv							
Stare tehnica:	bună							
Observatii:								

EVALUARE ABORDAREA PRIN COST

Unitatea de referinta: 1 mp arie desfasurata:

Calcul conform "Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe - procentual și valoric Fișa - 22(asim.) - Locuințe uzuale tip vila locuințe ieftine, parter+1 etaj+demisol nelocuibil, planșeu din beton armat, acoperis sarpanta tabla, zidarie caramida, toate facilitatile, incalzire cu gaze la sobe

Barem si corectii

Pentru constructii și instalatii	UM	lei/UM	Cantitate	Pret total
TOTAL (inclusiv TVA)	mp	2572	224,00	576.092 lei
Cost de înlocuire brut (VI) - fara TVA:				576.092 lei
Depreciere fizica (ku) (%) =	25 %			464.590 lei
Valoare ramasa (VR) = VI x (1-ku/100)	346.125			
Apresiasi pentru localizare	15 %			
Cost de înlocuire net (CIN):			292.000 lei	
			65.317 €	

