

S.C. AB Consulting S.R.L. Timișoara
Evaluări și consultanță

Cod unic de înregistrare: RO 4248247
Nr. Reg. Com. J35/1846/1993

Telefon: 0722-278.559
e-mail: ab_consulting_ro@yahoo.com

Fax: 0356-816.333

Raport de evaluare

a unei cladiri s+p+e+m cu suprafata construita 277,2 mp,
suprafata utila 957,41 mp **CF: 421817**, situată în Timișoara, **Str.**
Tudor Vladimirescu nr. 26 în scopul estimării valorii de piață,
în vederea vânzării

 **Beneficiar: Primăria Municipiului Timișoara**

 **Data întocmirii lucrării: 16.09.2013**

Conținutul prezentului raport de evaluare este confidențial, nu va putea fi copiat și nu va fi
transmis unor terți fără acordul scris și prealabil al
S.C. AB Consulting S.R.L. și al Primăriei Timișoara

16.09.2013

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA

Rezumat

Referitor la: Evaluarea a unei **cladiri s+p+e+m**, cu suprafata construita 277,2 mp, suprafata utila 957,41 mp, **CF: 421817**, situată în Timișoara, Str. Tudor Vladimirescu nr. 26, în scopul estimării valorii de piață, în vederea vânzării

Prezenta lucrare a fost elaborată pentru estimarea valorii de piață a imobilizărilor corporale aparținând Municipiului Timișoara, în vederea **vânzării**, cu respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS).

S-au inspectat și evaluat activele la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constând din **14 pagini** plus anexe (centralizator, fișe tehnice de evaluare, alte documente), prezintă baza pe care s-a emis opinia evaluatorului.

În urma analizei pieței și a informațiilor disponibile despre proprietățile evaluate, au fost alese metodele de evaluare adecvate a fi aplicate pentru estimarea valorii proprietății, urmărindu-se determinarea valorii de piață.

Aplicarea metodelor de evaluare a dus la determinarea rezultatelor, care interpretate și conciliate de către evaluator au dus la estimarea valorii finale.





Rezultatele și informațiile cuprinse în acest raport de evaluare se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

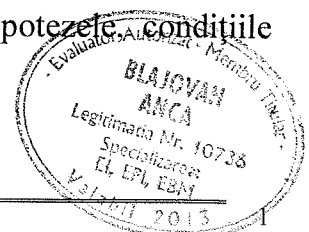
În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori:

Construcție

Suprafata utila	Pret mp util	Valoare piata constructie eur	Echivalent lei
957,41	103,57	99.160,00	441.176,71

Argumentele care au stat la baza elaborării opiniei, precum și considerentele privind valorile au avut în vedere următoarele aspecte:

-  valoarea în lei a fost stabilită la cursul valutar din data de 16.09.2013, când un euro era cotate cu 4,4551 lei,
-  valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
-  valoarea este o predicție;
-  valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;



- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valorile prezentate sunt fără TVA.

Prezentul raport de evaluare a fost redactat în 3 (trei) exemplare, din care două exemplare s-au predat beneficiarului și unul pentru executant.

Raportul de evaluare are caracter confidențial și nu va fi utilizat decât în scopul pentru care a fost întocmit.

Timișoara
16.09.2013

S.C. AB Consulting S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR certificat 223
Administrator
Inf Anca Blajovan



☞ *Certificare*

Prin prezenta lucrare, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că **nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară** care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

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

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Standardele naționale de evaluare editia 2011.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii au îndeplinit cerințele programului de educație continuă al ANEVAR, având încheiată asigurarea de răspundere profesională la Asigurări AllianzTiriac S.A.

☞ *Precizări*

În această lucrare au fost aplicate Standardele Naționale de Evaluare ediția 2011 și au fost folosite următoarele definiții:

Valoarea de piață, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2011, reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

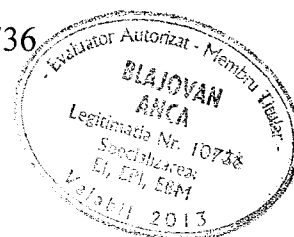
Inf. Anca Blajovan

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Expert evaluator întreprinderi

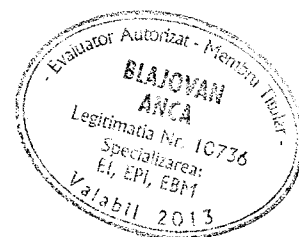
Expert evaluator bunuri mobile

Membru ANEVAR, legitimația nr. 10736



Cuprins

<i>Rezumat</i>	1
<i>Certificare, precizari</i>	3
<i>1. Introducere</i>	
Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate	5
Scopul evaluării	5
Clientul și destinatarul lucrării	5
Bazele evaluării	5
Ipoteze și condiții limitative	5
Valoarea estimată	6
Data inspecției. Data evaluării	6
Responsabilitatea față de terți	6
Surse de informații	7
<i>2. Analiza pieței imobiliare</i>	
Caracteristicile pieței imobiliare	8
Descrierea pieței locale	8
Analiza cererii	9
Oferta competitivă	9
Echilibrul pieței	9
<i>3. Descrierea proprietății imobiliare evaluate</i>	10
<i>4. Cea mai bună utilizare</i>	11
<i>5. Evaluarea propriu-zisă</i>	
Etape parcurse	12
Metoda capitalizării veniturilor	12
<i>6. Opiniile evaluatorului</i>	
Condiții limitative și ipoteze ale evaluării	13
<i>Anexe</i>	



1. INTRODUCERE

Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

În conformitate cu solicitarea beneficiarului, Primăria municipiului Timișoara, cu sediul în Timișoara, str. C.D. Loga nr. 1, județul Timiș, evaluatorul a inspectat proprietatea supusă evaluării și procedat la estimarea valorii de piață în vederea vânzării. Evaluatorul a studiat documentele puse la dispoziție de către beneficiar și a constatat următoarele: clădirea se află pe Str. Tudor Vladimirescu nr. 26, zona Iosefin.

Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a activelor prezentate mai sus aparținând Municipiului Timișoara.

Cientul și destinatarul lucrării

Cientul și destinatarul lucrării este Primăria Municipiului Timișoara. În condițiile acestei lucrări, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Ipoteze și condiții limitative

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții Primăriei Timișoara și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietății de evaluat este considerat valabil.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare.

Evaluatorul nu-și asumă nici o răspundere pentru eventualele vicii ascunse care să diminueze valoarea.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile la data evaluării, alegerea metodelor făcându-se ținând seama de limitele fiecăruia dintre ele.

Acest raport de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. În cazul în care aceste condiții se modifică, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai informațiile** pe care le-a avut la dispoziție la data efectuării raportului, existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Situația actuală a activelor și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

↪ Valoarea estimată

Valoarea estimată este valoarea de piață așa cum a fost definită mai sus, ținând seama de informațiile existente la momentul evaluării și de condițiile economice din zonă.

↪ Data inspecției, data evaluării

Inspecția a fost realizată 16.09.2013. Evaluarea și elaborarea raportului de evaluare au fost realizate în data de 16.09.2013. A mai fost efectuată o inspecție în anul 2012, octombrie când clădirea era în stare de degradare, au avut loc vandalizări și încercări de amenajare.

În data de 16.09.2013 un euro era 4,4551 lei.

☰ Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentanții **Primăriei Municipiului Timișoara**, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

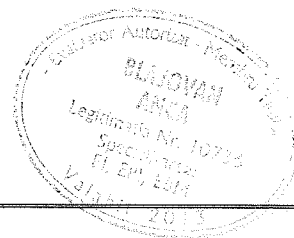
Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este

responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

↳ Surse de informații

Pentru realizarea raportului s-au folosit următoarele surse:

- ↳ Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către reprezentanții Primăriei Timișoara;
- ↳ Informații obținute pe teren;
- ↳ Planșe și schițe;
- ↳ Suport de curs pentru Evaluarea proprietatilor imobiliare - SPIC 11 elaborat de ANEVAR-IROVAL;
- ↳ Evaluarea proprietății imobiliare ediția a II-a canadiană;
- ↳ Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2011;
- ↳ Banca de date proprie;
- ↳ Informații privind vânzarea și închirierea de proprietăți similare obținute de pe site-urile imobiliare.ro, publi24.ro, romimo.ro.



2. PIATA IMOBILIARA

Caracteristicile pieței imobiliare

Într-o evaluare se ia în considerare valoarea de piață în contextul piețelor imobiliare, deci delimitarea piețelor și subpiețelor imobiliare este un aspect esențial al evaluării. Pentru a obține o estimare a valorii de piață, evaluatorul trebuie să identifice și să analizeze aceste piețe sau piața ce influențează proprietatea în cauză.

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa **fără restricții**, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și **la alți factori de stabilire a prețului**, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor, precum și de nevoile și dorințele individuale.

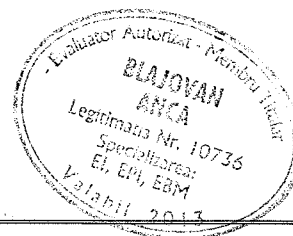
Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării.

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscute pe piață decât a stării sale pur fizice, în cazul construcțiilor și cea mai bună utilizare în cazul terenurilor.

O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională. În cazul de față **pieța este locală**, ea se referă la tranzacțiile cu terenuri în zona analizată, adică zona Iosefin.

Descrierea pieței locale

În cazul proprietății evaluate, avem de-a face cu proprietăți spații comerciale. În împrejurimi zona este atât rezidențială cât și comercială, magazine. În prezent, piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților spații comerciale a cărei limită geografică este orașul Timișoara, zona Iosefin, o zonă de interes mai slabă decât alte zone.



↳ Analiza cererii

Cererea înseamnă dorința și capacitatea de a cumpăra sau de a închiria bunuri și servicii. În domeniul imobiliar, cererea este cantitatea dintr-un anumit tip de proprietatea imobiliară care se dorește a fi cumpărată sau închiriată, la diverse prețuri, pe o piață anume, într-un interval anume. De obicei, piața va cere un volum mai mic dintr-o categorie de imobile cu un preț mai mare și un volum mai mare din cele cu preț mai mic. În zona analizată spații de vânzare și mai ales pentru închiriere există dar nu există cerere.

↳ Oferta competitivă

În domeniul imobiliar, oferta înseamnă volumul de proprietăți de un anume tip, aflate la vânzare sau pentru închiriere, la diverse prețuri, pe o anumită piață, la un moment dat. De obicei, piețele vor oferi un volum mai mare dintr-o categorie de proprietăți ma un preț mai mare și un volum mai mic la un preț redus. De aceea, prețul de ofertă al unei proprietăți, la un moment dat și într-un anume loc, arată relativa raritate a acelei proprietăți, care este un element important al valorii ei.

Oferta de proprietăți imobiliare înglobează atât calitatea cât și cantitatea de spațiu util furnizat. Comparațiile directe sunt posibile numai între proprietăți asemănătoare atât din punct de vedere calitativ, cât și din punct de vedere cantitativ. În zona analizată oferta există dar nu există cerere.

↳ Echilibrul pieței

Principiul echilibrului reflectă relația dintre cerere și ofertă și susține că valoarea proprietății ia naștere și este menținută atunci când se găsesc în echilibru o serie de elemente contrastante, antagonice și interactive. Acest principiu se aplică la relațiile dintre diversele componente ale unei proprietăți, cum ar fi teren și construcții, ca și la relația dintre costurile de producție și productivitatea respectivei proprietăți imobiliare.

Valoarea unei proprietăți depinde, pe lângă poziționare, de utilitățile pe care le oferă, de posibilitățile de acces (auto, feroviar), adecvarea funcțională, calitatea tehnică a construcțiilor etc. La acest moment există un oarecare dezechilibru în favoarea cererii.



3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Cartierul timișorean Iosefin, în care s-a născut și a crescut Ferenz Illy, inventatorul espressorului cu abur (1930), și-a luat numele după împăratul Iosif al II-lea de Habsburg și are o istorie de peste 250 de ani. După a doua vizită, împăratul Iosif al II-lea a acceptat ca acest cartier să-i poarte numele. Dacă o vreme cartierul era situat în suburbia Timișoarei cu case izolate doar parter, începând din secolul al XIX-lea zona se dezvoltă iar construcțiile formează fronturi continue la stradă. În perioada interbelică piața se ținea pe bulevardul Regele Carol I, fosta Piață Scudier.

Clădirile din această zonă sunt în regim parter, parter cu un etaj și parter cu două etaje. Sunt puține clădiri în zonă parter și trei etaje.

Zona este extrem de slabă în ceea ce privește închirierile, deși se cer prețuri mici.

Cladirea în cauză veche de peste 100 de ani. Demisolul și parterul sunt din caramida plină.

În noiembrie 2012, situația se prezenta astfel: exista un proiect de mansardare datat anul 2005.

Etajul și mansarda sunt din blocuri de BCA.

Scarile sunt parțial vechi din lemn și parțial din beton. Subsolul prezintă umezeala, există mușca și un miros specific.

La parter sunt plăci cu rigips și pardoseli din parchet laminat fără plinte. Există rețeaua de energie electrică și pe alocuri este smulsa din perete ca semn de vandalism.

Etajul și mansarda au plăci cu rigips și sunt și aici semne de vandalism.

Pardoselile sunt din beton din turnare. Nu este șapa de egalizare. Exteriorul nu este tencuit. Tamplăria este din PVC de culoarea stejarului cu geam termopan. În vecinătate este ridicată o construcție cu destinația de birouri clasa A, dar care nu este închiriată. Pe colț mai este o clădire veche cu oferte de spații de închiriat.

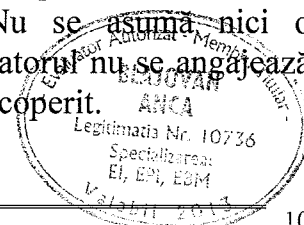
Începând cu anul 2013 clădirea este în amenajare iar în vecinătate sunt spații neînchiriate.

Având în vedere și inspecția efectuată anul trecut, evaluatorul nu a luat în considerare investițiile ce vor avea loc aici și a considerat în evaluare doar structura.

Proprietatea are racorduri la rețeaua de apă, canalizare a orașului, telefonie.

În ceea ce privește reglementările pe linie de protecția mediului, acestea nu restrâng aria de construcție întrucât proprietatea nu afectează factorii de mediu. Zona nu este afectată de poluări permanente sau accidentale.

Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, iar evaluatorul nu se angajează pentru o expertiză sau o cercetare științifică pentru a putea fi descoperit.



4. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața imobiliară și anume *cea mai bună utilizare*, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare.

Există o relație directă între analiza pieței, studiu de fezabilitate și alegerea celei mai bune utilizări.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

La analizarea celei mai bune utilizări s-a ținut cont de utilizarea potențială a terenului liber constructibil, de proprietăți comparabile, precum și de condițiile de utilizare optimă:

- legal permisă, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim profitabilă.

Alternativa celei mai bune utilizări presupune rezolvarea tuturor situațiilor legate de obținerea unei rate de profit ridicate, având în vedere următoarele ipoteze: terenul liber și terenul construit.

În cursul analizei celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber, evaluatorul caută răspunsurile la următoarele întrebări:

Terenul trebuie lăsat liber sau trebuie realizate construcții?

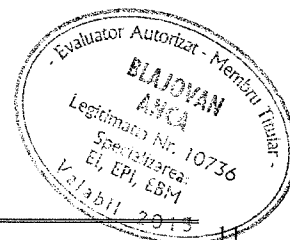
În cazul de față, răspunsul este că ar trebui realizate construcții. Atunci următoarea întrebare este:

Ce fel de construcții trebuie realizate?

În acest caz trebuie pusă întrebarea referitoare la cea mai bună utilizare a terenului ca fiind construit.

Construcțiile existente pe proprietate trebuie păstrate în starea lor curentă sau trebuie modificate astfel încât să devină mai valoroase?

Din informațiile culese de pe teren și din experiența evaluatorului, utilizarea cea mai pertinentă este aceea de spații de birouri..



5. METODE DE EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață, așa cum a fost definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori, ținând cont de informațiile obținute, cantitatea și calitatea lor, au fost aplicate următoarele metode:

↳ Metoda capitalizării chiriei.

Prin aplicarea acestor metode s-a obținut o valoare de piață, pe baza căreia s-a format opinia evaluatorului privind valoarea. Alte metode nu au fost folosite datorită informațiilor puține și neconcludente.

↳ Etape parcurse

- ↳ Inspecția amplasamentului, localizarea, stabilirea vecinătăților;
- ↳ Documentarea, pe baza unor informații furnizate de către Primăria Timișoara;
- ↳ Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ↳ Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ↳ Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- ↳ Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ↳ Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare;

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2011.

↳ Metoda capitalizării veniturilor

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea prin venit pentru a converti venitul estimat dintr-un an într-un indicator de valoare. Esența acestei metode derivă din utilitatea proprietății care conferă o anumită valoare unui bun cumpărat numai în măsura în care cumpărătorul realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul de față, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea proprietății.

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat în viitor într-un indicator de valoare al proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea câștigului estimat într-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Procedura de evaluare presupune parcurgerea următoarelor etape:

- Estimarea venitului brut anual pentru proprietatea imobiliară dată;

- Determinarea venitului potențial brut;
- Estimarea venitului brut efectiv, ținând seama de eventualele pierderi din închiriere, pierderi din neplata sau întârzierile la plată, alte venituri;
- Determinarea venitului net efectiv, ținând seama de cheltuielile fixe, cele variabile, rezervele pentru reparații capitale;
- Estimarea ratei de capitalizare;
- **Estimarea valorii proprietății**, cu relația: $V = VNE / \text{rata de capitalizare}$.
- **Estimarea valorii de piață a terenului;**
- **Deducerea valorii de piață a construcției** prin scăderea valorii terenului din valoarea proprietății.

Notă: Alte metode, cum ar fi metoda comparației prin bonitare reprezintă abateri (devieri) de la standarde.

Metoda comparației prin bonitare

Această metodă poate fi folosită când nu sunt disponibile suficiente informații referitoare la tranzacții similare. Este o metodă statistică. Algoritmul de calcul pleacă de la un preț de barem (valoare de baza a terenului) care este corectat pe baza unor elemente de comparație.



6. OPINIA EVALUATORULUI

Opinia evaluatorului. Condiții limitative și ipoteze ale evaluării

Această lucrare a fost elaborată cu scopul evaluării unei proprietăți de tip construcții, la valoarea de piață, în vederea vânzării.

Ținând seama de amplasamentul spațiilor în discuție, de condițiile socio-economice din zonă, de finanțări și sarcini, evaluatorul a emis o opinie asupra valorilor în vederea estimării valorii de piață.

În urma realizării evaluării, în cazul construcțiilor au fost obținute următoarele rezultate:

Construcție

Suprafata utila	Pret mp util	Valoare piata constructie eur	Echivalent lei
957,41	103,57	99.160,00	441.176,71

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze:

- ↪ Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate;
- ↪ Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- ↪ Informațiile furnizate sunt autentice dar nu se dă nici o garanție asupra lor;
- ↪ Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății;
- ↪ Se presupune că construcțiile sunt în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător precum și cu reglementările urbanistice;
- ↪ Posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu dă dreptul de a-l face public;
- ↪ Potrivit acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie ulterioară în instanță;
- ↪ Conținutul acestui raport nu va fi difuzat public fără acordul scris al autorului;
- ↪ Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de Standardele Naționale de Evaluare ediția 2011.



Fisa tehnica de inspectie si evaluare

Den: Cladire d+p+e+m Tudor Vladimirescu nr. 26

Elemente de suprafata:

Suprafata construita:	277,2	Suprafata utila inchiriabila:	957,41
Suprafata desfasurata:	1.108,8	demisol	231,5
Teren aferent:	1.360	parter	245,97
		etaj	244,65
		mansarda	235,34

Descriere

Cladire veche de 100 de ani. Demisolul si parterul sunt din caramida plina. In noiembrie 2012, situatia se prezenta astfel: exista un proiect de mansardare datat anul 2005. Etajul si mansarda sunt din blocuri de BCA. Scarile sunt partial vechi din lemn si partial din beton. Subsolul prezinta umezeala, exista mucegai si un miros specific. La parter sunt placari cu rigips si pardoseli din parchet laminat fara plinte. Exista reseaua de energie electrica si pe alocuri este smulsa din perete ca semn de vandalism. Etajul si mansarda au placari cu rigips si sunt si aici semne de vandalism. Pardoselile sunt din beton din turnare. Nu este sapa de egalizare. Exteriorul nu este tencuit. Tamplaria este din PVC de culoarea stejarului cu geam termopan. In vecinatate este ridicata o constructie cu destinatia de birouri clasa A, dar care nu este inchiriata. Pe colt mai este o cladire veche cu oferte de spatii de inchiriat. In septembrie 2013 cladirea este in amenajare iar in vecinatate sunt spatii neinchiriate.

4. Abordare pe baza de venituri - Tehnica reziduala

Suprafata inchiriabila:	231,5	490,6	235,34
Pret pe mp:	3,5	7	5

Chirie obtinuta: **5421,29 eur/luna**

Chirie obtenabila: **5.421 eur/luna**

$V = VNE / \text{rata de capitalizare (c)}$

Rata de capitalizare se calculeaza ca fiind venitul net din exploatare/valoarea de piata.

Rata de capitalizare: 9,17%

Valoare de piata teren eur/mp: 165

Curs valutar 16/09/2013 4,4551

Venitul net atribuit proprietatii (teren si cladire)

Chirie bruta unitara: 5421,29 Eur/luna * 4,4551 lei/euro = 24.152,39 lei

Chirie bruta lei pe an: 24.152,39 lei * 12 luni = 289.828,67 lei

P1 - pierderi din neinchiriere: 20% 57.965,73 lei

P2 - pierderi din neplata și/sau întârzieri la plată chiriei: 0% 0,00 lei

A - pierderi din nefuncționare datorită vechimii: 0% 0 lei

Venit brut: **231.862,94 lei**

Cheltuieli proprietar:

Cheltuieli fixe (impozite, management): 2% 4.637,26 lei

Cheltuieli variabile: 0% 0,00 lei

Cheltuieli reparații capitale: 0% 0,00 lei

Total cheltuieli: **4.637,26 lei**

Venit net efectiv proprietate VN 231.862,94 lei - 4.637,26 lei = **227.225,68 lei**

Venitul net atribuit terenului

Valoare de piata teren eur 1.360,00 mp * 165,00 eur/mp = 224.400,00 eur

Valoare de piata teren lei 224.400,00 eur * 4,4551 lei/euro = 999.724,44 lei

Venitul net atribuit terenului 999.724,44 lei * 9,17% = **91.668,84 lei**

Venitul rezidual al cladire

227.225,68 lei - 91.668,84 lei = **135.556,83 lei**

Valoare de piata cladire: 135.556,83 lei / 9,17% = **1.478.359,18 lei**



Valoare de piata cladire prin metoda capitalizării directe rotunjit:

1.478.360,00 lei

Cheltuieli finaje pentru a aduce cladirea la functionare (corneliu Schiopu, birouri clasa B)

Finisaje 164,84 eur/mp

Sanitare 20,16 eur/mp

Incalzire si ventilatii 24,84 eur/mp

209,84 eur/mp

1.036.565,00 lei

5. CONCLUZII

Valoare de piata estimata evaluator:

441.795,00 lei

99.160,00 eur

103,57 eur/mp

313,41 eur/mp cu fin.



CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE PENTRU SPATII DE BIROURI
16.09.2013

Inchirieri spatii de birouri cladiri istorice

Zona	Clasa	Pret mp
Iosefin	A	10
Odobescu	A	10
Piata Unirii	A	11,76
Semicentral	A	7,7
Ultracentral	A	9
Ultracentral	A	10
Media chiriei		9,74
Balcescu	B	9,57
Iosefin	B	11
Piata Victoriei	B	4,6
Piata Unirii	B	10
Sinaia	B	4,68
Sinaia	B	4,3
Victor Babes	B	6
Media chiriei		7,16
Balcescu	C	5,6
Central	C	6,5
Central	C	7,6
Neptun	C	5,83
Ultracentral	C	8
Media chiriei		6,7

Oferte vanzare spatii birouri

Zona	Clasa	Pret mp
Central	A	1065
Nord	B	900
Iosefin	B	594
Sinaia	B	860
Iosefin	B	825
Sinaia	B	500
Piata Victoriei	B	1260
Sinaia	B	728
Central	B	1083
Media		844
Ultracentral	C	910
Central	C	981
Elisabetin	C	920
Brancoveanu	C	450
Iosefin	C	1000
Iosefin	C	710
Sinaia	C	1055
Media		861

Calculul ratei de capitalizare

c = VNE/Vpiata

Clasa:	A	9,88 %
	B	9,17 %
	C	8,41 %



ADRESA:

PROPRIETAR:

DATA EVALUĂRII:

SUPRAFATA mp:

CURS DE SCHIMB 16/09/2013 EUR:

Zona 2

Primaria Timisoara

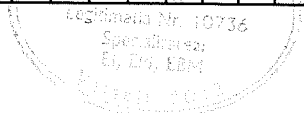
16.09.2013

1

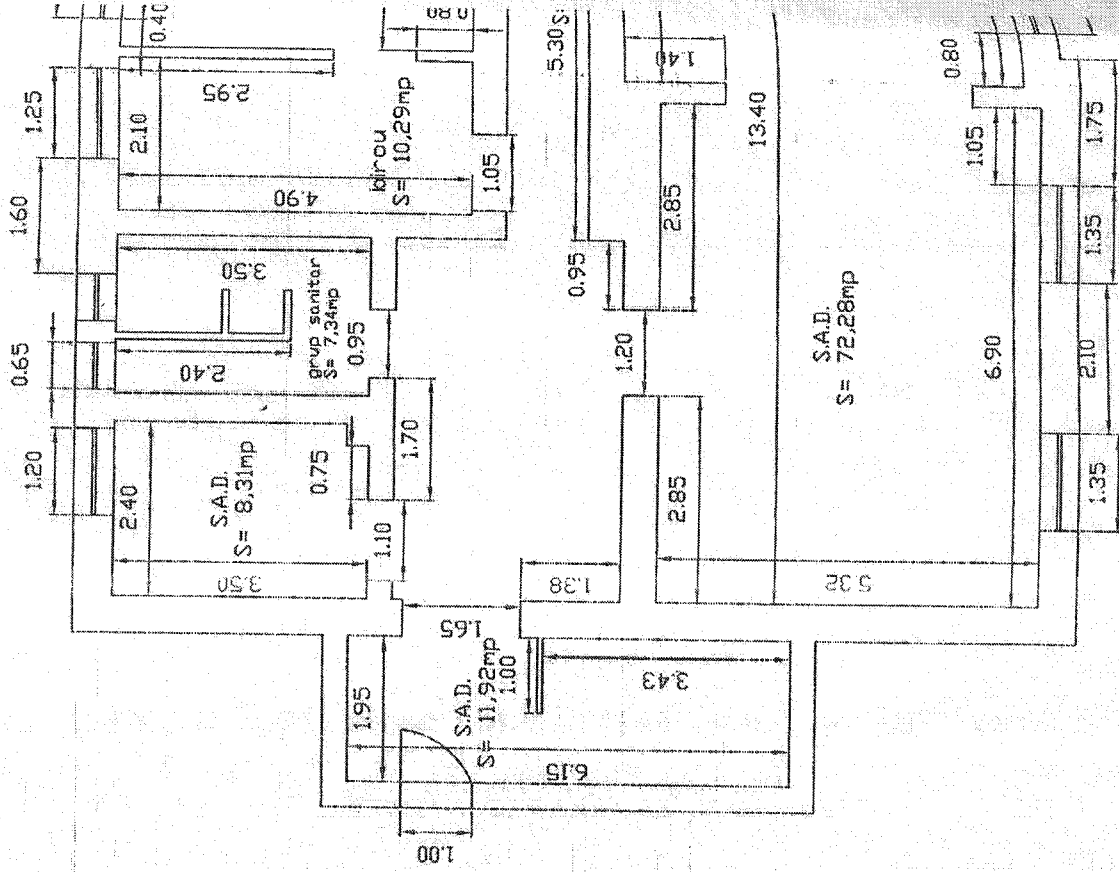
4,4551

**EVALUAREA TERENULUI PRIN METODA COMPARATIEI PRIN BONITARE CONFORM
CET - R EXPERTIZA TEHNICA martie 2006**

	Valoare coef.	
$V_b = K \times (A+S+G+T+E+TF+D+B+R+C+V+P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times Cr \times U \times Z$		
K = coeficient de actualizare a valorii de baza, in functie de variatia cursului de schimb		1,270
A = valoarea de baza a terenului in functie de importanta localitatii lei/mp		198,00
S = apa, canal	16,70%	33,07
G = gaze naturale	6,70%	13,27
T = termoficare	0,00%	0,00
E = electricitate	6,70%	13,27
Tf = telefon	3,40%	6,73
D = tipul de drum la terenul are acces	16,70%	33,07
B = forme, orientare a terenului - favorabila	3,00%	5,94
R = restrictii de folosire conform planului urbanistic	0,00%	0,00
C = suprafata adecvata sau nu, in cadrul urban, in functie de utilizarea si pozitia specifica	5,00%	9,90
V = aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine, calitatea vecinatilor	10,00%	19,80
P = poluare, reziduri lichide	0,00%	0,00
TOTAL 1		333,04
M = coeficient privind ponderea terenului construitibil		1,00
F = coeficient privind natura terenului de fundare		0,85
G _s = coeficient privind gradul seismic al zonei		0,85
H = coeficient privind regimul de inaltime construitibil		1,00
G _o = coeficient privind starea terenului privind eventualele defaectări		1,00
Cr = coeficient privind situatia juridica a terenului		0,80
U = utilizarea terenului - birouri		3,00
Z = coeficient de zona		1,00
Valoare indici		1,73
Valoare teren Total 1 * Valoare indici ron/mp		733,31
Valoare teren €/mp		164,60
Valoare teren €/mp total rotunjit		165,00



demisol

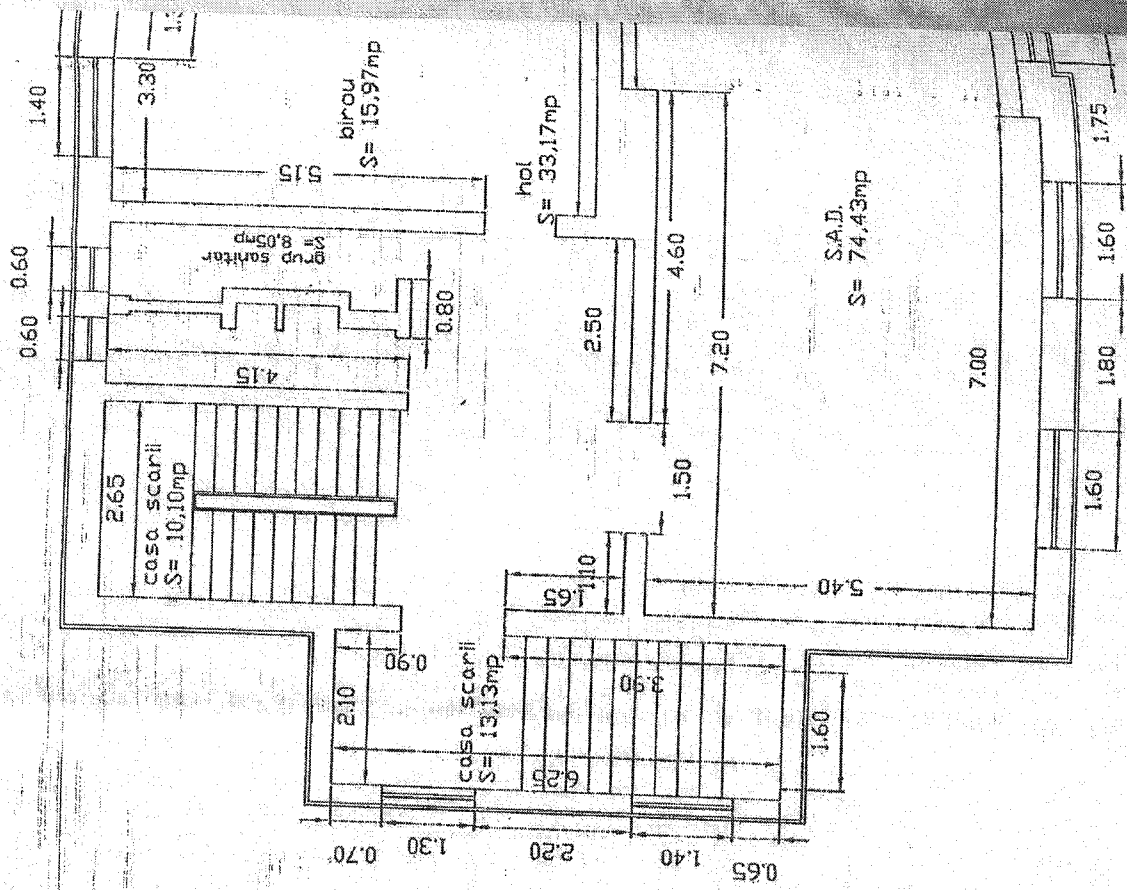


Tudor Vladimirescu, 26 demisol

birou	=	10.29	mp
birou	=	20.58	mp
birou	=	22.50	mp
birou	=	17.76	mp
birou	=	17.76	mp
hol	=	28.46	mp
S.A.D.	=	8.31	mp
S.A.D.	=	72.28	mp
S.A.D.	=	11.92	mp
casa scari	=	14.25	mp
grup sanitar	=	7.34	mp

TOTAL = 231.45 mp

PARTER

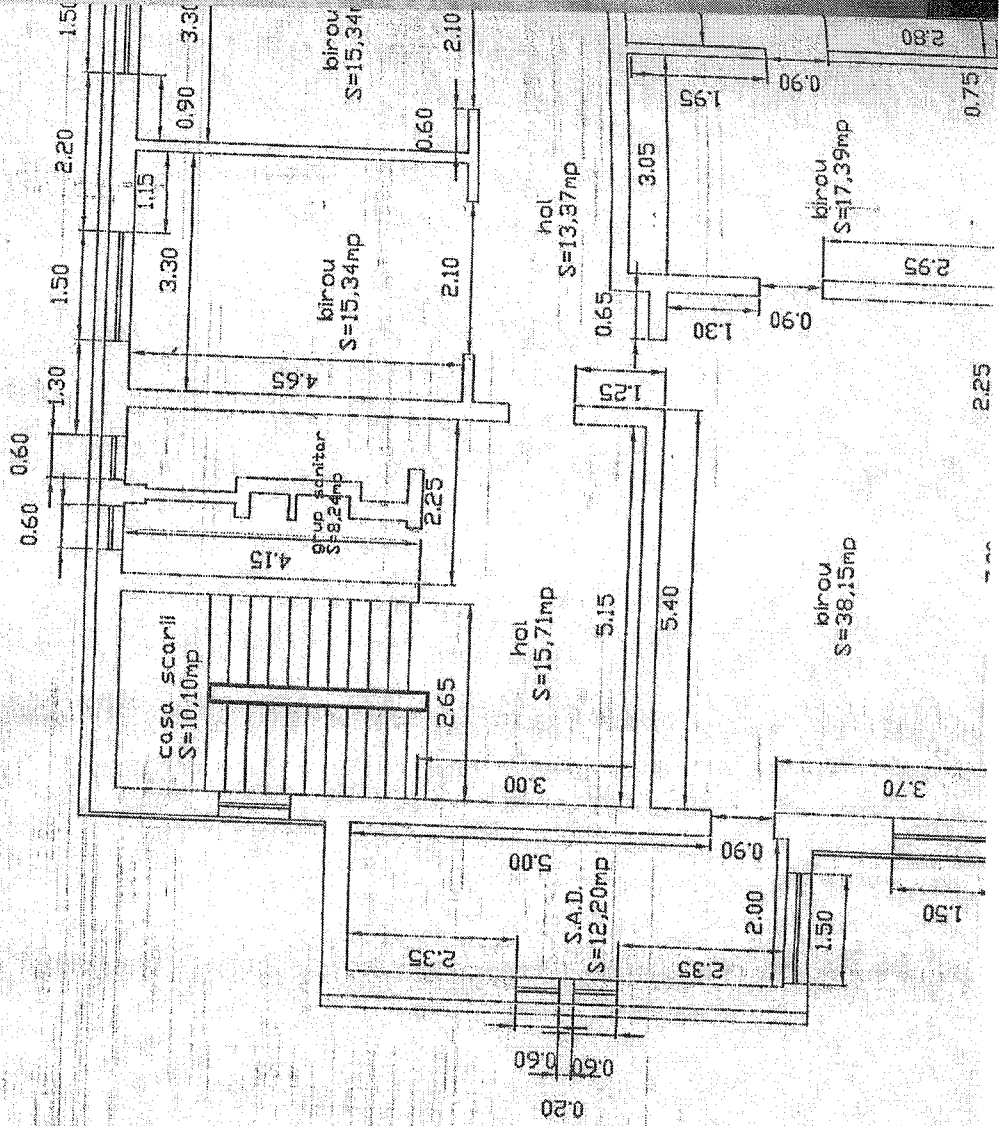


Tudor Vladimirescu. 28 parter

birou	=	15.97 mp
birou	=	15.97 mp
birou	=	24.29 mp
birou	=	18.45 mp
birou	=	18.45 mp
hol	=	33.17 mp
S.A.D.	=	74.43 mp
casa scarii	=	12.46 mp
casa scarii	=	10.10 mp
casa scarii	=	13.13 mp
grup sanitar	=	8.05 mp
toaleta	=	1.5 mp

TOTAL = 245.97 mp

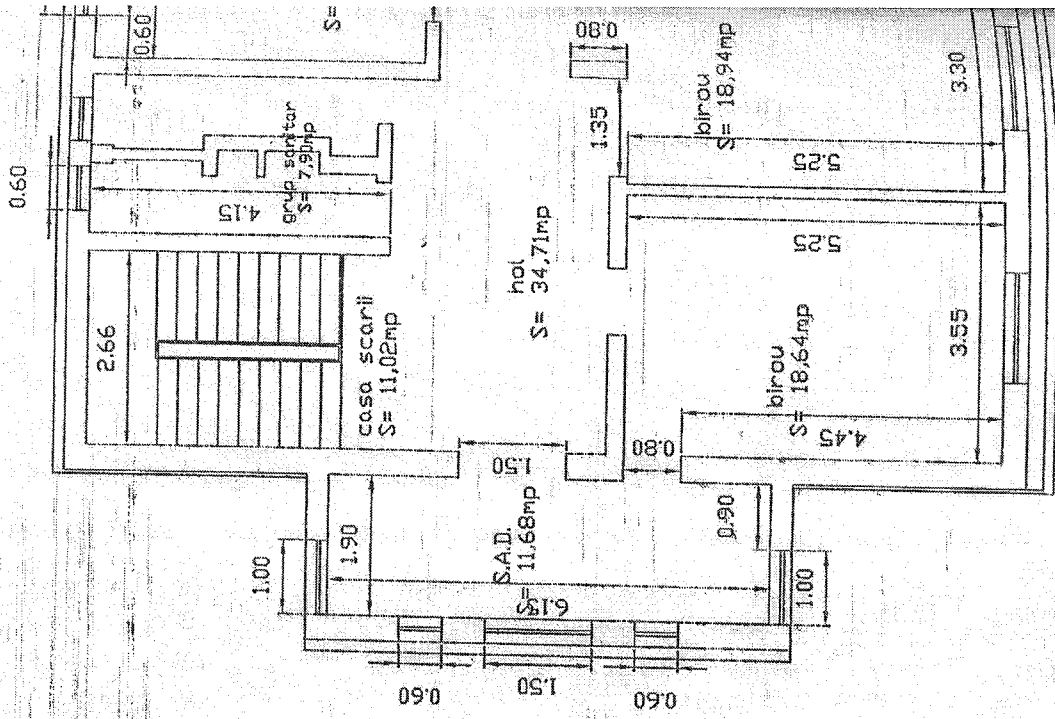
etaj



Tudor Vladimirescu, 26 etaj	
birou	= 27,59 mp
birou	= 16,58 mp
birou	= 17,39 mp
birou	= 38,15 mp
birou	= 24,53 mp
birou	= 15,34 mp
birou	= 15,34 mp
hol+casa scarii	= 26,22 mp
hol	= 13,37 mp
hol	= 15,71 mp
S.A.D.	= 12,20 mp
S.A.D.	= 3,89 mp
casa scarii	= 10,10 mp
grup sanitar	= 8,24 mp

TOTAL = 244,65 mp

MANSARDA



Tudor Vladimirescu, 26 mansarda

birou	=	15.18	mp
birou	=	14.72	mp
birou	=	14.63	mp
birou	=	26.14	mp
birou	=	32.68	mp
birou	=	14.79	mp
birou	=	14.31	mp
birou	=	18.94	mp
birou	=	18.64	mp
hol	=	34.71	mp
S.A.D.	=	11.68	mp
casa scarii	=	11.02	mp
grup sanitar	=	7.90	mp

TOTAL = 235.84 mp