



BLACK LIGHT
Trusted since 1992



C.U.I. RO1829687

Nr. Registru Comerț: J35/1850/1992

C.I.F.: R3490152

Nr. Registru Comerț: J35/697/1993

ANEXA LA HCL Nr. 312
din 28.07.2017

RAPORT DE EVALUARE
SPATIU COMERCIAL CU DESTINATIA
RESTAURANT

situate in Timisoara, str. Romulus, nr. 32, jud. Timis

in vederea stabilirii valorii de piata

In vederea exercitarii dreptului de preceptiune

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA PRIN
PRIMAR NICOLAE ROBU

APRILIE 2017



Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

Lider

1 administrator Birla Gigi-Aureliu

Asociat

1 dir. gen. Marcu Ionut

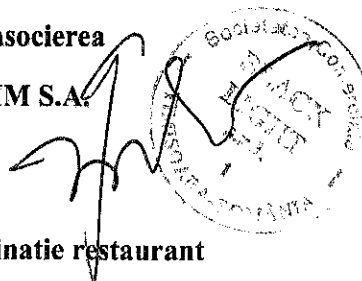
Evaluator

1 Vereb Andrei-Eugen - membru ANEVAR cu specializarea EPI, leg. nr. 17058

RAPORT DE EVALUARE

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de asocierea

S.C. BLACK LIGHT S.R.L. & S.C. CONSULTIM S.A.



Proprietate imobiliara: spatiu comercial cu destinatie restaurant

Proprietar: Bilc Marin, si Bilc Manuela-Delia, in cota de ½ si Petromaneant Daniel-Gheorghe, in cota de ½

Adresa: Timisoara, zona Balcescu, str. Romulus, nr. 32, ap. Restaurant

Scopul evaluarii: exercitarea dreptului de preemtiune

Tipul valorii: valoare de piata

Client: Primaria Municipiului Timisoara prin primar Robu Nicolae

APRILIE 2017

Prezentul raport a fost intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2016.

Prezentul raport este destinat numai scopului pentru care a fost intocmit si nu poate fi reprodus sau publicat, integral sau partial, fara aprobarea scrisa a partilor.



Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

CUPRINS

CAPITOLUL 1. TERMENI DE REFERINTA	4
1.1 Identificarea si competenta evaluatorului	4
1.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati	5
1.3 Scopul evaluarii	5
1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii	5
1.5 Tipul valorii	5
1.6 Data evaluarii/ data inspectiei	6
1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	6
1.8 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea	7
1.9 Ipoteze si ipoteze speciale	7
1.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
1.11 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare	8
1.12 Descrierea Raportului	9
CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR	10
2.1 Identificarea proprietatii subiect. Descrierea juridica	10
2.3 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasament	11
2.5 Date privind impozitele si taxele	13
2.6 Istoric, incluzand vanzarile aneterioare si ofertele sau cotatiile curente	13
CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
3.1 Piata imobiliara specifica	15
3.2 Analiza cererii	15
3.3 Analiza ofertei	16
3.3 Analiza echilibrului	16
CAPITOLUL 4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	18
CAPITOLUL 5. EVALUARE	19
5.1 Abordarea prin piață	19
5.2 Abordarea prin venit	21
5.3 Abordarea prin cost	24
CAPITOLUL 6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
Capitolul 7. ANEXE	27



Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliara de tip spatiu comercial cu destinatia restaurant, inregistrat in CF nr. 413788-C1-U6, cu nr/ cad/top 413788-C1-U6.

Dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil, si neafectat de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat: Drept absolut

Adresa proprietatii imobiliare subiect: Strada Romulus, nr. 32, ap. Restaurant, Timisoara, judet Timis

Proprietar: Bilc Marin, si Bilc Manuela-Delia, in cota de 1/2 si Petromaneant Daniel-Gheorghe, in cota de 1/2

Clientul raportului de evaluare: Primaria Municipiului Timisoara prin Primar Robu Nicolae

Utilizatorul raportului de evaluare: Primaria Municipiului Timisoara prin Primar Robu Nicolae

Scopul evaluarii: exercitarea dreptului de preemtiune

Tipul valorii estimate: Valoarea de piata.

Data evaluarii: 19.04.2017

Rezultatul evaluarii prin metoda comparatiei directe: 119.900 Euro/ 542.979 Lei

Concluzia asupra valorii:

**VALOAREA JUSTA A PROPRIETATII IMOBILIARE VALABILA LA DATA
EVALUARII ESTE
119.900 Euro,
542.979 lei**

La un curs valutar de 4.5286 lei = 1 euro comunicat de catre BNR pentru data de 19.04.2017 Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor ANEVAR* in vigoare la data intomirii raportului.

*ANEVAR – Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania, www.anevar.ro

Evaluator: Vereb Andrei-Eugen,

Legitimatie numar: 17058





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutlu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

CAPITOLUL 1. TERMENI DE REFERINTA

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul Vereb Andrei-Eugen, expert evaluator de proprietati imobiliare, membru ANEVAR, numar legitimatie 17058, absolvent al programului de formare profesionala ca evaluator in domeniul de reglementare al Ordonantei 24/2011.

Declaratie

Prin prezenta, evaluatorul declara faptul ca detine cunostintele si experienta necesare efectuarii in mod competent a lucrarii de evaluare a proprietatii imobiliare subiect si poate oferi o evaluare obiectiva si impariala.

Se certifica, cu buna credinta urmatoarele:

- ❖ evaluatorul isi asuma pastrarea confidentialitatii asupra datelor si informatiilor din raport, precum si neutilizarea acestora in schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terte persoane;
- ❖ evaluatorul nu are niciun avantaj pecuniar sau de alta natura, in afara remunerarii pentru prezentul raport de evaluare;
- ❖ evaluatorul nu are niciun interes actual sau viitor vis-a-vis de proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes personal legat de partile implicate;
- ❖ analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si ipotezele speciale specifice si reprezinta analizele, opiniile si concluziile profesionale si impariale;
- ❖ evaluatorul nu este obligat 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, declaratie de conformitate, prezentare raport de evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar/beneficiar doar in scopul declarat.

Data:

21.04.2017

Evaluator: Vereb Andrei-Eugen

Legitimatie nr: 17058





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

1.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati.

Clientul prezentului raport de evaluare: Primaria Municipiului Timisoara prin Primar Robu Nicolae

Utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare: Primaria Municipiului Timisoara prin Primar Robu Nicolae

Nu sunt identificati alti utilizatori desemnati ai prezentului raport de evaluare.

1.3 Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare este intocmit in vederea exercitarii dreptului de preemtiune la vanzarea imobilului.

1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Proprietatea imobiliara evaluata este un spatiu comercial cu destinatia de restaurant, situata in Timisoara, str. Romulus, nr. 32, ap. Restaurant, inscris in CF Nr. 413788-C1-U6. Proprietatea are o suprafata utila totala de 464.34 mp, cu 5393/6561 cote parti comune.

Conform *Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR* in vigoare, proprietatea imobiliara reprezinta „terenul si toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copaci si minerale, elementele care au fost atasate terenului, cum ar fi cladirile si constructiile de pe amplasament si toate elementele permanent atasate cladirilor, de exemplu echipamentele mecanice si electrice care asigura functionarea unei cladiri, aflate atat in subsol, cat si deasupra solului”.

1.5 Tipul valorii

Tipul valorii care urmeaza a fi estimata in termenii de referinta ai evaluarii este stabilit in functie de obiectul si scopul evaluarii (prezentate mai sus). Concret, pentru prezentul raport de evaluare s-a estimat **valoarea justa** a proprietatii.

Conform *Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR* – editia 2016, **SEV 100 Cadrul General:**

“Valoarea de piata¹ este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(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.

Concluzia asupra valorii este prezentata in Lei si in Euro.

¹ Standarde de evaluare a bunurilor ANEVAR, editia 2016, SEV 100 Cadrul General, paragraf 29





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

Cursul de schimb valutar utilizat pentru exprimarea concluziei asupra valorii si in Euro este de 4.5286 Lei pentru un Euro, curs comunicat de catre BNR pentru data de 19.04.2017, data evaluarii.

Valoarea exprimata ca o opinie in prezentul raport, reprezinta suma ce urmeaza a fi platita cash fara a lua in calcul alte modalitati de plata (rate etc).

1.6 Data evaluarii/ data inspectiei

*Data evaluarii** reprezinta data la care este valabila opinia asupra valorii si este 10.11.2016.

Data raportului de evaluare: 21.04.2017

Data inspectiei proprietatii: 19.04.2017

Amploarea investigatiilor. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost efectuata la data de 19.04.2017, de catre evaluatorul Vereb Andrei-Eugen, cu legitimatia numarul 17058. Nu s-au realizat investigatii detaliate privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate. La data inspectiei nu a fost prezent niciun reprezentant al proprietarului.

Proprietatea nu a putut fi inspectata in totalitate; evaluarea este realizata in baza inspectiei exterioare si a fotografiilor prelevate la o inspectie anterioara din 2016 de Buzatu-Teodorescu Diana.

La aceasta data evaluatorul a inspectat proprietatea imobiliara identificand-o pe baza documentelor puse la dispozitie de catre client, a inspectat vecinatatile acesteia si proprietatea in sine, in totalitate, ocazie cu care a preluat si fotografiile atasate in Anexa nr 1 ce pun in evidenta starea vecinatatilor si a proprietatii subiect, la data evaluarii.

1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor si documentelor puse la dispozitie de catre client, corectitudinea datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Documentele puse la dispozitie de catre proprietar se regasesc in **Anexa nr. 2**. Acestea sunt:

- Extras de carte funciara nr. 413788-C1-U6.
- Relevu al proprietatii
- Solicitare eliberare adeverinta de preemtiune SC 2017-003384/13.02.2017
- HCLMT 51/21.02.2017
- Adresa 459/09.02.2017 a Directiei Judetene pentru Cultura Timis





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

1.8 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Natura informatiilor utilizate in evaluare:

Proprietatea imobiliara evaluata este un spatiu comercial cu destinatia de restaurant, situata in Timisoara, str. Romulus, nr. 32, ap. Restaurant, inscris in CF Nr. 413788-C1-U6. Proprietatea are o suprafata utila totala de 464.34 mp, cu 5393/6561 cote parti comune.

Date despre locatie si vecinatati: proprietatea imobiliara se afla pe strada Romulus din Timisoara. O detaliere a vecinatatilor se poate urmari in subcapitolele de mai jos.

Datele, informatiile, pozele au fost prelevate cu ocazia inspectiei proprietatii

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

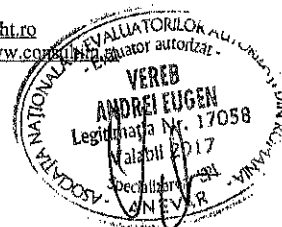
- Documente si informatii puse la dispozitia evaluatorului de catre **proprietar** care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate;
- Revista Valoarea
- Internet: www.romimo.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.ro, ro.wikipedia.org, codfiscal.net, <http://www.colliers.com/en-gb/romania>, <http://www.primariatm.ro/>, www.cursbnr.ro, www.publitem.ro

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii au stat o serie de ipoteze si ipoteze speciale, asumate de catre evaluator pe durata realizarii evaluarii si raportarii valorii, prezentate in cele ce urmeaza:

Ipoteze:

- Aspectele juridice au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare asupra acestora, si se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de beneficiar;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta. Orice schimbare viitoare in informatiile primite de catre evaluator poate genera modificari ale valorii estimate.
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o nonconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Documentele puse la dispozitia evaluatorului se presupun a fi corecte si adevarate;

Ipoteze speciale:.

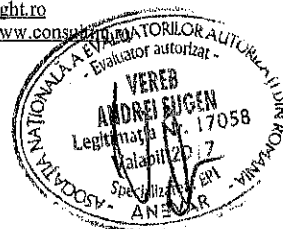
- Lucrarea de evaluare este realizata in baza inspectiei exterioare realizata la data de 19.02.2017 si a inspectiei interioare realizata in 2016;

1.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau difuzate unor terte persoane de catre client si utilizator fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare si/sau utilizare a acestuia;

1.11 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare

- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR- 2016:
 - SEV 100 Cadrul general
 - SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii
 - SEV 102 Implementare
 - SEV 103 Raportare
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
 - GME 630 Evaluarea bunurilor imobile





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

Declaratie

Prin prezenta, evaluatorul declara faptul ca analizele, argumentarile, rezultatele si concluziile formulate, precum si raportul de evaluare au fost efectuate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2016, in vigoare la data evaluarii.

De asemenea, evaluatorul declara faptul ca a respectat *Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat*.

Data: 21.04.2017

Evaluator, Vereb Andrei-Eugen



1.12 Descrierea Raportului

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre evaluatorul Vereb Andrei-Eugen, de profesie economist, expert evaluator de proprietati imobiliare, membru ANEVAR, numar legitimatie 17058, absolvent al programului de formare profesionala ca evaluator in domeniul de reglementare al Ordonantei 24/2011.

Clientul si beneficiarul raportului de evaluare este societatea Primaria Municipiului Timisoara, prin Primar Robu Nicolae.

Proprietatea imobiliara evaluata este un spatiu comercial cu destinatia de restaurant, situata in Timisoara, str. Romulus, nr. 32, ap. Restaurant, inscris in CF Nr. 413788-C1-U6. Proprietatea are o suprafata utila totala de 464.34 mp, cu 5393/6561 cote parti comune.

Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de unele sarcini.

Scopul evaluarii este includerea exercitarea dreptului de preemtiune la cumparare.



Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutlu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietatii subiect. Descrierea juridica

Proprietatea imobiliara evaluata este un spatiu comercial cu destinatia de restaurant, situata in Timisoara, str. Romulus, nr. 32, ap. Restaurant, inscris in CF Nr. 413788-C1-U6. Proprietatea are o suprafata utila totala de 464.34 mp, cu 5393/6561 cote parti comune.

A fost supus evaluarii **dreptul integral de proprietate, in ipoteza in care acesta este valid, marketabil si neafectat de niciun fel de sarcini.** A fost supus evaluarii dreptul integral de proprietate considerat asa cum reiese din documentele de proprietate prezentate in Anexa numarul 1 al prezentului raport de evaluare.

Date referitoare le teren:

- Numar parcela:413788
- Intravilan
- Suprafata: 674/1250 mp
- Forma: dreptunghiulara
- Front stradal: 2 FS insumand aproximativ 40 ml
- **Utilitati:**
- Retea urbana de energie electrica: la limita parcelei
- Retea urbana de apa: la limita parcelei
- Retea urbana de gaze: la limita parcelei
- Retea urbana de canalizare: la limita parcelei
- Retea urbana de telefonie: existenta;

Date referitoare la constructie:

Pe teren este edificat un spatiu tip restaurant, amplasat intr-o cladire S+P, construit in jurul anilor 1960-1970. Conform inspectiei interioare realizate de dianba Buzatu-Teodorescu Diana, imobilul se prezinta intr-o stare avansata de degradare.

Descrierea juridica

Conform SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare, Comentarii, C3, "valoarea se ataseaza mai degraba dreptului asupra proprietatii imobiliare, decat fizic, terenului si cladirilor."

Dreptul de proprietate evaluat: Drept absolut





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

Astfel: Dreptul de proprietate este inregistrat in Cartea Funciara numar 413788-C1-U6, cu numar cadastral/ topografic: 413788-C1-U6.

Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este inregistrat in Cartea Funciara numar 413788-C1-U6, cu numar cadastral/ topografic: 413788-C1-U6, extras CF atasat in cadrul anexelor raportului.

2.3 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasament

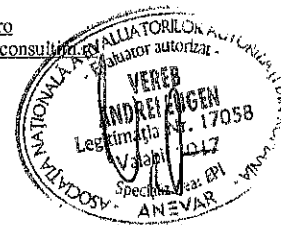
Proprietatea imobiliara subiect este plasata in zona de est a orasului Timisoara, zona Balcescu, strada Romulus 32. Strada Romulus face legatura intre B-dul Mihai Viteazu si B-dul Brancoveanu. Accesul la proprietate se face de pe strada Romulus. Drumul de acces este asfaltat.

In zona, tipul preponderent de proprietati imobiliare este de locuinte de tip case unifamiliare.

In anexele raportului de evaluare se gaseste o localizare a proprietatii analizate.

In urma inspectiei in teren s-au analizat urmatoarele caracteristici:

- Dimensiunea cladirilor: Predominant case de tip unifamilial P+M
- Adekvarea utilitatilor publice: Iluminat public (stradal), canalizare, gaze natura si electricitate
- Intretinerea generala: In stare buna
- Varsta constructiilor din zona: preponderent inainte 1989.
- Riscuri de mediu (alunecari de teren, inundatii etc) – nu exista
- Accesul la transportul public: Exista in apropiere la aproximativ 500m, statie de tramvai, statie autobuz la aproximativ aceeasi distanta.
- Proprietatea este delimitata de urmatoarele vecinatati:
- Servicii medicale – la aproximativ 500 m
- Supermarket-uri (Kaufland), la aproximativ 2 km
- Farmacie – aproximativ 500 m
- Benzinarie la aproximativ 1000 m





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

Date generale - Timisoara

Timisoara este resedinta si cel mai mare oras al judetului Timis din regiunea istorica Banat, situata in vestul Romaniei. In anul 2011, avand 319.279 de locuitori, era al treilea oras ca populatie din Romania. Numele localitatii vine de la raul Timis (trecand actualmente la sud de municipiu), numit de romani in antichitate *Tibisis* sau *Tibiscus*.

Economie

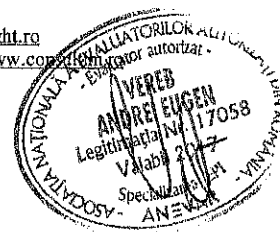
Dupa caderea regimului comunist, in ciuda declinului unor ramuri economice traditionale, inlocuite de noi ramuri moderne, sectorul industrial din Timisoara continua sa furnizeze peste 3% din productia industriala nationala. Caracteristic economiilor de piata avansate, sectorul serviciilor acopera un procent tot mai mare din economia timisoreana.

In ultimii ani, Timisoara a cunoscut o crestere economica semnificativa, datorata investitiilor straine, in special in sectoare de inalta tehnologie.

Capitalul strain investit in Timisoara provine in special din tari precum Germania, Italia sau Statele Unite. Printre cele mai mari companii stabilite aici se numara producatorul de anvelope Continental, producatorul de componente auto Hella, compania americana de telefonie mobila si aparatura electronica Solectron, Draxlmaier (componente auto pentru BMW), Linde Gas (gaze tehnice), Procter & Gamble (detergenti), Nestle (napolitane), GTM Logistics Europe. In prezent, Timisoara detine un produs intern brut/locuitor mai mult decat dublul mediei nationale conform datelor statistice oficiale.

2.4 Descrierea constructiilor

In extrasul CF 413788-C1-U6 este evidentiata constructia identificata ca "spatiu comercial - restaurant", cladire de tip S+P, construita in jurul anului 1960. Cladirea este organizata si compartimentata ca un restaurant, existand facilitatile necesare, insa acestea se prezinta intr-o stare fizica de uzura avansata, fiind nefolosita de mai mult de 5 ani. Cladirea este realizata din caramida, pe structura de caramida. Acoperisul este de tip sarpanita cu invelitoare de tigla, usile sunt de lemn, iar ferestrele sunt de tip dublu. Se mentioneaza ca finisajele si instalatiile sunt in stare avansata de degradare, motiv pentru care in cadrul calculului valorii prin abordarea pe baza de piata, se aplica o ajustare negativa semnificativa.





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

2.5 Date privind impozitele si taxe

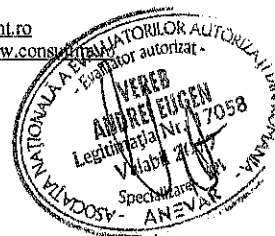
ART. 465 - Calculul impozitului/taxei pe teren

(1) Impozitul/Taxa pe teren se stabileste luand in calcul suprafata terenului, rangul localitatii in care este amplasat terenul, zona si categoria de folosinta a terenului, conform incadrarii facute de consiliul local

2.6 Istoric, incluzand vanzarile aneterioare si ofertele sau cotatele curente

Proprietatea a fost dobandita de proprietarii actuali prin cumparare prin actul notarial nr. 197/28.04.2010 emis de BNP CRISTE SAFTA.

Datele despre proprietate au fost puse la dispozitie de catre clientul raportului de evaluare, Primaria Municipiului Timisoara.





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara este formata dintr-un grup de persoane sau de firme aflate in contact in vederea efectuarii de tranzactii imobiliare. Participantii pe piata pot fi cumparatorii, vanzatorii, chiriiasi, proprietarii, creditorii, debitorii, anteprenorii, constructorii, administratorii, investitorii si intermediarii. O piata imobiliara este alcatuita din participantii pe piata angajati in tranzactii imobiliare.

Pietele imobiliare nu sunt eficiente, bunurile nefiind omogene, astfel nu pot fi inlocuite imediat unele cu altele. Pe astfel de pietee exista putini cumparatori si vanzatori. Valoarea ridicata a proprietatilor necesita o putere mare de cumparare, pietele imobiliare fiind influentate de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor si rata somajului. Deciziile de cumparare sunt in general influentate de tipul de finantare oferit, volum creditului ce poate fi obtinut, dobanzile, marimea avansului si durata rambursarii. Pietele imobiliare nu se autoreglementeaza, existand multe reglementari guvernamentale si locale care afecteaza tranzactiile imobiliare.

Desi cererea si oferta de proprietati imobiliare tinde catre echilibru, acest punct nu este atins si exista intotdeauna un decalaj intre ele. Participantii pe piata imobiliara nu sunt informati cu privire la preturile de tranzactionare ale proprietatilor imobiliare. Oricand pot sa apara variatii ale cererii datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei unei anumite zone.

Proprietatea imobiliara este un produs cu durata lunga de viata si cu o valoare mare, avand un grad redus de lichiditate.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, s-au creat tipuri diferite de pietee imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietee mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pieteei si dezagregare a proprietatii. In analiza acestei pietee am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

3.1 Piata imobiliara specifica

Tipul de piata imobiliara avuta in vedere in procesul de evaluare a proprietatii imobiliare subiect si analizata in acest capitol este cea a spatii comerciale, situate in zona Brancoveanu, Timisoara, judetul Timis.

“In ceea ce priveste terenurile pentru dezvoltare, numarul tranzactiilor s-a intensificat in prima jumatate a anului 2015, mai ales in Capitala. Investitorii s-au orientat catre cele aflate in zone usor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicata si accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public si accesului auto au fost printre principalele criterii de selectie. De asemenea, a existat preponderent interes catre zone deja consacrate pe anumite tipuri de dezvoltari imobiliare si mai putin pe zone in curs de dezvoltare.

Pentru segmentul rezidential, dezvoltatorii au cautat terenurile cu toate autorizatiile de urbanism valabile, in timp ce pentru sectorul de birouri tinta au constituit-o cele cu acces facil la mijloacele de transport in comun, dar si la zonele comerciale. Pentru sectorul industrial, cerere mai ridicata s-a inregistrat din partea companiilor care au deja parcuri logistice sau de productie in Romania si care doresc sa-si extinda aceste parcuri industriale.

Limita ariei de piata

Pentru identificarea limitei ariei de piata, evaluatorul a inspectat si vizionat zona Brancoveanu, indentificandu-se toate influentele relevante curente si potentiale asupra valorii proprietatii, influente ce pot fi atribuite localizarii sale. S-au analizat caracteristicile fizice ale proprietatilor, cum ar fi: tipul constructiilor, gradul de similitudine in utilizarea terenului, gradul de intretinere si starea tehnica a cladirilor din vecinatate.

In urma inspectiei in teren, membrul a identificat pe baza aspectelor prezentate mai sus, aria de piata pentru proprietatea subiect si anume, zona Brancoveanu.

3.2 Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati de tip spatiu comercial.





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutlu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

Sunt cautate proprietati la care accesul sa fie facil, sa fie racordate la toate utilitatile. Cererea de proprietati imobiliare de tip similar, este sensibila la cresterea preturilor si modalitatile de finantare.

Proprietatea este atractiva pentru utilizatori datorita pozitionarii, suprafetei si utilitatilor aflate in zona. Sunt cautate proprietati la care accesul sa fie facil, sa fie racordate la toate utilitatile si care sa fie intr-o stare tehnica buna.

Cererea pentru proprietatea imobiliara subiect vine in principal din partea persoanelor juridice. Achizitionarea unei proprietati de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare.

3.3 Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si stocul de proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

In urma unei analize efectuate pe site-urile de specialitate, s-a constatat ca oferta de vanzare pentru proprietati de tip teren intravilan este limitata. Oferta este limitata deoarece pe majoritatea terenurilor din zona au fost edificate constructii, sau edificarea lor a inceput. Astfel, piata terenurilor libere in zona Brancoveanu, pe strada Romulus este limitata.

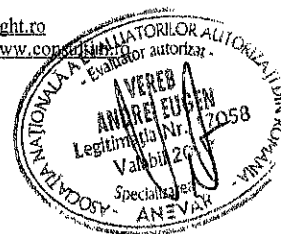
Preturile/ mp pentru spatii comerciale variaza intre 833 euro/mp si 1200 euro/mp.

3.3 Analiza echilibrului

Pe termen scurt, oferta imobilara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Activitatea pietei imobiliare este ciclica. Ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, varfuri, restrangeri si epuizare.

O piata activa este o piata caracterizata prin cerere in crestere , o ramanere in urma a ofertei si preturilor in crestere. O piata activa este numita si piata vanzatorilor.

O piata in declin, este o piata in care dimensiunea cererii este insotita de o supraoferta relativa si o scadere a preturilor. Acesta piata se numeste si piata cumparatorilor.





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

Din studiul de piata realizat de catre evaluatorul in analiza ofertei, se observa faptul ca pentru proprietati imobiliare similare cu proprietatea subiect, preturile de oferta ale proprietatilor de tip spatiu comercial sunt cuprinse in intrevalul 833 € -1200 € pe metru patrat, in functie de amplasarea fata de apropierea sau departarea de anumite artere principale, precum si starea fizica a imobilului. Cererea pentru proprietatea imobiliara subiect vine in principal din partea persoanelor fizice si juridice. Achizitionarea unei proprietati de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare.

In ultimii ani, majoritatea cumparatorilor se indreapta catre zonele centrale ale orasului Timisoara in vederea achizitionarii unui spatiu comercial, din urmatoarele considerente: vad comercial superior, acces la institutii si facilitati mai facil.

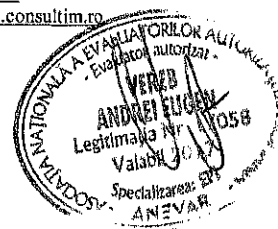
Proprietatea subiect este atractiva datorita pozitionarii acesteia, pe strada Romulus din Timisoara, iar pozitionarea acesteia in oras si nu intr-o zona centrala reprezinta un avantaj important.

Piata imobiliara a spatiilor comerciale din zona Brancoveanu din Timisoara este o piata a vanzatorului, avand in vedere cererea si preturile care se afla pe crestere si o ramanere in urma a ofertei.

Cererea ridicata pentru acest tip de proprietate si oferta limitata datorita numarului relativ mic al proprietatilor similare libere fac ca preturile proprietatilor similare sa fie ridicate.

Punctul de echilibru este foarte greu de atins, activitatea pietei fiind ciclica. Ciclul imobiliar insa nu este sincronizat cu ciclul afacerilor iar activitatea imobiliara este influentata de perioadele de crestere economica sau declin.

In faza de documentare s-a avut in vedere oferte de proprietati comparabile in zone similare si s-au determinat valori analizand oferta de piata. Ofertele luate in calcul la analiza se negociaza aplicandu-se ajustari.





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

CAPITOLUL 4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de cea mai buna utilizare 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 metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Conform SEV 100, Cadrul general, paragraful 34:

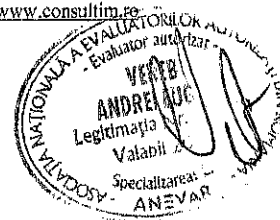
Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- a) utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;
- b) utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal, 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 costurile conversiei la acea utilizare.

In analiza celei mai bune utilizari, s-a analizat:

- a) cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- b) cea mai buna utilizare a terenului construit

Avand in vedere natura proprietatii si destinatia curenta a acesteia, cea mai buna utilizare a sa este de spatiu comercial - restaurant.





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

CAPITOLUL 5. EVALUARE

Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, de tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – editia 2016 aplicabile:

- SEV 100 – 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.

Tipul valorii estimată în prezentul raport de evaluare este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită anterior.

În conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar în vigoare, în vederea determinării valorii de piață pentru proprietățile imobiliare, pot fi aplicate trei abordări în evaluare:

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin venit
3. Abordarea prin cost

5.1 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile, informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Evaluatorul trebuie să se





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Etaplele procedurii de bază în aplicarea abordării de piață sunt:

1. Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
2. Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
3. Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
4. Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu este posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile.
5. Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori. Într-o piață nedecisă și foarte dinamică, un interval de valori poate fi o concluzie mai bună decât o singură valoare.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- *Tehnici cantitative*: analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza costurilor;
- *Tehnici calitative*: analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului și interviuri

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: *drepturile de proprietate transmise, condițiile de vânzare* - ajustările pentru





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutlu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului, *cheltuieli imediate de cumpărare, condiții de piață* - ajustările se referă la modificările pieței ce au apărut între momente diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile, *localizarea* - ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate, *caracteristici fizice* - ajustările se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materiale de construcție, vârsta, condiția, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu, *caracteristici economice* – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriașilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, *utilizarea* evaluatorul trebuie să evedențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți comparabile și utilizarea proprietății evaluate și *componente non-imobiliare* - cuprind elemente de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire și alte elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare,

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

În cazul proprietății imobiliare subiect, analiza s-a făcut pe baza ofertelor recente a unor proprietăți imobiliare apărute paginile de internet de specialitate.

Ofertele proprietăților comparabile și fisele de calcul aferente abordării prin piața se regăsesc în anexele raportului de evaluare.

5.2 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În cazul de față, s-a folosit metoda capitalizării directe. Aceasta este utilizată pentru a converti un tip de venit anual așteptat într-o indicație a valorii proprietății, într-un singur pas: utilizând una din cele două proceduri:

- Împărțirea venitului estimat cu o rată de capitalizare adecvată acestui tip de venit;
- Înmulțirea venitului estimat cu un factor corespunzător (multiplicator al venitului).

Se utilizează numai venitul obținut într-un singur an de exploatare de un cumpărător/investitor tipic, mediu, pe piața locală.

Procedura de evaluare are 6 etape:

- a) estimarea venitului brut anual pentru proprietatea imobiliară dată, adică a cantității, calității și duratei veniturilor previzionate;

$$VBP = 12 \times C_B$$

- b) determinarea VBP (venit brut potențial) cu relația:
c) estimarea VBE (venit brut efectiv) cu relația

$$VBE = VBP - P_1 - P_2 + A$$

unde:

P_1 – pierderi din neînchiriere





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

P_2 – pierderi din neplata și/sau întârzieri la plata C_B

A – alte venituri

d) determinarea VNE (venit net efectiv) cu relația:

$$VNE = VBE - (C_1 + C_2 + C_3)$$

unde:

C_1 – cheltuieli fixe

C_2 – cheltuieli variabile

C_3 – rezerve pentru reparații capitale

$$c = \frac{VNE}{pret}$$

e) estimarea ratei de capitalizare c , cu relația:

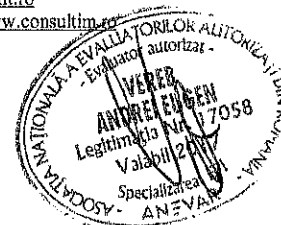
din date recente de pe piață ale unor proprietăți imobiliare comparabile cu cea evaluată.

f) estimarea valorii V a proprietății imobiliare evaluate, cu relația:

$$V = \frac{VNE}{c}$$

Venitul brut anual reproductibil (V_{bp} – venit brut potențial) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu așa numita capacitate beneficiară (CB), definită prin veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție. În cadrul raportului de evaluare pentru determinarea VBP se va utiliza nivelul mediu al chiriei pe care o percepe piața proprietăților similare.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar, etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuități (mărimi egale anuale).





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

In cazul proprietatii subiect, nu a fost aplicata abordarea pe baza de venit din cauza starii fizice a imobilului, deoarece exista riscul aplicarii unei chirii gresite.

5.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost, ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de piață. În această abordare valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar.

Anul construirii proprietății imobiliare supuse evaluării este 1979, Fiind o construcție veche, estimarea deprecierei fizice, funcționale și extrenă a acestuia, sunt mai puțin credibile datorită lipsei datelor comparabile relevante sau existând posibilitatea ca datele necesare pentru indicarea unei estimări adecvate a provitului dezvoltatorului sa nu fie relevante.

Abordarea prin cost nu a fost folosita in estimarea valorii proprietatii subiect intrucat nu se cunosc suficiente date despre constructie si solutiile constructive aplicate; astfel existand riscul denaturarii valorii.





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

CAPITOLUL 6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In urma aplicarii metodei Comparatiilor directe, prezentate in acest raport, au fost obtinute urmatoarele valori:

Comparatie directa
119.900 euro,
542.979 lei

Avand in vedere metodele aplicate, s-au obtinut mai multe valori care au stat la baza stabilirii valorii finale. Criteriile pentru analiza rezultatelor sunt: *adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.*

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode.

Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile specifice existente la data evaluarii;





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

- in estimarea valorii s-a tinut cont de principiul prudentei;
- valoarea a fost fundamentata in functie de cantitatea de informatie disponibila, in conditiile actuale ale pietei imobiliare;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- cursul de schimb utilizat la conversie este 4.5286 lei/euro

Astfel, in opinia evaluatorului, valoarea justa a proprietatii imobiliare de tip spatiu comercial cu destinatie restaurant, situat pe strada Romulus 32, Timisoara este:

119.900 euro,
542.979 lei

la un curs de schimb valutar de 4.4286 Lei/Euro, comunicat de catre BNR pentru data de 19.04.2017.

Data

21.04.2017

Membru ANEVAR

Vereb Andrei-Eugen





Nr. Reg. Comert J35/697/1993

Cod fiscal : R 3490152

Capital social : 157.000 RON

300302 Timisoara, Str. S. Barnutiu Nr. 62

Tel : 0734639206; 0356/100376 ; office@consultim.ro ; www.consultim.ro

Capitolul 7. ANEXE



Abordarea prin piață							
Elemente de comparație	Timisoara, str. Romulus, nr. 22, Jud. Timis	Comp. A - Piața Unirii		Comp. B - Piața Unirii		Comp. C - Piața Unirii	
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		150,000		73,000		120,000	
Suprafata utila (mp)	570.94	180		70		100	
Tipul tranzacției		oferta		oferta		oferta	
Valoarea ajustare (% Eur)		-10.00%		-10.00%		-10.00%	
Pret ajustat (Eur)		135,000		65,700		108,000	
Drept de proprietate transmis		integral		integral		integral	
Valoarea ajustarii	Integral	0%		0%		0%	
Pret Ajustat		135,000		65,700		108,000	
Conditii de finantare		la plata		la plata		la plata	
Valoarea ajustarii		0%		0%		0%	
Pret Ajustat		135,000		65,700		108,000	
Conditii de vanzare		oferta		oferta		oferta	
Valoarea ajustarii		0%		0%		0%	
Pret Ajustat		135,000		65,700		108,000	
Cheltuieli necesare imediat după comparare		Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Valoarea ajustarii		0%		0%		0%	
Pret Ajustat		135,000		65,700		108,000	
Conditii de plata		recent		recent		recent	
Valoarea ajustarii		0%		0%		0%	
Pret Ajustat		135,000		65,700		108,000	
Localizare		Balcescu		Sinaia		Central	
Valoarea ajustarii (%)	Romulus	0%		-10%		-20%	
Pret ajustat (Eur)		135,000		59,130		86,400	
Acces		Drum principal, asfaltat		Drum principal, asfaltat		Drum principal asfaltat	
Valoarea ajustarii (% Eur/mp)	Drum principal asfaltat	0%		0%		0%	
Pret ajustat (Eur)		135,000		59,130		86,400	
Anul Construirii		similar		similar		similar	
Valoarea ajustarii (% Eur/mp)	~1960	0%		0%		0%	
Pret ajustat (Eur)		135,000		59,130		86,400	
Suprafata utila (mp)		180		70		100	
Diferenta suprafata	570.9	391		501		471	
Valoarea ajustarii (% Eur)		217%		716%		471%	
Pret ajustat (Eur)		428,205		482,281		493,292	
Finisaje		normale		superioare		superioare	
Valoarea ajustarii (% Eur)	necesita reparatii capitale	-65%		-70%		-70%	
Pret ajustat (Eur)		149,872		144,684		147,988	
Utilitati		toate		toate		toate	
Valoarea ajustarii (% Eur/mp)	la limita proprietatii	0%		0%		0%	
Pret ajustat (Eur)		149,872		144,684		147,988	
Etap		similar		similar		similar	
Valoarea ajustarii (% Eur/mp)	D+P	0%		0%		0%	
Pret ajustat (Eur)		149,872		144,684		147,988	
Componente non-immobiliare (mobilier, aer conditionat, instalatii, etc)		toate		toate		toate	
Valoarea ajustarii (% Eur/mp)	nu	-20%		-20%		-20%	
Pret ajustat (Eur)		119,897		115,747		118,390	
Restricții		fara restrictii		fara restrictii		fara restrictii	
Valoarea ajustarii (% Eur/mp)	fara	0%		0%		0%	
Pret ajustat (Eur)		119,897		115,747		118,390	
Total ajustare oferta (% Eur/mp)		485.6%		1212.0%		743.9%	
Total ajustare oferta (% Eur/mp)		210.1%		10.1%		10.1%	
Proprietate clasa							
Valoarea estimata (rotund) EURO		119,900		119,900		119,900	
Valoarea estimata (rotund) LEI		247,979		247,979		247,979	
Ciuda-valoarea (ron/eur)		4.5286		4.5286		4.5286	

Nota 1: Ajustariile pentru finisaje tin cont de faptul ca proprietatea analizata se afla in stare avansata de degradare, fiind necesare reparatii capitale la finisaje interioare (placaje, faianta, lambriuri, zugraveli, pardoseli, plansee, etc) si finisajele exterioare.

Nota 2: Ajustariile pentru componentele non-immobiliare include ajustariile pentru instalatiile sanitare, electrice, de incalzire, care trebuie refacute.

