



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Loc de parcare (comerț stradal) 20 mp

Raport de evaluare nr. 103/VZ/2022

Client:
Primăria Ghiroda



TOP SKY VALUATION

EVALUARI & CONSULTANTA

Sinteza evaluării

Numele clientului **Primăria Ghiroda**

Adresa imobilului **Ghiroda, Str. Victoria, Cad 404933, Județ Timiș**

Tip de proprietate/Extras de carte funciară
Teren intravilan cota teren de 20 mp
Teren număr cadastral 404933
Extras de carte funciară numărul 404933

Descrierea bunului **Imobil teren intravilan cota de 20**
- Destinație/utilizare **Loc de parcare (comerț stradal)**
- Teren în suprafață de 20 mp
Proprietatea **nu** este într-o zonă inundabilă.

Proprietari **COMUNA GHIRODA, domeniul public, in administrarea Consiliului Local**

VALOAREA DE PIAȚĂ

(fără TVA)

Valoare lunară redevență/chirie pe lunară rezultata din evaluare:

	70,00	euro/mp/luna
echivalent	345,00	lei/20mp/luna

cursul de schimb oficial la data evaluării 1 euro= 4,9290 lei

Observații speciale Nu sunt

Data evaluării 20.10.2022

Întocmit SC TOP SKY VALUATION SRL

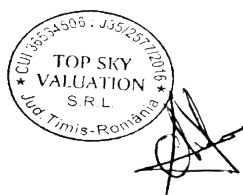
Membru corporativ ANEVAR

Autorizație 0603/2022

Evaluator autorizat EPI, EBM

Chelu Adrian Claudiu

Legitimatie 11300/2022



În atenția: Primăria Ghiroda

Referitor: Evaluarea proprietății imobiliare Loc de parcare (comerț stradal), situat în Ghiroda, Str. Victoria, Cad 404933, județ Timiș aflată în proprietatea COMUNA GHIRODA, domeniul public, în administrarea Consiliului Local, în scopul estimării valorii de piață în vederea închirierii.

La cererea dumneavoastră, am efectuat **evaluarea proprietății imobiliare Loc de parcare (comerț stradal) situat în Ghiroda, Str. Victoria, Cad 404933**, jud. Timiș. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constând din 33 de pagini și anexe (centralizator, fișele de evaluare, documente de proprietate), prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

În scopul atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), activitatea de evaluare fiind adaptată la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat.

Prin prezenta scrisoare, declarăm că nu avem nici un interes prezent sau viitor în legătură cu Imobilizările Corporale ce fac obiectul acestui raport.

Valoarea de piață (rotunjită) a **Imobilizării Corporale** evaluată, estimată de evaluator este de:

Valoare UNITARĂ redevență/chirie pe an rezultata din evaluare:

	42,00	euro/mp/an
echivalent	207,00	lei/mp/an

Valoare ANUALĂ redevență/chirie pe an rezultata din evaluare:

	840,00	euro/an
echivalent	4.140,00	lei/an

Valoare lunară redevență/chirie pe lunară rezultata din evaluare:

	70,00	euro/mp/luna
echivalent	345,00	lei/20mp/luna

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind "cea mai bună estimare" a valorii proprietății în condițiile date de definiția *valorii de piață*, așa cum apare ea în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele special, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- **valoarea nu include T.V.A.**

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea si competența evaluatorului:

Prezenta evaluare este realizată de către SC TOP SKY VALUATION SRL, membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0603 valabilă 2022, care semnează raportul, prin Chelu Adrian Claudiu, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 11.300 – valabilă 2022.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, evaluatorul certifica faptul ca nu are niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine ca plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al A.N.E.V.A.R.

Proprietățile au fost inspectate personal de evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos. Prezentul raport se supune normelor A.N.E.V.A.R. si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de Verificare A.N.E.V.A.R.

La data elaborarii prezentului raport, evaluatorul a indeplinit cerintele programului de educatie continua al A.N.E.V.A.R, având incheiata asigurarea de raspundere profesionala la AON AllianzTiriac.

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu

SC TOP SKY VALUATION SRL este membru corporativ ANEVAR leg. 0603

Membru Titular Evaluator Autorizat ANEVAR leg. 11300

Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

Evaluarea bunurilor mobile EBM

Legitimație nr. 11.300 valabilă 2022

Tel. 0728.215.615, e-mail: topskyvaluation@gmail.com

Evaluator autorizat,

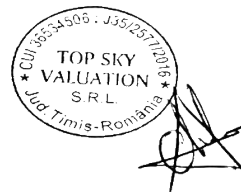
Chelu Adrian Claudiu



SC TOP SKY VALUATION SRL

Director general

Chelu Adrian Claudiu



1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Clientul: Primăria Ghiroda

Utilizatorul raportului: Primăria Ghiroda

Destinatarul raportului : Primăria Ghiroda

1.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a **proprietății imobiliare** aflată în proprietatea **COMUNA GHIRODA, domeniul public, în administrarea Consiliului Local** în vederea **închirierii**.

1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Denumire: **Loc de parcare(comerț stradal)**

Situația actuală: Loc de parcare asfaltat

Adresa: Ghiroda, Str Victoria, Cad 404933, jud. Timiș

Identificare cadastrală: TOP/CAD 404933

Carte funciara: CF 404933 Ghiroda

Proprietar: **COMUNA GHIRODA, domeniul public, în administrarea Consiliului Local**; dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară

1.5 Tipul valorii

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea “valorii de piață” așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general

Valoarea de piață:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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”.

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Valoarea estimată nu conține TVA.

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului. Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății. Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar.

1.6 Data evaluării

Data inspecției: Inspecția a fost realizată de către Evaluator Autorizat Adrian Claudiu Chelu, în prezența Primăria Ghiroda, în data de 20.10.2022.

Data evaluării: 20.10.2022

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 20.10.2022

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **OCTOMBRIE 2022**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la cursul valutar din data de 20.10.2022,

1 Euro = 4,9290 Lei

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentele și informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- **CF 404933 Ghiroda**

- informații privind istoricul proprietății, furnizate de Primăria Ghiroda,

- informații privind costul curent (de nou) al unei clădiri similar obținute din:

- Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, comerciale, agricole și construcții special editate de IROVAL București .
Costuri de construcție - Cataloage “COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENȚIALE, Editura IROVAL (Corneliu Schiopu)” actualizate prin
- TABELE CORECTATE CU INDICII 2022 - 2023 “INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENȚIALE, Editura IROVAL”

Date de la firme de construcții și antreprenori generali.

1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața casei, terenului
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator

- Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, stadiul de realizare al construcțiilor, etc);
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;

informații privind costul curent (de nou) al unei clădiri similar obținute din:

- Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, comerciale, agricole și construcții special editate de IROVAL București .
- **Costuri de construcție - Cataloage “COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE**

ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENȚIALE, Editura IROVAL (Corneliu Schiopu)”
actualizate prin TABELE CORECTATE CU INDICII 2022 - 2023 “INDICI DE
ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI
REZIDENȚIALE, Editura IROVAL”

- Devize de lucrari constructii.

1.9 Ipoteze – Ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informațiile si documentele in forma necertificata, asa cum aceasta au fost furnizate de către client și au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.

Aspecte fizico- dimensionale:

- **evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informatiile tehnico-economice furnizate de client acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schița din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale**
- prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului. In cazul apariției altor documente legale care sa ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanță cu noile informatii. Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate in cazul menționat anterior.

Structura

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client;

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existență unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări si situatia actuala a proprietății imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depuna marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale: nu sunt

1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Condiții restrictive:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

1.11 Declarația conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport s-a intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 400 – Verificarea evaluării

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

1.12 Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica;
- analiza datelor si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de impozitare a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de impozitare a bunului, documentele de proprietate, date de piața, fotografii,etc.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea evaluată **Loc de parcare(comerț stradal)** este situată în Ghiroda, str. Victoria, jud. Timiș. Accesul la imobil se face pe un drum asfaltat.

CF 404933 Ghiroda

Adresa: Loc. Ghiroda, Str Victoria, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	404933	57.227	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
178004 / 16/11/2011	
Act Normativ nr. HG 977, din 24/09/2002 emis de Guvernul Romaniei;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) COMUNA GHIRODA, domeniul public , in administrarea Consiliului Local	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerație elemente de mobilier.

2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Zona mixtă, preponderent rezidențială;
- Unități comerciale: existente;
- Unități de invatamant;
- Unități medicale: dispensar medical.
- Sedii de banci: amplasate la distanță mare;
- Institutii de cult: Biserica Ortodoxă Ghiroda;
- Parcuri: existente;

Utilitati:

- Retea de energie electrica: existentă
- Retea de apa: existentă
- Retea de gaze: existentă
- Retea de canalizare: existentă
- Retea de telefonie: existentă

Artere de circulatie:

- Auto.: Calitatea retelelor de transport: drumuri asfaltate.
- Trasee suprafata: autobuze
- Statie de autobuz : existente;

2.4. Informații despre amplasament. Descriere fizică

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI– Loc de parcare(comerț stradal)

DATE GENERALE: Tipul construcției: parcare asfaltată

Suprafața construită: 20mp

Suprafața construită desfășurată: 20 mp

Anul P.I.F.: 2019

CARACTERISTICI: Structura de rezistență: beton armat asfalt

Fundații : beton armat, Parcări betonate cu pavele autobocante asfaltat

2.5. Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu Legea nr. 127/2015 privind Codul fiscal.

Calculul impozitului datorat datorită deținerii proprietății evaluate nu a fost considerat relevant în cadrul abordării în evaluare.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Considerente generale

Piață imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pietele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători 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, 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 pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde 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. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (residențiale/ administrative, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

3.2 Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Analiza preliminară a economiei: localitatea Ghironda este o localitate agricolă; populația este majoritar activă, somajul este în stagnare, iar venitul mediu pe locuitor este sub media pe țară;

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din Loc de parcare(comerț stradal) cu destinația comercială.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piață proprietăților de tip **Loc de parcare(comerț stradal)**, piață a carei limită geografică localitatea Ghiroda.

Localizare proprietate: **Jud. Timiș, localitatea Ghiroda.**

Proprietatea evaluată Loc de parcare(comerț stradal) cu destinația comercială; subpiața specifică este cea a proprietăților de tip Loc de parcare(comerț stradal) destinația comercială.

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de **localitatea Ghiroda**;

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre **localitatea Ghiroda**.

3.3 Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru Loc de parcare(comerț stradal) destinația comercială din localitatea Ghiroda.

Analiza cererii de proprietăți rezidențiale în localitatea Ghiroda se poate efectua prin identificarea persoanelor fizice sau juridice care ar putea avea un asemenea tip de cerere: Persoane fizice, persoane juridice.

Sunt căutate terenuri intravilane la care accesul să fie facil și care să aibă toate utilitățile. Cererea de proprietăți imobiliare de tip comerciale este relativ scăzută, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

Majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piață locală au drept subiect case cu teren, în general având destinații rezidențiale;

O analiză previzională a cererii de Loc de parcare(comerț stradal) destinația comercială. (din punctul de vedere exclusiv al dezvoltării imediate și nu din punct de vedere investitional, indiferent de termen), arată că cererea pentru case cu teren, rezidențiale, este relativ medie, iar pentru Loc de parcare(comerț stradal) destinația comercială. (construibile în principal în servicii/productie) este o cerere ceva mai restrânsă. Comportamentul investitorilor nu este însă la fel și pe zona centrală, unde fluctuațiile nu au o criterizare anume.

În ceea ce privește piața specifică proprietății evaluate, în zonele analizate, nivelul de accept, chiria/lună conform informațiilor culese din surse publice, este în general între 150 lei și 250 lei /lună, Analiza pieței imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate: Loc de parcare(comerț stradal);
- potențialul de a produce venituri: probabilitate ridicată;
- localizare: toate utilitățile și strada de asfalt;

Există în zonă și prețuri în afara intervalului menționat mai sus, adică prețuri peste pragul superior, însă tranzacțiile sunt rare pentru acest tip de proprietăți, în majoritate din cele în zone comerciale, iar perioada de expunere la vânzare și marja de negociere sunt mari. Se anticipează ca prețurilor vor rămâne constante în următoarea perioadă, la fel și numărul tranzacțiilor.

Concluzii generale

în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat scăzut din partea potențialilor cumpărători;

- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mic;

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, ”persoană fizică care dorește să facă comerț stradal în centrul localității Ghiroda”.

Concluzie: nu se tranzacționează pe piața Loc de parcare (comerț stradal) localitatea Ghiroda

3.6 Cea mai bună utilizare (cmbu)

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului construit (intravilan)**

Practic, ținând cont de tipul construcțiilor și dotărilor aferente proprietății și de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietățile analizate este cea de :

- proprietate Loc de parcare (comerț stradal)
-

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este **permisibilă legal**;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

4. EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum au fost definite mai sus.

Abordările în evaluare sunt: abordarea prin cost, abordarea prin venit și abordarea prin piață, așa cum sunt definite acestea în standardele de evaluare în vigoare. Valoarea de piață nu include TVA.

Pentru determinarea acestor valori, ținând cont de informațiile disponibile, cantitatea și calitatea lor a fost aplicată următoarea metodă:

- abordare prin cost

Metoda costurilor unitare determina costul pe unitate de suprafață sau de volum. Metoda se bazează pe costurile cunoscute ale structurilor similare, ajustate în funcție de condițiile pietei și diferențele fizice.

Se utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate în funcție de condițiile pietei sau a unor eventuale diferențe fizice. Pentru estimarea costului de înlocuire brut au fost folosite date și informații extrase din lucrarea • **Costuri de construcție - Cataloge "COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENȚIALE, Editura IROVAL (Corneliu Schiopu)" actualizate prin**

• **TABELE CORECTATE CU INDICII 2022 - 2023 "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI REZIDENȚIALE, Editura IROVAL (Corneliu Schiopu)"** Procedura de evaluare a activului analizat, presupune parcurgerea următoarelor etape:

- validarea datelor de evidență contabilă;
 - inspecția construcției;
 - evaluarea propriu-zisă.
- a) *Validarea datelor de evidență contabilă*

Aceasta se face în scopul aprecierii corectitudinii reflectării în evidența contabilă a elementelor patrimoniale urmare a evaluării impuse. Astfel, se poate stabili măsura în care datele contabile reprezintă o referință obiectivă pentru evaluare. În cazul concret al construcției analizate se apreciază că evidența contabilă deținută poate constitui referință pentru evaluarea ei.

b) *Inspecția construcției*

Inspecția construcției urmărește două obiective și anume:

- identificarea mijloacelor fixe ce fac obiectul evaluării;
- aprecierea individuală a gradului de uzură fizică și morală în scopul fundamentării evaluării.

Echipa de evaluare, structurată după tehnologie a inspectat construcțiile, constatările echipei și rezultatele analizei găsindu-se cuantificate în prezentul volum.

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață din cadrul proprietății imobiliare (în funcție de deprecierea acumulată) corespunzătoare lunii Octombrie 2022. Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea valorii de reconstrucție
2. Estimarea deprecierii acumulate

3. Determinarea valorii rămase actualizate a construcțiilor prin scăderea deprecierei acumulate din valoarea de reconstrucție.

1. Determinarea valorii de reconstrucție

Valoarea de reconstrucție - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate. Pentru determinarea valorii unitare și totale a fiecărui obiect de construcții ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind localul ce urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectivului la fața locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente

Metoda devizelor

Metoda cea mai credibilă este metoda devizelor, în care se face un calcul ce reflectă cantitatea și calitatea tuturor materialelor utilizate și toate categoriile de manoperă necesară. Apoi se adaugă cheltuielile conexe, de regie și profitul.

Profitul promotorului imobiliar reprezintă suma de bani pe care un promotor se așteaptă să o primească pentru contribuția sa la proiect. Diferența dintre costul total al proprietății (costul de dezvoltare) și valoarea de piață (valoarea proprietății după terminare), reprezintă compensația promotorului pentru riscul și expertiza asociate dezvoltării. Această metodă este considerată cea mai precisă dintre toate metodele de evaluare cunoscute, deoarece este susținută de antemăsurători pentru lucrările efectiv realizate la o clădire, are încadrări pe articole simple de deviz, pentru care, în indicatoarele republicane de deviz, sunt stabilite consumuri specifice pentru materiale, manoperă și utilaje pentru construcții.

Cunoașterea prețurilor, fără TVA, pentru materiale, chirii pentru utilaje și pentru manopera orară aferentă unui salariu mediu din ramura construcțiilor, determină costurile directe și, prin recapitulării, parte din costurile indirecte necesare execuției și finalizării lucrărilor pentru o construcție. De multe ori, devizele analitice pe categorii de lucrări sunt întocmite numai pentru lucrările de structură (betoane și zidării), pentru lucrările de finisaj interior și exterior și separat pentru instalațiile funcționale electrice, sanitare, de încălzire și ventilații. Valorile finale ale acestor devize, corectate prin adăugarea cheltuielilor indirecte, vor putea fi corectate mai ușor pentru analiza deprecierei dat fiind duratele diferite de viață ale materialelor folosite. Deci și uzura fizică (apreciată în procente) va fi diferită. Însumarea valorilor rămase, după diminuarea procentuală a devizelor (corespunzător uzurii), va fi considerată ca valoarea rămasă actualizată.

2. Estimarea deprecierei acumulate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc.
- neadecvarea funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.
- depreciere din cauze externe - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi

modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

În situația proprietății imobiliare care face obiectul prezentei evaluări a fost determinată doar una din tipurile de depreciere care afectează valoarea sa respectiv uzura fizică, celelalte tipuri de depreciere neafectând clădirile analizate.

Stabilirea uzurii fizice

S-a stabilit valoarea rămasă prin diminuarea valorii de reconstrucție cu pierderea de valoare datorită uzurii fizice - stabilită de normativul P135/153 și pe baza observațiilor efectuate de către evaluator pe teren în ceea ce privește starea actuală a construcției.

Stabilirea neadecvării funcționale

Nu s-au stabilit neadecvări funcționale nerecuperabile la construcții datorate caracteristicilor tehnico-constructive care difera de cele standard.

Stabilirea deprecierii din cauze externe

Nu s-au stabilit deprecieri din cauze externe datorate localizarilor și vecinătăților care diferă de cele standard. Corecțiile considerate se regăsesc în fișele tehnice de evaluare.

3. Estimarea valorii construcției prin metoda costurilor

S-a efectuat prin deducerea deprecierii fizice, deprecierii funcționale și deprecierea din cauze externe, din valoarea de înlocuire, rezultând valoarea patrimonială rămasă actuală a construcției.

În anexele la raportul de evaluare se găsesc fișele de evaluare unde sunt detaliate calculele abordării prin cost.

Abordarea prin piață

Metoda comparației

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferiți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru Ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda dă, de regulă, indicații de primă mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

Drepturile de proprietate transmise – evaluatorul determină dacă tranzacțiile sunt echivalente cu transmiterea totalității drepturilor (clauze de restricții, alte forme de constrângeri, etc).

Condițiile de finanțare – Ajustările sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie folosite calcule de echivalență cash;

Condiții de vânzare – Ajustările pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;

Condițiile pieței – Ajustările se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;

Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;

Caracteristicile fizice – Ajustările se referă la diferențe în utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;

Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;

Utilizarea – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;

Componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;

calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului; interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, se va utiliza analiza pe perechi de date și analiza comparativă.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative. Procesul analitic are patru etape:

1. Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
2. Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);
3. Obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție/ofertă comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);
4. Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Ajustările obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor/ofertelor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Ajustarea procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Ajustarea se face asupra prețului tranzacției/ofertei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Ajustarea absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor/ofertelor comparabile.

Nu s-au gasit oferte de vânzare similare pentru Loc de parcare (comerț stradal).

Abordarea prin venit.

Valoarea de rentabilitate a proprietăților imobiliare a fost determinată **prin metoda capitalizării directe (capitalizării profitului)**. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă.

În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

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

Procedura de evaluare are 6 etape:

- a) estimarea venitului brut anual pentru proprietatea imobiliară dată, adică a cantității, calității și duratei veniturilor previzionate;
- b) determinarea VBP (venit brut potențial) cu relația:

$$VBP = 12 \times C_B$$

- c) estimarea VBE (venit brut efectiv) cu relația:

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

unde P_1 – pierderi din neînchiriere

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

- e) estimarea ratei de capitalizare c , cu relația:

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

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 (Vbp – 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).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cerere și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc. Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât și rata de capitalizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflației).

Nu s-au gasit oferte de inchiriere similare pentru inchiriere doar Loc de parcare(comerț stradal)

5. REZULTATELE EVALUĂRII

5.1 Rezultatele evaluării

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

CENTRALIZATOR				
Loc de parcare(comerț stradal)				
Ghiroda, Str Victoria, CAD 404933				
Specificatie	Valoare de piata estimata pe baza abordarii prin cost		Valoare de piata (rotunjita) estimata de evaluator	
			euro	lei
Valoare Loc de parcare (comerț stradal)	1.670 €	8.250 lei	1.670 €	8.250 lei

5.2 Reconciliere rezultate ale evaluării. Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile imobilului, la 20.10.2022 este în **opinia evaluatorului de:**

Valoare UNITARĂ redevență/chirie pe an rezultata din evaluare:

	42,00	euro/mp/an
echivalent	207,00	lei/mp/an

Valoare ANUALĂ redevență/chirie pe an rezultata din evaluare:

	840,00	euro/an
echivalent	4.140,00	lei/an

Valoare lunară redevență/chirie pe lunară rezultata din evaluare:

	70,00	euro/mp/luna
echivalent	345,00	lei/20mp/luna

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu include T.V.A.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandarilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



6. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE



ANEXE

Anexa nr.1 – Harta de localizare si identificare a proprietatii

Anexa nr.2.1. – Centralizator

Anexa nr.2.2. – Abordarea prin cost



Anexa nr.1 – Harta de localizare și identificare a proprietății



Fotografii ale proprietății





Anexa nr.2.1. Centralizator

CENTRALIZATOR Loc de parcare(comerț stradal) Ghiroda, Str Victoria, CAD 404933				
Specificatie	Valoare de piata estimata pe baza abordarii prin cost		Valoare de piata (rotunjita) estimata de evaluator	
			euro	lei
Valoare Loc de parcare (comerț stradal)	1.670 €	8.250 lei	1.670 €	8.250 lei

* curs euro la data evaluării = 4,9290 lei

Valoare UNITARĂ redevență/chirie pe an rezultata din evaluare:

	42,00	euro/mp/an
echivalent	207,00	lei/mp/an

Valoare ANUALĂ redevență/chirie pe an rezultata din evaluare:

	840,00	euro/an
echivalent	4.140,00	lei/an

Valoare lunară redevență/chirie pe lunară rezultata din evaluare:

	70,00	euro/mp/luna
echivalent	345,00	lei/20mp/luna

Anexa nr.2.2. – Abordarea prin cost

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI DRUMURI, PLATFORME, ALEI ȘI CALE FERATĂ INDUSTRIALĂ

Adresa proprietatii: Ghiroda, Str Victoria, CAD 404933

PROPRIETAR:

Loc de parcare (comerț stradal)

suprafata (mp)= **20,00**

CATALOG-COSTURI DE RECONSTRUCȚIE, COSTURI DE ÎNLOCUIRE-CLADIRI CU STRUCTURA PE CADRE, ANEXE GOSPODAREȘTI-ROVAL 2016

SUPRASTRUCTURĂ									
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Canitatea	Cost unitar indexat (0) (lei/UM)	Cost total (lei)	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (3) (lei)
				A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
	Parcări betonate cu pavele autobocante	PBPAB	mp	20	523,50	10.470,00	1,006	1,036	10.912

COST DE NOU CONSTRUCȚII (INCLUSIV 19% TVA) Lei **10.912 lei**

COST DE NOU CONSTRUCȚII (FĂRĂ 19% TVA) Lei **9.170 lei**

COST DE NOU CONSTRUCȚII (INCLUSIV 19% TVA) Euro **2.240 lei**

COST DE NOU CONSTRUCȚII (FĂRĂ 19% TVA) Euro **1.880 lei**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a imprejmuirii

Sdc (mp) = **20**

An construire = 2019

Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (0) (%)	Valoare rămasă (1) (lei)
1	Parcări betonate cu pavele autobocante	10.912	10%	9.821
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)		10.912		9.821
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei/mp)		546		491
Total cost de nou fără TVA (Lei)		9.170		8.253
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)		229		413

Depreciere funcțională	0%
Depreciere din cauze externe	0%
DEPRECIERE CUMULATA	0%

Cost cladire = Valoarea actualizata (Va) - Depreciere cumulata

8.253 LEI x **100%**

= **8.253** lei
1.674 euro

Valoarea de piață (rotunjită) a construcției obținută prin abordarea pe baza de costuri :

8.250 lei
1.670 euro



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0603

Se acordă societății:

TOP SKY VALUATION SRL

Cu sediul în județul Timis, cod unic de înregistrare 36534506

Data emiterii: 01.01.2022
Valabil până la: 31.12.2022

Președinte,
Radu Călin Timbuș

2022