



RC: J40/20602/1994; CUI: R- 6433712; Tel: 410.7271; 322.6625  
București, str. Mielor nr. 22, bl. 224, ap-92, sect. 2. Fax: 410.7272; 326.5872  
Cont (RON): Ro62 RNCB 0073 0499 5891.0001 GSM: 0724.550393  
Cont valută (\$): RO32RNCB5020000007420002. 0722.237254  
tehnconceptexpert@rdslink.ro

sediu secundar: Calea 13 Septembrie nr. 71, bl. 69

Nr. 4126 / 2009

# RAPORT DE EVALUARE

## COLEGIUL PSIHOLOGILOR DIN ROMÂNIA

Clădire viitoare S+P+4E și terenul aferent, str Stoian Militaru nr 71, sector 4,  
București

iulie 2009

# 1. REZULTATELE EVALUĂRII

## PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ:

Obiectul evaluării îl constituie imobilul (la stadiul final, aflat în construcție) - situat în Str Stoian Militaru nr 71, sector 4, București, viitoare proprietate a COLEGIULUI PSIHOLOGILOR DIN ROMÂNIA conform contractului de vânzare-cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 1020 / 11.07.2008 și a certificatului de urbanism nr 1019 / 24.05.2007. Cladirea conform datelor din certificatul de urbanism va avea un regim de înălțime S+P+4E, suprafața construită **Ac (suprateran) = max 181,2 mp (POT<sub>max</sub>=60%)**, **Ad (suprateran) = max 755 mp (CUT<sub>max</sub>=2,5)**, **Ac (subsol)= cca 270 mp**. Suprafața terenului aferent clădirii este de **302 mp**.

### 1.1. REZULTATELE EVALUĂRII

Prin aplicarea celor trei metode de evaluare au fost obținute următoarele estimări ale valorii de piață:

- Metoda costurilor: **3.762.368 lei (905.766 EURO)**
- Metoda capitalizării veniturilor: **3.814.541 lei (893.377 EURO)**

Cele 3 criterii de analiză a rezultatelor obținute prin cele 3 abordări sunt:

- adecvarea
- precizia
- cantitatea informațiilor

În vederea analizei datelor pe baza criteriilor mai sus menționate a fost întocmit tabelul de mai jos:

Criteriu metodă evaluare	- costuri	comparație	capitalizare venit
adecvarea	da pentru că este o construcție nouă	da	da întrucât proprietățile de acest gen sunt achiziționate în general pentru a fi închiriate
precizia	ridicată, s-au făcut estimări ale costului de	Scazută în perioade de	medie, în estimarea ratei

	înlocuire	criză	de capitalizare
cantitatea informațiilor	suficientă	insuficientă	suficientă

În consecință evaluatorul consideră că prin aplicarea metodei costurilor se obține o valoare care estimează cel mai bine în acest caz valoarea de piață a proprietății imobiliare.

## 1.2. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru proprietatea imobiliara - constructie in curs - situata in Str Stoian Militaru nr 71, sector 4, București, proprietate a COLEGIULUI PSIHOLOGILOR DIN ROMÂNIA supusă evaluării în vederea estimării valorii de piață (pentru informarea conducerii), tinand cont de adecvarea si precizia metodelor aplicate precum si de cantitatea informatiilor disponibile, evaluatorii au considerat ca prin aplicarea metodei costurilor se estimeaza in modul cel mai rezonabil valoarea la stadiul final al lucrărilor de construire la:

**3.762.368 lei (893.377 €)** (fara TVA), din care:

- teren 953.882 lei (226.500 Euro)
- clădire 3.762.368 lei (893.377 Euro)

Din analiza datelor puse la dispoziție de beneficiar rezultă că cea mai avantajoasă ofertă de construire și proiectare este cea a SC CONIMPEX CONSTRUCT SRL – 579.893 Euro (fara TVA), echivalent 632,46 Euro/mpAcd.

07.07.2009

Director  
**Ing. Gheorghe VÎȚĂ**  
 expert evaluator întreprinderi,  
 proprietăți imobiliare și bunuri mobile  
 membru ANEVAR nr. 1234



**Ing. Mihai PAPASTERI**  
 expert evaluator întreprinderi  
 proprietăți imobiliare și bunuri mobile  
 membru ANEVAR nr. 1526



## 1.2. CERTIFICARE

Prin prezenta în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificăm că afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevărate si corecte. Deasemenea certificăm că analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice, sunt analizate, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare. Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandările si metodologia de lucru recomandate de Asociatia Națională a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.). Evaluatorul a respectat codul deontologic al A.N.E.V.A.R. si proprietatea a fost inspectată personal de evaluator.

SC TEHNOCONCEPT EXPERT SRL are incheiata asigurare profesionala la ALLIANZ – TIRIAC ASIGURARI S.A.

La data elaborării raportului de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru A.N.E.V.A.R., expert evaluator proprietăți imobiliare, îndeplinește cerintele programului de pregătire profesională continuă al A.N.E.V.A.R. si are competenta întocmirii acestui raport.

**ing. Gheorghe VÎȚĂ**  
Director TEHNOCONCEPT EXPERT  
membru ANEVAR nr. 1254  
evaluator proprietăți imobiliare

