

Client

UAT Drobeta Turnu Severin

Nr.47 CH/10.07.2024

RAPORT DE EVALUARE

privind
stabilirea unei chirii de piata , ptr.o parte de imobil de casa cu Sutila = 28,1 mp ,
situat in cladrea PT 35 cu Sc = 491 mp , strada Crisan FN (in spatele florariilor) ,
municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinți .



Valoarea chiriei de piata lunara = 116 EURO sau 577 lei

IULIE 2024

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in
totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului
de evaluare.

Raport de evaluare privind stabilirea unei chirii de piata lunare , ptr.spatiu comercial –birouri , prop. UAT Drobeta

Structura raportului de evaluare

Declaratia de conformitate.....	pag.3
Sinteza evaluarii.....	pag.4
Premizele evaluarii.....	pag.6
Prezentarea datelor.....	pag.12
Descrierea pietelor specifice.....	pag.14
Analiza datelor , evaluari.....	pag.17
Analiza rezultatelor si concluzii.....	pag.19
Fotografii.....	pag.21
Anexe.....	fara paginate

Intocmit

Expert evaluator ANEVAR Octavian Bordei



Declaratia de Conformitate ,

Prin prezenta certific in limita cunostintelor si a informatiilor detinute , certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.

Deasemenea certific ca raportul a fost realizat in concordantă cu reglementările SEV 2022 , analizele opiniile si concluziile din prezentul raport fiind limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si sunt opinii si concluzii personale , fiind nepartinitor din punct de vedere profesional.

Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data vizionării.

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;

Implicarea evaluatorului în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu SEV 2022;

Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională , în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator Octavian Bordei, EPI și BM, CUI 19384352

Membru Titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

Catre

- UAT Drobeta Turnu Severin

In urma comenzii d-voastra 27099/8.07.2024 si a contractului de prestari servicii nr. 772/09.01.2023 ,am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru <stabilirea unei chirii lunare > ptr. un spatiu cu destinatia comercial – birouri , situat in cladirea Punctul Termic nr 35 , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti.

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

Durata de valabilitate a raportului de evaluare , depus la Directia de Patrimoniu , este limitata in timp.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip si a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR 2022.

Obiectul evaluarii .

Evaluarea unei chirii de piata lunare , ptr.o parte de imobil de casa cu Sutila = 28,1 mp , situat in cladrea PT 35 cu Sc = 491 mp , strada Crisan FN (in spatele florariilor) municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti . In urma aplicarii unei singure abordari de evaluare , Piata (Comparatii) opinia evaluatorului este ca valoare chiriei de piata lunare , ptr. o parte de imobil de casa cu Sutil = 28,1 mp , ar putea fi :

VALOAREA CHIRIEI DE PIATĂ PTR. PARTE DE IMOBIL DE CASA , DIN PT 35	
577 LEI	Echivalent 116 EURO
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

Valoarea unitara a chiriei = 4,14 E/mp sau 20,6 lei/mp
1 Euro = 4,9755 lei , valabil ptr data de 8 Iulie 2024

- **chiria de piata** = reprezinta suma de bani estimata pentru care o proprietate imobiliara sau un spatiu din aceasta ar fi inchiriate, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar decis, in termenii adecvati de inchiriere ai unei



Raport de evaluare privind stabilirea unei chirii de piata lunare , ptr.spatiu comercial –birouri , prop. UAT Drobeta Turnu Severin



Octavian Bordei
Evaluator Autorizat ANEFAR

Cu respect ,

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

- Valoarea este valida de la data intocmirii prezentului raport si nu poate fi reconsiderata la o data ulterioara
 - Valoarea estimata se refera la stabilirea unei chirii lunare de piata , ptr. un cabinet cu destinatia spatiu comercial –birouri.. .
 - Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea chiriei de piata lunare a proprietatii
 - Valoarea este o predictie a evaluatorului.
 - Raportul de evaluare este furnizat exclusiv destinatarului prezentei scrisori.
 - Se interzice publicarea sau expunerea scrisorii, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.
 - Certific ca evaluatorul nu are nici un interes trecut , prezent sau viitor cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate.
- transactii, cu chiria determinata in mod obiectiv, dupa o activitate adecvata de marketing, in care partile au actionat in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice sociale si juridice mentionate in raport.

Termenii de referință ai evaluării.

1. Identificarea și competența evaluatorului
 Evaluator autorizat : Octavian Bordei , autorizat EPI și EBM , leg.10866
 Adresa : Drobeta Turnu Severin , strada Decebal nr. 34 bloc P2 , apart.14
 Cod de înregistrare fiscală : 193842352
 Telefon .0744/581141
 E-mail : tavi_bordei@yahoo.com
2. Clientul raportului (utilizator).
 Persoana juridică – UAT Turnu Severin , strada Maresal Averescu nr.2 , CUI
 4426581.

3. Obiectul evaluării .
 Evaluarea unei chirii de piață lunare , ptr.o parte de imobil de casa cu Sutila = 28,1
 mp , situat în clădirea PT 35 cu Sc = 491 mp , strada Crisan FN (în spatele florariilor)
 municipiul Drobeta Turnu Severin , județul Mehedinți .

- 4.Scopul evaluării .
 Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii unei chirii de piață , ptr.
 un spațiu cu destinația comercial - birouri , cu Sutila= 28,1 mp , menționat mai sus,
 așa cum este aceasta definită în Standardele ANEVAR (Asociația Națională a
 Evaluatorilor Autorizați din România 2022) , în vederea stabilirii unei chirii de piață
 lunare.

- 5.Baza evaluării .
 Evaluarea executată în prezentul raport , este în concordanță cu cerințele clientului
 și reprezintă chiria de piață , stabilită în conformitate cu Standardele de evaluare
 ANEVAR 2022.

- Conform acestor standarde :
-chiria de piață = reprezintă suma de bani estimată pentru care o proprietate
 imobiliară sau un spațiu din aceasta ar fi închiriat, la data evaluării, între un locator
 hotărât și un locatar decis, în termenii adecvați de închiriere ai unei tranzacții, cu
 chiria determinată în mod obiectiv, după o activitate adecvată de marketing, în care
 partile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

- 6.Destinatarul raportului , adresa.
 Destinatarul raportului este :
 - UAT Drobeta Turnu Severin , strada Maresal Averescu nr.2 , CUI 4426581
 Mehedinți.



7. Mentiiuni .
 La momentul evaluarii , proprietatea compusa din spatiu comercial –birouri si a putut fi indetnificata exact , prin vizionare directa , in incinta cladirii PT35 din strada Crisan existand un plan de situatie valid.
 Suprafata de calcul a fost preluata din relevul general al parterului cladirii , pus la dispozitie de actualul proprietar al spatiului si anexat la raport .
 Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integrabil , valabil , tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina .
 Valoarea estimata poate sa constituie valoarea chiriei de piata
 Valoarea este una globala , chiria lunara , conform tranzactiilor de pe piata specifica.

8. Data de referinta a a evaluarii , moneda .

Data de referinta a raportului este 8.07.2024.

Data raportului este 10.07.2024

Cursul de schimb BNR la data de referinta a raportului :

1 Euro=4,9755 lei

8. Data inspectiei proprietatii .

Inspectia a fost realizata in data de 8 Iulie 2024 , ora 11 , in lipsa unui reprezentant al proprietarului , cu un plan de situatie, intocmit de un cadastrist autorizat .

10. Tipul valorii estimate .

Tinand cont de scopul evaluarii , s-au urmarit recomandarile SEV 2022 cu aplicatii in SEV 101 – Premizele evaluarii .

Obiectul evaluarii il constituie stabilirea unei chirii de piata , ptr. un spatiu

comercial – birouri , dupa caz .

Proprietatea , conform celei mai bune utilizari ale acesteia este fara restrictii , impuse de forma si dimensiune , putandu-se proceda la estimarea unei " chirii de piata " , utilizabila ptr. scopul dispus.

11. Cadrul legislativ , standarde

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza si in spiritul Standardelor de Evaluare ANEVAR intrate in vigoare la 01.01.2022 , astfel :

a. Definitii SEV

b. Standarde generale:

- i. SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- ii. SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- iii. SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102)
- iv. SEV 103 Raportare (IVS 103)
- v. SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- vi. SEV 105 Abordari si metode de evaluare



- c. Standarde pentru active:
- i. SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
 - ii. GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

- Codul deontologic
- Alte documente juridice care au stat la baza evaluarii :
 - a. Planul de Urbanism General al municipiului Drobeta Turnu Severin .

12. Informatii utilizate

Suprafata spatiului a fost preluata din extrasul de relevuul spatiilor.

Informatii privind piata imobiliara specifica (chirii , etc);

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Baza de date a evaluatorului;

Informatii existente pe site-uri de Internet;

Informatii furnizate de catre agentii imobiliare (Kat Imobiliare , Georgia Imobiliare etc .);

Ziarele locale ale municipiului Drobeta Turnu Severin : "Piata Severineana" ,

Site-ul www.OLX.ro

13. Ipoteze si ipoteze speciale.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale , prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii , precum si cu celelalte aprecieri din raport.

Principalele ipoteze si ipoteze speciale mentionate in raport sunt :

- 13.1. Ipoteze:
- evaluatorul a examinat zona proprietatii , in lipsa unui reprezentant al proprietarului , cu un relevu al spatiului .
 - suprafata utila totala a fost preluata din relevuul parterului , conform relevuului prezentat.
 - evaluatorul a avut la dispozitie un plan de situatie intocmit in baza unei ridicari cadastrale. Evaluatorul nu este topograf /topometrist si nu are calificarea necesara ptr. a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii sunt asa cum au fost ele indicate din planul de situatie.
 - acest raport are menirea de a estima o chirie de piata a proprietatii identificate si descrisa in raport , in ipoteza in care suprafata corespunde cu cea din documentele de proprietate.
 - Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate , invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida , valoarea estimata ptr. proprietatea identificata in raport.

- valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata , in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se





- face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii , in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare.Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila , valoarea estimata este invalidata;
- aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare .Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) .Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialist ; evaluatorul nu este competent in acest domeniu;
- se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- planurile de situatie si material ilustrativ din acest raport au fost incluse doar ptr. a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate , descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- nu am realizat nici un fel de investigatie ptr. stabilirea existentei contaminantilor , tinand seama ca scopul spatiului este de consultante medicale .
- se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii , solului sau subsolului , care sa influenteze valoarea chiriei .
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate ptr a semenea conditii sau ptr. obtinerea studiilor necesare ptr. ale descoperii.
- se presupune utilizarea spatiului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii , asa cum sunt descrise in acest raport.
- situatia actuala a proprietatii imobiliare , scopul prezentei evaluari , au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatii de aplicarea a acestora , ptr. ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii , in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile , luand in calcul datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie , existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu are cunostiinta .
- prezentul raport a fost intocmit in baza adresei de numire si a scopului



Raport de evaluare privind stabilirea unei chirii de piata lunare , ptr.spatiu comercial –birouri , prop. UAT-Drobeta

Prezentul raport de evaluare a fost realizat , pe baza informatiilor furnizate de client , corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzantele din Romania , valorile estimate da catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data , perioada in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general , cand are loc operatiune de evaluare , stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare , chiriile specifice aferente scopului prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor , evaluatorul nu este responsabil decat in limita

13. Clauze de nepublicare .
- sarcina.
 - raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate acordul scris , prealabil al evaluatorului.
 - nici prezentul raport , nici in parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara chestiune;
 - evaluatorul prin natura munci sale nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta , relativ la proprietatea in aceasta ;
 - intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a valabilitatea
 - daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi poate pierde politice de la data intocmirii sale .
 - raportul de evaluare este valabil in conditiile economice , fiscale , juridice si fiind limitate exclusiv la acesta ;
 - comanda de evaluare si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client , opinia evaluatorului este cu referire la o chirie de piata , asa cum reiese din sau vecinatatii , care sa afecteze proprietatea evaluata;
 - evaluatorul nu are cunostinta de posibile litigii generate de elemente ascunse care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
 - corecte si de incredere , dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in evaluatorul a obtinut informatii , opinii , estimari din surse a fi considerate responsabilitate in acesta privinta.
 - evaluatorului , se considera a fi corect , dar nu se asuma nici o calificarea de a valida aceasta documentatie , aflata la dispozitie proprietatii au fost preluate din releveul proprietatii , evaluatorul nu are
 - evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii , dimensiunile acesteia si nu poate fi utilizat ptr. nici un alt scop , decat cel declarat.



- clientul accepta valoarea de piata rezultata in conditiile mentionate in raport.
 - am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini clientul.
 - clientul accepta valoarea estimata in conditiile mentionate mai sus;
- 16.Limitele acceptării responsabilității evaluatorului sunt în condițiile în care :

- nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind dreptul de proprietate , in afara celor prezentate.
- 15.Responsabilitatea față de terți :

- evaluatorul indeplinește cerintele adecvate , de calificare profesionala.
 - evaluatorul a inspectat personal proprietatea si nici-o persoana , cu exceptia celor specificate in raport , nu i-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.
 - onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici-un aspect al Raportului.
 - evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic si cu standardele de evaluare.
 - evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate.
 - prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- Confirm ca :
- Orice deviere de la standarde a fost explicata in cuprinsul prezentului raport de evaluare.
- Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport.
- 14.Declaratia de Conformitate.
- Evaluarea s-a facut tinand cont de prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022
- si de legislatia fiscala si contabila aplicabila.

Informatiilor valabile si cunoscute de acesta , la data evaluarii .

Acest raport de evaluare este confidential , destinat numai scopului precizat si ptr. uzul clientului si destinatarului .Nu accept nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane , fie ptr. scopul declarat , fie ptr. alt scop , in nici o circumstanta .

PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea juridică a proprietății imobiliare subiect .

A1. Partea I –Descrierea proprietății.

Partea de clădire ptr. care se face stabilirea unei chirii de piața lunare , are

Sutii = 28,1 mp și este inclusă în PT 35.

Conform Extrasului de Carte Funciara 3727/05.02.2024 , proprietatea (PT35) este situată în municipiul Drobeta Turnu Severi , jud. Mehedinți , strada Crisan carte funciara nr. 71056 -Drobeta și se compune din :

- teren intravilan cu S=491 mp , nr. cadastral 71056
- clădire Punct Termic nr 35 , an construcție 1969 , cu Sc.= 491 mp și nr cadastral 71056-C1.

B. Partea a II a - Proprietar și acte

În partea a II a a extrasului de carte funciara 3727/05.02.2024 , Foia de proprietate se menționează :

3727/05.02.2024

Acte administrative emise de Guvernul României și Primăria DTS .

Intabulare cu drept de proprietate cu titlu în domeniul public , dobândit prin Lege cota actual de 1/1 în favoarea Municipiului Drobeta Turnu Severin .

Partea a III –Foia de sarcini.

Nu există sarcini.

2. Descrierea zonei de amplasare .

Municipiul Drobeta Turnu Severin are o populație , înregistrată la ultimul

recensământ , de cca. 92.000 de locuitori și o suprafață de cca. 32.000 Ha.

Municipiul este așezat pe malul stâng al fluviului Dunarea , fiind străbatut de drumul European E70 București- Timisoara .

Proprietatea este amplasată , într- zona mediana , rezidențial-comercială , Cartierul Crihala .

* Artere principale de circulație : strada Crisan cu ieșire directă în tronsonul de legătură E70 București- Timisoara .

* Feroviar: Stația CFR Drobeta cu leg. directă spre București și Timisoara

* Naval: Portul Naval Drobeta (la Dunare).

Calitatea rețelelor de transport: strada Crisan , cu o bandă pe sens , bine asfaltată și întreținută .

3. Caracterul edilitar al zonei :

■ Cartier rezidențial-comercial

■ În zonă se află :

■ Rețea de transport în comun – la 200 m



- Unități comerciale în apropiere, la distanță de 100m,
- Unități de învățământ – Școli Generale la 400 m
- Unități medicale – la 200 m
- Instituții de cult – la 1000 m.
- Sedii de bănci – 600 m (OTP, BCR).
- Primaria – la 1500 m
- Parcuri – la 1500 m
- Lacuri –
- Cursuri de apă – fluviul Dunarea la 2000 m
- Padure – Padurea Crihala la 2000 m

4. Utilități edilitare la limita proprietatii.

- Rețea urbană de energie electrică: DA
- Rețea urbană de apă: DA
- Rețea urbană de termoficare: DA
- Rețea urbană de gaze: Nu
- Rețea urbană de canalizare: DA
- Rețea urbană de telefonie fixa : DA

Concluzie privind zona

de amplasare

Zona unde este amplasată proprietatea este o zona
residential-comerciala , cu o amplasare favorabilă , având
mijloace de transport în comun la 200 m.
Dotări și rețele edilitare sunt bune , fara poluare sonora sau
de mediu. Ambient civilizat.

5. Descrierea proprietatii

5.2 Descrierea partii de cladire cu S=28,1 mp , in structura Parter.

Imobilul este construit in jurul anului 1969 , ca parte a Punctului Termic nr. 35 .
Cladirea este construita cu fundatii din beton , inchideri perimetrice din beton si
caramida , plansee din beton , terasa cu hidroizolatie.
La interior se mentioneaza finisaje gletuite si zugraveli lavabile , panouri din rigips la
tavane (partial) , beton la pardoseli , ferestre din PVC cu geam termopan , iluminat
florecent , Hincapere = 2,80 m , calorifere din fonta , usi din PVC.
Imobilul este compartimentat in 2 incaperi .
Finisajul interior al cladirii este inferior , starea de intretinere fiind satisfactoare ,
de a lungul anilor nu s-au mai facut lucrari de modernizare si igienizare generale.

Deficiente :

- imobilul nu are grup sanitar si nici racord de apa.
- la interior se simte miros de igrasie
- parte de peretii au zugraveala exfoliata
- parte din planseul fals , la un colt , este in pericol de desprindere.



ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piața schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salarilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot ținde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este rezidențială, cu imobile de casă construite înainte în perioade

1970-1990.



Tipul pieței

Incdararea în piața proprietatilor birouri – comercial .

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului sa coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietarilor evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizata, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piața de a nu mai face tranzacții pana la o clarificare a direcției preturilor.

Chirii, grad de neocupare, randamente

Chiriile pentru ptr. spatii de birouri au o dependență semnificativă față de locație, suprafață, acces spre arterele comerciale importante, finisaje, compartimentare și nivel de înălțime.

Putem astfel determina intervalele în care variază chiriiile în funcție de aceste aspecte, și anume: zonele centrale –zonele periferice și zonele mixte din cadrul localității si marimea spatiului de comercial birouri si sunt cuprinse in cazul de fata intre 4-10 E/mp.

Gradul mediu de ocupare pentru spațiile comerciale, în funcție de amplasare, este: 85% - 100%.

Analiza ofertei

In usora crestere – in comparatie cu dimensiunile cererii.Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă si oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferitate pe piață este in creștere, aspect favorizat de contractia pieței imobiliare datorată unei usoare recesiunii economice.

Imobilul evaluat este de tip birouri sau comercial , functie de utilizare .

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone mediane din municipiu .

Valorile chirilor imobilelor similare sunt în stagnare , datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare.





Activitatea curenta si tendintele pietei relevante:

- Piața cumpărătorilor; mediu activă,
- Dezechilibru ușor în favoarea OFERTEI;

REZULTA: posibilitatea stagnării preturilor si chiriei. Vandabilitatea curenta a proprietății se situează, în opinia noastră, sub nivelul pieței, cu o diferențiere negativă. , în principal ptr. pozitionare si finisaj Probabilitatea menținerii acesteia în viitor este volatila.

Concluzii

Tendinte: o situație volatilă ce poate fi depășita prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.

Echilibrul pieței. Tendințe

Analiza cererii Redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpărători, motivata de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare. Potentialii cumpărători pot fi socotati comerciale , cu sustinerea materiala a unor banci .

ANALIZA DATELOR, EVALUARI

Pentru determinarea valorii unei chirii de piață, de tipul celei de fața, Standardele de evaluare ANEVAR prevad posibilitatea utilizării printre altele și a tehnicii de evaluare prin Piață.

1. Evaluare prin Piață

Metoda comparativă directă, care face parte din abordarea de piață, este o metodă globală care aplică informații culese, urmărind raportul cerere – ofertă, pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Această metodă este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile corecte în funcție de asemănări sau diferențieri.

Se bazează pe valoarea chiriei pe metru patrat a spațiilor de birouri, expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea acestei metode s-a utilizat o variantă a tehnica cantitativă, analiza comparativă pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul de date de piață.

Sursele de informații au fost preluate de pe Internet, Site-ul OLX.RO.

Pentru estimarea valorii s-au parcurs mai multe etape:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate,
 - identificarea și inspecția bunului de evaluat,
 - stabilirea ipotezelor și restricțiilor care vor sta la baza elaborării raportului,
 - selectarea tipului de valoare estimată în raport,
 - aplicarea abordărilor de evaluare considerate oportune pentru estimarea chiriei de piață,
 - estimarea chiriei de piață.
- În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR – SEV 102 *Implementare*, alegerea celei mai adecvate abordări sau metode, depinde de luarea în considerare a următoarelor elemente:

- tipul valorii adoptate, determinat de scopul evaluării;
- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare;
- abordările sau metodele utilizate de participanții pe piața relevantă.

Conform SEV 310 - Aplicații ale evaluării, toate abordările utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra chiriei de piață se bazează pe informații de piață.



1, Evaluare chirie ptr. un spatiu cu Sutil =28,1 mp

ANEXA DE CALCUL

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA PTR. CHIRII

ELEMENT DE COMPARATIE		subiect		PROPRIETATE IMOBILIARE COMPARABILE	
		A	B	C	
		?	799	656	250
		oferta	oferta	oferta	
		-320	-262	-100	
		Ajustare pentru tip tranzactie (-40%)			
		Pret corectat (EURO)	479	394	150
		Integral	Integral	Integral	
		0%	0%	0%	
		Pret corectat (EURO)	479	394	150
		La piatã	La piatã	La piatã	
		Ajustare pentru finanțare			
		Pret corectat (EURO)	479	394	150
		Condiții de finanțare			
		0	0	0	
		Ajustare pentru condițiile pietei			
		Pret ajustat (EURO)	479	394	150
		0%	0%	0%	
		Localizare	Drobeta	Drobeta	
		Ajustare (%)	0%	0%	0%
		Pret ajustat (EURO)	479	394	150
		Tipul de spațiu	birouri - comercial	similar	similar
		Ajustare pentru destinație			
		Pret ajustat (EURO)	479	394	150
		Etaj	Parter	Parter	Parter
		Ajustare ptr. etaj (%)	0%	0%	0%
		Pret ajustat (EURO)	479	394	150
		Vechime (ani)	1970-1990	similar	similar
		Ajustare pentru vechime (%)	0%	0%	0%
		Ajustare pentru vechime (EURO)	0	0	0
		Pret ajustat (EURO)	479	394	150
		Suprafața utilă (mp)	28.00	80.00	101.00
		diferența suprafața	-52.00	-73.00	-2.00
		Ajustare pentru dimensiunile construcției (EUR)	-104	-153	-5
		Pret ajustat (EURO)	375	240	145
		Finisaj	inferior la limita	superior	superior
		Ajustare (EURO)	-20%	-20%	-20%
		Pret ajustat (EURO)	300	192	116
		Ajustare totală netă (EURO)	-499	-457	-134
		Ajustare totală netă (%)	-62%	-70%	-54%
		Ajustare totală brută (EURO)	499	457	134
		Ajustare totală brută (%)	62%	70%	54%
		VALOARE PROPUȘĂ (EURO/lună)			116
* pentru comparabilă C s-a efectuat cea mai mică ajustare totală brută					
					4,14 E/m
					curs Euro 4.9755

Chiria de piata lunara = 116 Euro/luna sau 577 lei/luna
Valoarea unitara a chiriei = 4,14 E/mp sau 20,6 lei/mp

Explicarea ajustarilor :

- o ajustare de -40% ptr. tipul tranzactiei tinad seama de suprafața ,
- ptr. drepturi de proprietate , conditii de finantare , data evaluarii (Aprilie) si tipul de spatiu nu s-au aplicat ajustari .
- o ajustare ptr. diferenta de suprafața dintre comparabilele A B si C si subiectul aflat in evaluare .
- ptr. finisaje s-au aplicat ajustari de -20% , ptr. toate toate comparabilele .
- care sunt finisate superior fata de subiectul aflat in evaluare care este finisat inferior la limita ..



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect , evaluarea unei chirii de piata lunare , ptr.o parte de imobil de casa cu Sutila = 28,1 mp , situat in cladrea PT 35 cu Sc = 491 mp , strada Crisan FN (in spatele florariilor) municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti

Identificarea proprietatii a fost realizata la fata locului , inlipsa unui reprezentant al proprietarului .

Comparabile de chirii au fost obtinute de pe Internet ca valabilitate luna Iunie 2024. La data vizionarii , imobilul de casa era parasit si nu se se defasurau nici un fel de activitati

In urma aplicariiunei singure abordari de evaluare , Pata (Comparatii) a rezultat ca valoarea chiriei de piata a cabinetului medical , aflat in evaluare , ar putea fi :

VALOAREA CHIRIEI DE PIATĂ PTR. PARTE DE IMOBIL DE CASA , DIN PT 35		VALOAREA NU CONTINE T.V.A.
577 LEI	Echivalent 116 EURO	

Valoarea unitara a chiriei = 4,14 E/mp sau 20,6 lei/mp
1 Euro = 4,9755 lei , valabil ptr data de 8 Iulie 2024

Argumente care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport.
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ.
- Pe piețele imobiliare , chiriile pot evolua ascendent sau descendent , o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar si nu este liniară.
- valoarea nu conține cont de taxa pe valoare adăugată
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



Anexe:

- fotografii spațiu comercial –birouri.
- comanda de evaluare
- cererea viitorului concesionar
- extras CF
- plan de situație general
- relevu imobil cu S= 28,1 mp
- comparabile de chirii spații de birouri A B și C, luna Iunie 2024

Evaluator Autorizat ANEVAR
Octavian Bordei





Imagini cu spatiu commercial-birouri
Strada Crisan FN, Drobeta Turnu Severin, jud. Mehedinti