

74 / 02.02.2018



BLACK LIGHT
trusted since 1992



RAPORT DE EVALUARE

Scopul evaluării: închiriere

Tipul valorii: valoarea de piață

Client: Primăria Municipiului Timișoara

Beneficiar: Primăria Municipiului Timișoara



Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către SC BLACK LIGHT SRL & SC CONSULTIM SA

Lider: SC BLACK LIGHT SRL

reprezentant Birla Gigi-Aureliu

Asociat: SC CONSULTIM SA

reprezentant Marcu Ionut

Evaluator: Vereb Andrei-Eugen

Membru ANEVAR cu specializarea EPI, nr. leg. 17058

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2018

Prezentul raport este destinat numai scopului pentru care a fost întocmit și nu poate fi reprodus sau publicat, integral sau parțial, fără aprobarea scrisă a partilor.

Prezentul raport a fost întocmit având în vedere Acordul Cadru nr. 55/25.04.2016 și a contractului subsecvent nr. 52/16.05.2017.

S.C. BLACK LIGHT S.R.L. Timișoara, Strada Virtuții, nr. 1, cod 300126, tel.: 0356 808 870, fax: 0356 808 871; office@blacklight.ro

S.C. CONSULTIM S.A. Timișoara, Str. Eugeniu de Savoya nr. 6, ap.5, jud. Timis; Tel : 0356100376; office@consultim.ro ; www.consultim.ro



Cuprins

Sinteza raportului de evaluare

Capitolul 1. Termeni de referinta

Identificarea evaluatorului

Declaratie

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati.

Scopul evaluarii

Identificarea imobilului/imobilelor supus(e) evaluarii

Tipul valorii

Data evaluarii, data inspectiei

Amplouarea investigatiilor. Inspectia proprietatii

Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii de evaluare

Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Ipoteze si ipoteze speciale

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare

Descrierea raportului

Capitolul 2. Prezentarea datelor

Identificarea imobilului/imobilelor subiect. Descrierea juridica

Date referitoare la teren/terenuri

Date referitoare la constructie/constructii

Descriere juridica

Date despre zona, vecinatati si amplasament.

Capitolul 3. Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara specifica

Limita ariei de piata

Analiza cererii

Analiza ofertei

Analiza echilibrului

Capitolul 4. Analiza celei mai bune utilizari

Capitolul 5. Evaluare

Estimarea valorii terenului

Abordarea prin piata

Abordarea prin venit

Abordarea prin cost

Capitolul 6. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii



BLACK LIGHT
trusted since 1992



Sinteza raportului de evaluare

Nr. Crt.	Denumire	Proprietar	Extras CF	St (mp)	Au (mp)	Sd (mp)	Drept de proprietate	Sarcini
1	SAD	STATUL ROMAN	411213-C1-U8	-	180	-	absolut	fara sarcini

Adresa proprietatii/proprietatilor este detaliata in capitolele ce urmeaza, alaturi de o descriere mai detaliata a acestora.

Clientul raportului de evaluare:	Primaria Municipiului Timisoara
Utilizatorul raportului de evaluare:	Primaria Municipiului Timisoara
Scopul evaluarii:	inchiriere
Tipul valorii estimate:	valoarea de piata
Data evaluarii:	18-01-18
Data inspectiei:	18-01-18
Data raportului:	02-02-18
Curs valutar la data evaluarii:	1 Euro = 4,6514 lei
Comanda de evaluare	CT2017-002533/11.01.2018

Rezultatele evaluarii

Nr. Crt.	Denumire	Extras CF	Chiria lunara estimata	
			Euro	Lei
1	SAD	411213-C1-U8	510	2.371

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2018

Executant:
SC BLACK LIGHT SRL
Birja Gigi-Aufeliu

SC CONSULTIM SA
Marcu Ionut



Evaluator
Vereb Andrei-Eugen
Membru ANEVAR cu specializarea EPI nr. leg. 17058





BLACK LIGHT
trusted since 1992



Capitolul 1. Termeni de referinta

Identificarea evaluatorului

Executant:	SC BLACK LIGHT SRL & SC CONSULTIM SA
Certificare ANEVAR	0354, valabila 2018
Asigurare profesionala	50000 Euro
Reprezentant	Birla Gigi-Aureliu
Adresa contact	Timisoara, Virtutii, nr. 1
Adresa e-mail	office@blacklight.ro
Evaluator:	Vereb Andrei-Eugen
Certificare ANEVAR	17058
Asigurare profesionala	10000 Euro
Reprezentant	Vereb Andrei-Eugen
Adresa contact	Timisoara, Stefan Octavian Iosif, bl. B4, ap. 6
Adresa e-mail	andrei.vereb@gmail.com

Declaratie

Prin prezenta, evaluatorul declara faptul ca detine cunostintele si experienta necesare efectuarii in mod competent a prezentei lucrari de evaluare si poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala

De asemenea, evaluatorul certifica urmatoarele:

- * evaluatorul isi asuma pastrarea confidentialitatii asupra datelor si informatiilor din raport, precum si neutilizarea acestora in schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terte persoane
- * evaluatorul nu are niciun avantaj pecuniar sau de alta natura, in afara remunerarii pentru prezentul raport de evaluare
- * evaluatorul nu are niciun interes actual sau viitor fata de proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes personal legat de partile implicate
- * analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si ipotezele speciale specifice si prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile profesionale si impartiale
- * evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare
- * prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, declaratie de conformitate, prezentare raport de evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia
- * raportul a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar/beneficiar, si doar in scopul declarat

Executant:
SC BLACK LIGHT SRL
Birla Gigi-Aureliu

SC CONSULTIM SA
Marcu Ionut

Evaluator

Vereb Andrei-Eugen

Membru ANEVAR cu specializarea EPI, nr. leg. 17058



BLACK LIGHT
trusted since 1992



Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati.

Clientul	Primaria Municipiului Timisoara
Utilizatorul	Primaria Municipiului Timisoara

Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare este intocmit cu scopul "inchiriere".

Identificarea imobilului/imobilelor supus(e) evaluarii

Nr. Crt.	Denumire	Proprietar	Extras CF	Au (mp)	Sc (mp)	Sd (mp)	Drept de proprietate	Sarcini
1	SAD	STATUL ROMAN	411213-C1-U8	180	-	-	absolut	fara sarcini

Dreptul de proprietate evaluat: absolut

Dreptul de proprietate evaluat este considerat integral, tranzactionabil, neafectat de sarcini.

Conform Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2018:

Proprietatea imobiliara reprezinta terenul si toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copaci si minerale, elementele care au fost atasate terenului, cum ar fi cladirile si constructiile de pe amplasament si toate elementele permanent atasate cladirilor, de exemplu echipamentele mecanice si electrice care asigura functionarea unei cladiri, aflate atat in subsol, cat si deasupra solului.

Tipul valorii

Tipul valorii care urmeaza a fi estimata in prezentul raport de evaluare este stabilit in functie de obiectul si scopul evaluarii (prezentate mai sus). Astfel, avand in vedere scopul prezentului raport de evaluare, si anume inchiriere, in cadrul prezentului raport de evaluare, tipul de valoare estimat este

Valoarea de piata

Conform Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2018 SEV 100 Cadrul general, paragraf 29:

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Concluziile asupra valorii sunt prezentate in Lei si in Euro

Cursul BNR valabil la data evaluarii, 18/1/2018 este de 4,6514 Lei pentru 1 Euro

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

Data evaluarii, data inspectiei

Data evaluarii reprezinta data la care este valabila opinia asupra evaluarii, si este: 18/1/2018

Data raportului reprezinta data la care este redactat raportul, si este: 2/2/2018

Data inspectiei reprezinta data la care a fost realizata inspectia proprietatii, si este: 18/1/2018

Amplasarea investigatiilor. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii/proprietatilor a fost efectuata in data de 18/1/2018 de catre Vereb Andrei-Eugen, membru ANEVAR cu specializarea EPI si numarul de legitimatie 17058.

Nu s-au realizat investigatii detaliate referitoare la eventualele contaminari ale proprietatii sau ale amplasamentelor invecinate, in afara cazurilor in care aceste contaminari sau infestari au fost evidente.

Cu ocazia inspectiei a fost completata fisa de inspectie atasata prezentului raport de evaluare.

Proprietatea a fost inspectata in totalitate, fara restrictii

Proprietatea/proprietatile au fost identificate in baza documentelor puse la dispozitie de catre beneficiarul raportului de evaluare, Primaria Municipiului Timisoara

Cu ocazia inspectiei au fost preluate fotografiile din care rezulta starea proprietatii, precum si a vecinatatilor, fotografii atasate raportului de evaluare.

Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii de evaluare





Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor puse la dispozitie de catre Primaria Municipiului Timisoara, in calitate de beneficiarul raportului de evaluare, corectitudinea datelor furnizate fiind raspunderea acestuia.

Documentele puse la dispozitie se regasesc in cadrul anexelor raportului de evaluare si sunt:

Nr. Crt	Nr. CF/Localitate	Document de dobandire/data	Plan de incadrare in zona	Relevee ale proprietatii	Certificat de urbanism
1	411213-C1-U8 - Timisoara	decret 92 - 1950	nu	da	nu

Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Natura informatiilor utilizate in evaluare

Nr. Crt	Tip proprietate	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. Top.	Adresa
1	SAD	411213-C1-U8	411213-C1-U8	12223-12224/I	Timisoara, Treboniu Laurian, 1, subsol, ap. SAD, jud. Timis

O detalieri a locatiilor si vecinatatilor se poate urmari in subcapitolele de mai jos. Datele, informatiile si pozele au fost prelevate cu ocazia inspectiei.

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

* Documente si informatii puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar si/sau client, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate

* Revista Valoarea

* Internet: www.romimo.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.ro, ro.wikipedia.org, codfiscal.net, www.colliers.com/en-gb/romania, www.primariatm.ro, www.cursbnr.ro, www.publi24.ro

Ipoteze si ipoteze speciale

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

Ipoteze

- aspectele juridice au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare asupra acestora, si se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar/client/proprietar

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu a avut cunostinta. Orice schimbare viitoare in informatiile primite de catre evaluator poate genera modificari ale valorii estimate.

- informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete.

- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o nonconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

- documentele puse la dispozitia evaluatorului se presupun a fi corecte si adevarate

Ipoteze speciale

- Toate incaperile au fost inspectate, insa nu peste tot au fost prelevate fotografii, din cauza faptului ca se aflau minori care dormau in acele incaperi.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special, dar nu numai concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau difuzate unor terte persoane de catre client si utilizator fara acordul prealabil al evaluatorului.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare si/sau utilizare a acestuia.

Prezentul raport de evaluare trebuie tratat ca un tot unitar; astfel nu este permisa scoaterea din context a vreunei informatii, opinii, sau concluzii prezentate in cadrul acestuia.

Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare





BLACK LIGHT
trusted since 1992



DECLARATIE

Prin prezenta, evaluatorul autorizat Vereb Andrei-Eugen identificat cu legitimatia 17058 declara faptul ca analizele, argumentarile, rezultatele si concluziile formulate, precum si raportul de evaluare au fost efectuate in conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2018 in vigoare la data evaluarii. Astfel, raportul de evaluare respecta:

SEV 100 Cadrul general
SEV 101 Termeni de referinta ai evaluarii
SEV 102 Implementare
SEV 103 raportare
SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
GME 630 Evaluarea bunurilor imobile

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

Data: 02-02-18

Evaluator: Vereb Andrei-Eugen



Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre evaluatorul Vereb Andrei-Eugen, expert evaluator cu specializarea EPI, membru ANEVAR cu numarul de legitimatie 17058, absolvent al programului de formare profesionala ca evaluator in domeniul de reglementare al Ordonantei 24/2011.

Clientul prezentului raport de evaluare este Primaria Municipiului Timisoara

Beneficiarul prezentului raport de evaluare este Primaria Municipiului Timisoara

Obiectul prezentului raport de evaluare il reprezinta:

Nr.	Tip proprietate	Adresa	Nr. CF	Nr. Top	Sarcini
1	SAD	Timisoara, Treboniu Laurian, 1, subsol, ap. SAD, jud. Timis	411213-C1-U8	12223-12224/I	fara sarcini

Scopul evaluarii este inchiriere



Capitolul 2. Prezentarea datelor

Identificarea imobilului/imobilelor subiect. Descrierea juridica

In tabelul de mai jos sunt prezentate date despre proprietatea imobiliara analizata, dreptul de proprietate (nr. Cf, data si documentul dobandirii, proprietar, sarcini)

Nr. Crt.	Proprietate, nr. CF	Adresa	Document de dobandire/data	Proprietar	Sarcini
1	SAD, 411213-C1-U8	Timisoara, Treboniu Laurian, 1, subsol, ap. SAD, jud. Timis	decret 92 - 1950	STATUL ROMAN	fara sarcini

In cadrul evaluarii, dreptul de proprietate evaluat a fost presupus ca fiind integral, valabil, marketabil, si neafectat de vreun fel de sarcini

Date referitoare la teren/terenuri

Terenul aferent constructiei/constructiilor nu participa la valoare.

Date referitoare la constructie/constructii

In tabelul de mai jos sunt prezentate date generale despre constructiile edificate pe terenurile analizate.

Nr. Crt.	Proprietate - Nr. CF	Suprafete Au/Sc/Sd (mp)	Regim inaltime	Fundatii	Structura	Compartimentari	Invelitoare	Izolatii int/ext
1	SAD, 411213-C1-U8	180/-/-	D+P+1E	beton	beton	caramida	tigla	nu/nu

Descriere juridica

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

Nr. Crt.	Proprietate - Nr. CF	Adresa	Document de dobandire/data	Sarcini
1	SAD, 411213-C1-U8	Timisoara, Treboniu Laurian, 1, subsol, ap. SAD, jud. Timis	decret 92 - 1950	fara sarcini

Dreptul de proprietate evaluat este considerat absolut: integral, tranzactionabil, neafectat de sarcini.

In tabelul ce urmeaza sunt prezentate date despre documentatia cadastrala aferenta proprietatii/propietatilor analizate.

Nr.	Tip proprietate	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. Top.	Adresa
1	SAD	411213-C1-U8	411213-C1-U8	12223-12224/I	Timisoara, Treboniu Laurian, 1, subsol, ap. SAD, jud. Timis

Extrasul/extrasele CF aferente proprietatii/propietatilor analizate se regasesc atasate in cadrul anexelor raportului de evaluare.

Date despre zona, vecinatati si amplasament.

in tabelul de mai jos sunt prezentate date despre zona in care este amplasata proprietatea/propietatile imobiliare analizate

Nr.	Proprietate	Adresa	Strada acces	Zona	Rang
1	SAD	Timisoara, Treboniu Laurian, 1, subsol, ap. SAD, jud. Timis	Treboniu Laurian - asfalt	Sinaia	1

In tabelul de mai jos sunt prezentate date despre vecinatatile proprietatii/propietatilor imobiliare analizate.

Nr. Crt	Proprietate, nr. CF	Tipul preponderent de proprietati in zona	Varsta constructiilor in zona	Stare generala	Ambient general	Riscuri de mediu	Facilitati
1	SAD, 411213-C1-U8	apartamente in blocuri vechi	1920	nesatisfacatoare	placut	fara	fara facilitati





Capitolul 3. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

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

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

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

Piata imobiliara specifica

Tipul de piata/piete imobiliare avute in vedere in procesul de evaluare a obiectului prezentului raport de evaluare si analizata in acest capitol sunt detaliate in tabelul ce urmeaza.

Nr. Crt	Proprietate	Adresa	Piata	Aria pietei
1	SAD	Timisoara, Treboniu Laurian,1, subsol, ap. SAD, jud.Timis	spatii comerciale	Sinaia, Central, Odobescu

Limita ariei de piata

Pentru identificarea limitei ariei de piata, evaluatorul a inspectat si vizionat zonele aferente fiecarei proprietati, identificandu-se toate influentele relevante curente si potentiale asupra valorii proprietatilor analizate, influente ce pot fi atribuite localizarii acestora. s-au analizat caracteristicile fizice ale proprietatilor, cum ar fi: tipul constructiilor, gradul de similitudine in utilizarea terenului, gradul de intretinere si starea tehnica a cladirilor din vecinatate.

In urma inspectiei in teren, membrul a identificat pe baza aspectelor prezentate, aria de piata pentru proprietatile subiect, detaliate de asemenea in tabelul anterior.

Analiza cererii

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

In cazul particular al proprietatii/proprietatilor analizate, luand in considerare diferitele tipuri de imobile analizate, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati de acel tip.

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

O proprietate poate fi atractiva datorita pozitionarii, suprafetei, a utilitatilor din zona, a facilitatilor de natura comerciala, sau a posibilitatii de a petrece timpul liber. De asemenea, in cazul constructiilor, un element care contribuie la atractivitatea acestora este starea tehnica buna.





BLACK LIGHT
trusted since 1992



In general, cererea pentru o proprietate imobiliara de tip rezidential vine din partea persoanelor fizice, iar proprietatile de tip comercial, industrial, agricol sau special sunt cautate de persoane juridice. Achizitionarea unei proprietati imobiliare presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, insa, o buna parte a potentialilor cumparatori solvabili prefera achizitionarea unui teren liber si edificarea proprietatii dorite dupa preferintele si nevoile proprii.

Analiza ofertei

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

In urma unei analize efectuate pe siteurile de specialitate, s-au tras urmatoarele concluzii - evidentiate in tabelul ce urmeaza - legate de raritatea ofertei pentru proprietatea/proprietatile analizate, precum si intervalul de pret pentru acestea.

Nr. Crt	Proprietate	Raritate	Pret unitar minim (euro)	Pret unitar maxim (euro)
1	SAD	oferta limitata	4	6

Analiza echilibrului

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

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

O piata in declin este o piata in care dimensiunea cererii este insotita de o supraoferta relativa si o scadere a preturilor.

Aceasta piata se numeste si piata cumparatorilor.

Din studiul de piata realizat de catre evaluator in analiza ofertei, se observa faptul ca preturile ofertei, care pot fi urmarite in subcapitolul anterior, sunt in relatie de invers proportionalitate fata de apropierea sau departarea de artere principale.

Cererea pentru proprietati similare vine atat din partea persoanelor fizice, cat si din partea persoanelor juridice.

Achizitionarea unei proprietati imobiliare presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, insa, o buna parte a potentialilor cumparatori solvabili prefera achizitionarea unui teren liber si edificarea unei constructii dupa preferintele si nevoile proprii.

In ultimii ani, in cazul proprietatilor de tip rezidential, majoritatea cumparatorilor se indreapta catre zonele periurbane in vederea achizitionarii unui teren in vederea construirii unei case, din urmatoarele considerente: taxe si impozite mai mici, pretul de achizitionare al terenului este de asemenea mai mic, si piata terenurilor libere din localitatile principale este una limitata.

De asemenea, se observa ca, in cazul proprietatilor de tip comercial, majoritatea cumparatorilor se indreapta catre zone centrale ale localitatilor, si prefera achizitionarea unui teren in vederea edificarii spatiului comercial dorit. Considerentele principale avute in vedere de acesti cumparatori sunt: un vad comercial sporit, acces la facilitati si institutii mai facil.

Dificultatea achizitionarii unui teren liber este balansata de avantajele obtinute prin edificarea spatiului comercial intr-o zona cu vad comercial superior.

In cazul proprietatilor de tip industrial, majoritatea cumparatorilor prefera cumpararea unui teren liber intr-o zona periurbana a localitatii principale, si edificarea unei hale noi, profitand de noile tehnologii, insa exista si o nisa de cumparatori care prefera achizitionarea de proprietati industriale vechi la un pret redus, si reconditionarea acestora. Este de mentionat ca ambele variante sunt viabile, si ca varianta aleasa de cumparator depinde de necesitatile acestuia particulare.

Per ansamblu, se poate spune ca punctul de echilibru este foarte greu de atins, piata fiind ciclica. Ciclul imobiliar insa nu este sincronizat cu ciclul afacerilor iar activitatea imobilaire este influentata de perioade de crestere economica sau declin.

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





Capitolul 4. Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Conform SEV 100, Cadrul general, paragraful 34:

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

a) Utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;

b) Utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului - de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;

c) Utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existanta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

In cazul particular al proprietatii/proprietatilor analizate, in urma analizei celei mai bune utilizari, s-au constatat urmatoarele:

Nr. Crt	Proprietate	Utilizare curenta	Utilizare alternativa	Posibila fizic	Permisa legal	Fezabil financiar	Utilizare alternativa
1	SAD	comercial	rezidential	da	da	nu	curenta - comercial





Capitolul 5. Evaluare

Metodologia de estimare a valorii trebuie sa țină cont de scopul evaluării, de tipul proprietății, și de recomandările Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2018, aplicabile la data evaluării.

Tipul valorii estimată în cadrul prezentului raport de evaluare este valoarea de piață, așa cum a fost ea definită anterior

În conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2018, în vigoare la data evaluării, în vederea determinării valorii de piață pentru proprietățile imobiliare, pot fi aplicate trei abordări în evaluare:

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

Estimarea valorii terenului

Tehnici de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost.

valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui.

În conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării, în vederea determinării valorii de piață a terenului, prin GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile, recomandă utilizarea a șase tehnici de evaluare a terenurilor libere:

- 1, Comparatia directa

Tehnici alternative:

2. Extractia de pe piață
3. Alocarea
4. Tehnica reziduală

- 5 Capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chiriei)

6. Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

Toate aceste tehnici de evaluare a terenului deriva din cele 3 abordări tradiționale ale evaluării, și anume abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Având în vedere natura terenului/terenurilor de evaluat, în cadrul prezentului raport de evaluare, a fost aplicată tehnica comparației directe.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului și cea mai adecvata metoda atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile dintre loturile de teren. Elementele de comparație include, dar nu se limitează la: drepturi de proprietate transmise, restricții legale, condiții de finantare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

Abordarea prin piață

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

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.

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

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

Etapele procedurii de bază în aplicarea abordării prin piață sunt:





BLACK LIGHT
trusted since 1992



1. Cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluata in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii, dimensiunile, localizarea si zona;
2. Verificarea informatiilor prin confirmarea ca datele obtinute sunt reale si corecte si ca tranzactiile au fost obiective.
3. Alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
4. Compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata, utilizand elementele de comparatie si ajustare adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile sau daca nu este posibila compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile.
5. Analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unei valori unice sau a unui interval de valori. Intr-o piata nedecisa si foarte dinamica, un interval de valori poate fi o concluzie mai buna decat o singura valoare.

Tehnici recunoscute in cadrul abordarii prin piata:

* tehnici cantitative: analize pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistica, analiza costurilor.

* tehnici calitative: analiza comparatiilor relative, analiza tendintelor, analiza clasamentului si interviuri

In abordarea prin piata, elementele de comparatie recomandate include, fara a se limita la acestea:

- a) drepturile de proprietate transmise
 - b) conditiile de vanzare - ajustarile pentru conditiile speciale reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului
 - c) cheltuieli imediate de cumparare
 - d) conditii de piata - ajustarile se refera la modificarile pietei ce au apaut intre momente de timp diferite la care s-au realizat tranzactiile
 - e) localizarea - ajustarile se fac atunci cand caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile difere de cele ale proprietatii evaluate
 - f) caracteristici fizice - ajustarile se refera la diferente in dimensiunile cladiri, calitatea constructiilor, stilul arhitectural, materiale de constructie, varsta, conditia, utilitatea functionala, dimensiunile terenului, atractivitatea, conditiile de mediu
 - g) caracteristici economice - ajustarile se refera la atribute ale proprietatii imobiliare care afecteaza profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, conditiile de inchiriere, data expirarii contractului de inchiriere
 - h) utilizarea - ajustarile trebuie sa evidentieze orice diferenta intre utilizarea existenta sau cea mai buna utilizare a unei proprietati comparabile si utilizarea proprietatii evaluate
 - i) componente non-imobiliare - cuprind elemente de definire a personalitatii cladirii, afacerea ce are loc in cladire si alte elemente care nu constituie parti ale proprietatii imobiliare.
- Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.
- Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar).

Aceasta abordare se aseamana cu abordarea prin piata, prin prisma sursei informatiilor, si anume piata specifica a proprietatilor imobiliare cu utilizare si structura similara. De asemenea, la fel ca in cadrul abordarii prin piata, cu cat cantitatea si calitatea informatiilor de piata este mai mare, cu atat precizia acestei metode creste.

Abordarea prin venit include doua metode de baza:





BLACK LIGHT
trusted since 1992



1. capitalizarea venitului
2. fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numita si capitalizarea directa, se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei, si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare de proprietati imobiliare comparabile. capitalizarea directa consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare.

Metoda capitalizarii directe converteste un tip de venit annual asteptat intr-o indicatie a valorii proprietatii, intr-un singur pas: utilizand una din cele 2 proceduri:

- a) impartirea venitului estimat cu o rata de capitalizare adecvata acestui tip de venit;
- b) inmultirea venitului estimat cu un factor corespunzator (multiplator al venitului).

Se utilizeaza numai venitul obtinut intr-un singur an de exploatare de un cumparator/investitor tipic, mediu, de pe piata locala.

Procedura de evaluare are 6 etape:

- a) estimarea chiriei brute (**Cb**) pentru proprietatea imobiliara data, adica a cantitati, calitatii si duratei veniturilor provizionate;

- b) determinarea venitului brut potential (**VBP**) prin relatia $VBP = 12 \times Cb$

- c) estimarea venitului brut efectiv (**VBE**) cu relatia $VBE = VBP - P1 - P2 + A$

unde **P1** reprezinta pierderi din neinchiriere

P2 reprezinta pierderi din nemplata si/sau intarzieri la plata **Cb**

A reprezinta alte venituri

- d) determinarea venitului net efectiv (**VNE**) prin relatia $VNE = VBE - (C1 + C2 + C3)$

unde **C1** reprezinta cheltuieli fixe

C2 reprezinta cheltuieli variabile

C3 reprezinta rezerve pentru reparatii capitale

- e) estimarea valorii proprietatii imobiliare evaluate **V** cu relatia $V = VNE / c$

Venitul brut anual reproductibil (VBP - venit brut potential) poate fi determinat fie pornind de la analiza evolutiei nivelului si structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificandu-l cu asa numita capacitate beneficiara (**CB**) definita prin veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispozitie, in cadrul raportului de evaluare. Pentru determinarea **VBP** se va utiliza nivelul mediu al chiriei pe care o percepe piata proprietatilor similare.

Rata de capitalizare © reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia un venit se transforma in capital, respectiv valoare a investitiei, indiferent de forma in care aceasta este realizata (cumpararea unei intreprinderi, achizitionarea de actiuni, plasamente in domeniul imobiliar, etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net in capital se face numai in cazul in care venitul net este de forma unei anuitati (marimi egale anuale).

Cheltuielile fixe sunt reprezentate de cheltuielile proprietarului cu impozitele si taxele locale.

Cheltuielile variabile sunt reprezentate de cheltuieli cu intretinerea proprietatii, cu reparatiile curente.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost, a si abordarea prin piata si abordarea prin venit, se bazeaza pe comparatia datelor de piata. In aceasta abordare, valoarea proprietatii imobiliare subiect este data de suma dintre valoarea terenului si cea a constructiilor aferente acestuia, luand in considerare si profitul dezvoltatorului imobiliar.

Conform GME 630 - abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiilor a depreciierilor cumulate si adaugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluarii.

Valoarea proprietatii = Cost Nou Constr. - Depreciere Totala Constr. + Val. Teren + Val. Amenajari

Conform paragrafului 62 SEV 100 - Cadrul general, aceasta abordare ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.





BLACK LIGHT
trusted since 1992



Evaluatorul estimeaza costul de a construi o reproducere sau un substitut pentru structura existenta si amenajarile amplasamentului (incluzand costuri directe, costuri indirecte, si un profit antreprenorial adecvat). Apoi va scadea toate tipurile de depreciere a proprietatii evaluate din costul de reconstruire sau din costul de inlocuire a structurii la data evaluarii.

Atunci cand se adauga valoarea amplasamentului la cifra obtinuta, rezultatul constituie o indicatie a valorii proprietatii cu drept integral.

Abordarea prin cost este o defalcare teoretica a proprietatii in componentele teren si constructie. Este teoretica, deoarece participantii pe piata vand drepturile asupra proprietatii, nu terenuri si cladiri.

Costul de inlocuire reprezinta costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o cladire cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

In cadrul prezentului raport de evaluare, deprecierea s-a estimat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierii, se determina amploarea fiecareia in parte si se cuantifica pentru a calcula suma totala deductibila din costul estimat de inlocuire.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

1. Deprecierea fizica - este uzura generata de folosirea regulata si de impactul agentilor atmosferici (evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura, etc.)

Deprecierea fizica are doua componente: uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, care se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mic decat cresterea de valoare rezultata), si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice). Uzura fizica se determina prin metoda varstei-durata de viata economica, ca raport intre varsta efectiva a constructiei si durata de viata economica a acesteia.

2. Deprecierea functionala reprezinta o deficienta a constructiei, materialelor sau proiectului care diminueaza functiunea, utilizarea si valoarea constructiei.

Deprecierea functionala este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub 2 aspecte: neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru neeficiente care necesita adaugiri, eficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de eficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus).

3. Deprecierea economica (din cauze externe) reprezinta afectarea temporara sau permanenta a utilitatii unei proprietati din cauza unor influente exterioare negative proprietatii. Se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, reglementari urbanistice, finantarea, conditiile economice, etc.





BLACK LIGHT
trusted since 1992



Capitolul 6. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

In tabelul urmator sunt prezentate rezultatele obtinute in aplicarea abordarii prin piata, abordarii prin venit si a abordarii prin cost.

Nr. Crt.	Denumire	Extras CF	Chiria lunara estimata	
			Euro	Lei
1	SAD	411213-C1-U8	510	2.371

Avand in vedere abordarile aplicate, s-au obtinut mai multe valori care au stat la baza stabilirii valorii finale.

Criteriile pentru analiza rezultatelor sunt **adecvarea, precizia, si cantitatea de informatii**.

Aplicand criteriul **adecvarii**, evaluatorul judeca in ce masura fiecare metoda este pertinenta, avand in vedere scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

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

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

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

In estimarea valorii s-a tinut cont de principiul prudentei.

Valoarea a fost fundamentata in functie de cantitatea de informatie disponibila, in conditiile de la data evaluarii a pietei imobiliare.

Cursul de schimb valutar utilizat la conversie este de 4,6514 lei/euro

Tinand cont de cele prezentate anterior, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a proprietatii/proprietatilor analizate este detaliata in tabelul de mai jos, precizand si abordarea care a stat la baza reconcilierii.

Nr. Crt.	Denumire	Extras CF	Chiria lunara estimata	
			Euro	Lei
1	SAD	411213-C1-U8	510	2.371

Executant:
SC BLACK LIGHT SRL
Birla Gigi-Aureliu

SC CONSULTIM SA
Marcu Ionut

Evaluator

Vereb Andrei-Eugen

Membrii ANEVAR cu specializarea EPI, nr. leg. 17058

Anexa 1 - SAD aflat in proprietatea STATUL ROMAN, nr. CF 411213-C1-U8									
Descrierea imobilului analizat									
Aspecte juridice, documente									
Tip proprietate	SAD	Documente primite in vederea evaluarii							
Proprietar	STATUL ROMAN	Extras CF	da						
Nr. CF	411213-C1-U8	Document dobandire	decret/92/1950						
Nr. Top	12223-12224/I	Plan de incadrare	nu						
Nr. Cad.	411213-C1-U8	Relevee	da						
Detalii despre teren									
Adresa	Timisoara, Treboniu Laurian, 1, subsol, ap. SAD, jud. Timis		Suprafata (ha)		-				
Strada acces	Treboniu Laurian		Calitate strada acces		asfalt				
Forma teren	dreptunghiulara		Poluare		nu				
Curent	da	Apa	da	Canalizare	da	Retea gaz	da		
Observatii	da								
Detalii despre constructii									
Regim inaltime	D+P+1E	An constructie	<1950		Stare generala		nesatisfacatoare		
Suprafata utila (mp)	180	Aria construita (mp)	-		Aria desfasurata (mp)		-		
Suprafata utila anexe (mp)	0	Aria construita anexe (mp)	0		Aria desfasurata anexe (mp)		0		
Structura rezistenta	caramida	Tamplarie exterioara		fara					
Inchideri perimetrale	caramida	Tamplarie interioara		lemn					
Compartimentari	caramida	Pardoseli camere		parchet					
Acoperis	tigla	Pardoseli spatii ude		gresie					
Sistem incalzire	termoficare	Instalatii sanitare		normale					
Corpuri incalzire	fara	Instalatii electrice		normale					
Instalatii climatizare	fara	Corpuri iluminat		predominant corpuri neon					
Izolatii int/ext	nu/nu	Corpuri iluminat		predominant corpuri neon					
Instalatii climatizare	fara	Instalatii suplimentare		fara					
Observatii	cladire veche, stare proasta - tencuieli interioare si exterioare cazute, pardoseli lipsa, geamuri sparte, utilitati deconectate, fara obiecte sanitare si fara instalatii.								

Valori obtinute

Chiria recomandata	
Euro	510
Lei	2.371

In paginile care urmeaza sunt prezentate calculele aferente abordarilor relevante pentru proprietatea analizata.



Abordarea prin piata									
Estimarea chiriei lunare - Casa/vila									
Criteriu comparatie	Proprietate subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C			
Tip proprietate	SAD	SAD		SAD		SAD			
Suprafata utila (mp)	180	162		95		180			
Suprafata teren (mp)	-	500		0		0			
Pret inchiriere (Euro/luna)		850		579,5		801			
Pret inchiriere (Euro/luna/mp)		5,25		6,1		4,45			
Tip tranzactie		Oferta		Oferta		Oferta			
Ajustare		-5%	-0,26	-5%	-0,31	-5%	-0,22		
Valoare ajustata		4,99		5,80		4,23			
Drept de proprietate	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin			
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0		
Conditii de finantare	Cash/credit	Cash/credit		Cash/credit		Cash/credit			
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0		
Conditii de vanzare	Obiective	Obiective		Obiective		Obiective			
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0		
Cheltuieli necesare imediat	Nu este cazul	Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul			
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0		
Conditii de piata	18-01-18	43118		43118		43118			
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0		
Valoare ajustata		4,99		5,80		4,23			
Localizare	Sinaia	zona Odobescu		Central		zona sinaia			
Ajustare		-5%	-0,249375	-10%	-0,5795	0%	0		
Starea imobilului	nesatisfacatoare	buna		buna		buna			
Ajustare		-30%	-1,50	-30%	-1,74	-30%	-1,27		
An construire	<1950	similar		similar		similar			
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0		
Utilizare actuala/potentiala	curenta - comercial	birouri		birouri		birouri			
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00		
Arie utila	180	162		95		180			
Ajustare		0%	0,00	-10%	-0,58	0%	0		
Regim inaltimetric	demisol	etaj 1		etaj 1		etaj 1			
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0		
Finisaje		superioare		superioare		superioare			
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00		
Compartimentare	nedecomandat	similar		similar		similar			

ASOCIATIA DE PROPRIETARI
Specializata in
ANEXA NR. 1
Ordonanta de
autorizatie

Loc parcare/garaj	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare	0%	0	0%	0	0
Boxa	nu	nu	nu	nu	0
Ajustare	0%	0	0%	0	0
Sistem incalzire	termoficare	centrala termica proprie	similar	similar	similar
Ajustare	-2%	-0,10	0%	0,00	0,00
Alte ajustari (terase, teren in proprietate exclusiva, termosistem refacut, etc.)	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare	0%	0,00	0%	0,00	0,00
Componente non-imobiliare ale valorii (mobilier, aparatura, etc)	nemobilat, neutilat	nemobilat, neutilat	nemobilat, neutilat	nemobilat, neutilat	mobilat partial
Ajustare	0%	0	0%	0,00	-3%
Valoare ajustata	3,14	2,90	2,83	2,83	-0,13
Ajustare NETA	-2,11	-3,20	-1,62	-1,62	-57%
Ajustare NETA (%)	-67%	-111%	-57%	-57%	1,40
Ajustare BRUTA	1,85	2,90	1,40	1,40	33%
Ajustare BRUTA (%)	37%	50%	33%	33%	1
Numar corectii	3	3	1	1	X
Proprietatea aleasa					
Valoarea unitara a chiriei (Euro)			2,83 Euro		
Valoarea unitara a chiriei (Lei)			13,00 Lei		
Valoarea unitara a chiriei (Euro)			510 Euro		
Valoarea unitara a chiriei (Lei)			2.371 Lei		

In cazul in care valoarea rezultata folosind ca si criteriu de selectie cea mai mica ajustare bruta nu este aceeaasi cu cea rezultata dupa cea mai mica ajustare bruta procentuala, se va alegea cea cu cel mai mic numar de corectii.

Proprietatea in cauza este in stare avansata de degradare, motiv pentru care proprietatile comparabile au fost ajustate pentru starea fizica, dar nu si pentru nivelul finisajelor.



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
BIROUL EVIDENȚA PATRIMONIULUI
CT2017-002533/11.01.2018



B-dul C. D. Loga nr.1, 300030 Timișoara, internet: www.primariatm.ro

CĂTRE,
SC BLACK LIGHT SRL
TIMIȘOARA, STR. VIRTUȚII, NR.1

SC CONSULTIM SA
TIMIȘOARA, STR. EUGENIU DE SAVOYA, NR.6, AP.5

Referitor la "Serviciul de consultanță/expertiză privind întocmirea de rapoarte privind evaluare, reevaluare imobilelor aflate în proprietatea Municipiului Timișoara, a Statului Român și a celor pentru care Municipiul Timișoara are un interes"

Ca urmare a atribuirii spațiului situat în Timisoara, str. Treboniu Laurean nr. 1, prin Comisia de Analiză a SAD-urilor către Asociația Creștină Speranța și Lumina, vă rugăm să demarați de urgență procedura de evaluare a spațiului mai sus menționat.

Anexăm prezentei următoarele documente:

- Adresa nr. CT2017-002533/09.01.2018;
- Extrasul de carte funciară nr. 411213-C1-U8 Timișoara;
- Releveul.

PRIMAR,
Nicolae Robu



DIRECTOR ECONOMIC,
Steliana Stanciu

RESPONSABIL BIROU,
Slavița Dubles

CONSILIER,
Loredana Opreșor

2021

Timișoara 2021
Capitală Europeană a Culturii

LOREDANA
3/10.01.2018

MUNICIPIUL TIMISOARA
DIRECTIA CLADIRI, TERENURI SI DOTARI DIVERSE
BIROUL SPATII CU ALTA DESTINATIE
CT2017-002533/09.01.2018

MUNICIPIUL TIMISOARA
DIRECTIA ECONOMICA
12.80. 09.01.2018
SEP

CATRE,
DIRECTIA ECONOMICA
COMPARTIMENT EVIDENTA PATRIMONIU

Prin prezenta va rugam sa demarati de urgenta procedura de evaluare a spatiului SAD din Timisoara, str.Treboniu Laurean nr. 1. Acest spatiu a fost atribuit prin Comisia de Analiza a SAD-urilor catre Asociatia Crestina Speranta si Lumina.

Alaturat prezentei va atasam:

- Extrasul de Carte Funciara nr.411213-C1-U8 Timisoara;
 - Releveul;
- Cu stima,

PT. DIRECTOR,
MIHAI BONCEA



PT. SEF BIROU
DANIELA BEATRICE CHINDRIS





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 411213-C1-U8 Timisoara

Nr. cerere	259605
Ziua	19
Luna	12
Anul	2017



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:116875

Adresa: Loc. Timisoara, Str Treboniu Laurean, Nr. 1, Et. subsol, Ap. SAD, Jud. Timis

Părți comune: CORP A: fatadele, casa scarii, coridoarele, urcarea la podm podul, sarpanța, si invelitoarea.
CORP B: fatadele, casa scarii, coridoarele comune de la subsol, urcarea la acoperis, acoperisul tip terasa.

GENERALE: terenul construit si neconstruit, intrarea uscata corp A, bransamentul electric, bransamentul de apa, electric, racordul la canalizarea orasului, instalatiile efernte folosite in comun

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 12223-12224/I	-	-	18,56 p.c corp A si 13,16 pci	135	SAD situat la subsol cu corpul A compus din incaperea 1, incaperea 2

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20434 / 04/08/1997		
Act nr. -, din 04/08/1997 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE- Dec. 92/1950 nr. 1721/1956, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN , in folosinta Sfatului Popular al Orasului Timisoara	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Timisoara, Str Treboniu Laurean, Nr. 1, Et. subsol, Ap. SAD, Jud. Timis
Părți comune: CORP A: fatadele, casa scarii, coridoarele, urcarea la podm podul, sarpanta, si invelitoarea.
 CORP B: fatadele, casa scarii, coridoarele comune de la subsol, urcarea la acoperis, acoperisul tip terasa.
GENERALE: terenul construit si neconstruit, intrarea uscata corp A, bransamentul electric, bransamentul de apa, electric, racordul la canalizarea orasului, instalatiile efernte folosite in comun

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 12223-12224/I	-	-	18,56 p.c corp A si 13,16 pci	135	SAD situat la subsol cu corpul A compus din incaperea 1, incaperea 2

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.5038141/19-12-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,
20-12-2017

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,
CORNELIA PALEA

(parafa și semnătura)

PALEA CORNELIA
Asistent registrator

Referent,

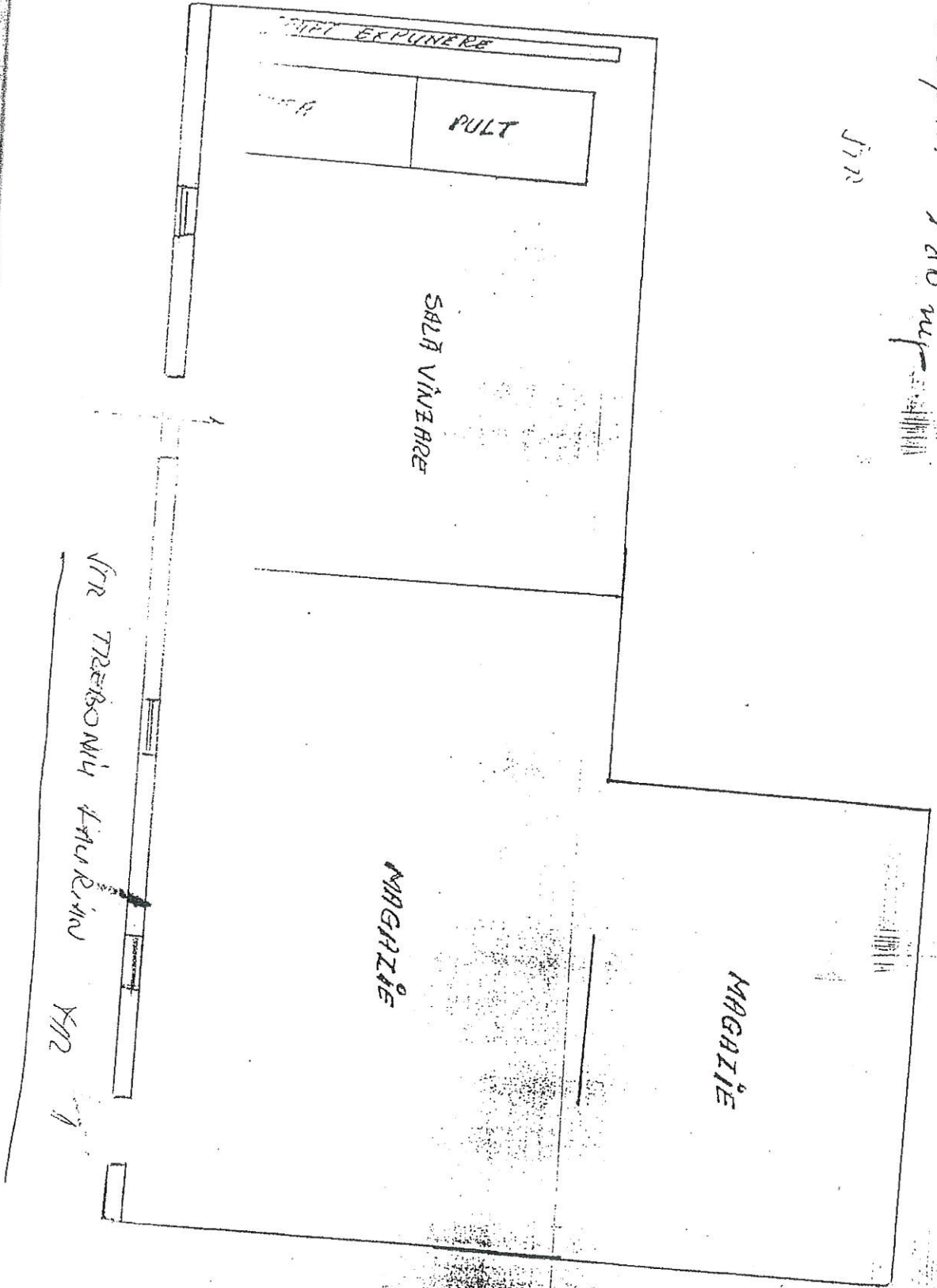
(parafa și semnătura)

21 DEC 2017

Supra.

180 m²

572



GA



Spatiu de birouri 160 mp , Central - Zona Sinaia.

Timisoara, zona Odobescu

De inchiriat Spatiu pentru birouri

5,25 EUR / mp / lună
850 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 162 mp
Tip imobil: Clădire de birouri
Regim înălțime: P+1E
Stadiu construcție: exista
An construcție: 1900
Suprafață teren: 500 mp
Modificat la: 13/12/2017



★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

1

Suprafață închiriabilă: **162 mp**
Chirie / mp / lună: **5,25 EUR/mp (total: 850 EUR/lună)**
Disponibil: imediat

Alte detalii despre proprietate

Spatiu de birouri amplasat la etajul 1 in clădire istorica, zona Sinaia. Suprafata utila a spatiului este de 162 mp, fiind compus din 4 incaperi generoase, 2 grupuri sanitare , balcon si bucatarie. Amenajarile sunt in stil clasic, cu elemente originale si tamplaria din lemn reconditionate, iar incalzirea se realizeaza cu centrala termica proprie. Imobilul este situat foarte aproape de centru, cu acces facil la mijloace de transport in comun. Pretul chiriei este de 850 euro/luna . ID intern: 204430

Structura rezistentă: caramida
Nr terase: 0
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 162 mp
Suprafata terase: 0 mp
Suprafata curte: 50 mp
Nr garaje: 0
Vicii cunoscute:
Nr incaperi: 4
Destinatie recomandata: Spatii de birouri
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
Utilitati - Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz,Telefon)
Finisaje - Podele (Parchet); Ferestre cu geam termopan (Lemn)
Dotari - Dotari imobil (Interfon)
pretinchiriere: 850
monedainchiriere: EUR
Disponibilitate proprietate: imediat
Alte detalii pret:

Anunț publicat de:

LANDMARK IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate

Marius Lup Managing Partner)

0748.434.391

0256.434.390

Alte telefoane:

0256.434.390

0356.459.459 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **X6CI1402D**, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:



Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

[Trimite email](#)





De inchiriat central Politehnica spatiu birouri 95 mp

Timisoara, zona Central



Proprietate reprezentată exclusiv de agenția **HAFNER CONSULTING**

De inchiriat Spatiu pentru birouri

6,1 EUR / mp / lună

579,5 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 95 mp

Tip imobil: Casa/Vila (Spatiu birouri)

Modificat la: 23/01/2018



★ [Salvează anunț](#)

Anunț publicat de:

HAFNER CONSULTING

Cere detalii despre această proprietate

Sună la

0756.075.698

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **X65I04002**, de pe [SpatiiComerciale.ro](#)

Numele tău:



Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Spații disponibile

1

Denumire spațiu: Spatiu birouri

Suprafață închirială: **95 mp**

Chirie / mp / lună: **6,1 EUR/mp** (total: 579,5 EUR/lună) + alte cheltuieli, Comision: 70%

Disponibil: din data de 01/02/2018

Etaj: Parter

Alte detalii spațiu: De inchiriat un apartament cu 3 camere in suprafata de 95 mp utili cu destinatie pentru birouri. Compartimentarea este ca in schita atasata cu 3 camere mari si o fosta bucatarie folosita tot ca si camera, cu WC, baie, camara, debara si un balcon. Pozitia imobilului este pe o strada linistita, intr-o zona de case. Locatie disponibila de la 01.02.2018

Alte detalii despre proprietate

De inchiriat un apartament cu 3 camere in suprafata de 95 mp utili cu destinatie pentru birouri. Compartimentarea este ca in schita atasata cu 3 camere mari si o fosta bucatarie folosita tot ca si camera, cu WC, baie, camara, debara si un balcon. Pozitia imobilului este pe o strada linistita, intr-o zona de case. Locatie disponibila de la 01.02.2018

Localizare și puncte de interes

Mijloace de transport

Învățământ

Supermarket/Mall

Recreere

Parcări





Birou de închiriat

Timisoara, zona Sinaia
Piata Mocioni

De închiriat Spațiu pentru birouri

4,45 EUR / mp / lună

801 EUR / lună

Suprafață totală
disponibilă: 180 mp

Tip imobil: Bloc de apartamente
(Birou de $\bar{A}_{minim}$)

Clasa birouri: B

Regim înălțime: P+2E

Stare imobil: modernizat

Stadiu construcție: exista

An construcție: 1916

Modificat la: 29/11/2017



★ [Salvează anunț](#)

Anunț publicat de:
PALM EDIL S.R.L.

Cere detalii despre această proprietate



DORIANA FERRICI (Agent)

0723.651.074

Alte telefoane:
0741.176.611

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului
X98V04003, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:



Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt
interesat de această proprietate.

Trimite email

Spații disponibile

1

Denumire spațiu: Spatiu Comercial Birouri

Suprafață închiriabilă: **180 mp**

Chirie / mp / lună: **4,45 EUR/mp** (total: 801 EUR/lună), Comision: 1 luna de chiria fizica - NO
TVA garantie 2 luni chirie proprietar persoana fizica - NO TVA

Disponibil: imediat

Etaj: Etaj 1

Posibilitate parcare: Da

Alte detalii spațiu: Apartament 6 camere mobilat, situat in Zona Sinaia, 6 camere, Bucatarie Utilata,
Renovat Stil "Fashion", Aer Conditionat, Boxa, Sistama de alarma. IDEAL
PENTRU BIROURI

Alte detalii despre proprietate

Apartament 6 camere complet mobilat pentru birou, situat in Zona Sinaia

Localizare și puncte de interes

StreetView

Mijloace de transport

Învățământ

Supermarket/Mall

Recreere

Parcări



