

# 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).



**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:** Str. 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 SAD situat in Str. Augustin Pascha nr.1, SAD 6, mun. Timisoara, jud. Timis.**

Având in 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:

Str.Augustin Pascha nr. 1., SAD 6, mun. Timisoara, jud. Timis							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata totala (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su
Teren in folosinta	N/A	N/A	0				
Constructie Parter	N/A	N/A	85	12,60	62,65	1.070,63	5.325,07
Constructie Etaj partial	N/A	N/A	60	5,43	26,99	325,63	1.619,59
<b>Amplasament</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>145</b>	<b>9,63</b>	<b>47,89</b>	<b>1.396,25</b>	<b>6.944,67</b>

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.....	7
4. Moneda evaluării.....	8
5. Scopul evaluării .....	9
6. Tipul valorii .....	9
Data raportului: 04.09.2024 .....	9
Tipul raportului.....	11
III. PREZENTAREA DATELOR.....	14
1.1. Descrierea și adresa .....	14
Proprietar și situația juridică .....	14
Identificare.....	14
4. Construcția .....	17
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....	18
7. Concluzii .....	21
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU).....	22
Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber .....	22
Cea mai bună utilizare a proprietății construite .....	22
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....	23
1. Metodologia de evaluare .....	23
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	27
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE.....	33

## SINTEZA EVALUĂRII

<b>Număr raport:</b>	61273
<b>Destinatar/Beneficiar:</b>	Primăria Municipiului Timisoara
<b>Client:</b>	Primaria Municipiului Timisoara
<b>Tip imobil:</b>	Teren in cota indiviza și construcție situat in Str. Augustin Pascha nr. 1, Parter si etaj partial SAD 6, mun. Timisoara, jud. Timis
<b>Suprafață teren in cota indiviza:</b>	Nu se cunoaste
<b>Suprafață (S):</b>	145,1 mp formata din : 85 mp parter si 60 mp etaj partial estimat
	

Str.Augustin Pascha nr. 1., SAD 6, mun. Timisoara, jud. Timis							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata totala (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su
Teren in folosinta	N/A	N/A	0				
Constructie Parter	N/A	N/A	85	12,60	62,65	1.070,63	5.325,07
Constructie Etaj partial	N/A	N/A	60	5,43	26,99	325,63	1.619,59
<b>Amplasament</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>145</b>	<b>9,63</b>	<b>47,89</b>	<b>1.396,25</b>	<b>6.944,67</b>

<b>Marketabilitate</b>	Medie
<b>Data evaluării:</b>	04.09.2024
<b>Data inspecției:</b>	08.08.2024
<b>Curs valutar:</b>	1 EUR = 4.9738 LEI
<b>Appraisal &amp; Valuation SA</b> Evaluador Florescu Adriana Rodica, legitimație nr.12581, E.P.I. Verificator Sorin Mihail Huidu, legitimație nr. 13179, E.I., E.P.I., E.B.M.	

## 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

Florescu Adriana Rodica  
Legitimație număr 12581  
Evaluator E.P.I.



## II.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1. Identificarea și competența evaluatorului

<b>Denumire:</b>	APPRAISAL & VALUATION S.A.
<b>Sediul social:</b>	București, Str. B-dul Nicolae Caramfil nr.87, etaj 6, sectorul 1, 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>	Florescu Adriana Rodica, legitimație nr.12581, E.P.I. Sorin Mihail Huidu, legitimație nr. 13179, E.I., E.P.I., E.B.M.

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 si 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 decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia.

### 3. Activul subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate pentru:					
<b>Tip proprietate imobiliară</b>	Teren in cota indiviza (nu au fost prezentate documente care sa certifice)			Se evalueaza dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare Spatiu comercial	
<b>Adresa poștală</b>	Str. Augustin Pascha nr. 1, Parter si etaj partial, SAD 6, mun. Timisoara, jud. Timis				
<b>Carte Funciară</b>	<b>Teren</b>			<b>Construcții</b>	
	Număr C.F	Suprafață acte	Suprafață măsurători	Nr. Cadastral	Suprafață totala (mp)
Timisoara					145 mp Estimare : 85 Parter 60 etaj partial
<b>Total suprafață luată in calcul</b>					85 Parter 60 etaj partial
<b>Observatii</b>	Nu este cazul.				
<b>Drepturi de proprietate</b>	<b>Teren</b>			<b>Construcții</b>	
<b>Tip drept proprietate</b>	proprietate publica			proprietate publică	
<b>Sarcini</b>	Nu sunt			Nu sunt	
<b>Mențiuni:</b>	Clientul nu a prezentat documente din care sa reiasa suprafata utila a constructiei, detinerea de teren in cota indiviza, inscrierea in Cartea Funciara. In cadrul raportului au fost folosite suprafetele estimate de evaluator urmare a inspectiei efectuate				
<b>Neconformități</b>					

### 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 = 4.9738 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 chira 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** 04.09.2024, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

**Data raportului:** 04.09.2024

## 8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 08.08.2024. Localizarea și identificarea proprietății s-a efectuat în baza adresei postale.

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/tehnică 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 TMI2024-023459 /05.08.2024;

Limitări cu privire la informații sau documente: Clientul nu a pus la dispoziție documente din care să reiasă suprafața utilă a construcției (parter și etaj parțial), Extras de Carte Funciara, releveu.

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 inspekției 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/calculare, ce fac parte din dosarul de lucru și prezentate în mod sintetic în cuprinsul raportului de evaluare.

### **Datele de intrare utilizate**

Standardele Internaționale de Raportare Financiară clasifică datele de intrare folosite în procesul de evaluare pe trei niveluri în funcție de gradul în care estimarea valorii s-a făcut în funcție de prețurile observabile sau de tranzacții recente.

Datele de intrare de nivel I sunt considerate cele mai relevante în determinarea valorii juste și constau în prețuri listate pe piețe active pentru active sau datorii identice. Piețele active trebuie să fie unele în care entitatea raportoare să aibă acces la prețurile cotate la momentul evaluării.

Datele de intrare de nivel II sunt prețuri listate pentru active sau datorii similare (altele decât cele de nivel I) care sunt fie direct, fie indirect observabile. Ele trebuie luate în considerare când prețuri pentru active sau datorii identice nu sunt disponibile. Acestea includ: prețuri pentru active sau datorii similare obținute pe alte piețe active, prețuri pentru active sau datorii similare obținute pe piețe puțin active, date de intrare altele decât prețuri listate care sunt observabile pentru activul sau datoria respectivă (rate de dobândă, curbe de randament observabile la intervale regulate, volatilități, viteze de rambursare, risc de credit, probabilitate de neplată, rate de default etc) și date de intrare derivate în principal din sau coroborate cu date de piață observabile care prin corelație sau alte mijloace, se determină ca fiind relevante pentru activul sau datoria de evaluat (date de intrare coroborate cu piața).

Date de intrare de nivel III sunt date neobservabile, necesare când activitatea pieței specifice activului sau datoriei respective este slabă sau inexistentă.

Având în vedere sursele de informații folosite în evaluare și metodologia aplicată, evaluarea realizată este apreciată ca fiind bazată pe date de intrare de nivel II.

## **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 distribuție 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:** Clientul nu a pus la dispoziție documente din care să reiasă suprafața utilă a construcției. În cazul în care suprafețele se schimbă, valoarea poate fi diferită. În cadrul raportului am folosit singura suprafață pusă la dispoziție și anume suprafața totală de 145,1 mp și am estimat suprafața etajului parțial. La cererea clientului am operat în aceste condiții restrictive, clientul nepunând la dispoziție nici un fel de document.

#### 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.

## 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

#### **Standarde pentru utilizări specifice**

- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară

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

De asemenea, s-au luat în considerare următoarele standarde și reglementări specifice de raportare financiară:

- IFRS 13 – Evaluarea la valoarea justă,

- IAS 16 – Imobilizări corporale,
- IAS 36 – Deprecierea activelor.

## DEFINIȚII

### Chiria de piață

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.”

### Evaluator

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. Nicolae Caramfil nr.87, etaj 6, sectorul 1, România.

### Abordare prin piață

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.

### Abordarea prin cost

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.

### Lei sau RON

Reprezintă moneda națională a României

### Euro, EUR sau €

Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro

### ANEVAR

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 din spațiu comercial cu suprafețele de mai jos:

Str.Augustin nPascha nr. 1., SAD 6, mun. Timisoara, jud. Timis			
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata totala (mp)
Teren in folosinta	N/A	N/A	0
Constructie Parter	N/A	N/A	85
Constructie Etaj partial	N/A	N/A	60

##### Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra activului descris mai sus. Activul este deținut de către Primăria Municipiul Timisoara.

##### 1.2. Date privind documentația cadastrală

Nu am primit informații cu privire la intabulare și număr cadastral.

##### 1.3. Sarcini

În lipsa documentelor am evaluat proprietatea ca lipsită de sarcini.

##### 1.4. Utilizarea actuală

La data inspecției, imobilul era în renovare.

##### Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat cu ajutorul adresei postale.

##### 1.5. Acces

Accesul la imobilul supus evaluării se face din strada Augustin Pascha, strada asfaltată cu câte o bandă de mers pe sens.

#### 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.

Numele localității provine de la cel al râului Timiș, combinat cu substantivul maghiar vár, „cetate”, adică Cetatea Timișului. Situat pe râul 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.

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

Timișoara este un centru industrial, comercial, medical, cultural și universitar important pentru România. Acesta găzduiește sediile multor firme autohtone: compania aeriană Carpatair; retailer-ul Life Care; compania de IT&C ETA2U; Profi, cel mai mare jucător de pe piața românească de retail; producătorul de sisteme de iluminat ELBA; producătorul de vopsele Azur; producătorul de contoare și reglatoare electrice AEM; firma de încălțăminte Guban; fabrica de bere Timișoreana; precum și cel mai mare combinat de prelucrare a cărnii din sud-estul Europei, Comtim.

Timișoara este cel mai mare centru academic din euroregiunea DKMT, având aproximativ 50.000 de studenți în patru universități publice: Universitatea de Vest, Universitatea Politehnică, Universitatea de Medicină și Farmacie „Victor Babeș”, Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului, și trei private: Universitatea Tibiscus, Universitatea Dimitrie Cantemir și Universitatea Ioan Slavici.

Clădiri emblematice pentru oraș sunt Catedrala Mitropolitană Ortodoxă și Palatul Culturii din Piața Victoriei, respectiv Domul Romano-Catolic, Vicariatul Sârbesc și Palatul Baroc din Piața Unirii. Printre obiectivele turistice se numără Castelul Huniade, Bastionul Theresia, Muzeul de Artă și Muzeul Satului Bănățean.

Timișoara a fost Capitală Europeană a Culturii în anul 2023, alături de orașele Eleusina și Veszprém.

## 2.2. Zona

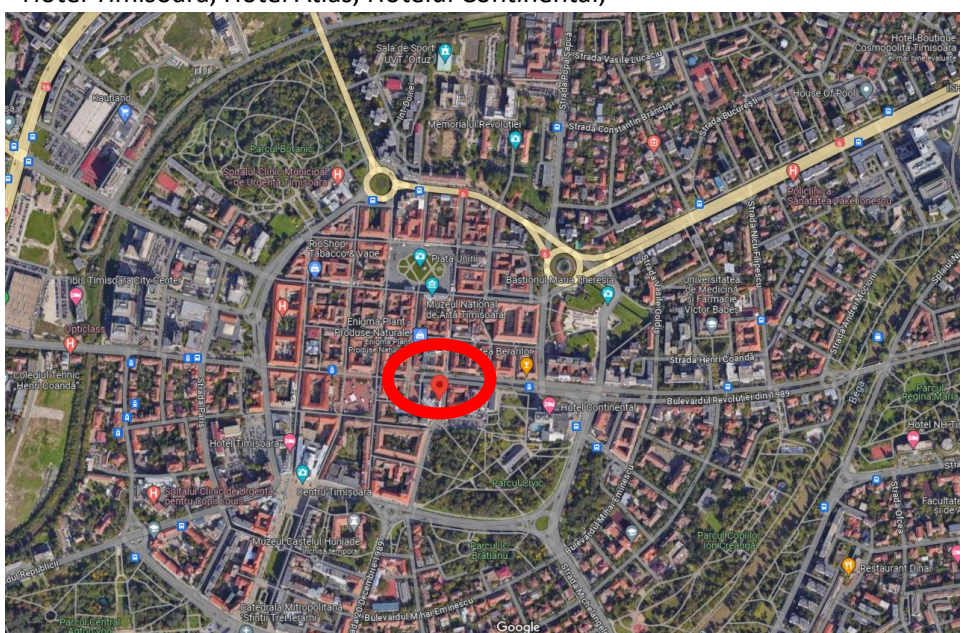
Proprietatea subiect este amplasată în zona centrală a localității, în zona Piața Libertății. Imobilul este învecinat cu Parcul Civic.

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 comercială.

Informațiile despre zonă au fost preluate din sursele publice.

Locația beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

- Piața Libertății;
- Parcul Civic;
- Teatrul National Sala 2;
- Bega Shopping Center;
- Hotel Timisoara, Hotel Atlas, Hotelul Continental;



**2.3. Tip localitate:** Urban

**2.4. Zonă in localitate:** centrala

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

### 2.6. Împrejurimi

La data inspectiei imobilul nu erau imprejmuit.

### 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

Nu exista informatii

### 3.2. Identificare amplasament

Identificarea activului s-a realizat cu ajutorul adresei postale avute la dispoziție.

### 3.3. Caracteristici topografice

Nu cunoastem, nu ne-au fost puse la dispozitie documente.

### 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 type="checkbox"/>	Trifazic <input type="checkbox"/>				

### 3.5. Împrejurimi

La data inspectiei terenul nu erau imprejmuit.

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

Imobilul evaluat face parte dintr-o constructie P+4E cu mai multe camere.

Aspectul urbanistic și estetic al zonei analizate este unul favorabil, zona analizată fiind o zonă rezidentiala/comerciala dezvoltata, cu putine terenuri libere.

### 3.7. Restricții de Urbanism

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice.

## 4. Construcția

**Spatiu comercial** situat la parterul unei cladiri cu regim de inaltime P+4E. **Construcția** în suprafață totala de 145mp si suprafata vitrata la strada.

Sistem constructiv:

- fundatie continua din beton;
  - zidarie portanta din caramida; samburi, centuri si planseu din beton; acoperiş sarpanta din lemn si invelitoare din tabla;
  - tamplarie usi si ferestre din PVC cu geam termopan la exterior.
  - finisajele interioare: la data inspectiei spatiul era in renovare, situandu-se la nivel de tencuiala pe pereti si beton pe pardoseala.
  - La etaj se urca pe o scara metalica, inaltimea etajului este de aproximativ 1,7 m si nu are ferestre.
- Clientul nu a prezentat un relevu din care sa reiasa suprafetele.

### 4.1. Utilități

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

### 4.2. Stare tehnică : Buna.

La data inspectiei construcția erau în stare buna.

### 4.3. An construire

Nu cunoastem anul edificarii constructiei.

### 4.4. Regim de înălțime

Conform informațiilor primite, construcția dispune de un regim de înălțime P+4E, spatiul comercial aflandu-se la parter si avand un etaj partial, fara ferestre, aspect confirmat cu ocazia inspectiei în teren.

## 4. Suprafețe

Str.Augustin nPascha nr. 1,. SAD 6, mun. Timisoara, jud. Timis			
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata totala (mp)
Teren in folosinta	N/A	N/A	0
Construcție Parter	N/A	N/A	85
Construcție Etaj partial	N/A	N/A	60

## IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

### Piața Imobiliară din România 2023-2024 Generalități

Sectorul imobiliar românesc a fost supus unor provocări semnificative în 2023, cu accent pe o diminuare pronunțată a investițiilor și a interesului cumpărătorilor, fenomen atribuit creșterii ratei dobânzilor. Cu toate că România a reușit să depășească multe țări europene, proiecția inițială de creștere a Produsului Intern Brut (PIB) cu 3-4% s-a dovedit a fi optimistă, stabilindu-se în final la un nivel ușor peste 2%. Un aspect remarcabil al acestui an a fost creșterea interesului pentru clădirile prietenoase cu mediul, indicând o schimbare de paradigmă în piață, către sustenabilitate.

Această evoluție indică o tendință semnificativă în răspunsul pieței la problemele actuale, cu accent pe aspecte precum eficiența energetică și impactul asupra mediului. Interesul crescut pentru clădirile durabile poate reflecta și o schimbare în preferințele și valorile cumpărătorilor și investitorilor, cu o direcție clară către dezvoltarea durabilă și responsabilă din punct de vedere ecologic. Adaptare la noile tendințe indică faptul că actorii din domeniul imobiliar recunosc importanța responsabilității sociale și a sustenabilității în contextul actual, adaptându-se la cerințele unei piețe în schimbare rapidă. În acest context, pot fi așteptate inovații și progrese semnificative în domeniul tehnologiilor și materialelor ecologice, precum și în practicile de construcție și proiectare. Astfel, sectorul imobiliar românesc pare să evolueze nu doar în răspuns la provocările economice și de mediu, ci și în conformitate cu așteptările unei audiențe din ce în ce mai preocupate de sustenabilitate și responsabilitate socială. Această schimbare poate oferi noi oportunități și direcții de dezvoltare pentru industria imobiliară românească, creând un cadru mai durabil și rezilient pentru viitor. Scăderea ratelor dobânzilor în semestrul II al anului 2023 a avut un impact semnificativ asupra stimulării tranzacțiilor în piața imobiliară rezidențială. Această mișcare a făcut împrumuturile ipotecare mai accesibile și, prin urmare, a crescut interesul și participarea în cadrul pieței. Deși în ianuarie 2023 s-a înregistrat o creștere de 0,25% a ratei dobânzii de referință, datele raportate indică faptul că prețurile imobiliare au rămas stabile, înregistrând chiar o ușoară creștere. Aceasta sugerează o rezistență notabilă a pieței imobiliare în fața fluctuațiilor dobânzilor, iar consumatorii și investitorii au continuat să aibă încredere în stabilitatea acestui sector. Este important să observăm cum evoluțiile economice, în special în ceea ce privește cursul de schimb și ratele dobânzilor influențează piața imobiliară. În octombrie, Banca Națională a României a raportat o ușoară creștere a valorii medii a euro, ceea ce poate indica anumite presiuni sau schimbări în contextul economic național sau internațional.

Stabilizarea prețurilor imobiliare în ciuda creșterii ratei dobânzii de referință poate fi influențată de mai mulți factori. Unul dintre acești factori poate fi durata de timp necesară pentru ca schimbările în ratele dobânzilor să se reflecte în comportamentul pieței imobiliare. De asemenea, politica bancară și alte condiții economice pot contrabalansa impactul direct al ratelor dobânzilor.

În general, aceste date arată că piața imobiliară din România este susceptibilă la multiple influențe, iar reziliența sa în fața unor evenimente financiare poate fi un indicator al stabilității și maturității acestei industrii. Cu toate acestea, este important să se continue monitorizarea evoluțiilor economice și financiare pentru a anticipa și înțelege mai bine dinamica pieței imobiliare.

Prognosticul pentru menținerea unor rate de dobândă de referință scăzute în 2024 este un factor important pentru susținerea activității ridicate în piața imobiliară. Ratele de dobândă reduse încurajează adesea cumpărătorii să considere investiții în proprietăți, deoarece costurile de finanțare sunt mai mici.

### Activitatea Tranzacțională: Declin în S1 și Recuperare în S2

În prima jumătate a anului 2023, piața imobiliară a cunoscut o scădere semnificativă a interesului pentru achiziții de proprietăți, fenomen generat de creșterea ratelor dobânzilor. Cu toate acestea, o recuperare remarcabilă a avut loc în a doua jumătate a anului, fiind alimentată de o creștere semnificativă a împrumuturilor ipotecare, cu precădere începând din luna august. Acest reviriment a contribuit la conturarea unei perspective mai pozitive pentru segmentul rezidențial al pieței imobiliare. În prima fază a anului, creșterea costurilor de împrumut a determinat o descreștere a apetitului pentru achiziții imobiliare, iar această tendință a fost simțită la nivelul întregii piețe. Totuși, evoluția pozitivă din cea de-a doua jumătate a anului a fost impulsată de o redresare puternică a pieței creditelor ipotecare, marcând o schimbare semnificativă în comportamentul cumpărătorilor. Activitatea dominantă fiind cea a achizițiilor de locuințe și terenuri. Această

recuperare remarcabilă a contribuit la restabilirea încrederii în sectorul imobiliar, indicând o adaptare rapidă a pieței la condițiile economice și la schimbările din mediul financiar. Împrumuturile au devenit un motor esențial al activității în piața imobiliară, furnizând cumpărătorilor resursele financiare necesare pentru a-și realiza aspirațiile locative. Prin urmare, această redresare a adus cu sine o perspectivă îmbunătățită pentru industria imobiliară, sugerând că adaptabilitatea și dinamismul pieței pot contracara cu succes provocările inițiale. Această schimbare de paradigmă ar putea reprezenta un punct de cotitură pozitiv în contextul evoluțiilor pieței imobiliare din anul 2024.

### **Evoluția valorilor de tranzacționare**

Pe parcursul întregului an 2023, piața imobiliară din România a experimentat creșteri semnificative de prețuri, fenomen resimțit mai ales în marile orașe precum București, Timișoara, Iași, cu o creștere mai pronunțată de 10%-15% în orașe de rangul doi precum Alba Iulia, Suceava, Bistrița sau Târgoviște. Această evoluție a indicat o tendință generală de creștere a valorilor proprietăților, evidențiind o cerere susținută și un interes crescut din partea cumpărătorilor. Specialiștii din domeniul imobiliar anticipează o continuare a acestei tendințe în 2024, prognozând o creștere medie treptată a prețurilor de 4 - 8 %. Această previziune reflectă încrederea în stabilitatea și atractivitatea pieței imobiliare românești. De asemenea, această prognoză include și o majorare suplimentară de 4%, generată de creșterea TVA-ului pentru vânzările de apartamente noi. Acest aspect ar putea influența comportamentul cumpărătorilor și ar putea avea un impact semnificativ asupra dinamicii pieței, determinând ajustări în strategiile de achiziții și vânzări. Este de așteptat ca aceste schimbări să genereze discuții și adaptări din partea actorilor implicați în sectorul imobiliar.

### **Performanța Pieței: Declin în S1 la o Redresare la 12 Luni. Vârful în Noiembrie**

Piața imobiliară a demonstrat o notabilă reziliență, recuperându-se și înregistrând noi recorduri în noiembrie, care a devenit luna de vârf pentru tranzacții. Această adaptabilitate a pieței poate fi atribuită, în parte, influenței pozitive a ratelor dobânzilor scăzute menționate, care au creat un mediu favorabil pentru tranzacțiile imobiliare.

Rezultatele de la sfârșitul anului, cu o creștere de 4% în tranzacții față de noiembrie din anul precedent, subliniază stabilitatea și interesul susținut al participanților pe piața imobiliară. Bucureștiul și principalele județe au jucat un rol deosebit în această performanță, raportând cele mai mari numere lunare de tranzacții în întregul an 2023. Acest lucru poate fi influențat de diversitatea ofertei imobiliare, infrastructura dezvoltată și o cerere susținută din partea cumpărătorilor și investitorilor.

Analizând evoluția pieței imobiliare pe parcursul anului 2023, observăm că, deși s-a consemnat o scădere semnificativă de aproximativ 20% în volumul de tranzacții în prima jumătate a anului, declinul s-a moderat considerabil la aproximativ 10% la finalul anului. Acest fenomen poate fi interpretat ca un semn al capacității pieței de a se adapta și de a se ajusta în fața schimbărilor condițiilor economice și financiare.

Bucureștiul a înregistrat o scădere mai semnificativă, ceea ce poate reflecta în mare parte influențele locale sau specifice. Cu toate acestea, este important să notăm că principalele județe au raportat declinuri apropiate sau chiar inferioare mediei naționale, subliniind variația și rezistența diferitelor piețe regionale. Județul Brașov, a ieșit în evidență ca fiind cel mai performant, înregistrând o scădere de aproape 1% la numărul tranzacții. Acest rezultat poate fi atribuit unor factori precum atractivitatea regiunii pentru cumpărători sau investitori, deschiderea aeroportului care a generat un nou segment de clienți, infrastructura dezvoltată sau o mai mică sensibilitate la fluctuațiile pieței. Este esențial să se continue monitorizarea și analiza contextului economic și a factorilor locali care ar putea influența evoluția pieței imobiliare. Chiar și într-un an cu provocări inițiale, capacitatea pieței de a-și reveni și de a se ajusta oferă o perspectivă optimistă pentru viitorul acestei industrii.

### **Activitatea de Credite Ipotecare și Autorizații de Construcție**

Interconectarea dintre volumul tranzacțiilor imobiliare și dinamica creditelor ipotecare oferă o perspectivă complexă asupra pieței imobiliare în noiembrie 2023. Faptul că finanțările bancare au înregistrat o creștere semnificativă, de 18% față de aceeași perioadă din 2022, evidențiază încrederea sporită a consumatorilor în accesarea finanțărilor pentru achiziția de proprietăți. Această creștere poate fi în mare parte explicată de produsele promoționale oferite de bănci caz în care ratele dobânzilor au fost mai reduse făcând astfel împrumuturile ipotecare mai atractive și accesibile. Acest factor a influențat pozitiv cererea pe piața imobiliară, stimulând tranzacțiile și, implicit, creând un mediu propice pentru extinderea creditelor ipotecare.

Cu toate acestea, observăm și o tendință mixtă în privința autorizațiilor de construcție. Creșterea în zonele urbane poate reflecta o continuare a dezvoltării și urbanizării, în timp ce scăderea în regiunile rurale sugerează o posibilă schimbare în preferințele sau strategiile de construcție. Este notabilă și scăderea semnificativă a

autorizațiilor de construcție obținute de dezvoltatori în primele 10 luni ale anului, înregistrând un declin de aproximativ 20% față de aceeași perioadă a anului precedent. Acest aspect poate indica, într-o măsură, o adaptare la schimbările din cererea de proprietăți sau poate fi influențat de factori precum costurile de construcție sau reglementările guvernamentale. Însă pe acest fond, este foarte posibil ca în anii următori să avem parte de o lipsă a ofertei, ceea ce poate conduce implicit la creșterea prețurilor. Analiza detaliată a acestor aspecte evidențiază complexitatea dinamicilor pieței imobiliare, unde multiple variabile, cum ar fi ratele dobânzilor, preferințele consumatorilor și deciziile dezvoltatorilor, interacționează pentru a influența evoluția sectorului imobiliar. Este important să se continue monitorizarea acestor tendințe pentru a înțelege mai bine comportamentul pieței și pentru a anticipa schimbările viitoare.

### Investițiilor Directe Străine (IDS) în România - 2023

Scăderea semnificativă a Investițiilor Directe Străine (IDS) în România în perioada ianuarie-Decembrie 2023 reprezintă un aspect important care poate fi analizat în contextul mai larg al economiei și al climatului de investiții. Conform datelor furnizate de Banca Națională a României, participațiile la capital au reprezentat aproximativ 5,83 miliarde de euro, însoțite de împrumuturi intra-grup în valoare de 776 de milioane de euro. Aceste fapte coincid cu provocările în continuare de a atrage investitori străini în țară.

Participațiile la capital au reprezentat o parte semnificativă din IDS, totalizând aproximativ 5,83 miliarde de euro, în timp ce împrumuturile intra-grup au însumat 776 de milioane de euro. Această structură a investițiilor poate reflecta interesul investitorilor în a-și consolida pozițiile în afacerile existente sau în a iniția noi proiecte în țară. Un aspect notabil este scăderea IDS coroborată cu provocările pe care România le întâmpină în continuare în atragerea investitorilor străini. Acest fenomen poate fi influențat de mai mulți factori, inclusiv stabilitatea economică locală și globală, politica internă și externă, infrastructura, reglementările fiscale și de mediu, precum și competitivitatea pieței muncii. Pentru a îmbunătăți climatul de investiții, autoritățile române pot lua în considerare măsuri pentru îmbunătățirea infrastructurii, simplificarea proceselor de reglementare, reducerea birocrăției și promovarea unui mediu de afaceri stabil și predictibil. Evaluarea și abordarea acestor aspecte pot contribui la revitalizarea atragerii de investiții străine în România în viitor.

### Prognoze pentru 2024: Scădere dobânzi și Impact Fiscal

Perspectiva viitoare pentru piața imobiliară din România își găsește fundamentul într-o serie de analize și prognoze care au în vedere evoluția ratei dobânzii de referință monetară și schimbările fiscale planificate pentru anul 2024. Începând cu luna iulie, se anticipează o scădere a dobânzilor, cu prognoza de a atinge 3,6 % până la începutul anului 2025. Aceasta ar reprezenta o inversare semnificativă față de creșterea inițială a ratei dobânzii de referință, care a contribuit la o serie de ajustări crescânde ale ratelor. Scăderea prognozată a dobânzilor este privită ca un factor pozitiv pentru piața imobiliară, deoarece ratele mai scăzute pot stimula cererea pentru achiziții de locuințe și investiții imobiliare.

Continuarea creșterii economice, combinată cu scăderea ratei dobânzilor, este anticipată să contribuie la o perspectivă pozitivă pentru piața imobiliară românească în 2024. Astfel, se așteaptă că cumpărătorii și investitorii să beneficieze de un mediu financiar favorabil pentru accesarea creditelor ipotecare și pentru implicarea în tranzacții imobiliare.

Cu toate acestea, prognozele pentru 2024 sunt însoțite de precauții, deoarece există semne de incertitudine în dinamica economică și imobiliară. Un factor important care contribuie la această incertitudine este programarea unor modificări fiscale în ianuarie 2024, inclusiv creșterea TVA-ului. Aceste schimbări fiscale pot avea un impact semnificativ asupra pieței imobiliare, conducând la ajustări în prețurile de vânzare ale noilor locuințe și influențând comportamentul cumpărătorilor. Pe de altă parte, prețul materialelor de construcții se menține încă destul de ridicat și nu se întrezăresc perspective de ajustare. Așa că este posibil ca această creștere să contrabalanseze iar prețurile imobilelor să nu scadă.

În concluzie, piața imobiliară din România se află într-o fază de adaptare la schimbările anticipate în ceea ce privește ratele dobânzii, costul materialelor de construcții, al manoperei cât și modificările fiscale. Este crucial să se monitorizeze îndeaproape aceste evoluții și să se adopte strategii flexibile pentru a gestiona eventualele impacturi și oportunități care vor apărea în cursul anului 2024.

## 1. 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.

## 2. Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de spații comerciale situate în zona centrală a Municipiului Timisoara, jud. Timisoara.

## 3. Analiza cererii

Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din investitori cu posibilitati, interesați să închirieze spații comerciale. Localizarea spațiului într-o zonă centrală cu potențial de închiriere face ca proprietatea să fie atractivă.

## 4. Analiza ofertei

În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o activitate crescută de dezvoltare imobiliară. În prezent, în zonă este funcțional un număr mic de astfel de spații.

## 5. 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 cerere crescută pentru astfel de spații, datorită localizării semicentrale și suprafeței relativ mici.

## 6. Previțiunea 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 ridicat de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 3 luni-6 luni.

## 7. 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 Parter	
	<b>Minim</b>	11 euro/mp
	<b>Maxim</b>	15 euro/mp
	Spațiile comerciale etaj parțial	

<b>Minim</b>	6 euro/mp
<b>Maxim</b>	9 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 centrală și acces facil face ca destinația comercială, să 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 comercială 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 comercială.

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.

### 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 comerciale.
- Posibilă fizic. Caracteristicile constructive și dimensiunea proprietății imobiliare sunt coerente cu utilizarea sa comercială, o eventuală utilizare alternativă implicând costuri importante de reconversie.

- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor anterioare a demonstrat că utilizarea comerciala este singura admisă. In 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 comerciala.
- Având în vedere dimensiunea proprietatii imobiliare, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este comerciala.

## 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.

Evaluatoarea 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 relative. 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 relative 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-un clasament relativ la proprietatea imobiliară subiect.

Folosind analiza comparațiilor relative, 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 prin aranjarea ofertelor într-un clasament relativ față de proprietatea imobiliară subiect.

Estimarea chiriei unitare -Tehnica clasamentului				
Elemente de comparatie	Proprietate imobiliara subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Chiria solicitata/mp/su	parter	15	15	12
Chirie negociata/mp/su	-3%	15	15	11
Localizare	Str.Augustin Pacha nr.1, Timisoara	P-ta Unirii - Central	Circumvalatiunii	Zona semicentrala - Timisoara
<b>Comparabilitate localizare</b>		similar	similar	inferior
Suprafata utila-mp	85,00	107	90	172
<b>Comparabilitate SU</b>		superior	superior	inferior
Suprafata teren in cota indiviza-mp	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza
<b>Comparabilitate ST</b>		similar	similar	similar
An edificare	estimat 1940	1839 modernizata in 2015	1980 cu modernizari in perioada 2010-2015	Cladire istorica
<b>Comparabilitate an</b>		superior	superior	similar
Solutia constructiva a constructiei	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida
<b>Comparabilitate solutie constructiva</b>		similar	similar	similar
Finisaje constructie	Bune	bune	bune	renovabila
<b>Comparabilitate finisaje</b>		similar	similar	similar
Utilizare	birouri	birouri	birouri	birouri
<b>Comparabilitate utilizare</b>		similar	similar	similar
<i>similar</i>		5	5	5
<i>inferior</i>		0	0	2
<i>superior</i>		2	2	0
<b>Comparabilitate totala</b>		superior	superior	inferior
<b>Comparabilitate totala</b>		superior	superior	inferior

Tehnica - analiza clasamentului		
Proprietatea	Chirie euro/mp	Comparabilitate totala
1	14,6	superior
2	14,6	superior
Subiect	13,0	
3	10,7	inferior

Din analiza clasamentului rezulta un interval de inchiriere cuprins intre 10,7 - 14,3 euro/mp. Astfel, in procesul evaluarii am luat in considerare chiria de 13 euro/mp/luna avand in vedere localizarea, anul PIF, finisaje si dimensiunile.

Din analiza de piata efectuată în zona de referință consideram o chirie unitară de 13 euro/mp/luna/su parter

Estimarea chiriei unitare - Tehnica clasamentului				
Elemente de comparatie	Proprietate imobiliara subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Chiria solicitata/ mp/su		5	8	9
Chirie negociata/ mp/su	-3%	4	8	9
Localizare	Str.Augustin Pacha nr.1, Timisoara	Zona Centrala - Baile Neptun	Zona centrala - Timisoara- Piata 700	Zona centrala - Timisoara- Piata 700
<b>Comparabilitate localizare</b>		<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
Suprafata utila-mp	60,00	250	55	160
<b>Comparabilitate SU</b>		<b>inferior</b>	<b>similar</b>	<b>inferior</b>
Pozitie in cladire	etaj partial	mansarda	etaj	Demisol
<b>Comparabilitate SCD</b>		<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
Suprafata teren in cota indiviza-mp	0,00	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza
<b>Comparabilitate ST</b>		<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
An edificare	estimat 1940	1868 modernizata in 2015	1970 cu modernizari in perioada 2010-2015	1970 cu modernizari in 2015
<b>Comparabilitate an</b>		<b>similar</b>	<b>superior</b>	<b>superior</b>
Solutia constructiva a constructiei	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida	fundatie din beton armat, structura din zidarie caramida
<b>Comparabilitate solutie constructiva</b>		<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
Finisaje constructie	Slabe	foarte bune	foarte bune	foarte bune
<b>Comparabilitate finisaje</b>		<b>superior</b>	<b>superior</b>	<b>superior</b>
Utilizare	depozit	birouri	birouri	Sp. Com.
<b>Comparabilitate utilizare</b>		<b>superior</b>	<b>superior</b>	<b>superior</b>
<i>similar</i>		5	5	4
<i>inferior</i>		1	0	1
<i>superior</i>		2	3	3
<b>Comparabilitate totala</b>		<b>inferior</b>	<b>similar</b>	<b>superior</b>
<b>Comparabilitate totala</b>		<b>inferior</b>	<b>similar</b>	<b>superior</b>

Tehnica - analiza clasamentului		
Proprietatea	Chirie euro/mp	Comparabilitate totala
1	4,2	inferior
Subiect	6,0	
2	7,8	similar
3	9,1	superior

Din analiza clasamentului rezulta un interval de inchiriere cuprins intre 4,2 - 9,1 euro/mp. Astfel, in procesul evaluarii am luat in considerare chiria de 6 euro/mp/luna avand in vedere localizarea, anul PIF, finisaje si dimensiunile.

Din analiza de piata efectuată în zona de referință consideram o chirie unitară de 6 euro/mp/luna/su etaj partial.

Conform Cataloagelor de Cost Matrixrom din Iunie 2024, cheltuielile necesare renovarii spatiului comercial au fost scazute proportional, din chiria de piata.

ABORADEA PRIN COST - METODA CIN			Curs EUR		4,9738			
<b>1. TIP CONSTRUCTIE:</b> Birou								
<b>2. SURSA INFORMATIEI</b>								
Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte - procentual si valoric - Matrix Rom editia Iunie 2024								
Fisa nr. 8 si Fisa nr.11								
<b>3. DATE DE REFERINTA CONSTRUCTIE:</b>								
- arie utila Au <b>145,10 mp</b>								
<b>4. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE CONSTRUCTIE (CIB)</b>								
Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAu)	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA	Grad de realizare fizic	% in total realizat
Pardoseli din gresie	mp	0,5170	290,18	150,02	6,63%	21.768,35	100%	6,63%
Zugraveli interioare	mp	2,3580	110,00	369,00	16,32%	53.541,90	100%	16,32%
Placaje cu faianta la interior	mp	0,0320	230,00	10,47	0,46%	1.519,20	100%	0,46%
Vopsitorii interioare	mp	1,4180	177,00	357,06	15,79%	51.809,41	100%	15,79%
Bransament apa canal	lei	1,0000	54,60	77,68	3,44%	11.271,37	100%	3,44%
Coloane si legaturi sanitare	ml	1,1000	161,80	253,20	11,20%	36.739,32	100%	11,20%
Obiecte si armaturi sanitare	lei	0,2120	61,60	18,58	0,82%	2.695,96	100%	0,82%
Bransament electric	lei	1,0000	20,90	29,73	1,31%	4.313,82	100%	1,31%
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3,0500	18,00	78,10	3,45%	11.332,31	100%	3,45%
Corpuri de iluminat	lei	1,0400	26,80	38,28	1,69%	5.554,43	100%	1,69%
Aparate electrice	lei	1,0000	49,70	70,70	3,13%	10.258,57	100%	3,13%
Centrala termica	lei	1,0000	89,30	127,04	5,62%	18.433,50	100%	5,62%
Bransament gaze	lei	0,5000	71,60	50,93	2,25%	7.389,94	100%	2,25%
Coloane si legaturi de incalzire	lei	0,5000	160,00	113,81	5,03%	16.513,83	100%	5,03%
Corpuri de incalzire	kg	5,0000	25,00	177,83	7,86%	25.803,13	100%	7,86%
Alte instalatii comune	%	3,0000		31,08	1,37%	4.509,19	100%	1,37%
Diverse organizare proiectare	%	16,0000		307,59	13,60%	44.631,21	100%	13,60%
<b>TOTAL</b>				<b>2.261</b>	<b>100,00%</b>			
Cost de inlocuire brut	La stadiul de constructie finalizata		LEI 275.702 EURO 55.000 EUR/MP 379	La stadiul actual		LEI 275.702 EURO 55.000 EUR/MP 379	Grad de finalizare	100%
Cheltuieli								

Astfel pentru parter a fost scazuta suma de 0,4 euro/mp/luna:

Cheltuieli amenajare spatiu (rotund)			Euro	55.000 €
			Lei	273.559 lei
<b>Rata de capitalizare s-a ales din coroborarea informatiilor din studiile de piata specifice cu caracteristicile proprietatii de evaluat.</b>				
Cheltuieli amenajare spatiu /an				4.583 €
Amortizare			Euro	381,94
Capitalizare 9%			Euro	34,38
Valoare ajustare/mp (rotund)			Euro	0,404 €

Pentru etaj au fost scazuta suma de 0,57 euro/mp/luna:

Cheltuieli amenajare spatiu (rotund)			Euro	55.000 €
			Lei	273.559 lei
<b>Rata de capitalizare s-a ales din coroborarea informatiilor din studiile de piata specifice cu caracteristicile proprietatii de evaluat.</b>				
Cheltuieli amenajare spatiu /an				4.583 €
Amortizare			Euro	381,94
Capitalizare 9%			Euro	34,38
Valoare ajustare/mp (rotund)			Euro	0,573 €

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

Str.Augustin Pascha nr. 1., SAD 6, mun. Timisoara, jud. Timis							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata totala (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su
Teren in folosinta	N/A	N/A	0				
Constructie Parter	N/A	N/A	85	12,60	62,65	1.070,63	5.325,07
Constructie Etaj partial	N/A	N/A	60	5,43	26,99	325,63	1.619,59
<b>Amplasament</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>145</b>	<b>9,63</b>	<b>47,89</b>	<b>1.396,25</b>	<b>6.944,67</b>

**Valoarea nu contine TVA**

## VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

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

Str.Augustin Pascha nr. 1., SAD 6, mun. Timisoara, jud. Timis							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata totala (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su
Teren in folosinta	N/A	N/A	0				
Constructie Parter	N/A	N/A	85	12,60	62,65	1.070,63	5.325,07
Constructie Etaj partial	N/A	N/A	60	5,43	26,99	325,63	1.619,59
<b>Amplasament</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>145</b>	<b>9,63</b>	<b>47,89</b>	<b>1.396,25</b>	<b>6.944,67</b>

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:

Str.Augustin Pascha nr. 1., SAD 6, mun. Timisoara, jud. Timis							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata totala (mp)	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su
Teren in folosinta	N/A	N/A	0				
Constructie Parter	N/A	N/A	85	12,60	62,65	1.070,63	5.325,07
Constructie Etaj partial	N/A	N/A	60	5,43	26,99	325,63	1.619,59
<b>Amplasament</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>145</b>	<b>9,63</b>	<b>47,89</b>	<b>1.396,25</b>	<b>6.944,67</b>

Valoarea nu contine TVA

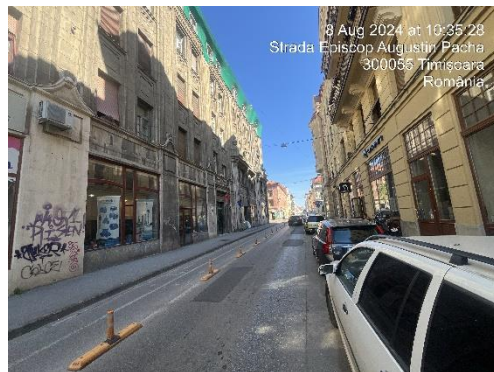
### ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE





## ANEXA 2 – DOCUMENTAR FOTO

### Acces si exterioare





Parter





Etaj partial





## ANEXA 3 – DOCUMENTE



## Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT  
 Serviciul Administrare si Valorificare Patrimoniu  
 Compartiment Spatii cu Alta Destinatie

Intocmit Consilier Compartiment Spatii cu Alta Destinatie		
Digitally signed by Daniela Beatrice BOGYIS Date: 2024.08.05 13:55:15 Reason: Semnat electronic		

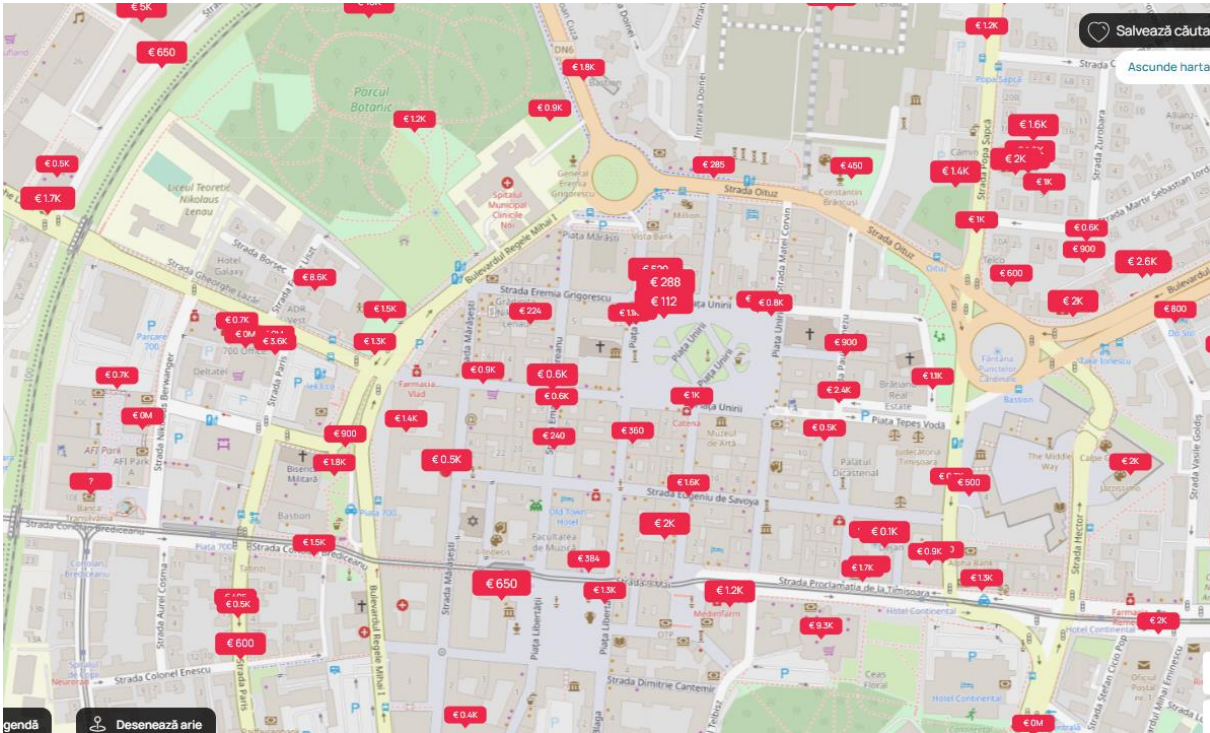
I. Termenii de referință	
Obiectul evaluării	Spațiu SAD
Adresa	Str. Augustin Pascha nr.1, SAD 6
Suprafață totală:	145,1
Drept de proprietate:	INTEGRAL
Proprietar:	STATUL ROMAN IN FOLOSINTA SFATULUI POPULAR TIMISOARA
Scop:	INCHIRIERE
Tip valoare:	Valoare de piață închiriere
Destinatarul:	Primăria Timișoara
Evaluator:	Appraisal & Valuation SA [NAI Romania]
Mențiuni/Sarcini etc.	

II. Ipoteze și condiții limitative speciale	
Mențiuni	Vă rugăm să efectuați evaluarea utilizând informațiile furnizate anterior, având în vedere că informațiile sunt limitate și nu avem toate documentele necesare. Este important să operați sub aceste condiții restrictive și să luați în considerare mențiunile noastre în calitate de client.
Aprobat/Semnat	NUME PRENUME – DELEGAT PRIMĂRIA TIMIȘOARA

## ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

Comparabile Spatii comerciale parter

[https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/judetul-timis/timisoara?cq\\_src=google\\_ads&cq\\_cmp=20565299757&cq\\_term=&cq\\_plac=&cq\\_net=x&cq\\_plt=gp&gad\\_source=1&gclid=EALalQobChMlx7XY396whwMVV4VoCROJSAIJEAAAYiAAEgLHm\\_D\\_BwE&map-latitude=45.75773984092646&map-longitude=21.227699517986316&map-zoom=17](https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/judetul-timis/timisoara?cq_src=google_ads&cq_cmp=20565299757&cq_term=&cq_plac=&cq_net=x&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=EALalQobChMlx7XY396whwMVV4VoCROJSAIJEAAAYiAAEgLHm_D_BwE&map-latitude=45.75773984092646&map-longitude=21.227699517986316&map-zoom=17)



Comparabila 1: <https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-timisoara-ultracentral-223092391>

Birou, 107 mp în Ultracentral

Ultracentral, Județul Timiș - Vezi Hartă

15 € + TVA / mp / lună

**1.605 €** + TVA / lună



**Dan Pantel**  
Managing Partner  
Habitat **PRO**

**0745358109**  
0740333146 / 0740333146

Trimite mesaj

Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activati

imobiliare.ro POTRIVIT DIN 2013

## Descriere

### Birou elegant si spatios in Piata Unirii

De inchiriat spatiu pentru birou situat in Piata Unirii, intr-un imobil istoric restaurat in totalitate si convertit intr-un modern business hub. Avand 2 cai de acces din curtea modernizata a imobilului lift si casa scarii si o suprafata utila de 107,86 mp, spatiul este structurat in 5 incaperi, astfel:

- Zona secretariat
- 4 birouri individuale
- Spatiu pentru birou/bucatarie
- Grup sanitar

Finisaje moderne, luminos, compartimentat optim pentru activitati de birou.

Spatiul 1: Spatiu

Se adauga consturi cu Utilitati/Mentenanta

Stare imobil: modernizat

An modernizare: 2015

pretinchiriere: 1605

monedainchiriere: EUR

pretinchiriereunitar: 15

monedainchiriereunitar: EUR

## Specificații

ID anunț: XCP81400C

Actualizat in: 06.06.2024

Tip imobil:	<b>Clădire de birouri</b>	Clasă birouri:	<b>B</b>
Suprafața utilă totală:	<b>107 mp</b>	An construcție:	<b>1839</b>
		Destinație recomandată:	<b>Clădire de birouri</b>

### ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Comision: standard

#### Vecinătăți:

Piata Unirii, Palatul Dicasterial, Tribunalul Timis, Punctele Cardinale, Hotel Continental

#### Alte detalii:

De inchiriat spatiu pentru birou situat in Piata Unirii, intr-un imobil istoric restaurat in totalitate si convertit intr-un modern business hub. Avand 2 cai de acces din curtea modernizata a imobilului lift si casa scarii si o suprafata utila de 107,86 mp, spatiul este structurat in 5 incaperi, astfel:

- Zona secretariat
- 4 birouri individuale
- Spatiu pentru birou/bucatarie
- Grup sanitar

Finisaje moderne, luminos, compartimentat optim pentru activitati de birou.

Spatiul 1: Spatiu

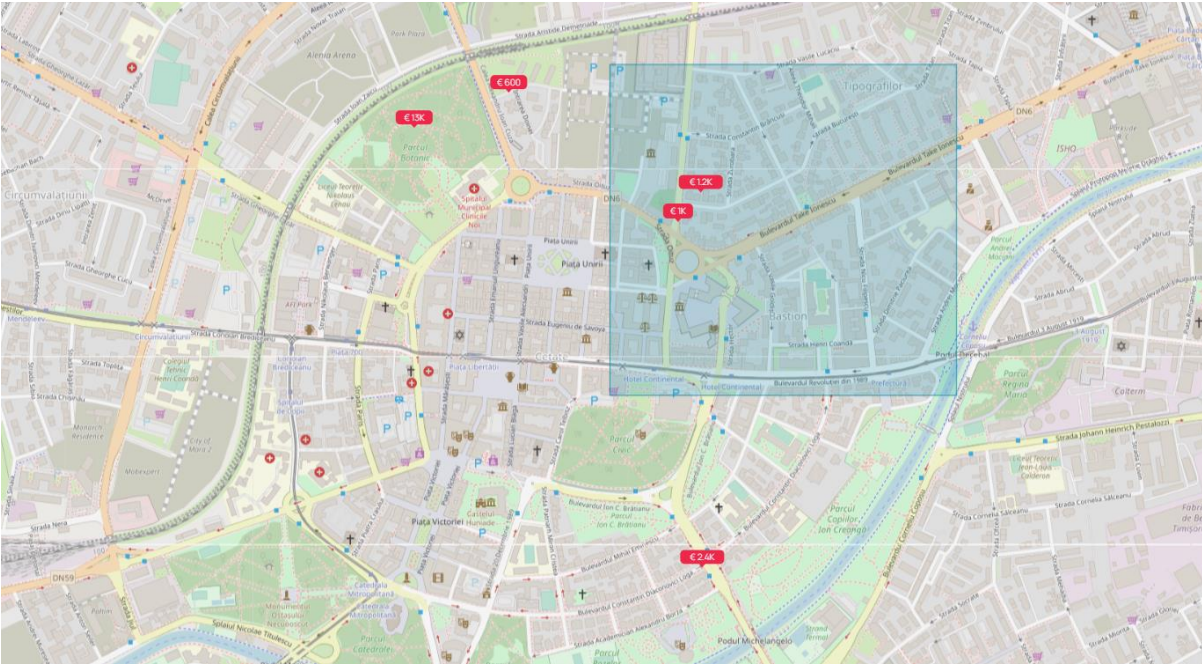
Se adauga consturi cu Utilitati/Mentenanta

Stare imobil: modernizat

An modernizare: 2015

## Subspații disponibile

Chirie / mp / lună:	15 EUR/mp (total: 1605 EUR/lună) + TVA, Comision 0% cumpărător
Suprafață disponibilă:	107
Disponibilitate spațiu:	imediat
Etaj:	Parter



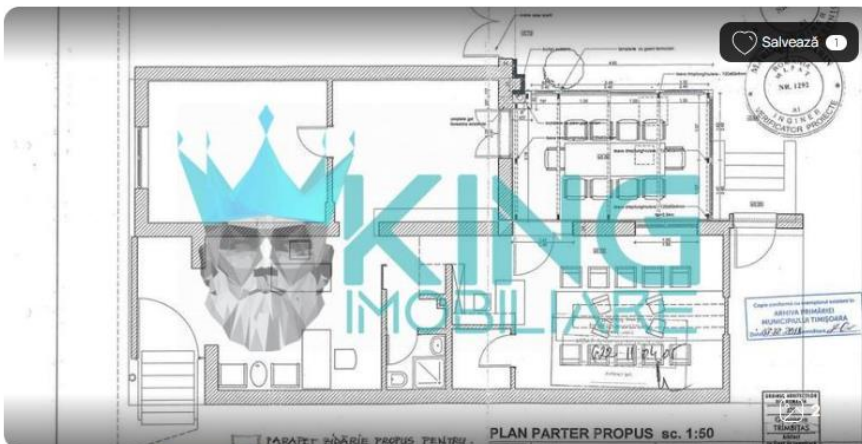
Comparabila 2: <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-timisoara-circumvalatiunii-10964788>

### Spațiu comercial, 90 mp în Circumvalațiunii

Circumvalațiunii, Județul Timiș - Vezi Hartă

15 € / mp / lună

**1.350 € / lună**



**KING IMOBILIARE**  
Acoperire Nationala  
KING IMOBILIARE (PRO)

**0374451090**  
+40374451090 /  
0720762675

Trmite mesaj

Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activati



## Descriere

Spatiu Comercial | 90 mp | Centrala proprie |

P47033

King Imobiliare va propune spre inchiriere SPATIU COMERCIAL de 90mp, intr-o cladire cu regim P+4. Acest imobil este perfect pentru birou notarial, farmacie, cabinet medical, salon, cazino. Imobilul dispune de incalzire prin centrala proprie.

Te asteptam sa il vedem impreuna! Agent: Dumitrascu Gabriel

Structura rezistenta: beton

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 97 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 5

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie,Calorifere); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Curent trifazic,Apa,Canalizare,Gaz,CATV)

Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre,Cont...

## Specificații

ID anunt: XC88142BV

Actualizat in: 28.07.2024

Tip imobil:	<b>Bloc de apartamente</b>	Suprafata utilă totală:	<b>90 mp</b>
		Destinație recomandată:	<b>Bloc de apartamente</b>

### ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Comision: 50%+TVA

#### Alte detalii:

P47033

King Imobiliare va propune spre inchiriere SPATIU COMERCIAL de 90mp, intr-o cladire cu regim P+4. Acest imobil este perfect pentru birou notarial, farmacie, cabinet medical, salon, cazino. Imobilul dispune de incalzire prin centrala proprie.

Te asteptam sa il vedem impreuna! Agent: Dumitrascu Gabriel

Structura rezistenta: beton

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 97 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 5

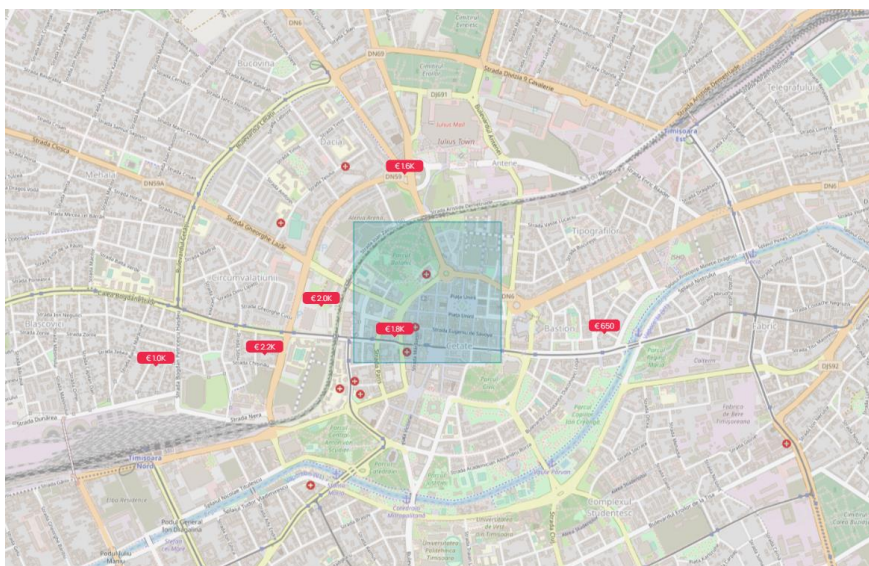
Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie,Calorifere); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Curent trifazic,Apa,Canalizare,Gaz,CATV)

Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre,Contor gaz); Dotari imobil (Interfon)

## Subspații disponibile

Chirie / mp / lună:	15 EUR/mp (total: 1350 EUR/lună), Comision 50% cumpărător
Suprafață disponibilă:	90
Disponibilitate spațiu:	inchiriat
Vitrină:	Da



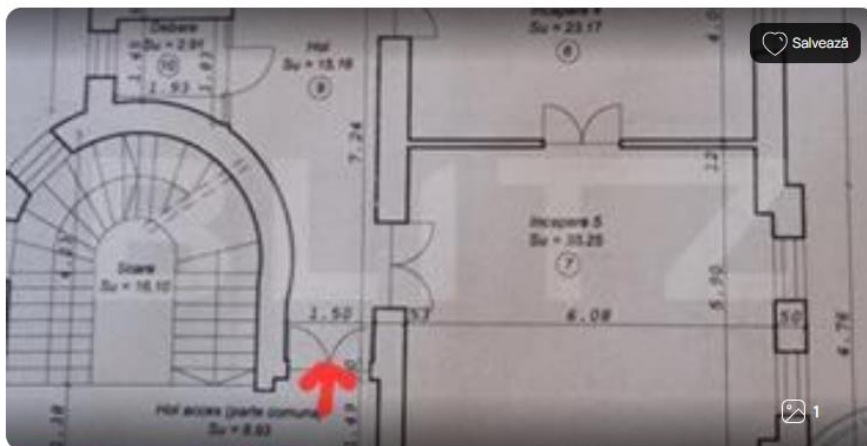
Comparabila 3: <https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-timisoara-central-224903769>

### Birou, 172 mp în Central

Central, Județul Timiș - Vezi Hartă

11.63 € / mp / lună

**2.000 € / lună**



Raportează anunț

**BLITZ** Romania  
BLITZ (PRO)

**0264333777**  
Apelează acum

Trimite mesaj

Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activati

## Descriere

Spatiu de birouri, 172 mp, zona centrala

Blitz va propune spre inchiriere un spatiu de birouri in centrul Timisoarei, aflat la parterul unei cladiri istorice. Are o suprafata generoasa de 172 mp utili, se afla la stadiul de renovabil dar se poate preda renovat in functie de cerintele clientului sau nerenovat la un pret mai mic. Daca crezi ca acest spatiu este pentru tine suna pentru a programa o vizionare!

Cod oferta / ID BLITZ: P127826

Structura rezistenta: caramida

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 3

Suprafata construita: 0 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 7

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie,Calorifere); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)

Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Ferestre cu geam termopan (Lemn)

pretinchiriere: 2000

monedainchiriere: EUR

## Specificații

ID anunț: XF331411C

Actualizat in: 27.07.2024

Tip imobil:	<b>Casă/Vilă</b>	Clasă birouri:	<b>A</b>
Suprafața utilă totală:	<b>172 mp</b>	Stadiu construcție:	<b>Există</b>
		Destinație recomandată:	<b>Casă/Vilă</b>

### ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Comision: %

#### Alte detalii:

Blitz va propune spre inchiriere un spatiu de birouri in centrul Timisoarei, aflat la parterul unei cladiri istorice. Are o suprafata generoasa de 172 mp utili, se afla la stadiul de renovabil dar se poate preda renovat in functie de cerintele clientului sau nerenovat la un pret mai mic. Daca crezi ca acest spatiu este pentru tine suna pentru a programa o vizionare!

Cod oferta / ID BLITZ: P127826

Structura rezistenta: caramida

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 3

Suprafata construita: 0 mp

Nr garaje: 0

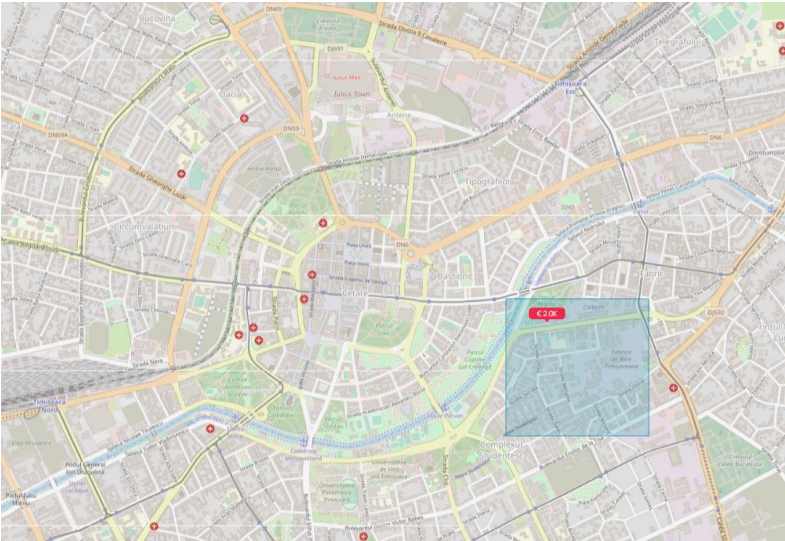
Nr incaperi: 7

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie,Calorifere); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)

Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Ferestre cu geam termopan (Lemn)

## Subspații disponibile

Chirie / mp / lună:	11.63 EUR/mp (total: 2000 EUR/lună)
Suprafață disponibilă:	172
Disponibilitate spațiu:	imediat
Etaj:	Parter



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-stradal-160-mp-zona-ultracentrala-piata-700/72439hd3g2397f3f2f4759e4i17f93f1.html>

Spatiu stradal, 160 mp, Zona Ultracentrala/Piata 700

**1 500 EUR**

Timis, Timisoara Ultracentral  
 Vezi pe hartă

Valabil din 28.07.2024 05:34:01



0728460455

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trmite

Fă ofertă

Vizualizări: 106

Raportează



Alexandru Paliuc

online

Vezi toate anunțurile

## Descriere

APOSTU ESTATE va propune spre inchiriere spatiu comercial la demisol, de 1 60 mp, Zona Ultracentrala/Piata 700.

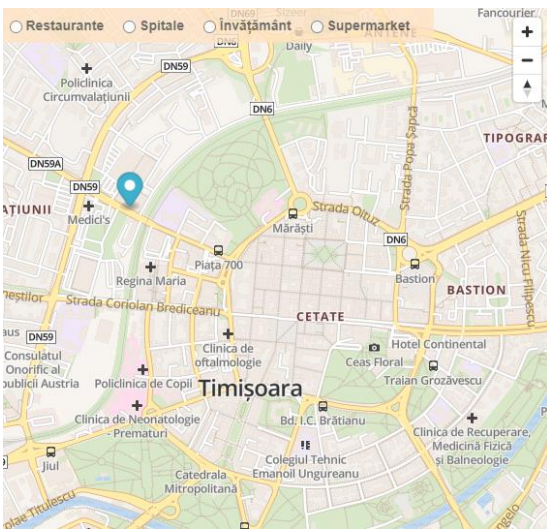
Spatiul este compartimentat astfel:

- incapere de suprafata mare pentru vanzare;
- incapere pentru depozitare;
- birou;
- grup sanitar.

Dispune de incalzire prin centrala cladirii, contorizarea utilitatilor este separata.

Spatiul are intrare din strada si inca un punct de acces din cladire;

Amplasarea spatiului este pretabil pentru mai multe tipuri de afacere, se afla intr-o zona circulata intens pietonal.



[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/acum-  
inchiriez-spatiu-comercial-p-ta-victoriei-8-centru-zona-0-zona-pietonala-catedrala-96-  
mp/808g9e2ie5067h67121ggi2ge3e1he0i.html](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/acum-inchiriez-spatiu-comercial-p-ta-victoriei-8-centru-zona-0-zona-pietonala-catedrala-96-mp/808g9e2ie5067h67121ggi2ge3e1he0i.html)

Acum! Inchiriez Spatiu comercial,P-ta Victoriei 8,CENTRU zona 0,zona pietonala,Catedrala, 96 mp

**5 000 EUR**  
negociabil

Timiș, Timișoara CENTRU  
Vezi pe hartă

Valabil din 20.07.2024 16:56:24



0729991580

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 81

Raportează



perlamarii

Telefon validat  
Vezi toate anunțurile

Urmărește

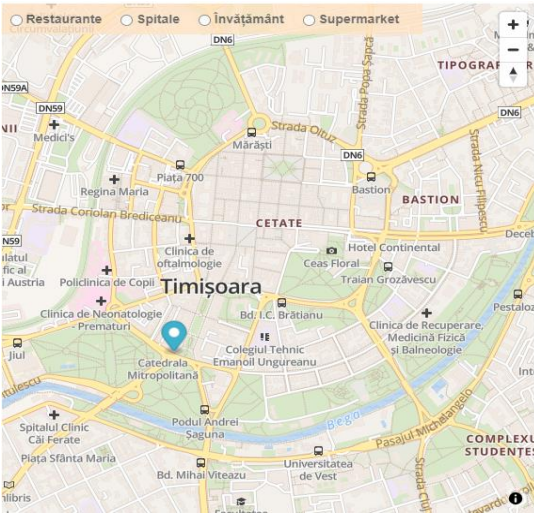


Specificații

Suprafata utila 96,0 m<sup>2</sup>

Descriere

Acum! Inchiriez Spatiu comercial 96 mp, P-ta Victoriei 8, CENTRU zona 0, zona pietonala intre Catedrala si Opera, amenajat, vitrina mare de sticla, toate utilitatile, cu vad comercial intens



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/comision-0-spatiu-comercial-120-mp-de-inchiriat-pozitie-excelenta/d3dgi6fige19709010d278398d70i738.html>

COMISION 0% - Spatiu comercial 120 mp, de inchiriat, pozitie excelenta

1 200 EUR

Timis, Timisoara [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 27.07.2024 12:58:31



0373760382

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 94

Raportează



Diana Manea

Vezi toate anunțurile

Urmărește



## Specificații

Suprafata utila	150,0 m <sup>2</sup>	Numar camere	1
Anul constructiei	2010		

## Descriere

Spatiu comercial cu o incapere de inchiriat in Timisoara, zona Punctele Cardinale.

FOXFORT propune spre inchiriere un spatiu comercial ce va asteapta sa va cresteti business-ul la ultimul nivel. Locatia excelenta va ofera avantajul de a va construi o imagine puternica, fiind localizat in Timisoara, zona Punctele Cardinale. Spatiul este open-space si beneficiaza de o baie si un spatiu de depozitare.

Suprafata utila este de 150 mp. Inaltimea interioara este de 3 metri. Are structura din beton, este construit in anul 2010, este renovat modern in anul 2024.

Incalzirea se realizeaza prin intermediul centralei proprii prin calorifere.

Dotarile spatiului sunt urmatoarele: spoturi, iluminat interior prin sistem led, lumina naturala, curent electric, apa, canalizare, gaz, sistem climatizare.

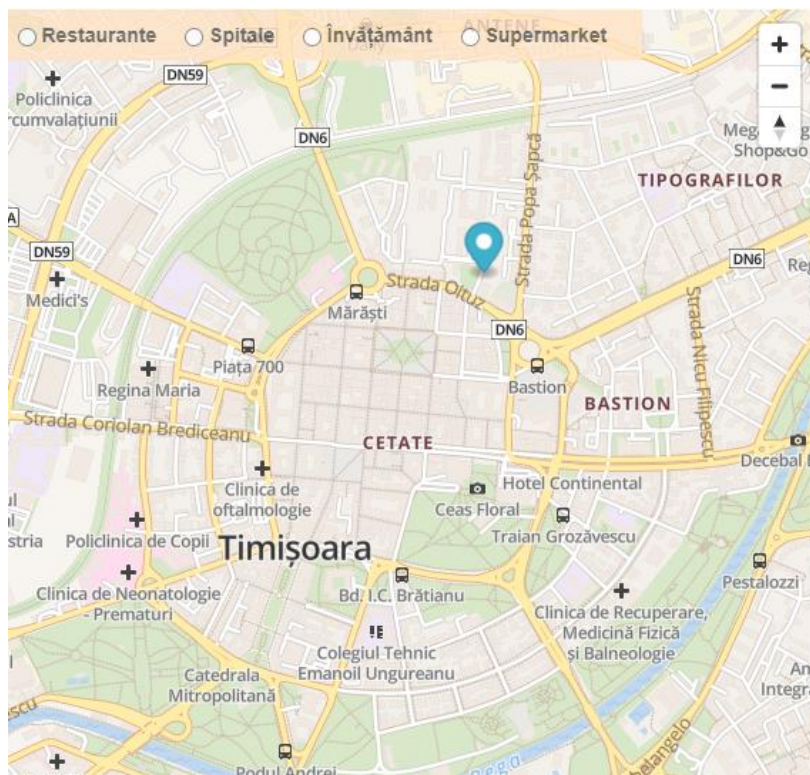
Finisaje interioare:

- Usa intrare: PVC;
- Tamplarie ferestre: pvc, termopan;
- Podele: gresie, mocheta.

Pretul este de 1.200€- COMISION 0%

Se accepta ca si modalitate de plata surse proprii.

Va invit la o vizionare!



## Birou, 84.18 mp în P-ța Unirii

P-ța Unirii, Județul Timiș - Vezi Hartă

10 € + TVA / mp / lună

841 € + TVA / lună



Salvează

OC

Octavian Irimie

Senior Broker

APOSTU ESTATE PRO



0744557050

0723869869



Trimite mesaj



Vizionare prin apel video



Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activati



## Descriere

Spatiu 84 mp birouri clasa A, Piata Unirii

APOSTU ESTATE va ofera spre inchiriere spatiu birouri clasa A, in Piata Unirii.

Spatiul pentru birouri se afla la etajul 1, al unei cladire de birouri, renovata interior- exterior.

Accesul la birouri se poate face pe scarii sau cu ajutorul liftului .

Spatiul este alcatuit dintr-o incapere open space, care se poate compartimenta la cerere cu ajutorul unui perete de sticla, grup sanitar propriu.

Confortul termic este asigurat cu ajutorul ventilconvectoarelor care se regasesc in spatiu.

Spatiul beneficiaza de cablaj instalatie de alarma, videointerfon.

Va asteptam cu drag la o vizionare.

CP2053902

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 101.16 mp

Utilitati - Utilitati generale (Telefon)

Finisaje - Podele (Gresie)

Servicii - Servicii imobil (Curatenie)

pretinchiriere: 842

monedainchiriere: EUR

pretinchiriereunitar: 10

monedainchiriereunitar: EUR

## Specificații

ID anunt: XBAF140UE

Actualizat în: 30.07.2024

Tip imobil:	<b>Clădire de birouri</b>	Clasă birouri:	<b>A</b>
Suprafața utilă totală:	<b>84.18 mp</b>	Destinație recomandată:	<b>Clădire de birouri</b>

### ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Comision: standard

#### Alte detalii:

APOSTU ESTATE va ofera spre inchiriere spatiu birouri clasa A, in Piata Unirii.

Spatiul pentru birouri se afla la etajul 1, al unei cladire de birouri, renovata interior- exterior.

Accesul la birouri se poate face pe scarii sau cu ajutorul liftului .

Spatiul este alcatuit dintr-o incapere open space, care se poate compartimenta la cerere cu ajutorul unui perete de sticla, grup sanitar propriu.

Confortul termic este asigurat cu ajutorul ventilconvectoarelor care se regasesc in spatiu.

Spatiul beneficiaza de cablaj instalatie de alarma, videointerfon.

Va asteptam cu drag la o vizionare.

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 101.16 mp

Utilitati - Utilitati generale (Telefon)

Finisaje - Podele (Gresie)

Servicii - Servicii imobil (Curatenie)

pretinchiriere: 842

monedainchiriere: EUR

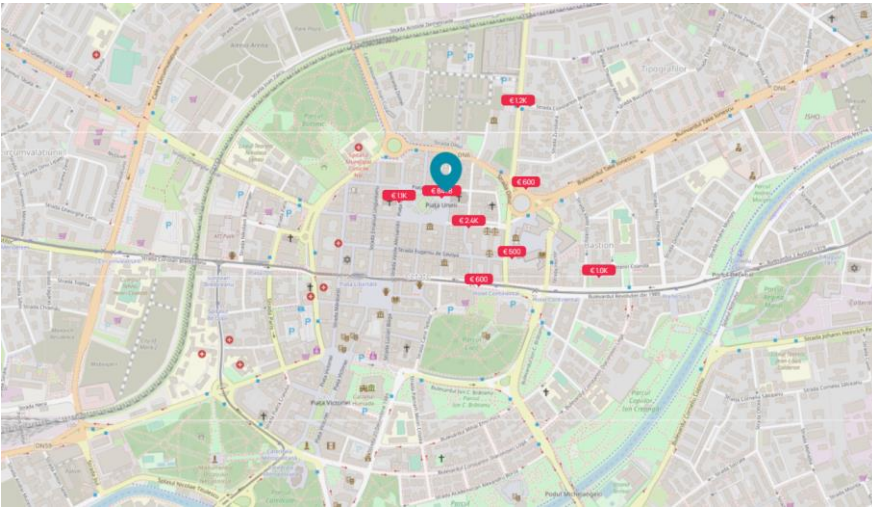
pretinchiriereunitar: 10

monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

## Subspații disponibile

Chirie / mp / lună:	<b>10 EUR/mp (total: 841.8 EUR/lună) + TVA, Comision 0% cumpărător</b>
Suprafață disponibilă:	<b>84.18</b>
Disponibilitate spațiu:	<b>imediat</b>



[https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-68mp-calea-martirilor-IDAqCq.html?\\_gl=1\\*dr0p7s\\*\\_gcl\\_aw\\*R0NMLjE3MjEzMDQzMzEuRUFJYUIRb2JDaE1JNV9UN3I4Q3dod01WaTdLREJ4MXQ4d0VNRUFNWUFTQUFFZ0tSRV9EX0J3RQ..\\*\\_gcl\\_au\\*MjEzNzQ0MDU2NS4xNzE4NjE1Nz11\\*\\_ga\\*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTcyMjQxMjMy4yMTEuMC4xNzlyNDEyMzYzLjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-68mp-calea-martirilor-IDAqCq.html?_gl=1*dr0p7s*_gcl_aw*R0NMLjE3MjEzMDQzMzEuRUFJYUIRb2JDaE1JNV9UN3I4Q3dod01WaTdLREJ4MXQ4d0VNRUFNWUFTQUFFZ0tSRV9EX0J3RQ..*_gcl_au*MjEzNzQ0MDU2NS4xNzE4NjE1Nz11*_ga*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyMjQxMjMy4yMTEuMC4xNzlyNDEyMzYzLjAuMC4w)



**Spatiu comercial 68mp | Calea Martirilor**  
 Calea Girocului, Timisoara, Timis

**1 100 €**  
 16 €/m<sup>2</sup>  
[Propune un pret](#)

**Viorica Dindelegan**  
 Anunț agenție  
 0727 677 886

Nume\*

Email\*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾









Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de inchiriat 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](#)

## Prezentare generală

 Suprafață utilă	<b>68 m<sup>2</sup></b>	 Destinația proprietății	<b>magazin</b>
 Etaj	<b>parter</b>	 Tip clădire	<a href="#">Cere informații</a>
 Stare	<b>gata de utilizare</b>	 Tip vânzător	<b>agenție</b>
 Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	 Liber de la	<a href="#">Cere informații</a>

## Descriere

District Real Estate oferă spre închiriere un spațiu comercial cu o suprafață de 68 de metri pătrați, situat pe Calea Martirilor, aproape de Synevo, o zonă cu o vizibilitate și un trafic foarte mare.

Spațiul este compartimentat astfel:

- 4 camere mari
- Hol
- Baie

Alte detalii:

- Confortul termic este asigurat de o centrală proprie prin intermediul caloriferelor.
- Aer condiționat
- Camere de supraveghere

Deoarece acest spațiu a fost utilizat anterior ca farmacie, există o serie de caracteristici specifice care îl fac potrivit pentru alte afaceri similare. De exemplu, spațiul poate fi util pentru alte activități comerciale în domeniul sănătății, cum ar fi cabinetele medicale, laboratoare, clinici sau farmacii naturiste.

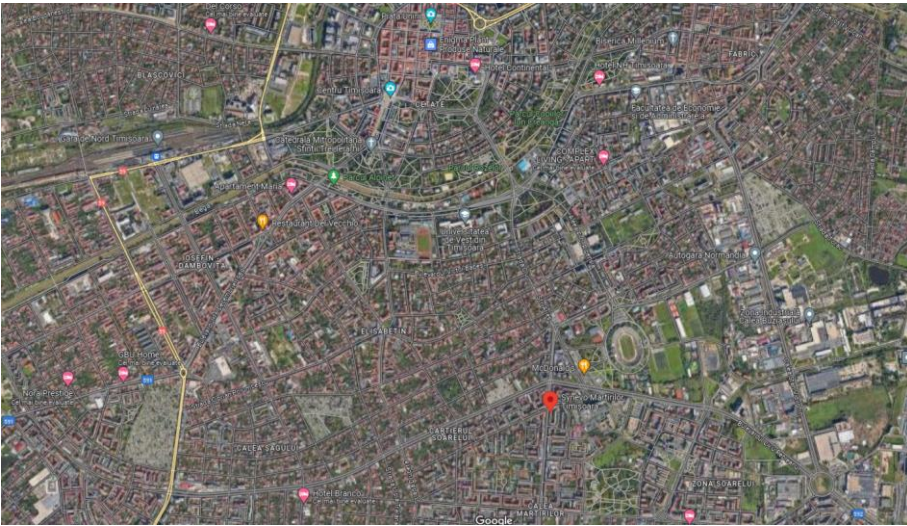
În plus, spațiul poate fi adecvat și pentru alte activități comerciale, cum ar fi birouri sau alte servicii. Spațiul de 4 camere poate fi împărțit în birouri separate sau poate fi utilizat pentru o varietate de activități comerciale, cum ar fi serviciile juridice sau de contabilitate.

Prețul lunar pentru închirierea acestui spațiu comercial este de 1500 euro plus 1500 de euro garanție.

Pentru programarea unei vizionări sau alte detalii, suntem la dispoziția dumneavoastră.

## Particularități

Anul construcției	<b>2002</b>
Media	<b>internet</b>
Siguranță	<b>alarmă</b>
Informații suplimentare	<b>aer condiționat, acces asfaltat</b>



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/09e04d0i57i3738he8fd075h96063ig1.html>

**Spatiu comercial de inchiriat**

Timis, Timisoara CENTRU 📍 [Vezi pe harta](#)

**1 000 EUR**

Valabil din 09.07.2024 10:46:56

0726006232

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

📄 Fă ofertă

👁️ Vizualizări: 2016

🚩 Raportează

**Havermuller Marius**

Vezi toate anunțurile

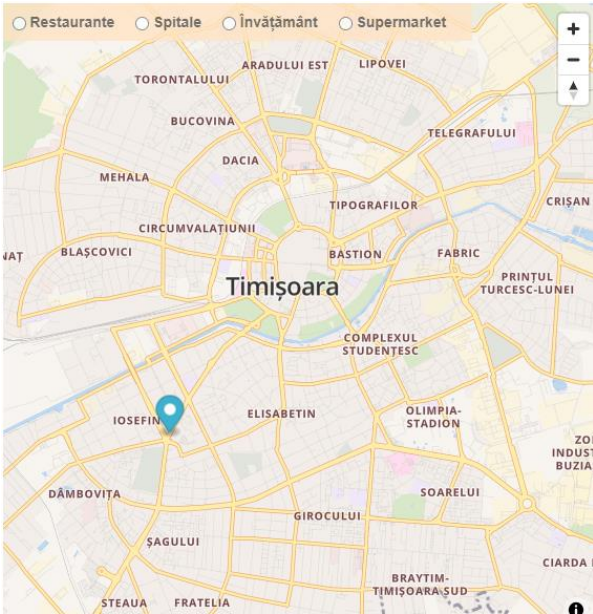


**Specificații**

Suprafata utila	109,0 m <sup>2</sup>	Suprafata terenului	109,0 m <sup>2</sup>
Incalzire	gaz	Locuri parcare	Parcare

**Descriere**

De inchiriat spatiu comercial cu 2 intrari din curte si de la strada principala cu vitrine termopan foarte mari si direct vizibil de pe bulevardul 16 Decembrie Nr 52. Are o suprafata de 109m2 cu posibilitatea de a mai avea si alte spatii pt birouri sau depozitare din interiorul curtii. Dispune de centrala proprie pe gaz,apa,curent,parcare. 1000 Tel:



<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-timisoara-bogdanestilor-206685429>

**Spațiu comercial, 170 mp în Bogdăneștilor**

Bogdăneștilor, Județul Timiș - Vezi Hartă

12.35 € / mp / lună

**2.100 € / lună**



Salvează

5



**KING IMOBILIARE**  
Acoperire Nationala  
KING IMOBILIARE (PRO)

**0374451090**  
0720762675

Trimite mesaj

Activati notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activati



## Descriere

Blascovici | Spatiu Comercial | Stradal | Centrala Propie

ID Anunt : P76844

Comisionul perceput de KING IMOBILIARE este de 50% + TVA din valoarea unei luni de chirie.

KingImobiliare va propune spre inchiriere un spatiu comercial in zona Blascovici/Bogdanestilor stradal.

Spatiul are o suprafata de 181 mp si se afla la parter intr-un bloc cu regim de inaltime P + 1 ?.

Este ideal pentru o noua afacere sau un spatiu de desfasurare a activitatii.

Va asteptam sa il vedem impreuna !

Agent: Damsescu Ana Maria

Structura rezistenta: beton

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 3

Suprafata construita: 181 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 1

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Curent trifazic,Apa,Canalizare,Gaz)

Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podele (Gresie,Parchet); Iluminat (Spoturi,Lumina naturala); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre,Contor caldura,Contor gaz)

## Specificatii

ID anunt: XC88144SK

Actualizat in: 12.07.2024

Tip imobil:

**Centru comercial**

Suprafata utila totala:

**170 mp**

Destinatia recomandata:

**Centru comercial**

### ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Comision: 50%+TVA

#### Alte detalii:

ID Anunt : P76844

Comisionul perceput de KING IMOBILIARE este de 50% + TVA din valoarea unei luni de chirie.

KingImobiliare va propune spre inchiriere un spatiu comercial in zona Blascovici/Bogdanestilor stradal.

Spatiul are o suprafata de 181 mp si se afla la parter intr-un bloc cu regim de inaltime P + 1 ?.

Este ideal pentru o noua afacere sau un spatiu de desfasurare a activitatii.

Va asteptam sa il vedem impreuna !

Agent: Damsescu Ana Maria

Structura rezistenta: beton

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 3

Suprafata construita: 181 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 1

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Curent trifazic,Apa,Canalizare,Gaz)

Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podele (Gresie,Parchet); Iluminat (Spoturi,Lumina naturala); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre,Contor caldura,Contor gaz)

pretinchiriere: 2100

monedainchiriere: EUR

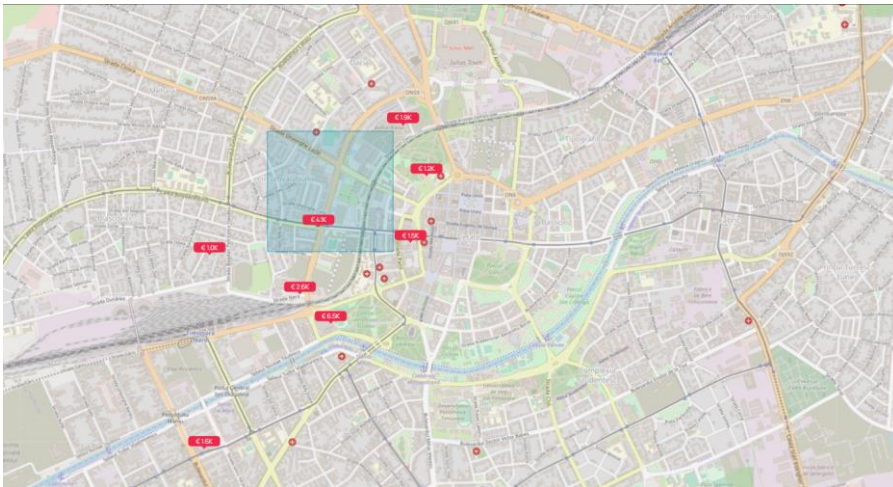
Disponibilitate proprietate: imediat

## Subspații disponibile

Chirie / mp / lună: **12.35 EUR/mp (total: 2100 EUR/lună), Comision 50% cumpărător**

Suprafață disponibilă: **170**

Disponibilitate spațiu: **imediat**



Chirie etaj

Comparabila 1: [https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-pentru-birouri-250-mp-zona-centrala-IDzF5C.html?\\_gl=1\\*1u0itej\\*\\_gcl\\_aw\\*R0NMLjE3MjEzMDQzMzEuRUFJYUIRb2JDae1JNV9UN3l4Q3dod01WaTdLREJ4MXQ4d0VNRUFNWUFTQUFFZ0tSRV9EX0J3RQ..\\*\\_gcl\\_au\\*MjEzNzQ0MDU2NS4xNzE4NjE1Nz1\\*\\_ga\\*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTcyNTI3NzMwMy4yMzguMC4xNz11Mjc3MzAzLjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-pentru-birouri-250-mp-zona-centrala-IDzF5C.html?_gl=1*1u0itej*_gcl_aw*R0NMLjE3MjEzMDQzMzEuRUFJYUIRb2JDae1JNV9UN3l4Q3dod01WaTdLREJ4MXQ4d0VNRUFNWUFTQUFFZ0tSRV9EX0J3RQ..*_gcl_au*MjEzNzQ0MDU2NS4xNzE4NjE1Nz1*_ga*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNTI3NzMwMy4yMzguMC4xNz11Mjc3MzAzLjAuMC4w)

← Înapoi la listă
Distribuie
Salvează

Spatiu pentru birouri, 250 mp, Zona Centrala

**1300 €** /lună

Iosefin, Timisoara, Timis

**Alexandru Paliuc**  
Anunț agenție  
☎ 0728 460 455

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon

Scrie mesajul tău...

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

Trimite mesajul

**Spațiu comercial de închiriat**

250m<sup>2</sup>

Etaj:	fără informații
Destinatia proprietatii:	birouri
Tip clădire:	cladire de birouri
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	fără informații

**Caracteristici**

Anul construcției:	1868
Media:	internet

## Descriere

APOSTU ESTATE va propune spre inchiriere spatiu pentru birouri, 250 mp, situat in zona centrala Baile Neptun.

Spatiu se afla la prima inchiriere si este pozitionat intr-o cladire istorica complet renovata, la mansarda cladirii.

Spatiu se desfasoară pe o suprafata utila de 200 mp si este compartimentat astfel:

- incapere deschisa/zona de lucru;
- spatiu de depozitare;
- 2 bai.

Confortul termic se realizeaza cu ajutorul centralei proprii a imobilului prin intermediul caloriferelor.

Pretul de inchiriere al spatiului este de 1300 euro/luna. (se achita doua luni de chirie ca si garantie)

Va asteptam cu placere la o vizionare!

CP1983222

Mai puțin ^

Actualizat: 16.08.2024

Publicat: 19.03.2024

ID: 8499432

ID în birou: CP1983222

Raportează



5,2 euro/mp/luna

Comparabila 2: [https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-pentru-birouri-55-mp-piata-700-IDBejm.html?\\_gl=1\\*1o0gi41\\*\\_gcl\\_au\\*R0NMLjE3MjEzMDQzMzEuRUFJYUIRb2JDaE1JNV9UN3l4Q3dod01WaTdLREJ4MXQ4d0VNRUFNWUFTQUFFZ0tSRV9EX0J3RQ.\\*\\_gcl\\_au\\*MjEzNzQ0MDU2NS4xNzE4NjE1Nz11\\*\\_ga\\*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTcyNTI3NzNmWMy4yMzguMC4xNz11Mjc3MzAzLjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-pentru-birouri-55-mp-piata-700-IDBejm.html?_gl=1*1o0gi41*_gcl_au*R0NMLjE3MjEzMDQzMzEuRUFJYUIRb2JDaE1JNV9UN3l4Q3dod01WaTdLREJ4MXQ4d0VNRUFNWUFTQUFFZ0tSRV9EX0J3RQ.*_gcl_au*MjEzNzQ0MDU2NS4xNzE4NjE1Nz11*_ga*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNTI3NzNmWMy4yMzguMC4xNz11Mjc3MzAzLjAuMC4w)

← Înapoi la listă
Distribuie
Salvează

Spatiu pentru birouri, 55 mp, Piata 700

**440 €** /lună

Cetate, Timisoara, Timis

**Alexandru Paliuc**  
Anunț agenție  
☎ 0728 460 455

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

**Trimite mesajul**

### Spațiu comercial de închiriat

55m<sup>2</sup>

Etaj:	1
Destinatia proprietatii:	birouri
Tip clădire:	clădire de birouri
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	fără informații

#### Caracteristici

Anul construcției:	1970
Informații suplimentare:	lift
Siguranță:	<input checked="" type="checkbox"/> alarmă <input checked="" type="checkbox"/> zona supravegheată
Media:	internet

## Descriere

APOSTU ESTATE va propune spre inchiriere spatiu pentru birou, de 55 mp, Etajul 1, in Zona Piata 700.

Spatiu se desfasoata pe o suprafata de 55 mp si este compus din 3 incaperi de diferite suprafete, doua pentru birou si una potrivita pentru depozitare/arhiva.

- Grupurile sanitare sunt comune cu celelalte spatii de pe etaj.
- Incalzirea biroului se face cu ajutorul centralei pe gaz a cladirii, dispune de contoare separate si aparat de aer conditionat.
- Cladirea de birouri beneficiaza de paza non-stop la intrare, alarma si 2 lifturi pentru persoane.

Va asteptam la o vizionare!

CP2103564

Mai puțin ^

Actualizat: 26.08.2024

Publicat: 26.08.2024

ID: 8873152

ID în birou: CP2103564

Raportează



Comparabila 3: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-stradal-160-mp-zona-ultracentrala-piata-700/72439hd3g2397f3f2f4759e4i17f93f1.html>

Spatiu stradal, 160 mp, Zona  
Ultracentrala/Piata 700

1 500 EUR

Timis, Timisoara Ultracentral  
Vezi pe hartă

Valabil din 28.07.2024 05:34:01

0728460455

Bună, mă interesează oferta  
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 106

Raportează



Alexandru Paliuc

online

Vezi toate anunțurile

## Descriere

APOSTU ESTATE va propune spre inchiriere spatiu comercial la demisol, de 1 60 mp, Zona Ultracentrala/Piata 700.

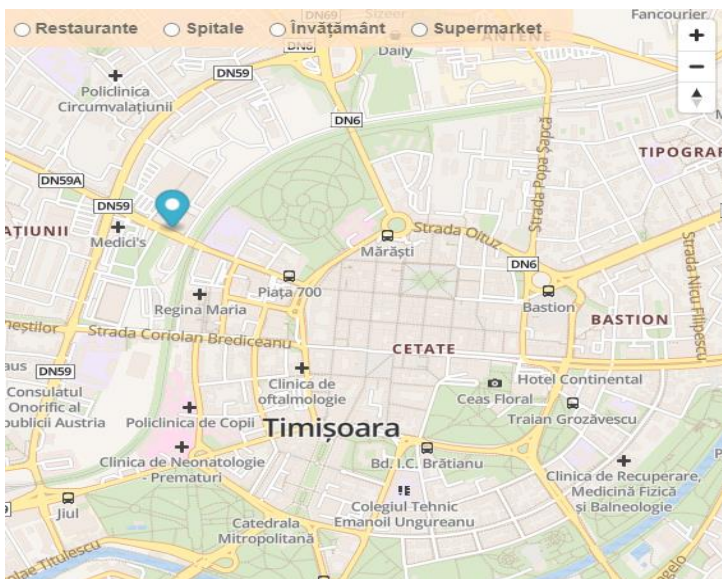
Spatiu este compartimentat astfel:

- incapere de suprafata mare pentru vanzare;
- incapere pentru depozitare;
- birou;
- grup sanitar.

Dispune de incalzire prin centrala cladirii, contorizarea utilitatilor este separata.

Spatiu are intrare din strada si inca un punct de acces din cladire;

Amplasarea spatiului este pretabil pentru mai multe tipuri de afacere, se afla intr-o zona circulata intens pietonal.



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/spatiu-de-inchiriat-depozit/h9ei3g9i0f8g7f74246idi238e1g9258.html>

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Spatiu de inchiriat Depozit

250 EUR

Timis, Timisoara

Vezi pe hartă

Valabil din 27.08.2024 12:22:12



0721847408

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 98

Raportează

**Cheva Lucia**  
 Telefon validat  
 Vezi toate anunțurile  
 Urmărește

Specificații

Suprafata utila	40,0 m <sup>2</sup>
-----------------	---------------------

Descriere

Inchiriez spatiu in zona Torontalului cu o suprafata de 40 mp .  
 Spatiul dispune de o incapere si grup sanitar.  
 In zona se afla numeroase puncte de interes: statie de autobuz , statie de taxi, supermarket, farmacie, restaurante, fast food.  
 Utilitati : apa, gaz, curent .

