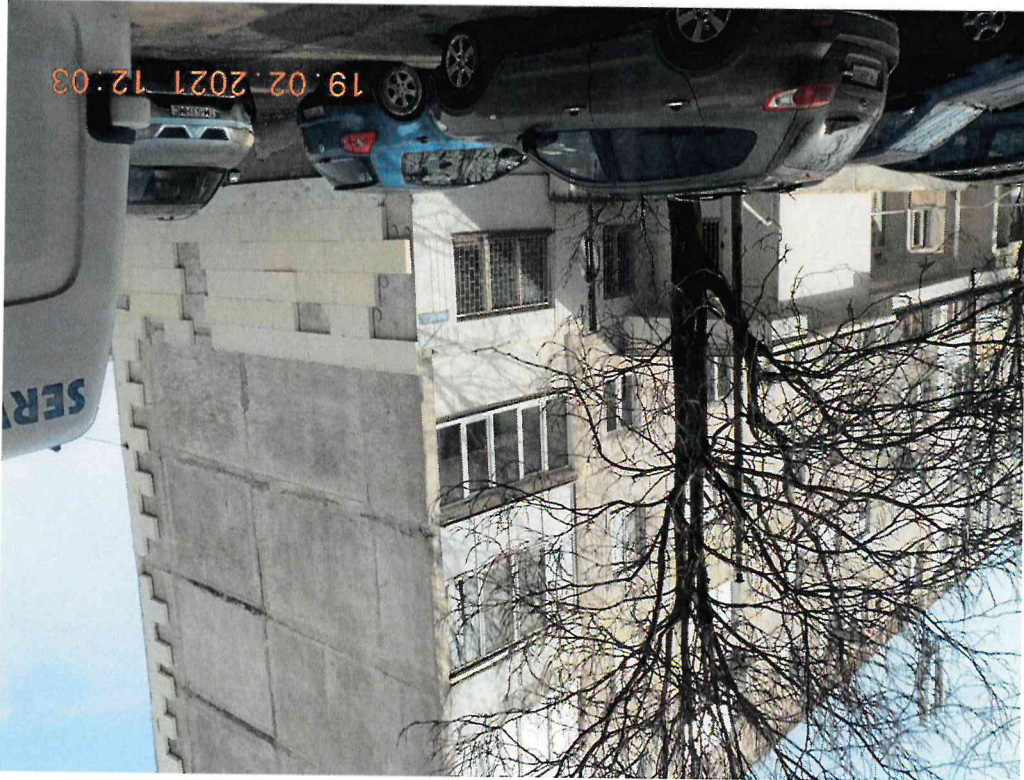


RAPORT DE EVALUARE

MUNICIPIUL TIMIȘOARA
JUDEȚ TIMIȘ

Evaluare proprietate imobiliară
CABINET MEDICAL NR.16^h
ALEEA INULUI NR.2

CF - 400841 - C1 - U5 - TIMIȘOARA



Evaluator autorizat ANEVAR - EI,EP1,EBM - Leg.14997
Ing.Pantel Ovidiu



Data: 19.02.2021



CUPRINS
1. INTRODUCERE
1.1. Sinteza evaluării
1.2. Certificarea evaluatorului
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
2.1. Identificarea și competența evaluatorului
2.2. Clientul și utilizatorii desemnați
2.3. Scopul evaluării
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate
2.5. Tipul valorii estimate
2.6. Data evaluării
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
2.11. Conformitatea cu SEV
2.12. Descrierea raportului
3. PREZENTAREA DATELOR
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare
3.2.1. Situația juridică
3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului
4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI
6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare
6.2. Abordarea prin piață
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
7.1. Raportarea valorii
8. ANEXE
8.1. Acte de proprietate
8.2. Fișe calcul

REFERITOR : ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ

1. Identificarea și competența evaluatorului – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. JO8/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr.0023/2021, reprezentată prin ing. Panfel Ovidiu – administrator, evaluator autorizat ANEVAR – EI, EPI, EBM cu legitimația nr.14997, în baza Acordului cadru nr.83/10.07.2018, a contractului subsecvent nr.271/23.12.2020 și a comenzii comenzii CT2017-5964/25.01.2021 emise de Primăria Municipiului Timișoara, a efectuat raportul de evaluare în vederea estimării chiriei de piață a Cabinetului medical nr.4 situat în alee Inului nr.2 Timișoara.

2. Identificarea clientului – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, cu sediul în Timișoara, bulevardul C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – DOMINIC FRITZ și Director economic – STELIANA STANCIU

3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea estimării valorii chiriei de piață în vederea închirierii.

4. Utilizator desemnat – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, cu sediul în Timișoara, bulevardul C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – DOMINIC FRITZ și Director economic – STELIANA STANCIU.

5. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie Cabinetul medical nr.4 situat în alee Inului nr.2 Timișoara înscris în CF 400841 – C1 – U5 situat la parterul imobilului compus dintr-o încăpere în exclusivitate, 20% comun cu cabinetele 1, 2, 3 și 5 din coridorul deschis, 50% cu cabinetul 3 (sală așteptare, sala tratament, izolator, magazie, 2 grupuri sanitare hol intrare, fișier) și 5,52% din p.c.i. și 19/342 mp din teren.

Conform schiței (necesitate) atașate prezentului raport și pusă la dispoziție de client suprafața utilă a camerei este de 16,54 mp și suprafața utilă a spațiilor comune este de 45,29 mp. prin urmare suprafața utilă care urmează a fi închiriată este de 39,19 mp.

6. Dreptul de proprietate supus evaluării - a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al Primăriei Municipiului Timișoara asupra Cabinetului medical nr.4 situat în alee Inului nr.2 Timișoara. SEV 104 - "Tipuri ale valorii":

"Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

8. Moneda raportului este RON și EURO la cursul din 19.02.2021 1euro = 4,8747 ron.

9. Data evaluării: 19.02.2021

Data inspecției : 19.02.2021

Data raportului : 19.02.2021

10. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020

CF 400841 – C1 – U5

11. Valoarea chiriei de piață propusă - În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea chiriei de piață a Cabinetului medical nr.16 situat în alee Inului nr.2 Timișoara, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin

abordarea prin piață, și anume:

Valoarea chiriei de piață a Cabinetului medical nr.4:

26,27 Lei/mp/lună ≈ 5,39 Euro/mp/lună

Valoarea nu conține TVA

12. Argumente privind valoarea propusă - Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei februarie 2021;

- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

- prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020, aplicând principiile conținute în:

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 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile,

și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Ing. Panțel Ovidiu (leg. 14997)
Evaluator autorizat ANEVAR - EI, EPI, EBM



CAP.1. INTRODUCERE

1.1 Declarație de certificare

Referitor la stabilirea valorii chiriei de piață a Cabinetului medical nr.4 situat în aleea Inului nr.2 Timișoara, după informațiile pe care le dețin certificăm că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a adăuga la concluzii nedeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nici o constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimanui, de obținere a unor rezultate nedeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate nedeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor actuale de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane neseemnate ale certificării

Evaluator Autorizat ANEVAR - EI, EPI, EBM
Ing. Panjel Ovidiu



CAP.2.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Conform SEV 101:

2.1. Identificarea și competența evaluatorului : prezentul raport de evaluare a fost întocmit de Evaluator Autorizat ANEVAR - EI, EPI, EBM Ing. Panfel Ovidiu, cu numărul legitimației 14997.

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, cu sediul în Timișoara, bulevardul C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – DOMINIC FRITZ și Director economic – STELIANA STANCIU.

2.3. Scopul evaluării : Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea estimării valorii chiriei de piață în vederea închirierii.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate :

Dreptul de proprietate supus evaluării : a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al Primăriei Municipiului Timișoara asupra Cabinetului medical nr.16 situat în alee Inului nr.2 Timișoara.

2.5. Tipul valorii : este "Chiria de piață" așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 104 - "Tipuri ale valorii":

"Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

2.6 Data evaluării, data inspecției, data raportului : 19.02.2021

Data inspecției : 19.02.2021

Data raportului : 19.02.2021

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru estimarea valorii chiriei de piață au fost aplicate următoarele proceduri:

documentarea pe baza actelor și informațiilor furnizate de către proprietar;

vizualizarea construcțiilor;

culegerea datelor și informațiilor de pe piața specifică;

analiza, sinteza și interpretarea informațiilor culese;

Pe baza datelor furnizate au fost preluate ca atare informații privind drepturile de proprietate, suprafețele construcțiilor, accesul la construcții, nefiind realizate verificări suplimentare, care nu cad în sarcina evaluatorului în cadrul unei misiuni de evaluare.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea :

documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar:

CF 400841 – C1 – U5

Contracte de vânzare cumpărare anterioare în același imobil;

publicațiile și comunicatele Institutului Național de Statistică ;

date de la agențiile imobiliare locale și publicațiile acestora;

publicațiile de profil, locale și naționale, privind piețele specifice ce influențează valoarea proprietății imobiliare;

literatura de specialitate în domeniul evaluării și baza de date a evaluatorului;

date și informații furnizate de BNR;

reprezentantul proprietarului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru legalitatea și acuratețea datelor și informațiilor

emanate din partea proprietarului, utilizatorului desemnat și a publicațiilor consultate. Nu s-au efectuat măsurători, suprafețele au fost luate ca atare din documente.

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale Conform SEV 101, ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. O ipoteză

specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării.

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit considerându-se următoarele premise:

- situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare
- aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare
- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunurilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă că ar valida integritatea lor
- evaluatorul nu a efectuat măsurători ale clădirilor, ci a estimat valoarea acestora bazându-se pe suprafețele înscrise în actele puse la dispoziție în copie și anexate prezentului raport; răspunderea pentru veridicitatea acestora aparține celui care le-a furnizat.
- nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop.

- în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client.
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuși schimbării condițiilor viitoare.
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimeni dreptul la publicare.

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună măturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel.
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului.
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport

Ipoteze speciale: Nu sunt.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru elementele de natură juridică ale proprietății bunurilor ce nu i-au fost aduse la cunoștință de către beneficiarul lucrării.

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

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționat la punctele anterioare.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

2.11. Declarația conformității evaluării cu SEV:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare și SEV 104 – Tipuri ale valorii.

- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

- Scopul evaluării fiind determinarea valorii chiriei de piață, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General și poate fi verificată, conform SEV 400 - Verificarea evaluării.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abateră de la nici unul din standardele respective.

2.12. Descrierea raportului

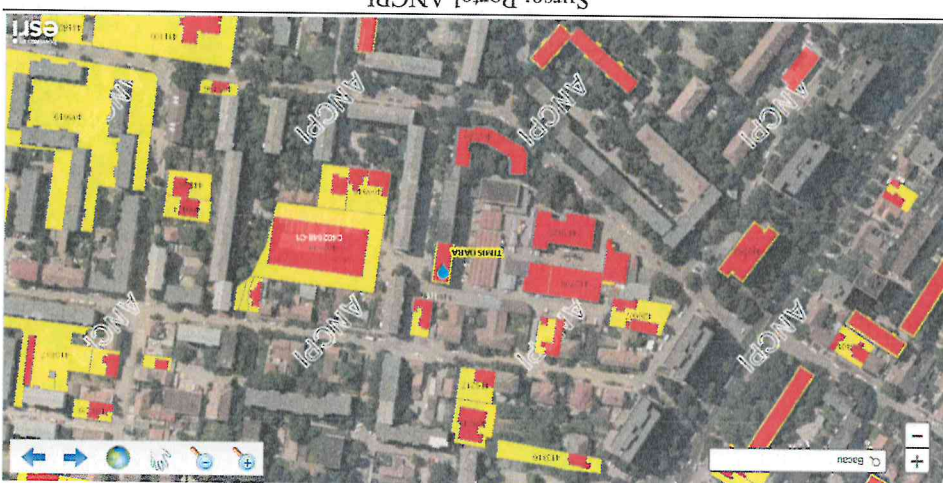
Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicarea asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abateră de la respectivul Standard.

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

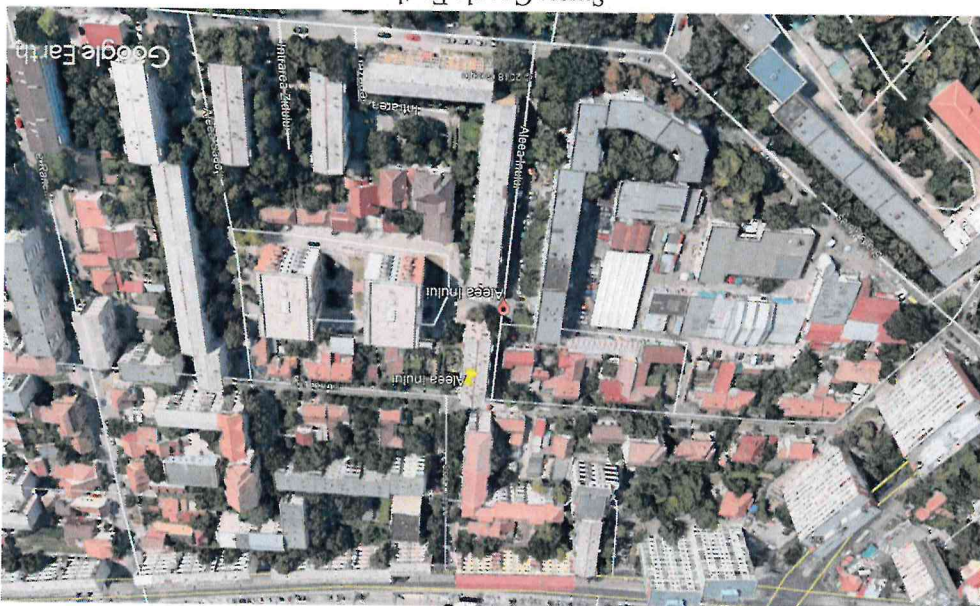
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

În anul 2011, Timișoara avea 319.279 de locuitori și era al treilea oraș ca populație din România, fiind printre puținele orașe care au înregistrat o creștere de la cifra înregistrată la recensământul din 2002. Zona metropolitană Timișoara are o populație de 468.162 de oameni, pe când populația zonei urbane funcționale (ZUF) număra 508.037 de locuitori.

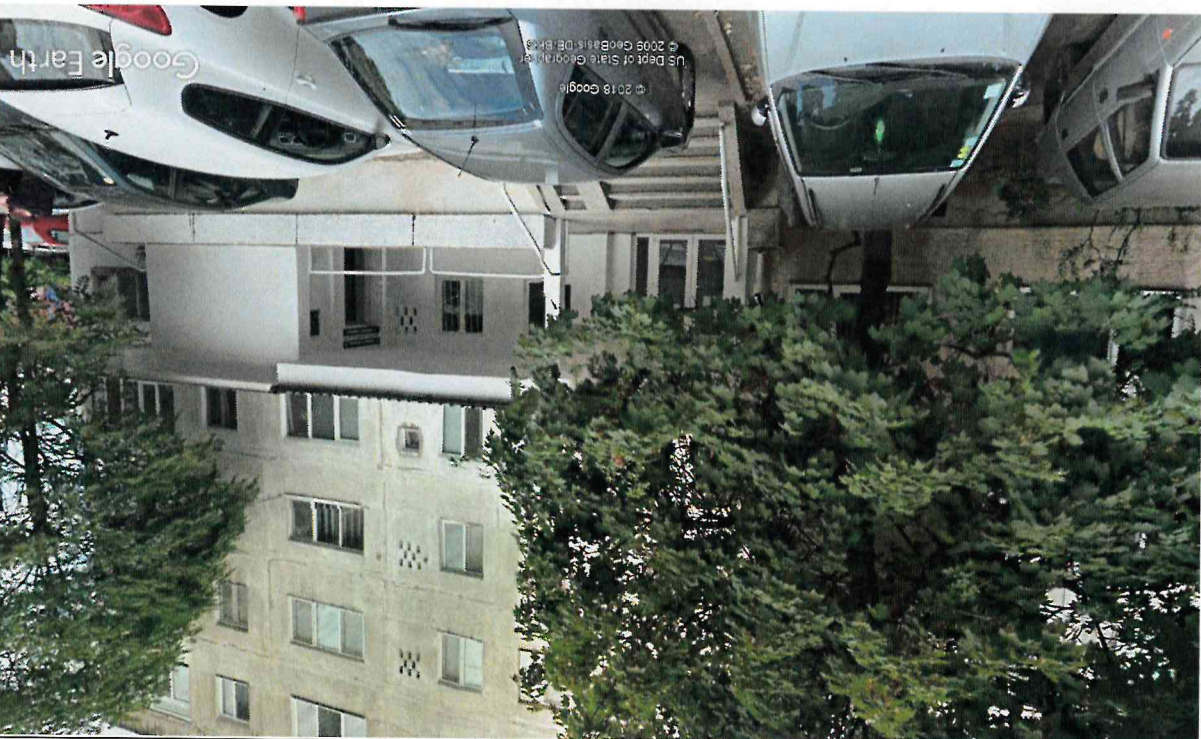
Timișoara este un centru industrial, comercial, medical, cultural și universitar important pentru România. Numele localității provine de la cel al râului Timiș, combinat cu substantivul maghiar *vár*, „cetate”, adică Cetatea Timișului. Situat pe râul Bega, orașul este considerat capitala regiunii istorice Banat. Din 1848 și până în 1860 a fost capitala Voivodinei sârbești și a Banatului timișan. Cucerită în 1716 de către austrieci de la turci, Timișoara s-a dezvoltat în următoarele secole îndăruitul fortificațiilor și în nucleele urbane situate în jurul lor. După ce fortificațiile și-au pierdut utilitatea în lumina avansurilor tehnologice din domeniul militar, cetatea a fost în mare parte dezmembrată și zonele recuperate au fost valorificate. După Primul Război Mondial Timișoara a intrat în componența României. În 1989, orașul a fost focalul Revoluției Române, care a îndepărtat regimul comunist.



Sursa: Portal ANCP



Sursa: Google Earth



3.2. Prezentare generală a proprietății

Cabinetul medical este situat în cartier Șagului zona 3, la parterul unui bloc de locuințe.

3.2.1. Situația juridică. Drepturi de proprietate evaluate - a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al Primăriei Timișoara asupra Cabinetului medical nr.4 situat în alee Inului nr.2 Timișoara. Documentele care atestă dreptul absolut asupra proprietății sunt atașate raportului

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul este situat în Timișoara, Cartier Șagului

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: apă, gaz, canalizare.

- amplasamentul nu este împrejmuit;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din aleea Inului ;

Caracteristici fizice:

- forma: regulată;

- categoria de folosință: curți constructii;

- terenul este ocupat parțial de construcții de tip bloc de locuințe;

- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul orașului Timișoara;

Notă: Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnica a construcțiilor nu este certificată de o

specializare în domeniu, evaluatorul neavând pregătire și atribuții în acest sens. Dacă se dorește o

opinie avizată, atunci este necesară comandarea unei expertize tehnice de rezistență. Evaluatorul nu va

putea fi făcut răspunzător pentru această mențiune.

Descrierea clădirii

Infrastructura
Fundamenta clădirii este de tipul fundației radier general, turnat pe o pernă de balast cilindrat și compactat.

Suprastructura
Suprastructura clădirii este de tipul cadrelor din beton armat, cu stâlpi și grinzi turnate monolit. Planșeele din beton armat reazemă pe aceste grinzi care permit și rezemarea zidurilor de închidere.

Zidării și compartimentări
Zidăria de închidere perimetrală a clădirii s-a realizat din cărămidă plină și are 37,5 cm grosime. Compartimentările interioare sunt realizate din zidărie de cărămidă de 24, 12,5 și 7 cm grosime.

Finisaje umede la pereți și tavane
Pereții interioari sunt tencuiți și zugrăviți superior, în culori de apă. Tavanele sunt zugrăvite simplu, în culori de apă.

Finisaje uscate la pereți

Pereții de pe holul clădirii au fost finisați cu vopsele acrilice.

Pereții interioari din grupurile sanitare sunt finisați prin placare cu faianță

Finisajul exterior - Fațade

Fațada clădirii a fost tencuită cu mortar de tip M50-T drișcuit peste care s-a aplicat un strop de ciment, cu mai mult ciment în compoziție, iar după uscare, vopșitorii acrilice de exterior.

Pardoseli reci

Pardoseala din mozaic turnat în câmp continuu este realizată pe suprafețe întinse, cu rosturi de tasare și dilatare realizate din ștrăfuri de sticlă.

Tămplăria exterioară

Ferestrele sunt din lemn cu cercevele duble, vopșite, cu 1, 2 și 3 canate. Glafurile exterioare sunt din tablă zincată, iar cele interioare din lemn, vopșite.

Tămplăria interioară**Terase necirculabile**

Terasa clădirii este de tip necirculabilă, având hidroizolația din carton și pânză asfaltată, iar termoizolația executată cu bca în grosime variabilă, între 20 și 30 cm. Peste ultimul strat de carton asfaltat, de tip CA400-N, este un strat de pietriș spălat în grosime de 5 cm. Gura de scurgere a apelor pluviale este din fontă, la fel și aerisirile instalațiilor sanitare. Hidroizolația verticală este protejată cu mortar de ciment fixat pe rabiț.

Instalații electrice

Instalațiile electrice funcționale sunt de tip îngropat și asigură iluminatul cu lămpi cu incandescență și prizele monofazate. În clădire sunt și trasee de curenți slabi

Instalații sanitare**Reșea de apă potabilă**

Instalația de alimentare cu apă potabilă este realizată cu țevă de tip PEHD Rehau, de înaltă densitate.

Reșea de scurgere a apelor menajere și pluviale

Instalația de scurgere a apelor menajere este realizată prin tubulatură de polipropilenă.

Obiecte sanitare

Clădirea are grupuri sanitare separate pentru bărbați și pentru femei.

Cabine cu vase WC cu rezervorul de apă aparent

Instalație funcțională de încălzire

Instalația este realizată pe corpuri statice vopșite, având legăturile la coloane realizate din țevă neagră, vopșite. Sistemul este conectat la termoficarea de cartier.

Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața 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 bani.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot ținde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

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 supraofertă 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.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmând a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributurile fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea de evaluat este un cabinet medical situat în incinta policlinicii

Din analiza trendului pieței am determinat că la data evaluării există cerere pentru utilizarea legal permisă și am identificat comparabile.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

Tipul proprietății imobiliare: cabinet medical;

Caracteristicile proprietății imobiliare: clădire de tip bloc de locuințe

Modul de ocupare/utilizare: în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;

Baza de clienți (potențialii utilizatori): am identificat clienți potențiali.

Calitatea terenului de fundare: nu avem cunoștința de documente/informații/date din care sa rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;

Utilități disponibile: energie electrică, apă, gaz, canalizare ;

Forma: regulată;

Avia pieței: locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferte spre vânzare în zone apropiate și au fost identificate comparabile; *Proprietăți substituite disponibile*: au fost identificate proprietăți similare (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită; În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma ca piața specifică proprietății subiect este cea construcțiilor cu destinație medicală.

Pasul 3. Analiza cererii

La momentul evaluării există cerere pentru acest tip de construcții

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și prezicerea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativă de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață. Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/inchiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/inchiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Începutul anului 2021 a fost unul promitator pentru piața imobiliară, cererea fiind mai mare decât oferta la vânzare în marile orase, iar începând cu februarie, datele indica o revenire graduală a interesului pentru achiziția unei proprietăți imobiliare.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

oferta de vânzare – suficiente informații;

oferta de închiriere – suficiente informații;

stocul total disponibil – suficient, în stagnare;

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția.

** variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, dimensiuni, distanța față de drumuri de acces, amenajări exterioare, împrejurimi, restricții etc;*

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Pe piața românească, raportul cerere/ofertă este supraunitar. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem

reliefa următoarea situație:

- activitatea pieței: piață activă în zonele studiate.

Pasul 6. Previizunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

permisă legal

fizic posibilă

fezabilă financiar

maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a construcției

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a cabinetului medical, am cules de pe piață informații referitoare la cabinete medicale similare amplasate în Timișoara.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a construcției, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile imobilului.

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă	Criterii CMBU	
					Industrial	Comercial
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu		
Comercial	Nu	Da	Da	Nu		
Rezidențial	Da	Da	Da	Nu		
Medical	Da	Da	Da	Da		

Astfel, cea mai bună utilizare a construcției este cea **medicală**.

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, *cea mai bună utilizare construcției este cea de clădiri medicale (utilizarea actuală)*. Aceasta utilizează îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

○ este fizic posibilă

○ este permisă legal

○ este fezabilă financiar

○ este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a proprietății construite)

Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare**

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Compararea directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, evaluatorul a utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

Alegerea abordării a depins de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață, disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

6.2. Evaluarea chiriei de piață a cabinetului prin abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În poziția acestor deosebiri, *abordarea prin piață* se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra *proprietății imobiliare*, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficiență omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.

În evaluare, încrederea care poate fi acordată informației despre prețul oricărei comparabile se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și ale tranzacției din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

localizările respective;

calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;

utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;

situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* solicitat;

data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* solicitată.

Această metodă analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zona. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea imobiliară "de evaluat" și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Estimarea valorii proprietății imobiliare se realizează conform relației:

$$\text{valoarea proprietății evaluate} = \text{prețul proprietății comparabile} \pm \text{corecții}$$

Valoarea chiriei de piață a Cabinetului medical nr.4:

$$26,27 \text{ Lei/mp/lună} \approx 5,39 \text{ Euro/mp/lună}$$

Valoarea nu conține TVA

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORI

Raționamentul profesional al evaluatorului s-a concretizat în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea unei dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl consideră ca fiind cel mai rezonabil.

Raționamentul profesional care stă la baza selecției rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării, așa cum precizează Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020.

Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea estimării valorii chiriei de piață în vederea închirierii. Etapele parcurse: inspecția și descrierea construcției; culegerea datelor de pe piața imobiliară, cu ajutorul cărora s-a făcut o analiză a acesteia; identificarea unor proprietăți asemănătoare comparabile; evaluarea propriu zisă.

Prin folosirea abordării prezentate, a rezultat următoarea valoare:

Valoarea chiriei de piață a Cabinetului medical nr.4:

26,27 Lei/mp/lună ≈ 5,39 Euro/mp/lună

Valoarea nu conține TVA

Datele avute la dispoziție le consider reale, ca urmare tehnica de evaluare o consider credibilă.

7.1. Raportarea valorii

În urma acestei analize, valoarea chiriei de piață estimată este cea rezultată din abordarea prin comparație directă. La folosirea acestei metode au existat suficiente informații și ca atare consider că este cea mai credibilă metodă.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt: valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii februarie 2021;

• valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

• evaluarea este o opinie asupra unei valori;

• valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;

• valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

ing. Panțel Ovidiu (leg. 14997)
Evaluator autorizat ANEVAR – EI, EPI, EBM





ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
BIROUL EVIDENȚA IMOBILITĂȚILOR FIXE
NR.CT2017-005964/25.01.2021

Biv.C.D. Loga nr.1, 30030 Timișoara, tel: 0256 408 476, www.primariatim.ro

CĂTRE,
S.C. FIDOX S.R.L.

Referitor la „Serviciul de consultanță/expertiză privind elaborarea rapoartelor de evaluare/reevaluare a unor imobile din categoria activelor fixe corporale de natura mijloacelor fixe situate pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara și aflate în patrimoniul Municipiului Timișoara, a Statului Român și pentru imobilele la care Municipiul Timișoara prezintă un interes”

Având în vedere adresa transmisă de către Compartiment Spații cu Ală Destinație II Vest, înregistrată cu numărul CT2017-005964/02.11.2020, vă rugăm să demarați de urgență procedura de elaborare a raportului de evaluare a spațiului situat în Timișoara, Alăca Inului nr. 2 (Cabinet medical nr. 4), pentru scoaterea acestuia la licitație, în vederea închirierii.

Anexăm prezentei următoarele documente în copie:

- Adresa nr. CT2017-005964/02.11.2020;
- Extrasul de carte funciara nr. 400841-C1 Timișoara
- Relevul.



PRIMAR,
Dominic Iritiz

DIRECTOR ECONOMIC
Steliana Stanciu

ȘEF BIROU

Slavia Dubleș

INTOCMIT

Cristina Micus



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 400841-C1-U5 Timisoara

Nr. cerere	16568
Ziua	26
Luna	01
Anul	2021
Cod verificare	100095936216

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Timisoara, Al Inului, Nr. 2, Et. parter, Ap. cabinet medical nr.4, Jud. Timis
Parti comune: fundatiile, fatada, acoperisul tip terasa, trotuarul de protectie, usile de intrare, casa scailor, scările, uscătoria, subsolul tehnic, instalațiile de încălzire centrală, bransament de apă, record canal, bransament electric

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	400841-C1-U5	-	-	5,52%		

cabinet medical nr.4 situat la parter, compus din 1 incăpere în exclusivitate, 20% comun cu cabinetele 1,2,3 și 5 din coridorul deschis, 50% comun cu cabinetul 3 (sala așteptare, sala tratament, izolator, magazie, 2 grupuri sanitare hol intrare, fisier) cu 5,52% din p.c.i. și 19/342 mp.din teren

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

9945 / 24/01/2008

Hotarare nr. 327/2006;

B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
----	---	----

1) DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, în administrarea Consiliului Local

OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 149073)

30372 / 03/03/2010

Actiune în instanța nr. dosar nr. 1460/30, din 02/03/2010 emis de TRIBUNALUL TIMIȘ;

B2	Se notează acțiune în contencios administrativ formulată de reclamanta Dr. Boangiu Daniela-Elena -Antoaneta, împotriva Primăriei Timișoara prin Primar, în dosar nr.1460/30/2010 al Tribunalului Timiș, prin care se solicita constatarea refuzului nejustificat de a vinde și obligația părților să vândă imobilul de sub A	A1
----	--	----

C. Partea III. SARCINI .

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

NU SUNT

Carte Funciara Nr. 400841-C1-U5 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Timisoara, Al Inului, Nr. 2, Et. parter, Ap. cabinet medical nr.4, Jud. Timis

Părți comune: fundațiile, fațada, acoperișul tip terasă, troteuarul de protecție, ușile de intrare, casa scării, scările, uscătoria, subsolul tehnic, instalațiile de încălzire centrală, bransament de apă, racord canal, bransament electric

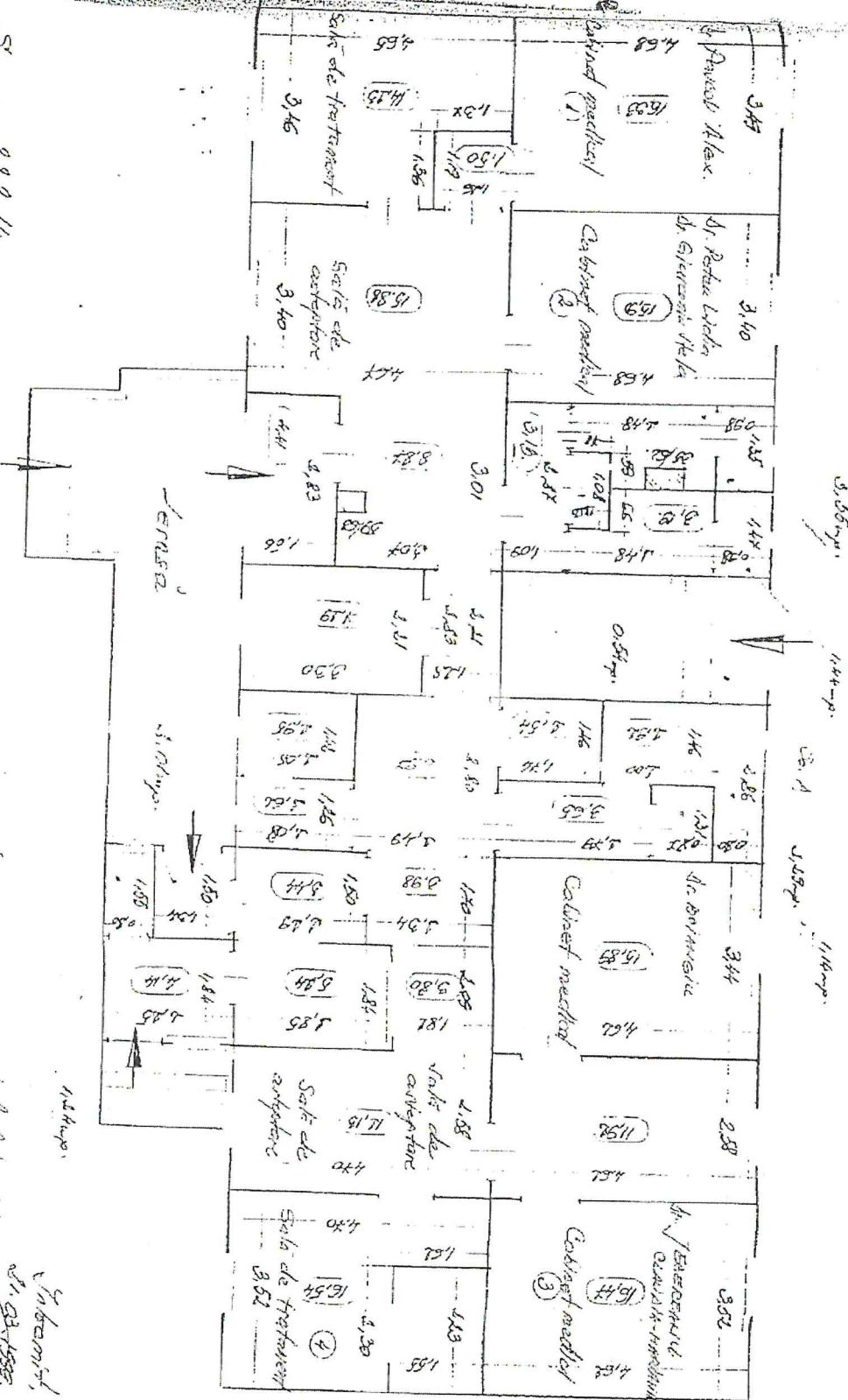
Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	400841-C1-U5	-	-	5,52%	-	
si 5 din coridorul deschis, 50% comun cu cabinetul 3 (sala asteptare, sala tratament, izolator, magazie, 2 grupuri sanitare hol intrare, fisier) cu 5,52% din p.c.i. si 19/342 mp.din teren						

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciara active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
26/01/2021, 09:56

DISPENSARUL URBAN NR.12 TIMISOARA
Pda DOINA
STN. ALEEA INULUI NR.2.



Se = 288,14 mp.

Alina HUCU NR.4.30.A.

Inf. de la
S.C. FIDOX S.R.L.

Industria
S.C. FIDOX S.R.L.

1.

Fișa de colectare a informațiilor de piață relevante

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).

Procesul de obținere a informațiilor relevante privind evaluarea terenului

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și închiriere, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încruciate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.

● Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

Evaluarea chiriei de piață a cabinetului - Analiza pe perechi de date			
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2
Identificarea subiect/comparabile	Alee Inului nr.2	Gheorghe Lazăr	Central
Suprafața utilă (mp)	39,19	11,00	35,00
Chiri (€/mp/lună)		22,73	7,14
Elemente specifice tranzacționării			
Tipul comparabil		Ofertă	Ofertă
Marja de negociere (%)		-5,00%	-5,00%
Valoarea ajustată (€/mp)		-1,14	-0,36
Pret ajustat		21,59	6,79
Drepturi de proprietate transmise	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Ajustare procentuală (%)		0,00%	0,00%
Valoarea ajustată (€/mp)		0,00	0,00
Pret ajustat		21,59	6,79
Restricții legale	da	da	da
Ajustare procentuală (%)		0,00%	0,00%
Valoarea ajustată (€/mp)		0,00	0,00
Pret ajustat		21,59	6,79
Condiții de închiriere	nepărținătoare	nepărținătoare	nepărținătoare
Ajustare procentuală (%)		0,00%	0,00%
Valoarea ajustată (€/mp)		0,00	0,00
Pret ajustat		21,59	6,79
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar
Ajustare procentuală (%)		0,00%	0,00%
Valoarea ajustată (€/mp)		0,00	0,00
Pret ajustat		21,59	6,79
Elemente specifice proprietății			
Localizare	Alee Inului nr.2	Gheorghe Lazăr	Central
Comparativ cu subiectul		superior	superior
Ajustare procentuală (%)		-10,00%	-10,00%
Valoarea ajustată (€/mp)		-2,16	-0,68
Pret ajustat		19,43	6,11
Caracteristici fizice			
Componentă non-imobiliară	nu este cazul	da	da
Ajustare procentuală (%)		-5,00%	-5,00%
Valoarea ajustată (€/mp)		-0,97	-0,31
Pret ajustat		18,46	5,80
Destinația	cabinet medical	cabinet medical	cabinet medical
Ajustare procentuală (%)		0,00%	0,00%
Valoarea ajustată (€/mp)		0,00	0,00
Pret ajustat		18,46	5,80
Teren	14/558	44,511	10/558
Ajustare procentuală (%)		0,00%	0,00%
Valoarea ajustată (€/mp)		0,00	0,00
Pret ajustat		18,46	5,80
Părți comune cabinet	3,13%	4,72%	2,43%
Ajustare procentuală (%)		0,00%	0,00%
Valoarea ajustată (€/mp)		0,00	0,00
Pret ajustat		18,46	5,80
Kinșaj	obisnuit	Superior	Superior
Ajustare procentuală (%)		-3,00%	-3,00%
Valoarea ajustată (€/mp)		-0,55	-0,17
Pret ajustat		17,91	5,63
Eta)	parter	parter	parter
Ajustare procentuală (%)		0,00%	0,00%
Valoarea ajustată (€/mp)		0,00	0,00
Pret ajustat		17,91	5,63
Suprafața utilă	39,19	11,00	35,00
Ajustare procentuală (%)		-28,19%	-4,19%
Valoarea ajustată (€/mp)		-5,05	-0,24
Pret ajustat		12,86	5,39
Ajustare totală bruta absolută (EUR/mp)		8,18	1,22
Ajustare totală procentuala absolută		35,99%	17,08%
Pret ajustat		12,86	5,39
Numar ajustat		12,86	5,39
Conform GEV630/art.53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului cărora s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute. Prin urmare, valoarea selectată este cea a comparabilei 2			
Valoarea chiriei de piață estimată (€/mp/lună)		5,39	26,27

Justificarea ajustărilor aplicate în cadrul abordării prin piață :				
Tipul comparabilei	Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-au luat în calcul contractele de vânzare cumpărare anterioare în același imobil			
	Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice dreptului de proprietate transmise			
Restricții legale	Conform OUG68/2008 nu se poate modifica destinația spațiului			
Condiții de finanțare	Nu au fost aplicate ajustări pentru condițiile de finanțare			
Condiții de vânzare	Nu au fost aplicate ajustări pentru condițiile de vânzare			
Condiții de piață	Nu au fost aplicate ajustări			
Localizare	Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.			
Ofertă 1	Gheorghe Lazăr	superior	-10,00%	
Ofertă 2	Central	similar	-10,00%	
Ofertă 3	zona Sinaia	similar	-3,00%	
Suprafață	Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:			
	S tranzacție	S subiect	Dif.	% ajustare
	Ofertă 1	11,00	39,19	28,19
	Ofertă 2	35,00	39,19	4,19
	Ofertă 3	60,00	39,19	-20,81
Din interviuri luate în cadrul unei imobiliar și conform analizei pieței, am desprins faptul ca 2 terenuri de pe strada imobilului subiect, au fost vandute cu 186 eur/mp				
Destinația	Comparabilele utilizate au CMBU similara cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări			
Finisaj	Comparabilele utilizate au finisaje superioare subiectului se aplică o ajustare procentuală			
Ofertă 1	Superior		-3,00%	
Ofertă 2	Superior		-3,00%	
Ofertă 3	Superior		-3,00%	





AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0023

Se acordă societății:

FIDOX SRL

Cu sediul în județul Brașov, cod unic de înregistrare 13789500

Data emiterii: 01.01.2021
Valabil până la: 31.12.2021

Președinte,
Sorin Adrian Petre

2021