

# RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

APPRAISAL & VALUATION SA  
evaluator ANEVAR  
N. Caramfil 87, București  
0371 374 089  
office@nairomania.ro  
nairomania.ro  
evaluare-firma.ro

2024

Appraisal & Valuation SA este divizia de evaluări din cadrul NAI România, reprezentantul exclusiv al NAI Global în România. Appraisal & Valuation este membru corporativ ANEVAR din anul 2010 având numărul de certificat 0110, activitatea sa principală constând în evaluarea de active (imobile, echipamente, active financiare și societăți).

**400 +  
Offices**

**7000 +  
Professional Staff**

**55+ Markets**



Advisory and Valuation  
Agency and Brokerage  
Green Services  
Market Studies  
Project Monitoring  
Agribusiness Consulting

**Appraisal&Valuation** oferă servicii imobiliare complete. Totodată, oferă și servicii de certificare a clădirilor verzi: LEED și BREEAM.

**Nume:** S.C. Appraisal & Valuation S.A.  
**Cod Unic de Identificare:** RO 26760786  
**Nr. Registrul Comerțului:** J40/3736/09.04.2010  
**Sediul:** Bd Nicolae Caramfil nr 87, etaj 6, sector 1, București  
**Telefon:** +40 31 1011 890  
**E-mail:** office@nairomania.ro  
**Website:** www.nairomania.ro



Către: Primăria Municipiului Timisoara

**Subiect: Raport de evaluare pentru stabilirea chiriei de piață – Spatiu intabulat in CF 453007-C1-U6 su- 128,76 mp - Municipiul Timișoara, P-ța Victoriei nr.1/B, județul Timiș.**

Având în vedere cerințele dumneavoastră cu privire la evaluarea activului menționat mai sus, am acționat în calitate de evaluator, efectuând raportul de evaluare pe care îl anexăm prezentei scrisori.

Raportul de evaluare reprezintă oglinda profesionalismului evaluatorului și elementul principal prin care este perceput rezultatul analizei și natura investigațiilor efectuate și în care este estimată și argumentată valoarea.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastră asupra valorii de închiriere este următoarea:

Municipiul Timișoara, P-ța Victoriei nr.1/B, județul Timiș					
Denumire	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Constructie	128,76	13,30	66	160	793

Valoarea nu conține TVA

Valoarea a fost stabilită de către un expert evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.

Vă rugăm să luați în considerare că prezentul raport de evaluare a fost întocmit într-un context economic și social excepțional. Situația macroeconomică la nivel național este caracterizată prin suprapunerea efectelor post crizei sanitare, și cu izbucnirea acțiunilor militare de pe teritoriul unei țări vecine, care a generat consecințe economice importante. Totodată, remarcăm pe plan internațional existența unei crize de aprovizionare cu materii prime, determinate de evenimentele din nord-estul Europei. Această stare a avut un puternic impact asupra economiei și piețelor în general, conducând la perceperea unui nivel de risc excepțional pe piața de capital, cât și în piața imobiliară. Vă rugăm să luați la cunoștință că datorită contextului economic caracterizat de un nivel de risc ridicat, în anumite sectoare economice, accesul la finanțare s-a îngreunat, dar și din cauza lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale și de aceea riscul poate să fie crescut.

Cu stimă,  
 Andrei Botiș, MRICS  
 President & CEO  
 Appraisal & Valuation SA

## CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	5
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE .....	6
II.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....	7
1. Identificarea și competența evaluatorului.....	7
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați .....	8
3. Activul subiect al evaluării.....	8
4. Moneda evaluării .....	9
5. Scopul evaluării.....	9
6. Tipul valorii.....	9
7. Data evaluării 29.02.2024, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.....	9
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului .....	9
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul .....	9
10. Ipoteze semnificative.....	10
11. Ipoteze speciale semnificative: conform contract și anexe. ....	11
Tipul raportului .....	11
12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	11
13. Declararea conformității cu SEV.....	12
DEFINIȚII .....	13
III. PREZENTAREA DATELOR.....	14
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....	17
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU).....	21
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....	23
1. Metodologia de evaluare .....	23
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	28
ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE .....	29
ANEXA 2 – DOCUMENTE.....	30
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO .....	33
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE.....	35

## SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	60100				
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Timisoara				
Client:	Primaria Municipiului Timisoara				
Tip imobil:	Constructie				
Suprafata utila(su)	128				
Municipiul Timișoara, P-ța Victoriei nr.1/B, județul Timiș					
Denumire	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Constructie	128,76	13,30	66	160	793
Marketabilitate	Medie				
Data evaluării:	14.03.2024				
Data inspecției:	20.01.2024				
Curs valutar:	1 EUR = 4.9675 LEI				
Appraisal & Valuation SA	<p>Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179</p> <p>Gasparini Claudia Corina, Evaluator E.P.I.EBM, Legitimatie: 12721</p>				



## I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la activul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi verificat conform standardelor de evaluare.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare. Evaluatorul nu are nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea și independența pe parcursul efectuării serviciilor de evaluare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Acesta a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

### Membru Titular

Gasparini Claudia

Evaluator E.P.I., E.B.M

Legitimatie: 12721



## II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1. Identificarea și competența evaluatorului

<b>Denumire:</b>	APPRAISAL & VALUATION S.A.
<b>Sediul social:</b>	București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România
<b>Reprezentant legal:</b>	Ioan - Andrei Botiș, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație
<b>E-mail:</b>	<a href="mailto:office@nairomania.ro">office@nairomania.ro</a>
<b>Telefon:</b>	(+4) 0311 011 890
<b>Fax:</b>	(+4) 0372250626
<b>Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:</b>	RO 26760786
<b>Număr înregistrare la Registrul Comerțului:</b>	J40/3736/2010
<b>Website:</b>	<a href="https://www.nairomania.ro/">https://www.nairomania.ro/</a> și <a href="http://www.evaluare-firma.ro">www.evaluare-firma.ro</a>
<b>Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :</b>	<p>Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179</p>  <p>Gasparini Claudia Corina, Evaluator E.P.I.,E.B.M Legitimatie: 12721</p> 

Appraisal & Valuation S.A. declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă direct sau prin angajații săi cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate. Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul și a celor menționați ca efectuând inspecția imobilului.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) de către evaluatori membri acreditați ANEVAR calificați pentru acest tip de activ și în această locație.

## 2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

Client	Primăria Municipiului Timisoara
Alți utilizatori desemnați	Primăria Municipiului Timisoara

Acest raport de evaluare este adresat clientului și destinatarilor desemnați și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

## 3. Activul subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate pentru:					
<b>Tip proprietate imobiliară</b>	Construcție			Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare compusă construcție cu suprafață utilă 128 mp	
<b>Adresa poștală</b>	Municipiul Timișoara, P-ța Victoriei nr.1/B, județul Timiș				
<b>Carte Funciară</b>	<b>Teren</b>			<b>Construcții</b>	
	Număr C.F	Suprafață acte	Suprafață măsurători	Nr. Cadastral	Suprafață utilă
Timisoara	453007-C1-U6	128	-	453007-C1-U6	128 mp
<b>Total suprafață luată în calcul</b>	128			128 MP	
<b>Observatii</b>	Nu este cazul.				
<b>Drepturi de proprietate</b>				<b>Construcții</b>	
<b>Tip drept proprietate</b>				proprietate publică	
<b>Sarcini</b>				nu există	
<b>Mențiuni:</b>	Activul se evaluează de sine stătător, independent de alte active.				
<b>Neconformități</b>	nu sunt.				

#### 4. Moneda evaluării

Rezultatul evaluării se va raporta în moneda europeană (Euro) și în moneda națională (Leu), cursul de schimb între cele două monede fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

Cursul de schimb 1 EUR = 4.9675 lei

#### 5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare în vederea închirierii. Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

#### 6. Tipul valorii

Conform scopului evaluării menționat, tipul de valoare adecvat este chiria de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

În conformitate cu Standardul de Evaluare a bunurilor 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 locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

**7. Data evaluării** 14.03.2024, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

**Data raportului:** 14.03.2024

#### 8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 20.01.2024.

Localizarea și identificarea proprietății s-a efectuat în baza coordonatelor stereo 70 și documentației avute la dispoziție.

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspekției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de Client. Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Nu s-au inspectat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, sapături sau decopertări). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnice a proprietății. Documentația și informațiile puse la dispoziția Evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

#### 9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit folosind următoarele documente furnizate de către client:

- Nota de comandă cu nr. TMI2023-013226/17.11.2023;
- Relevé fara viza OCPI;
- Extrase de carte funciara cu mentiunea nr. 81149/06.04.2023

Limitări cu privire la informații sau documente: Relevé,certificat energetic.

Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile din documentele transmise de client. Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

De-asemenea, evaluatorul a avut în vedere informațiile obținute cu ocazia inspecției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.homezz.ro](http://www.homezz.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro), [www.storia.ro](http://www.storia.ro), diverse alte surse online și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc.). În plus, în măsura în care s-au dovedit a fi necesare, au fost utilizate informații din cataloagele de costuri de profil respectiv catalogul „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire” – C. Schiopu și „Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric”, Editura Matrix Rom, București. Pentru fundamentarea valorii, evaluatorul a analizat mai multe informații/analize de piață/calcul, ce fac parte din dosarul de lucru și prezentate în mod sintetic în cuprinsul raportului de evaluare.

## 10. Ipoteze semnificative

Ipotezele luate în considerare în evaluare sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele reprezintă aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea raționamentului evaluării.

- › Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar sau de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.
- › În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
- › Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- › Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- › Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- › Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- › Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- › Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului său impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.

- › Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- › Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- › Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- › Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- › Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- › În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
- › Informațiile culese de Evaluator de la terți sunt presupuse a fi de încredere și corecte, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
- › Pentru scopul prezentei evaluări s-a considerat, potrivit declarațiilor reprezentantului clientului că spațiile neinspectate au finisaje, instalații și dotări similare celor inspectate, respectiv finisaje bune și instalații funcționale, realizate recent.
- › Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- › Prezentul raport de evaluare se realizează sub ipoteza că imobilul evaluat este în aceeași stare la data evaluării cu cea constatată faptic la momentul inspecției
- › La data evaluării, evaluatorului nu i s-a pus la dispoziție Extras de Carte Funciara și Relevu. Astfel, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele neconcordanțe ce pot apărea ulterior datei evaluării. Valoarea de piață a fost estimată în baza documentelor atașate prezentului raport.

## 11. Ipoteze speciale semnificative: conform contract și anexe.

### Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 103 - Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 și trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

**Raportul de evaluare se face în ipoteza specială semnificativă ca imobilul este complet finisat conform solicitărilor Primăriei Timisoara.**

## 12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Appraisal & Valuation S.A. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

### 13. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în stransă legătură cu situația economică și legislativă din România:

#### **Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2022:**

##### **Standarde generale**

- SEV 100-Cadrul general
- SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102-Documentare și conformare
- SEV 103-Raportare
- SEV 104-Tipuri ale valorii
- SEV 105-Abordări și metode de evaluare

##### **Standarde pentru active**

- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2022- Nu este cazul.

**DEFINIȚII**

<b>Chiria de piață</b>	În conformitate cu Standardul de Evaluare a bunurilor 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 locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”
<b>Evaluator</b>	APPRAISAL & VALUATION S.A. este o societate pe acțiuni înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J40/3736/2010, cod unic de înregistrare RO 26760786 și având sediul social în București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România.
<b>Abordare prin piață</b>	Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.
<b>Abordarea prin cost</b>	Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante dedepreciere.
<b>Lei sau RON</b>	Reprezintă moneda națională a României
<b>Euro, EUR sau €</b>	Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro
<b>ANEVAR</b>	ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

### III. PREZENTAREA DATELOR

#### 1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

##### 1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare compusă construcție cu suprafață utilă 128,76 mp, amplasat în Municipiul Timișoara, P-ța Victoriei nr.1/B, județul Timiș.

##### Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra activului descris mai sus.  
Activele este deținut de către Municipiul Timișoara și Arhiepiscopia Timișoarei.

##### 1.2. Date privind documentația cadastrală

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului relevu.

##### 1.3. Sarcini

A fost pus la dispoziție extras de carte funciara cu mențiunea „fara sarcin’ în procesul de evaluare s-a luat în considerare în ipoteza „liber de sarcini”.

##### 1.4. Utilizarea actuală

La data inspecției, imobilul era în conservare.

##### Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat cu ajutorul coordonatelor stereo 1970 și a documentației avute la dispoziție.

##### 1.5. Acces

Accesul la imobilul supus evaluării se realizează din piața Victoriei.

#### 2. ANALIZA LOCAȚIEI

##### 2.1. Informații generale

Timișoara este municipiul de reședință al județului Timiș, Banat, România. Se află în vestul României, aproape de frontierele cu Ungaria și Serbia, pe malul râului Bega.

Timișoara este cel mai mare și important oraș al regiunii istorice Banat. Din 1848 și până în 1860 a fost capitala Voivodinei Sârbești și Banatului Timișan. După Primul Război Mondial Timișoara a intrat în componența României. În anul 1989, orașul a fost focarul Revoluției Române, care a îndepărtat de la guvernare regimul comunist.

Municipiul Timișoara este așezat la intersecția paralelei de 45° 47' latitudine nordică cu meridianul de 21° 17' longitudine estică, aflându-se, ca poziție matematică, în emisfera nordică, la distanțe aproape egale de polul nord și de ecuator și în emisfera estică, în fusul orar al Europei Centrale. Ora locală a orașului (considerată după meridian) este în avans cu 1 h 25' 8" față de ora meridianului 0, Greenwich, dar se află în întârziere cu 34' 52" față de ora oficială a României (ora Europei de Est).

Timișoara este așezată în sud-estul Câmpiei Panonice, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu, însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2–3 m. În vatra

orașului Timișoara cea mai înaltă cotă se află în partea de nord-est, în cartierul Între Vii, la 95 m, iar punctul cel mai coborât la 84 m, în vestul cartierului Mehala.

Timișoara este capitala regiunii de dezvoltare Vest și cel mai important oraș al macroregiunii de dezvoltare Sud-Vest a României.

## 2.2. Zona

Proprietatea subiect este amplasată în zona ultracentrală a localității, în Parcul Rozelor. Imobilul este învecinat cu str. 20 Decembrie 1989, în apropiere de primăria Mun. Timișoara.

Străzile sunt amenajate, iar infrastructura din zonă are configurația și capacitatea necesară pentru deservirea

în condiții bune a imobilelor adiacente. În zona regăsim construcții cu destinație rezidențială, dar și industrială.

Informațiile despre zonă au fost preluate din sursele publice.

Locația beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

- Primărie;
- parcuri;
- Filarmonica Banatului;
- Universitate;



**2.3. Tip localitate:** Urban

**2.4. Zonă în localitate:** ultracentrală

**2.5. Tip zonă:** mixtă comercială-rezidențială

**2.6. Împrejurimi**

La data inspecției imobilul nu era împrejmuit.

## 5.3. Date privind impozitele și taxele

La nivel național, cadrul legal de administrare a impozitelor, taxelor și contribuțiilor sociale obligatorii este reglementat de Codul de Procedură Fiscală. Cota impozitului pe clădiri se stabilește prin Hotărârea Consiliului Local, implicit pentru proprietatea imobiliară subiect.

## 3. Amplasament - Teren

### 3.1. Suprafață

Fara informatii,nu face obiectul raportului.

### 3.2. Identificare amplasament

Identificarea activului s-a realizat cu ajutorul coordonatelor stereo 1970 și a documentației avute la dispoziție.

### 3.3. Caracteristici topografice

Fara informatii,nu face obiectul raportului.

### 3.4. Utilități

Grad de echipare cu utilități

Gaz <input checked="" type="checkbox"/>	Electricitate <input checked="" type="checkbox"/>	Apă <input checked="" type="checkbox"/>	Canalizare: <input checked="" type="checkbox"/>	Panouri <input type="checkbox"/>	Altele
Da <input checked="" type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/>	Da <input checked="" type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/>	Rețea <input checked="" type="checkbox"/> Puț <input type="checkbox"/>	Rețea <input checked="" type="checkbox"/> Fosă <input type="checkbox"/>	Da <input type="checkbox"/> Nu <input checked="" type="checkbox"/>	-
Termoficare <input checked="" type="checkbox"/>	Trifazic <input type="checkbox"/>				

### 3.5. Împrejmui

La data inspectiei terenul nu erau imprejmu

### 3.6. Aspect urbanistic și estetic (imobile vecine, calitate locatari etc)

Aspectul urbanistic și estetic al zonei analizate este unul favorabil, zona analizată fiind o zonă ultracentrala de mare interes unde cererea este în creștere pentru proprietăți imobiliare administrative/comerciale.

### 3.7. Restricții de Urbanism

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice.

## 4. Construcția

**C1 - construcție la parter de bloc cu regim H P+3,avand su=128,76 mp**

Sistem constructiv:

- fundatie continua din beton;
- zidarie portanta din caramida; samburi, centuri si planseu din beton; acoperiș tip terasă;
- tamplarie usi si ferestre din Pvc cu geam termopan.
- finisajele interioare: tencuieli obisnuite la pereti si tavane, pardoseli gresie.
- finisaje exterioare: tencuieli obisnuite.

#### 4.1. Utilități

Construcția este bransată la utilitățile de pe amplasament, respectiv la punctul 3.4.

#### 4.2. Stare tehnică

Starea tehnică generală: Bună.

La data inspecției numite parti ale constructiei erau în stare avansată de degradare, sunt necesare cheltuieli de reparație și întreținere.

#### 4.3. An construire

Nu au fost puse la dispoziție informații, din analiza zonei, clădirea este construită înainte de 1977.

#### 4.4. Regim de înălțime

Conform informațiilor primite, construcții se afla la parterul unui imobil cu regim h de P+3, aspect confirmat cu ocazia inspecției în teren.

### 5. Suprafețe

C1 - suprafață utilă de 128,76 mp, aflată la parter.

## IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

### 1. Analiza pieței imobiliare românești

Cea mai mare piață de birouri moderne a fost în București, unde companiile au închiriat 75% din totalul spațiilor de birouri tranzacționate, în primul trimestru al anului, conform unui studiu realizat de Fortim Trusted Advisors, membră a Alianței BNP Paribas Real Estate. Restul tranzacțiilor office s-au înregistrat în Timișoara, Iași și Cluj Napoca, precizează un comunicat remis pe adresa redacției. Conform comunicatului, în total, în România, 75 de companii au închiriat suprafețe ce însumează 42.906 mp de spații noi, din care 32.116 mp în București, în primul trimestru din 2023.

Companiile au ales să își deschidă noi spații moderne de lucru doar în București, Timișoara, Iași și Cluj-Napoca. Pe fondul unui volum în scădere al închirierilor de spații noi, cererea din București a suferit o corecție mai mare decât în celelalte orașe universitare.

Ca tendință, se remarcă o scădere a ponderii Capitalei în totalul pieței, de la 84% în T1 2022 la 75% în T1 2023.

"În cursul acestui an, procesul de desfășurare a tranzacțiilor pe piața imobiliară a birourilor din București a debutat într-un ritm mai moderat; totuși, ulterior, acesta a cunoscut o redresare semnificativă și a dobândit o dinamică crescătoare. Scăderea livrărilor de clădiri noi a întârziat luarea unor decizii de închiriere, iar numărul mare de renegocieri a amânat de asemenea semnarea unor contracte. În trimestrele următoare volumul închirierilor de spații de birouri va crește în București. Apar tot mai multe spații de birouri amenajate, în care se pot face puține intervenții și unde se pot muta imediat, ca urmare a relocărilor sau restrângerilor unor companii. Un sfat pentru potențialii chiriași: aceste spații sunt cele mai rapide soluții, iar proprietarii au și o mai mare flexibilitate în stabilirea duratei contractelor", declară Nicolae Ciobanu Managing Partner - Head of Advisory la Fortim Trusted Advisors, membră în Alianța BNP Paribas Real Estate.

Cine închiriaza în afara Capitalei și ce fel de spații de birouri

Compania Access Group a închiriat cea mai mare suprafață de birouri din afara Capitalei, respectiv 4.500 mp, în proiectul UBC 0, din Timișoara. Această clădire de birouri a fost livrată anul trecut și a atras o mare parte din cererea de birouri locală din 2022 și în continuare, din 2023. Turnul de birouri UBC 0 are 17 etaje, o suprafață totală de 32.000 mp și numeroase facilități: zonă de food și de shopping în cadrul complexului, cel mai mare centru de fitness din oraș, servicii medicale și un parc amenajat pe o suprafață de 5 hectare.

În Cluj-Napoca, clădirea de birouri Maestro Business Center a atras un chiriaș din domeniul IT&C, asistat de Fortim Trusted Advisors membră în Alianța BNP Paribas Real Estate. De asemenea, tot în Cluj-Napoca, alți doi chiriași, din domeniile IT&C și servicii profesionale au ales proiectele The Office și Tetarom.

La Iași, cei mai mulți chiriași noi s-au îndreptat către Palas Campus, o clădire de birouri inaugurată în acest an și UBC 3. Printre companiile care au ales Iașiul se numără Safeguard Global, Infineon, RINF și Arriver System Software, toate din domeniul IT&C.

În total, în Timișoara, Iași și Cluj-Napoca, chiriașii din domeniul IT&C au cumulat o pondere de 82% din totalul pieței.

Domeniul IT&C a avut o pondere mult mai mică în București, comparativ cu orașele din restul țării. În București, ponderea chiriașilor din IT&C a fost de doar 34% în primul trimestru din 2023. În trimestrul doi însă sunt premise că această pondere va crește din nou, datorită numărului mare de negocieri în piață.

Sursa: <https://www.bursa.ro/piata-de-birouri-in-primele-trei-luni-din-2023-bucurestiul-atrage-trei-sferturi-din-cerere-urmat-de-timisoara-iasi-si-cluj-napoca-03298945>

Localizarea strategică, care oferă acces la infrastructura rutieră paneuropeană, forța de muncă educată și calificată, dublate de eforturile autorităților locale atât în ceea ce privește proiecte de infrastructură, cât și programe culturale pun Timișoara pe radarul investitorilor în real estate. Datele Romania Property Club prezentate în cadrul evenimentului „Timișoara Real Estate Roundtable“, organizat astăzi, arată un total de 125.000 de metri pătrați de birouri, retail și logistică în dezvoltare, la care se adaugă patru noi hoteluri de patru și cinci stele. Focusul investitorilor asupra acestui oraș determină o piață dinamică a terenurilor. Datele companiei locale de consultanță Hitch & Mosher arată că prețurile pentru terenuri variază între 35-60 euro /mp pentru dezvoltări logistice, 113-350 euro/mp pentru dezvoltări comerciale și 155 până la 1.490 euro/mp pentru cele rezidențiale și mixte. Timișoara reprezintă a treia piață de birouri din România, după București și Cluj-Napoca.

Unii chiriași mari, cum ar fi Amazon, IBM, Microsoft, Wipro, Hella sau Accenture au deschis birouri la nivel local. Stocul modern de birouri ajunge la 300.000 mp, plus alți 24.000 mp în dezvoltare.

Sursa: <https://www.zf.ro/business-construct/timisoara-atrage-125-000-de-metri-patrati-de-noi-proiecte-imobiliare-22169393>

Anul 2023 a fost un an în care piața imobiliară din România a fost plină de provocări, atât pentru cumpărători, cât și pentru vânzători. A fost totuși un an de revenire după 2022, considerat cu adevărat dificil. Potrivit celor de la Imobiliare.ro, perspective pentru 2024 sunt: mai puține oferte, cerere ridicată, prețuri în creștere.

„Anul 2023 a surprins. Performanțele pieței rezidențiale au reușit să depășească și cele mai optimiste așteptări. Prețurile au rezistat presiunii. Oferta a scăzut puternic. Cererea a crescut cu până la 40% pe anumite segmente. Iar numărul tranzacțiilor a crescut semnificativ în ultimul trimestru al anului. Dacă dobânzile continuă să scadă către un nivel și mai confortabil, vom avea toate condițiile de piață îndeplinite pentru ca anul 2024 să fie unul de revenire puternică a segmentului rezidențial. Românii care au o nevoie imobiliară, își permit să cumpere, dar încă așteaptă o scădere dramatică a prețurilor locuințelor, le sugerăm să reanalizeze datele și să ia în considerare o achiziție în 2024”, a declarat Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro.

Conform datelor Imobiliare.ro, primul și cel mai accesat portal imobiliar din România, în 2023 s-a putut observa un avans considerabil la nivelul cererii față de 2022. Interesul potențialilor cumpărători și chiriași pentru locuințele disponibile pe piața rezidențială a crescut chiar și cu 40% în unele cazuri. În ciuda interesului ridicat, cumpărătorii nu s-au aruncat să facă investiții, urmărind atent ofertele din piață, dar fără ca această cerere în creștere să se materializeze într-un număr mai mare de tranzacții.

Numărul apartamentel

or și caselor listate la vânzare s-a redus, la nivel național, cu 25%, iar cel al proprietăților de închiriat cu 10%. Acesta a fost și principalul motiv pentru care nu a existat o presiune pe preț, raportul dintre cerere și ofertă rămânând echilibrat. O cerere mare raportată la oferta de la nivelul pieței locale a apărut în Constanța, dar și în Brașov.

În ciuda tuturor așteptărilor, o ușoară tendință de creștere, cu 1%, a fost vizibilă la nivelul prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale scoase la vânzare, indiferent de vechimea imobilelor. Față de 2021, însă, majorarea depășește 20%.

Scumpirile cu adevărat importante au fost înregistrate, anul acesta, pe segmentul închirierilor. Cel mai semnificativ avans a apărut la nivelul pieței din Constanța, cu 29%. La polul opus s-a aflat Timișoara, unde proprietarii au mărit chiriile cu 3%.

### **Timișoara**

Cu un interes în creștere pentru proprietățile rezidențiale din zonă și prețuri moderate, Timișoara a avut cea mai mare cerere în rândul centrelor regionale.

Anul 2023 a adus cu sine un interes crescut vizavi de proprietățile din Timișoara, cu aproximativ 38.300 de potențiali cumpărători care și-au căutat apartamente sau case pe platforma Imobiliare.ro.

Acesta este cel mai mare număr de potențiali cumpărători înregistrat în centrele regionale, după București.

Pe lângă interesul crescut pentru achiziții, cererea pentru locuințe de închiriat a crescut, de asemenea, cu 20%. Acest lucru arată că Timișoara rămâne un oraș atractiv și pentru chiriași.

Oferta a urmat tendința de scădere apărută și în celelalte orașe mari, în timp ce prețurile au avansat ușor. Proprietarii și dezvoltatorii au solicitat, în medie, 1.500 euro/mp util pentru apartamentele scoase la vânzare anul acesta și 360 euro/lună pentru locuințele cu 2 camere listate la închiriere. Timișoara se menține, astfel, unul dintre cele mai accesibile orașe mari din țară pentru chiriași.

Sursa: <https://www.tion.ro/stirile-judetului-timis/timisoara-un-oras-cu-cerere-mare-pe-piata-imobiliara-previziuni-pentru-2024-1797608/>

## **2. Piața terenurilor**

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

## **3. Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice**

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de spațiile comerciale/birouri din zona ultracentrală a Municipiului Timișoara, jud. Timis.

## **4. Analiza cererii**

Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din investitori medii și mari interesați să dezvolte proiecte imobiliare cu destinație comercială/birouri. Apropierea de București, precum și nivelul mai ridicat al veniturilor medii ale populației față de alte zone urbane ale țării, precum și gradul înalt de ocupare a forței de muncă creează premisele menținerii lichidității pieței imobiliare din zonă.

## 5. Analiza ofertei

În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o activitate medie de dezvoltare imobiliară. În prezent în zonă este funcțional un număr mediu de spații industriale de depozitare, dar există loc pentru dezvoltări suplimentare de spații similare.

În acest context, pe piață sunt listate mai multe spațiile industriale de depozitare similare la închiriere. Astfel, apreciem concurența pentru proprietatea analizată ca fiind medie.

## 6. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciem că piața locală pentru segmentul de proprietăți similare celei analizate este caracterizată de o lichiditate bună. Atractivitatea pentru cumpărători este importantă, în condițiile unei oferte în creștere ceea ce conduce la o cerere în echilibru relativ cu oferta. Putem vorbi așadar de o piață echilibrată, cu un număr mediu de tranzacții determinat și de natura particulară a proprietății ce impune o investiție de dimensiuni importante, marje medii de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților pe piață.

## 7. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celor analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale de localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 6 luni-1 an.

## 8. Concluzii

CONCLUZII		
<b>Oferta de proprietăți similare</b>	medie	
<b>Cererea de proprietăți similare</b>	constantă	
<b>Definirea pieței</b>	activă	
<b>Echilibrul pieței</b>	<b>Echilibru relativ între cerere și ofertă</b>	
	Spațiile comerciale	
	<b>Minim</b>	10 euro/mp
	<b>Maxim</b>	15 euro/mp

## V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Localizarea într-o zonă cu vizibilitate slabă și acces dificil exclude destinația comercială, utilizarea industrială fiind apreciată ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Permisă legal. Conform documentelor a fost permisă din punct de vedere legal.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru utilizarea industrială este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea industrială.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este comercială/birouri.

### **Cea mai bună utilizare a proprietății construite**

Obiectivul acestei analize este alegerea argumentată a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare evaluate la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- Permisă legal. Conform documentelor puse la dispoziție a fost permisă edificarea construcției industriale. Proprietatea imobiliară este destinată a avea utilizare industrială, aceasta fiind singura utilizare admisă din punct de vedere legal.
- Posibilă fizic. Caracteristicile constructive și dimensiunea proprietății imobiliare sunt coerente cu utilizarea sa industrială, o eventuală utilizare alternativă implicând costuri importante de reconversie.

- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor anterioare a demonstrat că utilizarea industrială este singura admisă. În capitolul Evaluarea proprietății imobiliare se demonstrează și că aceasta este fezabilă din punct de vedere financiar.
- Maxim productivă. Asadar, utilizarea maxim productivă a proprietății este cea de birouri.  
Având în vedere dimensiunea proprietății imobiliare, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este birouri.

## VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 1. Metodologia de evaluare

Pentru estimarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.

Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin piață – tehnica comparațiilor relative.

#### 1.1. Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că chiria de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica tehnica comparațiilor directe. Aceasta reprezintă un proces prin care evaluatorul analizează datele de piață se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile. Elementele de comparație aferente proprietății reținute în analiza comparației directe sunt: drepturi de proprietate, data ofertei, localizare, suprafață teren, suprafață utilă, finisaje, soluție constructivă și utilizare.

Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile sunt analizate și apoi este formulată concluzia asupra valorii prin aranjarea celor 3 oferte într-o grila la proprietatea imobiliară subiect.

Folosind analiza comparațiilor directe, rezultatele obținute sunt credibile doar dacă este posibilă încadrarea

proprietății evaluate între proprietățile comparabilele care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare. Dacă toate proprietățile comparabile sunt toate fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval

al valorilor posibile, ci numai o limită superioară sau una inferioară.

Dacă nu există suficiente oferte de proprietăți comparabile pentru a încadra valoarea proprietății subiect, evaluatorul trebuie să utilizeze tehnici analitice pentru a stabili o astfel de încadrare.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea analizei este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de închiriere de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa).

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile au fost analizate și apoi formulată concluzia asupra valorii.

suprafata inchiriabila

129

ABORDAREA PRIN PIATA, METODA COMPARATIEI DIRECTE				
Element de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Preț de oferta/inchiriere/mp (EURO)		18,00	14,00	12,00
Suprafata (mp)	128,76	108,00	110,00	150
Pret ajustat (EURO)		18,00	14,00	12,00
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare ajustare (EURO)		-0,90	-0,70	-0,60
Pret ajustat (EURO)		17,10	13,30	11,40
Motivare ajustare	Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de inchiriere și nu tranzacții pentru a ajunge la un preț de inchiriere s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Ca urmare a discuțiilor avute cu proprietarii/agenții, am aplicat o ajustare negativă de 10% pentru toate comparabilele, reprezentând marja de negociere.			
Elemente specifice tranzacționării				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		17,10	13,30	11,40
Motivare ajustare	Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin. Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO)		17,10	13,30	11,40
Motivare ajustare	Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de vânzare	Independente	Independente	Independente	Independente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0

<b>Pret ajustat (EURO)</b>		<b>17,10</b>	<b>13,30</b>	<b>11,40</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Conditii de vanzare similare, nu au fost necesare ajustări.			
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	Nu este cazul	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
<b>Pret ajustat (EURO)</b>		<b>17,10</b>	<b>13,30</b>	<b>11,40</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustări.			
<b>Conditii de piata</b>	mar.24	<b>mar.24</b>	<b>mar.24</b>	<b>mar.24</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>17,10</b>	<b>13,30</b>	<b>11,40</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele selectate sunt sunt oferte valabile la data analizei.			
<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
<b>Localizare</b>	Municipiul Timișoara, P-ța Victoriei nr.1/B, județul Timiș-ultracentral	<b>Piata Unirii</b>	<b>ultracentral</b>	<b>complex Studentesc</b>
Ajustare (%)		0%	0%	10%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	1,14
<b>Motivare ajustare</b>	C3 au fost ajustate pozitiv intrucat se afla in zone inferioare fata de proprietatea subiect, ajustarea a fost estimata in baza analize de piata			
<b>Caracteristici fizice</b>				
<b>Suprafata (mp)</b>	129	<b>108</b>	<b>110</b>	<b>150</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Anul constructiei</b>	inainte de 1977	<b>dupa 2010</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
Ajustare (%)		-10%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		-2	0	0
<b>Motivare ajustare</b>	au fost aplicate ajustări negative comparabilelor 1 prețurilor proprietăților, deoarece anul construirii a reprezentat un criteriu de comparație foarte important în selectarea comparabilelor, proprietatea de evaluat este construita inainte de anul 1977 iar comparabilele sunt relativ noi (construite după anul 1990), iar diferente sunt marii între anii de construire ai comparabilele 1 piața recunoscand acest element ca diferență în preț.			
<b>Calitatea finisajelor</b>	Medii	Medii	Medii	Medii
Ajustare (EURO)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (%)		0%	0%	0%
<b>Motivare ajustare</b>	toate comprabilele au fost ajustate intrucat au finisaje superioare			
<b>Etaj</b>	p	<b>p</b>	<b>p</b>	<b>p</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0

Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Elemente non- imobiliare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii</i>		-2	0	1
Pret ajustat (EURO)		15,39	13,30	12,54
Numar de ajustări		1	0	1
Ajustare totală netă (EURO)		-2	0	1
Ajustare totală netă (%)		-10%	0%	10%
Ajustare totală brută (EURO)		2	0	1
Ajustare totală brută (%)		10,0%	0,0%	10,0%
<b>CHIRIE ESTIMATA (EURO/MP)</b>	<b>13,30 €</b>			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				<b>B</b>

Grila datelor de piata				
Element de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Preț de oferta/inchiriere/mp (EURO)		18	14	12
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Conditii de vanzare	Independente	Independente	Independente	Independente
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	45365	45365	45365	45365
Localizare	Municipiul Timișoara, P-ța Victoriei nr.1/B, județul Timiș-ultracentral	Piata Unirii	ultracentral	complex Studentesc
Suprafata (mp)	128,76	108	110	150
Anul constructiei	inainte de 1977	dupa 2010	similar	similar
Calitatea finisajelor	Medii	Medii	Medii	Medii
Elemente non- imobiliare	Nu	Nu	Nu	Nu

Astfel, opinăm că chiria de piață a proprietății imobiliare subiect, obținută prin metoda comparațiilor relative, este de:

Municipiul Timișoara, P-ța Victoriei nr.1/B, județul Timiș					
Denumire	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Constructie	128,76	13,30	66	160	793

**Valoarea nu contine TVA**

## VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

### Chiria de piață estimată prin tehnica comparațiilor relative:

Municipiul Timișoara, P-ța Victoriei nr.1/B, județul Timiș					
Denumire	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Constructie	128,76	13,30	66	160	793

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție ar trebui să ia în considerare ca cerințe minime:

- tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării,
- punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate,
- gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piața relevantă și
- disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului. Raționamentul profesional care stă la baza selectării 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.

Chiria de piață a fost stabilită utilizând abordarea prin piață datorită următoarelor considerente:

- valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai adecvată și precisă întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.

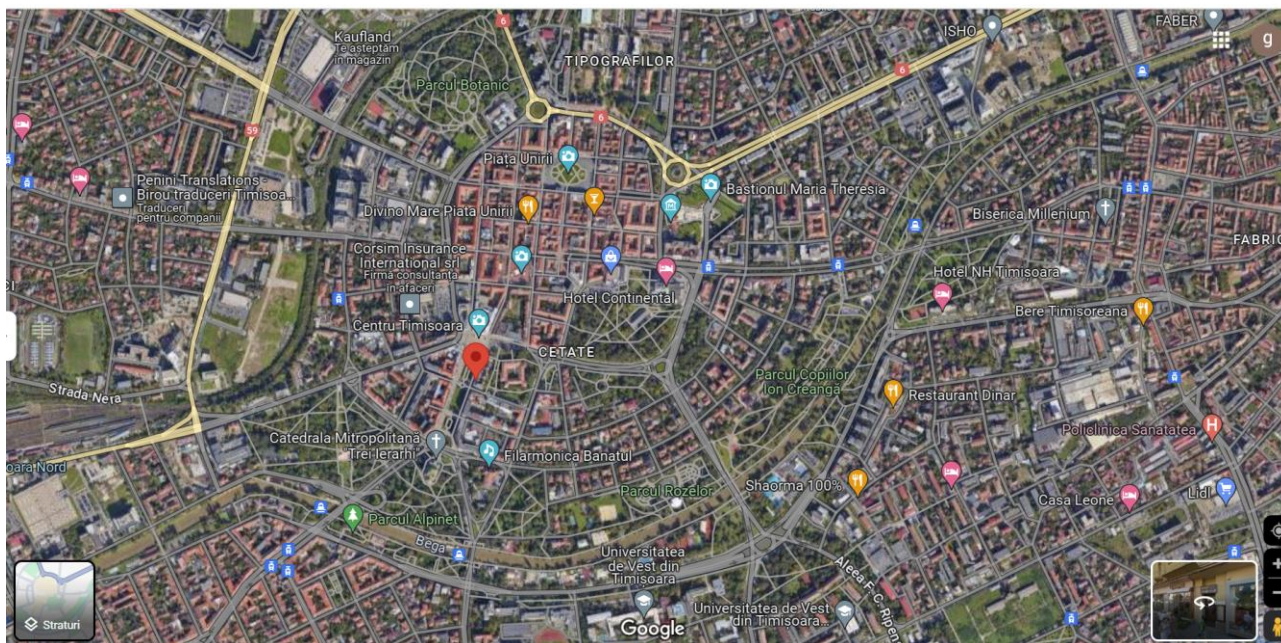
Pentru determinarea chiriei de piață a proprietății analizate am ales abordarea prin piață ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere credibilitatea și adecvarea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin abordarea prin piață la:

Municipiul Timișoara, P-ța Victoriei nr.1/B, județul Timiș					
Denumire	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/an/su	Valoare de inchiriere lei/mp/an/su
Constructie	128,76	13,30	66	160	793

**Valoarea nu conține TVA**

## ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE

<https://www.google.com/maps/place/Pia%C8%9Ba+Victoriei+1b,+Timi%C8%99oara/@45.7544716,21.2320896,1486m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x47455d7f780d8b05:0x3006165e1c8a9521!8m2!3d45.7529501!4d21.2257513!16s%2Fg%2F11f03pclf9?entry=ttu>



## ANEXA 2 – DOCUMENTE

Cod verificare



100130933656

Incheiere Nr. 81149 / 06-04-2023



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

Dosarul nr. 81149 / 06-04-2023

### INCHEIERE Nr. 81149

Registrator: GIORGIANA MARIA Lilea

Asistent registrator: MIHAELA OSZLONYAI

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL TIMIȘOARA privind Rectificare in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.INDREPTARE EROARE MATERIALA/06-04-2023 emis de MUNICIPIUL TIMIȘOARA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completariile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

- pentru serviciul avand codul 251P

Vazand referatul asistentului registrator

### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 453007-C1-U6, inscris in cartea funciara 453007-C1-U6 UAT Timisoara avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.2;
- In baza actelor de la dosar, se radiaza mentiunea " FLORARIA NR.1" de la rubrica observatii descriere imobil. asupra A.1 sub B.8 din cartea funciara 453007-C1-U6 UAT Timisoara;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL TIMIȘOARA

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Timisoara, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,  
12-04-2023

Registrator,  
GIORGIANA MARIA Lilea

Asistent Registrator,  
MIHAELA OSZLONYAI



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 453007-C1-U6 Timișoara

Nr. cartea	81149
Ziua	06
Luna	04
Anul	2023
Cod verificare	100130933566

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:400508-C1-U7

Adresa: Loc. Timișoara, Plata Victoriei, Nr. 1/b, Et. parter, Ap. SAD 6, Jud. Timiș

**Părți comune:** terenul construit și neconstruit, fațade, șarpanta, pod, învelitoare, hol intrare, casa scării, coridor comun la subsol, balcon interior comun la parter și cele trei etaje, ascensor, racord termoficare, racord apa-canal, curțile interioare, bransaent electric, 5 luminatoare, casa ascensorului, încăperea comună nr.1 și nr. 2

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	453007-C1-U6	-	128,76	4,37%	39/893	Spatiu cu alta destinație nr.6 compus din încăperile nr.1, nr.2, nr.3, nr.4, nr.5, nr.6 cu 39/893 mp, teren in folosința

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>105826 / 28/04/2021</b>	
Act nr. 0:	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) <b>STATUL ROMAN</b> , în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 400508-C1-U7/Timișoara, inscrisa prin incheierea nr. 31677 din 12/12/2001; (provenita din conversia CF 134227)	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Carte Funciară Nr. 453007-C1-U6 Comuna/Oraș/Municipiu. Timisoara

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Timisoara, Piata Victoriei, Nr. 1/b, Et. parter, Ap. SAD 6, Jud. Timis  
**Părți comune:** terenul construit și neconstruit, fatade, sarpanta, pod, invelitoare, hol intrare, casa scarii, coridor comun la subsol, balcon interior comun la parter și cele trei etaje, ascensor, racord termoficare, racord apa- canal, curtile interioare, bransaent electric, 5 luminatoare, casa ascensorului, incapere comuna nr.1 și nr.2

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	453007-C1-U6	-	128,76	4,37%	39/893	Spatiu cu alta destinatie nr.6 compus din incaperile nr.1, nr.2, nr.3, nr.4, nr.5, nr.6 cu 39/893 mp., teren in folosinta

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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 251P.

Data soluționării,  
06-04-2023

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
MIHAELA OSZLONYAI

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

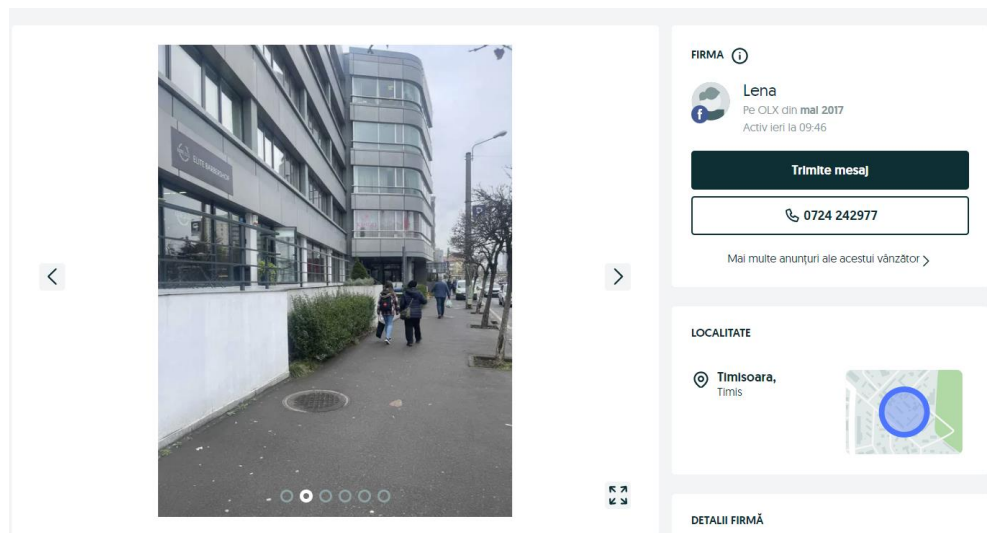
## ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO





## ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

<https://www.olx.ro/d/oferta/oportunitate-piata-700-spatiu-sad-108-mp-ultracentral-parcare-IDhEc7H.html>



Postat 08 martie 2024



### Oportunitate. Piata 700 spatiu SAD 108 mp, ultracentral, parcare

# 18 €

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Firma

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 108 m<sup>2</sup>

#### DESCRIERE

Prima Cladire de Birouri din Timisoara (700 Office), Centru Medical, Centru Comercial si Birouri. Se poate inchiria si o suprafata mai mica.

Proprietar, inchiriez spatiu comercial SAD ultracentral, suprafata 108 mp, fs 10 ml, inaltime 4,65 m, parter, trifazic, chirie 18,00 euro/mp, pretabil ca spatiu comercial, medical, servicii sau oricare alta activitate. Acces direct din bulevard 4 benzi si din parcare, trafic pietonal si auto intens.

Fatada cladirii poate fi utilizata ca zona de publicitate, montare bannere sau puteti utiliza sistemul nostru de panouri stradale etc.

Un alt avantaj al spațiului este prezența a numeroase locuri de parcare, parcare clădirii, parcare ANAF parcare Piața 700 parcare ETA2U, practic spațiul este înconjurat de parcări în zona ultracentrală, fiind singura clădire de acest gen din centru. Opțiune foarte vizibilă și foarte bună la toate spațiile din Piața Unirii și Piața Victoriei și la un super preț față de acestea. Majoritatea persoanelor care vizitează Piața Unirii parchează la parcare ANAF de 600 de locuri și merg pe jos prin fața spațiului sau prin spatele spațiului către zona centrală.

Daca este cazul, Proprietarul are deschiderea de a aproba modificari de amenajare sau modificare utilitati in spatiu, modificari necesare bunului mers al afacerii chirasului.

catre zona centrala.

Daca este cazul, Proprietarul are deschiderea de a aproba modificari de amenajare sau modificare utilitati in spatiu, modificari necesare bunului mers al afacerii chirasului.

Spatiu ultracentral super pozitionat in Timisoara vis a vis de Piata 700, cu excelenta accesibilitate din orice zona a orasului, vizibilitate excelenta, puncte de reper: Vis a vis de ANAF, ETA2U, Piata 700, Aquatim, viitorul hotel de 5 stele.

In zona : ADR Vest, Institutii Publice, Spitale, Centre Culturale, Licee, Facultati, Gradinite, Primarie, Tribunal, Hoteluri, etc.

Locatarul mai beneficiaza de:

- De vizitatorii institutiilor publice si angajatii cladirilor de birouri aflate de jur-imprejurul cladirii
- posibilitate promovare: firma luminoasa / logo / bannere/anunturi/semnalistica/ecrane digitale
- Spatiul poate fi open space sau compartimentat
- terasa proprie
- contorizare individuala
- supraveghere video
- punct livrare Easybox 700 Office, FanBox.
- detine post trafo propriu.

Informatii la telefon: 07\*\*\*\*\*77

ID: 260777437

Vizualizări: 1148

[Reportează](#)

[https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-110-mp-ultracentral-IDyzXe.html?\\_gl=1\\*17ivqn\\*\\_ga\\*MjA0MTE1MDcwLjE2Mzc3Mjk2ODA.\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTcxMDQ1NjIwM y4xMzluMS4xNzEwNDU2NDkwLjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-110-mp-ultracentral-IDyzXe.html?_gl=1*17ivqn*_ga*MjA0MTE1MDcwLjE2Mzc3Mjk2ODA.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMDQ1NjIwM y4xMzluMS4xNzEwNDU2NDkwLjAuMC4w)

← [Înapoi la listă](#)
Spații comerciale de închiriat > Timis > Timisoara > Cetate > Spatiu Comercial 110 mp Ultracentral

**Alexandru Paliuc**  
Agenție  
0728 460 455

Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

131 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

**Spatiu Comercial 110 mp Ultracentral**

📍 Cetate, Timisoara, Timis

1 550 €

14 €/m<sup>2</sup>  
*Propune un preț*

## Spatiu Comercial 110 mp Ultracentral









 Cetate, Timisoara, Timis

**1 550 €**

14 €/m<sup>2</sup>

[Propune un preț](#)

### Prezentare generală

 Suprafață utilă	<b>110 m<sup>2</sup></b>	 Destinatia proprietatii	<a href="#">Cere informații</a>
 Etaj	<b>parter</b>	 Tip clădire	<b>bloc</b>
 Stare	<a href="#">Cere informații</a>	 Tip vânzător	<b>agenție</b>
 Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	 Liber de la	<a href="#">Cere informații</a>

### Descriere

APOSTU ESTATE va propune spre inchiriere un spatiu comercial de 110 metri patrati utili la parter cu vitrine din sticla ideal birouri Zona Ultracentrala.

Spatiu se desfasoara pe o suprafata de aproximativ 110 mp are un punct de acces dispune de 6 incaperi: 4 incaperi decomandate 2 incaperi openspace hol de trecere si grup sanitar.

Dispune de incalzire prin convectoare termice si aer conditionat in fiecare incapere contoare separate curent trifazat hidrant interior alarma si senzori de miscare.

Spatiu este complet renovat in 2022 beneficiaza de lumina naturala in fiecare incapere este pretabil pentru anumite activitati: birouri it birou avocatura/notarial clinica cabinet medical reprezentanta sediu banca etc.

### Particularități

Anul construcției	<b>1987</b>
Media	<b>apă curentă, electricitate, canalizare</b>
Siguranță	<b>alarmă</b>
Informații suplimentare	fără informații

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-sad-medicina-IDxL3A>

← [Înapoi la listă](#) Spații comerciale de închiriat > Birouri de închiriat > Timis > Timisoara > Cetate > Spatiu comercial (SAD) - Medicina



**Spatiu comercial (SAD) - Medicina**

Cetate, Timisoara, Timis

**650 €**

10 €/m<sup>2</sup>

[Propune un preț](#)

**Tacutu Ovidiu PFA**  
 Agenție  
 0762 289 658

Nume\*

Email\*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

131 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul



**Spatiu comercial (SAD) - Medicina**

Cetate, Timisoara, Timis

**650 €**

10 €/m<sup>2</sup>

[Propune un preț](#)

**✓ Vizionare la distanță**

Video

[Vezi](#)

**Prezentare generală**

Suprafață utilă	<b>65 m<sup>2</sup></b>	Destinatia proprietatii	<b>birouri, magazin, ser...</b>
Etaj	<b>parter</b>	Tip clădire	<b>bloc</b>
Stare	<b>gata de utilizare</b>	Tip vânzător	<b>agenție</b>
Vizionare la distanță	<a href="#">Video</a>	Liber de la	<a href="#">Cere informații</a>

## Descriere

Oferim spre închiriere un spatiu comercial (SAD) situat in proximitatea Universității de Medicina având o suprafața utila de 65 mp și structurat astfel :

-hol de acces ; 3 încăperi , una cu chicineta ; baie ;

Confortul termic este asigurat de centrala proprie pe gaz .

Puncte de interes : Universitatea de Medicina - 2 minute pietonal ; Centru - 10 minute pietonal ;

Prețul de închiriere este de 650€ , garanția 1000€ , comision 60% . Pentru mai multe detalii : 0762289658

### Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

 Notifică-mă despre anunțuri similare

## Particularități

Anul construcției	fără informații
Media	<b>electricitate, gaz, canalizare, apă curentă</b>
Siguranță	fără informații
Informații suplimentare	<b>încălzire</b>