

# 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** – Construcție și teren în cota indiviză, situată Str. Emanuel Ungureanu nr. 5, Et. Parter și subsol, Ap. SAD 1, mun. Timisoara, jud. Timis.

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

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

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

Str. Emanuel Ungureanu nr. 5, Et. Parter și subsol, Ap. SAD 1, mun. Timisoara, jud. Timis							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata inchiriata (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 în folosință	405254-C1-U10	230/X	108/485				
Construcție Parter	405254-C1-U10	230/X	105	13.0	65	1,365	6,792
Construcție Subsol	405254-C1-U10	230/X	121.33	6.0	30	728	3,622
<b>Amplasament</b>	<b>405254-C1-U10</b>	<b>230/X</b>	<b>226.33</b>	<b>9.2</b>	<b>46</b>	<b>2,093</b>	<b>10,415</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 .....	8
6. Tipul valorii .....	9
Data raportului: 01.08.2024 .....	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).....	23
Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber .....	23
Cea mai bună utilizare a proprietății construite .....	23
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....	24
1. Metodologia de evaluare .....	24
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	27
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE.....	43

## SINTEZA EVALUĂRII

<b>Număr raport:</b>	61104
<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. Emanuel Ungureanu nr. 5, Et. Parter si subsol, Ap. SAD 1, mun. Timisoara, jud. Timis
<b>Suprafață teren in cota indiviza:</b>	108/485 mp;
<b>Suprafață inchiriata (S):</b>	105 mp, parter si 121,33 mp subsol
	

Str. Emanuel Ungureanu nr. 5, Et. Parter si subsol, Ap. SAD 1, mun. Timisoara, jud. Timis							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata inchiriata (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	405254-C1-U10	230/X	108/485				
Construcție Parter	405254-C1-U10	230/X	105	13.0	65	1,365	6,792
Construcție Subsol	405254-C1-U10	230/X	121.33	6.0	30	728	3,622
<b>Amplasament</b>	<b>405254-C1-U10</b>	<b>230/X</b>	<b>226.33</b>	<b>9.2</b>	<b>46</b>	<b>2,093</b>	<b>10,415</b>

<b>Marketabilitate</b>	Medie
<b>Data evaluării:</b>	01.08.2024
<b>Data inspecției:</b>	30.07.2024
<b>Curs valutar:</b>	1 EUR = 4.9760 LEI
<b>Appraisal &amp; Valuation SA</b> Evaluator 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. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România
<b>Reprezentant legal:</b>	Ioan - Andrei Botiș, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație
<b>E-mail:</b>	<a href="mailto:office@nairomania.ro">office@nairomania.ro</a>
<b>Telefon:</b>	(+4) 0311 011 890
<b>Fax:</b>	(+4) 0372250626
<b>Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:</b>	RO 26760786
<b>Număr înregistrare la Registrul Comerțului:</b>	J40/3736/2010
<b>Website:</b>	<a href="https://www.nairomania.ro/">https://www.nairomania.ro/</a> și <a href="http://www.evaluare-firma.ro">www.evaluare-firma.ro</a>
<b>Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :</b>	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 și destinatarilor desemnați și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de

evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

### 3. Activul subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate pentru:					
<b>Tip proprietate imobiliară</b>	Teren in cota indiviza și construcție cu regim de înălțime S+P			Se evalueaza dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare Construcție și teren inglobat, in cota indiviza	
<b>Adresa poștală</b>	Str. Emanuel Ungureanu nr. 5, Et. Parter și subsol, Ap. SAD 1, mun. Timisoara, jud. Timis				
<b>Carte Funciară</b>	<b>Teren</b>			<b>Construcții</b>	
	Număr C.F	Suprafață acte	Suprafață măsurători	Nr. Cadastral	Suprafață inchiriată (mp)
Timisoara	405254-C1-U10	108/485	108/485	230/X	105 Parter 121,33 subsol
<b>Total suprafață luată în calcul</b>		<b>108/485</b>		105 Parter 121,33 subsol	
<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. In cadrul raportului au fost folosite suprafetele inchiriate conform Contractului de Inchiriere nr.1627/13,03,2023				
<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 = 4.9760 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** 01.08.2024, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

**Data raportului:** 01.08.2024

## 8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 24.07.2024. 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 cu nr. 020805/19.07.2024;
- Contract de inchiriere nr.1627 /13.03.2023;
- Extras de Carte Funciara cu cerere nr.158738 din 19.06.2024;

Limitări cu privire la informații sau documente: Clientul nu a pus la dispoziție documente din care să reiasă suprafața utilă a construcției.

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/calcul, 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, neexpușe 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 când suprafețele se schimbă, valoarea poate fi diferită.

#### 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, stadardele 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

<b>Chiria de piață</b>	În conformitate cu Standardul de Evaluare a bunurilor SEV 104 – Tipuri ale valorii “Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”
<b>Evaluator</b>	APPRAISAL & VALUATION S.A. este o societate pe acțiuni înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J40/3736/2010, cod unic de înregistrare RO 26760786 și având sediul social în București, Str. Nicolae Caramfil nr.87, etaj 6, sectorul 1, România.
<b>Abordare prin piață</b>	Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.
<b>Abordarea prin cost</b>	Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante dedepreciere.
<b>Lei sau RON</b>	Reprezintă moneda națională a României
<b>Euro, EUR sau €</b>	Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro
<b>ANEVAR</b>	ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

### III. PREZENTAREA DATELOR

#### 1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

##### 1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare compusă din teren în cota indiviză și construcție cu destinație comercială cu suprafețele din tabelul de mai jos:

Str. Emanuel Ungureanu nr. 5, Et. Parter și subsol, Ap. SAD 1, mun. Timisoara, jud. Timis			
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata inchiriata (mp)
Teren în folosință	405254-C1-U10	230/X	108/485
Construcție Parter	405254-C1-U10	230/X	105
Construcție Subsol	405254-C1-U10	230/X	121,33

##### Proprietar și situația juridică

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

##### 1.2. Date privind documentația cadastrală

Se regăsesc în tabelul de mai sus.

##### 1.3. Sarcini

Nu există sarcini.

##### 1.4. Utilizarea actuală

La data inspecției, imobilul era în conservare.

##### Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat cu ajutorul adresei postale.

##### 1.5. Acces

Accesul la imobilul supus evaluării se face din strada Emanuel Ungureanu, strada pietonală, 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 emblematic 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 Piața Unirii.

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 comerciale.

Informațiile despre zonă au fost preluate din sursele publice.

Locația beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

- Piața Libertății;
- Piața Unirii;
- Muzeul Național al Banatului;
- 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

Teren in cota indiviza.

### 3.2. Identificare amplasament

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

### 3.3. Caracteristici topografice

Carte funciara nr. 422965-C1-U8 si nr. Cadastral 20250-20251/I-II-III-IV/B

### 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+2E 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

**Construcție** în suprafață utilă de 105 mp la parter și 121,33 mp la subsol având regim de înălțime S+P.

Sistem constructiv:

- fundație continuă din beton;
  - zidărie portantă din cărămidă; samburi, centuri și planșeu din beton; acoperiș sarpantă din lemn și învelitoare din țiglă;
  - tamplărie uși și ferestre din PVC cu geam termopan.
  - finisajele interioare: tencuieli obișnuite la pereți și tavane, pardoseli din gresie; grupurile sanitare plăcate cu gresie și faianță și obiecte sanitare obișnuite; uși interioare din MDF la parter și din lemn la subsol.
  - finisaje exterioare: tencuieli obișnuite.
  - încălzirea se realizează prin termoficare.
- Subsolul are urme de igrăsie și necesită igienizare.

### 4.1. Utilități

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

### 4.2. Stare tehnică : Buna.

La data inspecției construcția era în stare bună.

### 4.3. An construire

Nu cunoaștem anul edificării construcției. Conform informațiilor primite de la client construcția este una monumentală și a fost edificată în anul 1940.

### 4.4. Regim de înălțime

Conform informațiilor primite, construcția dispune de un regim de înălțime S+ P, aspect confirmat cu ocazia inspecției în teren.

## 4. Suprafețe

Str. Emanuel Ungureanu nr. 5, Et. Parter și subsol, Ap. SAD 1, mun. Timisoara, jud. Timis			
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata inchiriată (mp)
Teren în folosință	405254-C1-U10	230/X	108/485
Construcție Parter	405254-C1-U10	230/X	105
Construcție Subsol	405254-C1-U10	230/X	121.33
<b>Amplasament</b>	<b>405254-C1-U10</b>	<b>230/X</b>	<b>226.33</b>

## IV. ANALIZA PIETEI 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 utilităţi. Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată şi cu caracteristici optime din punct de vedere al formei şi coeficienţilor urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este şi necesitatea asigurării coerenţei reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung şi cu proiectele de infrastructură publică, modificările neaşteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacţiilor. Un subsegment în creştere al acestei pieţe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investiţiile publice aprobate prin Planul Naţional de Redresare şi Rezilienţă.

## 2. Piaţa locală specifică - Delimitarea pieţei specifice

Piaţa specifică a proprietăţii analizate este reprezentată de spaţii comerciale situate în zona centrală a Municipiului Timisoara, jud. Timisoara.

## 3. Analiza cererii

Cererea pentru proprietăţi de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din investitori cu posibilitati, interesaţi să închiriereze spaţii comerciale. Localizarea spaţiului într-o zonă centrală cu potenţial de închiriere face ca proprietatea să fie atractivă.

## 4. Analiza ofertei

În zona considerată şi pentru segmentul de proprietăţi de tipul celei analizate se remarcă o activitate crescută de dezvoltare imobiliară. În prezent, în zonă este funcţional un număr mic de astfel de spaţii.

## 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciem că piaţa locală pentru segmentul de proprietăţi similare celei analizate este caracterizată de o cerere crescută pentru astfel de spaţii, datorită localizării semicentrale şi suprafeţei relativ mici.

## 6. Previţiunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă

Din punctul de vedere al gradului de absorbţie a proprietăţilor 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 absorbţie. Estimăm că perioada de expunere pe piaţă a unei proprietăţi similare în condiţiile actuale este de aproximativ 3 luni-6 luni.

## 7. Concluzii

CONCLUZII		
Oferta de proprietăţi similare	medie	
Cererea de proprietăţi similare	constantă	
Definirea pieţei	activă	
Echilibrul pieţei	<b>Echilibru relativ între cerere şi ofertă</b>	
	Spaţiile comerciale Parter	
	<b>Minim</b>	11 euro/mp
	<b>Maxim</b>	15 euro/mp
	Spaţiile comerciale subsol	

<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 comercială este singura admisă. În capitolul Evaluarea proprietății imobiliare se demonstrează și că aceasta este fezabilă din punct de vedere financiar.
- Maxim productivă. Asadar, utilizarea maxim productivă a proprietății este cea comercială.

Având în vedere dimensiunea proprietății imobiliare, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este comercială.

## VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 1. Metodologia de evaluare

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

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

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

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

#### 1.1. Abordarea prin piață

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

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

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica tehnica comparațiilor 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	-5%	14	14	11
Localizare	Str. Emanuil Ungureanu nr.5, Timisoara	P-ta Unirii - Central	Circumvalatiunii	Zona semicentrala - Timisoara
<b>Comparabilitate localizare</b>		<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>inferior</b>
Suprafata utila-mp	105,00	107	90	172
<b>Comparabilitate SU</b>		<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>inferior</b>
Suprafata teren in cota indiviza-mp	108/485	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza
<b>Comparabilitate ST</b>		<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
An edificare	estimat 1940	1839 modernizata in 2015	1980 cu modernizari in perioada 2010-2015	Cladire istorica
<b>Comparabilitate an</b>		<b>superior</b>	<b>superior</b>	<b>similar</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	Bune	bune	bune	renovabila
<b>Comparabilitate finisaje</b>		<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>inferior</b>
Utilizare	birouri	birouri	birouri	birouri
<b>Comparabilitate utilizare</b>		<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
<i>similar</i>		6	6	4
<i>inferior</i>		0	0	3
<i>superior</i>		1	1	0
<b>Comparabilitate totala</b>		<b>superior</b>	<b>superior</b>	<b>inferior</b>

Tehnica - analiza clasamentului		
Proprietatea	Chirie euro/mp	Comparabilitate totala
1	14,3	superior
2	14,3	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		10	8	6
Chirie negociata/ mp/su	-5%	9	8	6
Localizare	Str. Emanuil Ungureanu nr.5, Timisoara	Balcescu - Central	Zona centrala - Timisoara	Zona centrala Parcul Poporului
<b>Comparabilitate localizare</b>		<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>inferior</b>
Suprafata utila-mp	121,33	70	141	80
<b>Comparabilitate SU</b>		<b>superior</b>	<b>similar</b>	<b>superior</b>
Pozitie in cladire	subsol	demisol	demisol	subsol
<b>Comparabilitate SCD</b>		<b>superior</b>	<b>superior</b>	<b>similar</b>
Suprafata teren in cota indiviza-mp	108/485	cota indiviza	cota indiviza	cota indiviza
<b>Comparabilitate ST</b>		<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
An edificare	estimat 1940	1940 modernizata in 2015	1940 cu modernizari in perioada 2010-2015	1940 cu modernizari in 2020
<b>Comparabilitate an</b>		<b>superior</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	bune
<b>Comparabilitate finisaje</b>		<b>superior</b>	<b>superior</b>	<b>superior</b>
Utilizare	birouri	birouri	birouri	birouri
<b>Comparabilitate utilizare</b>		<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
<i>similar</i>		4	5	4
<i>inferior</i>		0	0	1
<i>superior</i>		4	3	3
<b>Comparabilitate totala</b>		<b>superior</b>	<b>superior</b>	<b>inferior</b>

## Tehnica - analiza clasamentului

Proprietatea	Chirie euro/mp	Comparabilitate totala
1	9,1	superior
2	7,6	superior
Subiect	6,0	
3	5,9	inferior

Din analiza clasamentului rezulta un interval de inchiriere cuprins intre 5,9 - 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.

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

Str. Emanuel Ungureanu nr. 5, Et. Parter si subsol, Ap. SAD 1, mun. Timisoara, jud. Timis							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata inchiriata (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	405254-C1-U10	230/X	108/485				
Constructie Parter	405254-C1-U10	230/X	105	13.0	65	1,365	6,792
Constructie Subsol	405254-C1-U10	230/X	121.33	6.0	30	728	3,622
Amplasament	405254-C1-U10	230/X	226.33	9.2	46	2,093	10,415

**Valoarea nu contine TVA**

## VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

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

Str. Emanuel Ungureanu nr. 5, Et. Parter și subsol, Ap. SAD 1, mun. Timisoara, jud. Timis							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata inchiriata (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	405254-C1-U10	230/X	108/485				
Constructie Parter	405254-C1-U10	230/X	105	13.0	65	1,365	6,792
Constructie Subsol	405254-C1-U10	230/X	121.33	6.0	30	728	3,622
<b>Amplasament</b>	<b>405254-C1-U10</b>	<b>230/X</b>	<b>226.33</b>	<b>9.2</b>	<b>46</b>	<b>2,093</b>	<b>10,415</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:

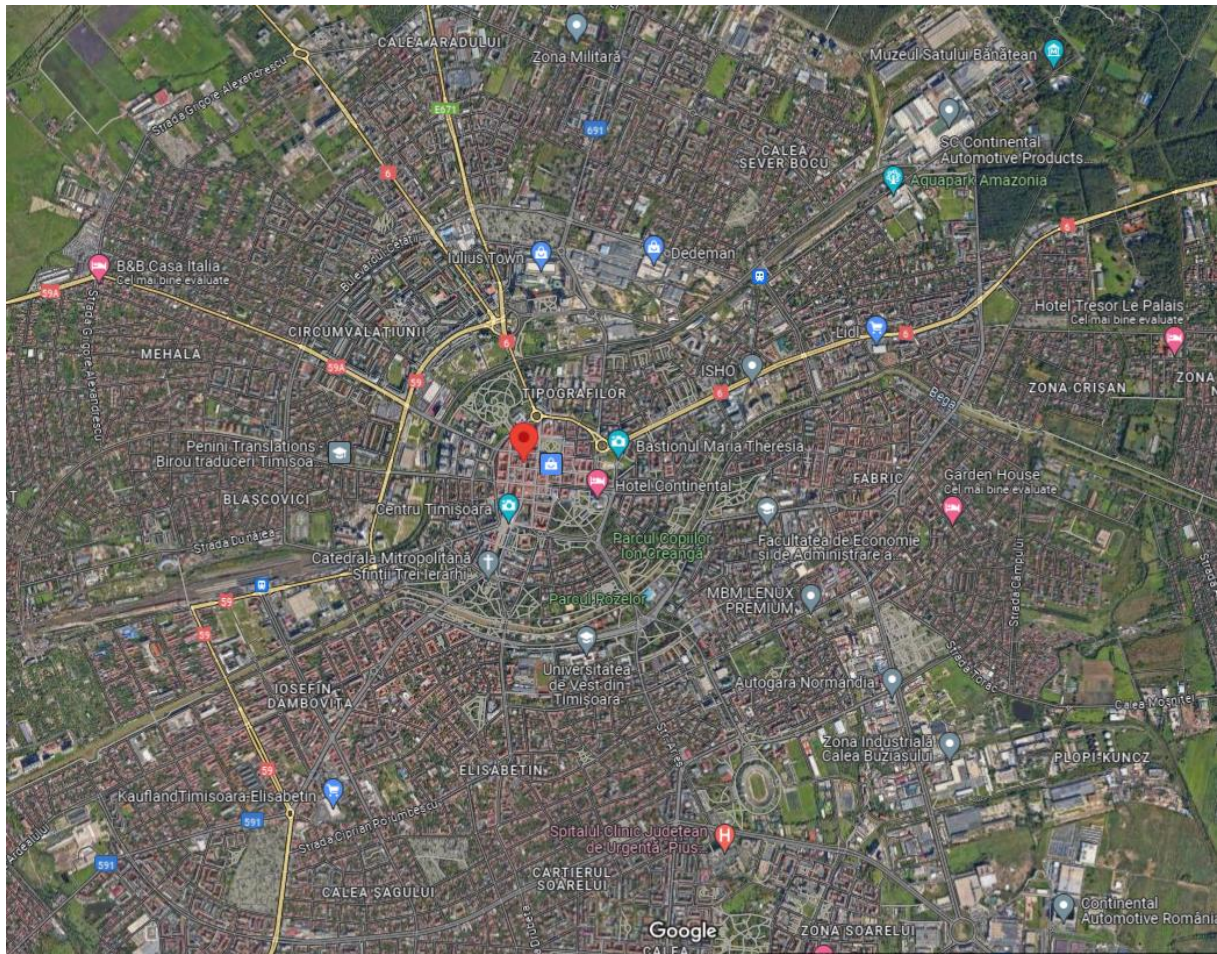
– valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai adecvată și precisă întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.

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. Emanuel Ungureanu nr. 5, Et. Parter și subsol, Ap. SAD 1, mun. Timisoara, jud. Timis							
Denumire	Carte funciara nr.	Nr. Cadastral	Suprafata inchiriata (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	405254-C1-U10	230/X	108/485				
Constructie Parter	405254-C1-U10	230/X	105	13.0	65	1,365	6,792
Constructie Subsol	405254-C1-U10	230/X	121.33	6.0	30	728	3,622
<b>Amplasament</b>	<b>405254-C1-U10</b>	<b>230/X</b>	<b>226.33</b>	<b>9.2</b>	<b>46</b>	<b>2,093</b>	<b>10,415</b>

Valoarea nu contine TVA

## ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE



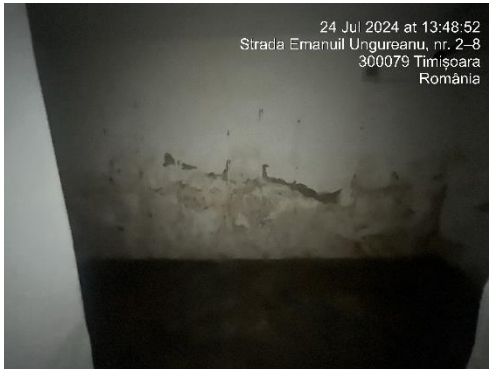
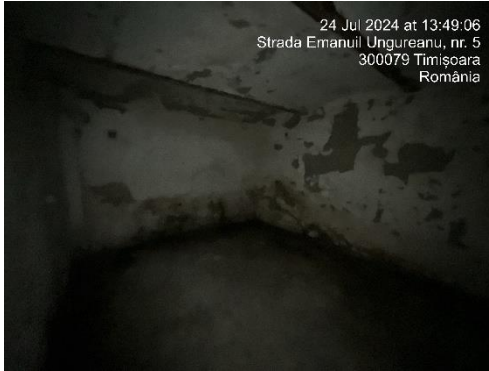


## ANEXA 2 – DOCUMENTAR FOTO



## SUBSOL







Spatiu comercial Parter







## ANEXA 3 – DOCUMENTE



Primăria Municipiului Timișoara  
 DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT  
 Serviciul Gestiune si Urmarire Contracte

TMI2024-020805  
 2024-07-09 10:36

Semnat Director general DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT  Digitally signed by Calin Nicusor PIRVA Date: 2024.07.09 10:35:47 Reason: Semnat electronic	Semnat Sef serviciu Serviciul Gestiune si Urmarire Contracte  Digitally signed by Mariana ROMAN Date: 2024.07.05 13:46:19 Reason: Semnat electronic	Intocmit Referent Serviciul Gestiune si Urmarire Contracte  Digitally signed by Cristina TICUS Date: 2024.07.05 13:14:43 Reason: Semnat electronic

### COMANDĂ

CĂTRE,  
 S.C. APPRAISAL & VALUATION S.A.

**Referitor:** „Servicii de evaluare și expertiză privind executarea de rapoarte privind reevaluarea, evaluarea a unor imobile din categoria activelor fixe corporale de natura mijloacelor fixe situate pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara și aflate în patrimoniul Municipiului Timișoara, a Statului Român și pentru imobilele la care Municipiul Timișoara prezintă un interes”.

Având în vedere contractul subsecvent nr.164/13.11.2023 la Acord-cadru de servicii nr.158 din data 27.10.2023, vă rugăm să procedați la întocmirea raportului de evaluare pentru imobilul- **SAD 1**, situat în Municipiul Timișoara, str. E. Ungureanu nr.5, înscris în CF nr.405254-C1-U10.

Raportul de evaluare este necesar pentru **stabilirea tarifului de închiriere** (prețul de pornire la licitație) a acestuia.

Raportul de evaluare va fi transmis electronic pe adresa de e-mail: [primariatm@primariatm.ro](mailto:primariatm@primariatm.ro), în atenția d-nei Țicuș Cristina, Serviciul Gestiune și Urmărire Contracte.

Anexăm prezentei următoarele documente în copie xerox:

- Extras de carte funciară nr. 405254-C1-U10 Timișoara;
- Contract de închiriere nr. 1627/2023.

FO 203-01, vers.1

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
nr. 1627 din 13.03.2023

**1. PĂRȚILE CONTRACTANTE :**

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, Bv. Constantin Diaconovici Loga, nr.1, telefon 0256/408300, CUI RO32937000, având contul curent RO17TREZ621502205X020362, deschis la Trezoreria Timișoara, în calitate - **locatar**, reprezentat prin Primar, **DOMINIC FRITZ** pe de o parte și

**SOCIETATEA HORTICULTURA SA** cu sediul în Timișoara, str. Emanuil Ungureanu nr. 5, județul Timiș, Cod Poștal: 300079, CNP/CIF/CUI: RO 1816890, număr de ordine în registrul Comerțului: J35/93913.06.1991, cont IBAN: RO16 BTRL RONC RT04 6050 5802 deschis la Banca Transilvania filiala Timișoara, tel fix: -, tel mobil: 0728/004487, email: contact@horticultura.ro, reprezentant legal: Director General – DAN LUCIAN RUSU, în calitate de **locatar**, în temeiul HCLMT nr. 64/28.02.2023 au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

**2. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**2.1** Obiectul contractului de închiriere îl constituie închirierea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință, situat în imobilul din Timișoara, str. Emanuil Ungureanu nr. 5, parter cu intrare din stradă, în suprafață de 226,33 m.p, înscris în CF nr. 405254-C1-U10, nr. top 230/X, cu 27% pci și 108/485 mp din teren în folosință, în proprietatea Statului Român în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara, număr de inventar 101179.01, valoare inventar 396.013,00 lei.

**2.2** Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării prezentului contract. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna prin proces-verbal de predare - primire, care va fi încheiat, datat, semnat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării primirii.

**2.3.** Bunul închiriat este dat în folosință locatarului pentru sediul social.

**3. DURATA CONTRACTULUI**

**3.1** Prezentul contract de închiriere se încheie, de la data de 13.03.2023 până la data de 05.07.2027.

**3.2** La expirarea termenului de valabilitate a prezentului contract, acesta poate fi prelungit numai prin acordul scris și expres al părților.

**3.2** Intenția de prelungire a contractului se notifică de către locatar, în termen de 90 zile, înainte de expirarea duratei contractului.

**4. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ**

**4.1. (1)** Prețul închirierii spațiului -chiria- este după cum urmează:

Spațiu birouri – 105,00 mp la tariful de închiriere de 34,48 lei/mp/lună

Spațiu depozitare – 121,33 mp la tariful de închiriere de 14,79 lei/mp/lună calendaristică, așa cum a fost stabilit(ă) prin Raportul de evaluare nr. SC2023-004482/20.02.2023 și se

(6) În cazul neprimirii facturii în termenul prevăzut la art. 4.3 alin. 2, chiriașul va informa proprietarul despre acest aspect în termen de 5 zile lucrătoare de la data la care a expirat termenul menționat.

(7) În cazul în care comunicarea facturii nu este confirmată de către chiriaș în termenul prevăzut la aln. 5, factura va fi considerată comunicată și acceptată.

(8) Pe cale de excepție, dacă factura nu poate fi comunicată în format electronic, deoarece locatarul fie nu deține adresa de e-mail, fie aceasta nu este funcțională temporar, locatarul se obligă să se prezinte la sediul locatarului în vederea remiterii facturii pe suport de hârtie, în termen de 5 zile de la data expirării termenului prevăzut la art. 4.3 alin. 2. În acest caz, comunicarea se consideră îndeplinită la data la care locatarului i-a fost înmănată sub semnătură factura emisă pe suport de hârtie.

(9) În caz de neîndeplinire de către locatar a obligației prevăzută la alin. 8, factura se consideră comunicată în termen de 5 zile de la data expirării termenului prevăzut la art. 4.3 alin. 2, cu toate consecințele ce decurg din acest fapt.

## **5 DREPTURILE PĂRȚILOR**

### **5.1 Drepturile Locatarului**

(1) Locatarul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, spațiul care face obiectul prezentului contract.

(2) Locatarul are dreptul de a folosi spațiul care face obiectul contractului de închiriere, doar pentru destinația de sediu social.

### **5.2 Drepturile Locatorului**

(1) Locatorul are dreptul să inspecteze bunurile închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

(2) Verificarea va fi făcută de către personalul cu atribuții din cadrul aparatului de specialitate a Primarului Municipiului Timișoara.

(3) Locatorul va denunța în mod unilateral contractul de închiriere, atunci când interesul public local sau național o impune, fără plata vreunei despăgubiri către locatar.

## **6. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **6.1 Locatorul se obligă:**

(1) Să predea bunul, liber de orice sarcină, pe bază de Proces verbal de predare-primire, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului de închiriere;

(2) Să garanteze pentru liniștită și utilă folosință a bunului închiriat;

(3) Locatorul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit sau exploatat în conformitate cu specificul bunului închiriat și în scopul pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către locatar.

(4) Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale.

(5) Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului de închiriere și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului.

### **6.2 Obligațiile Locatarului**

(1) Locatarul este obligat să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa.

(2) Locatarul este obligat să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat.

(1) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract sau a prelungirii dacă e cazul, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii și conform clauzelor contractuale.

(2) prin pieirea sau avariarea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației ;

(3) prin acordul părților, consemnat printr-un înscris.

(4) prin denunțarea unilaterală din partea locatarului în cazul în care interesul public național sau local o impune, cu un preaviz de 30 zile.

În accepțiunea prezentului contract părțile convin că interesul local să fie definit punctual prin Hotărâre a Consiliului Local fără nici un fel de restricții.

Încetarea contractului în cazul în care interesul local o impune se face fără intervenția instanței de judecată.

(5) prin renunțare, dintr-o cauză de forță majoră sau când locatarul este în cazul imposibilității obiective de a exploata spațiul, fără plata unei despăgubiri, cu notificarea de îndată a locatarului.

(6) Renunțarea la contract de către locatar se face cu anunțarea în scris a locatarului, cu 30 zile înaintea disponibilizării spațiului.

(7) Atât locatarul cât și locatorul, vor putea solicita încetarea contractului numai după notificarea intenției sale, celeilalte părți, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

## 9. REZILIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

9.1 Simplul fapt al neîndeplinirii de către locatar a obligațiilor prevăzute în contract, art. 6.2, atrage rezilierea de plin drept a contractului de închiriere, fără nicio notificare, fără punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanțelor de judecată.

(1) În cazul neachitării chiriei în termen mai mare de 90 zile de la data scadenței, prin simplul fapt al neexecutării, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanțelor de judecată.

(2) În cazul neplății chiriei la termenele scadente, locatarul va percepe penalități de întârziere calculate în cuantum de 1% pe luna sau fracțiune de lună.

(3) La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

(4) Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

## 10. CARACTERUL EXECUTORIU

(1) Părțile declară în mod expres și confirmă că prezentul Contract constituie *titlu executoriu* în coformitate cu dispozițiile art 1798 Codul Civil și art. 1809 alin. 3 raportat la alin. 2 Codul civil.

## 11. FORȚA MAJORĂ

(1) Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

(2) Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

(3) Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

(4) Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

17.4 Notificările verbale nu vor fi luate în seamă.

17.5 Schimbarea adresei locatarului va fi notificată locatorului cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte sub sancțiunea neluării ei în seamă.

17.6 Locatarul recunoaște dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura prevăzută de cap.II din Titlul XI Cod procedură civilă privind procedura de evacuare conform dispozițiilor art.1037 Cod procedură civilă.

17.7 Prezentul contract s-a încheiat azi 13.03.2023, în 4 (patru) exemplare, din care un exemplar a fost predat locatarului și un exemplar revine Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara.

**LOCATOR,  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
PRIMAR,**

**DOMINIC FRITZ**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR,  
STELIANA STANCIU**

**ȘEF SERVICIU JURIDIC,  
CRISTIAN JENARU**

**CONSILIER JURIDIC,  
DANIELA ȘTEFAN**

**DIRECTOR,  
CRISTIAN FRĂNȚESCU**

**CONSILIER,  
MARINELA BANDI**

**LOCATAR,**

**SOCIETATEA HORTICULTURA SA**

Reprezentată prin  
**DIRECTOR GENERAL  
DAN LUCIAN RUSU**

**DIRECTOR ECONOMIC  
LIGIA NICOLETA AVRAM**

Primăria Municipiului Timișoara  
Vizată de către control financiar  
conținutul program  
13.03.2023



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 405254-C1-U10 Timisoara

Nr. cerere	158738
Ziua	19
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare  
100149564283



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:130333

Adresa: Loc. Timisoara, Str EMANUEL UNGUREANU, Nr. 5, Et. parter si subsol, Ap. SAD 1, Jud. Timis  
Părți comune: terenul construit si neconstruit, fundatiile, fatadele, podul, sarpanta, invelitoarea, casa scarii, palierele de acces la apartamente, culoarele de acces la subsol si boxe, bransamentele si coloanele de apa, canal, electricitate, termoficare, curtea interioara, intrarea uscata

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 230/X	-	-	27%	108/485 teren in folosinta	SAD 1 cu 16 încăperi la parter si subsol

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15433 / 20/07/2000		
Act nr. -, din 20/07/2000 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE -apartamentare, anterior naționalizare cf. Decret 92/1950 cu nr 1721/1956, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN		

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Carte Funciară Nr. 405254-C1-U10 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

## Anexa Nr. 1 La Partea I

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Timisoara, Str EMANUEL UNGUREANU, Nr. 5, Et. parter si subsol, Ap. SAD 1, Jud. Timis

**Părți comune:** terenul construit si neconstruit, fundatiile, fatadele, podul, sarpanta, invelitoarea, casa scarii, palierele de acces la apartamente, culoarele de acces la subsol si boxe, bransamentele si coloanele de apa, canal, electricitate, termoficare, curtea interioara, intrarea uscata

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 230/X	-	-	27%	108/485 teren in folosinta	SAD 1 cu 16 încăperi la parter si subsol

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,  
01-07-2024

Asistent Registrator,  
IZABELLA SZOMSZED

Referent,

Data eliberării,  
\_ / \_ / \_

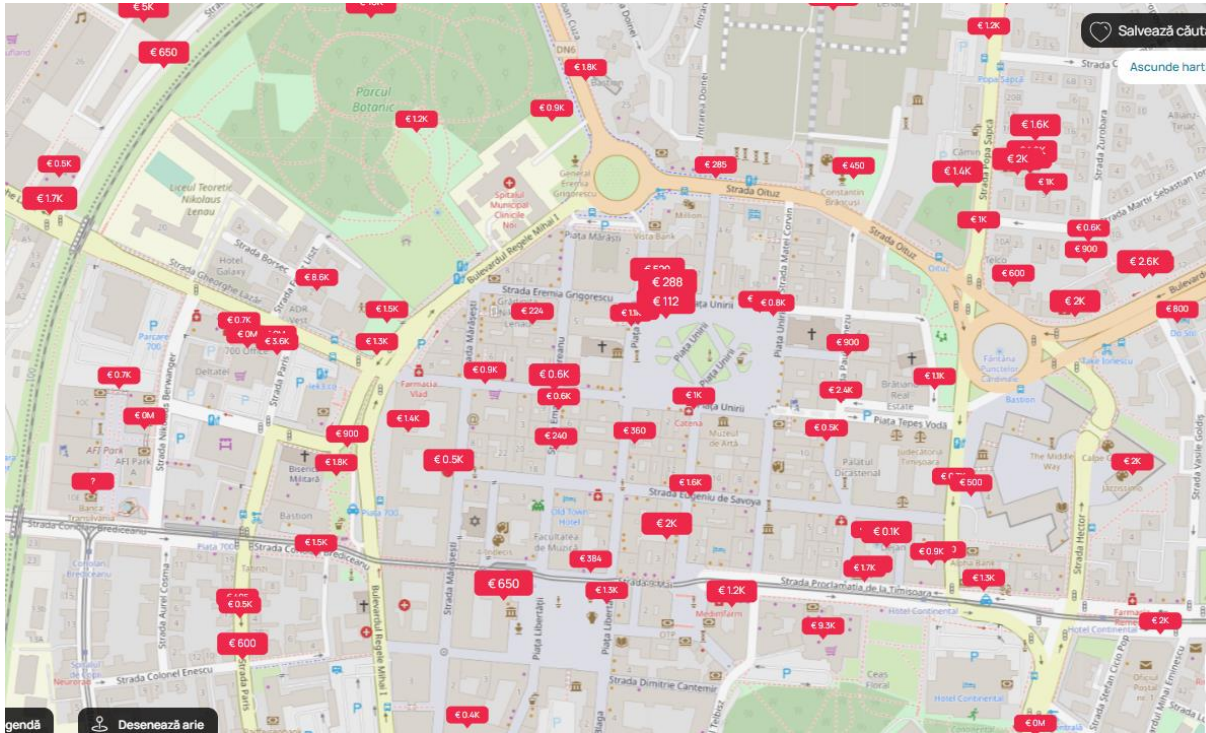
(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

## 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=EAlaIQobChMlx7XY396whwMVV4VoCR0JSAIJEAAAYiAAEgLHm\\_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=EAlaIQobChMlx7XY396whwMVV4VoCR0JSAIJEAAAYiAAEgLHm_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  
Habitation PRO

**0745358109**  
0740333146 / 0740333146

Trimite mesaj

Activati notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activati



## 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 costuri cu Utilitati/Mentenanta

Stare imobil: modernizat

An modernizare: 2015

pretinchiriere: 1605

monedainchiriere: EUR

pretinchiriereunitar: 15

monedainchiriereunitar: EUR

## Specificații

ID anunț: XCP81400C

Actualizat în: 06.06.2024

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

### 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

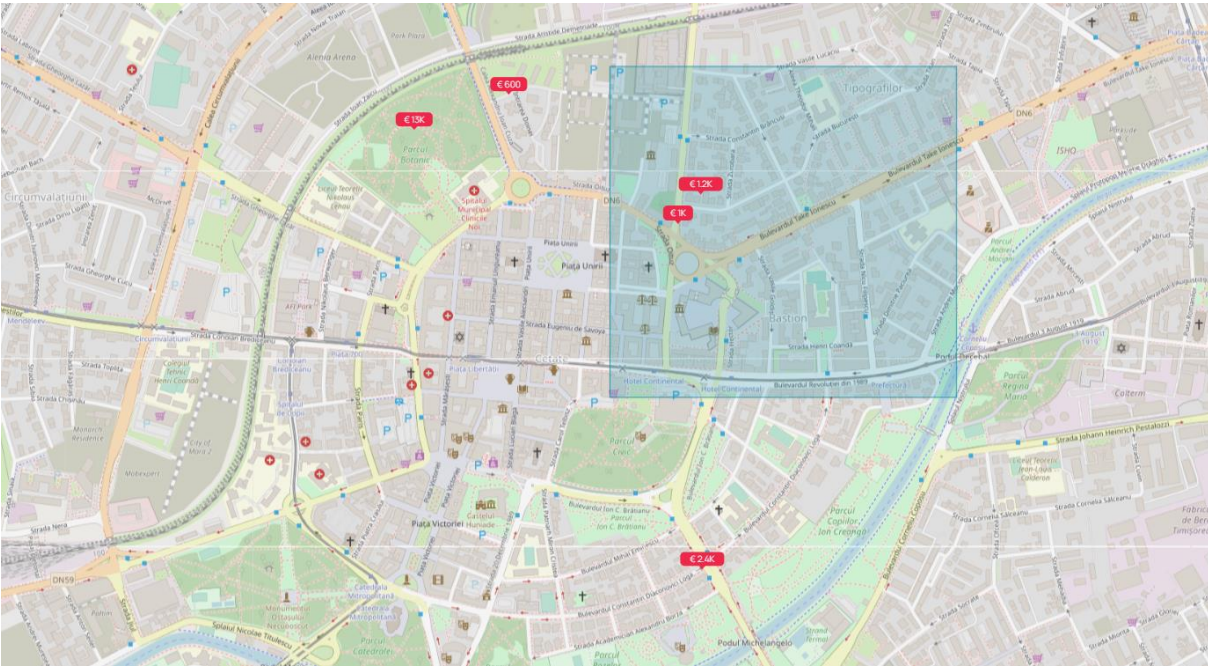
Se adauga consturi cu Utilitati/Mentenananta

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



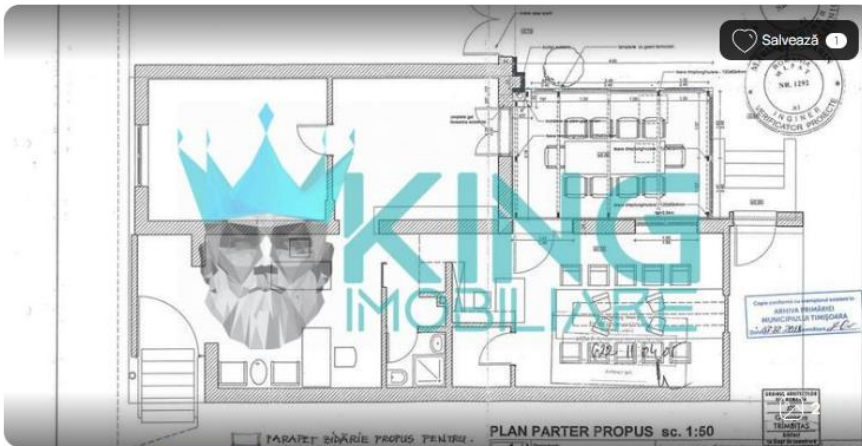
Comparabila 2: <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-timisoara-circumvalatiunii-10964788>

**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

Trimite 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...

## Specificatii

ID anunț: 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

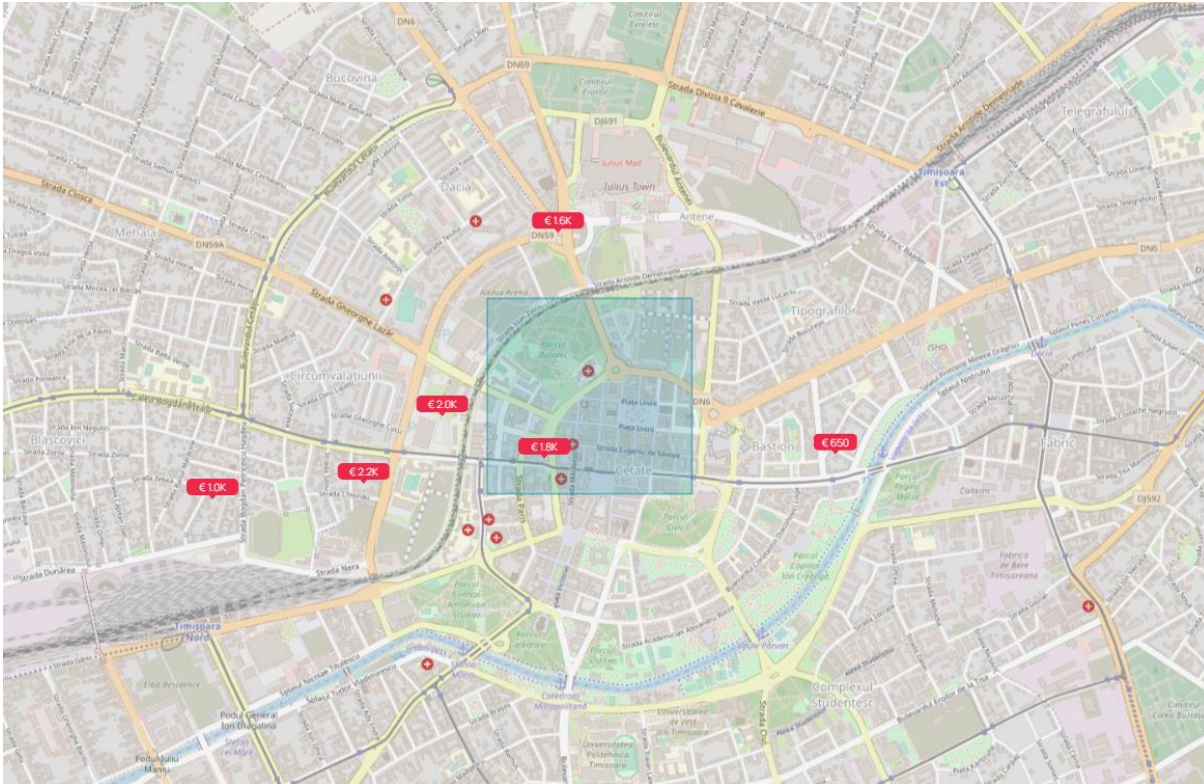
Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie,Calorifere); Climatizare (Aer conditionat); Utilitati generale (Curent,Curent trifazic,Apa,Canalizare,Gaz,CATV)

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



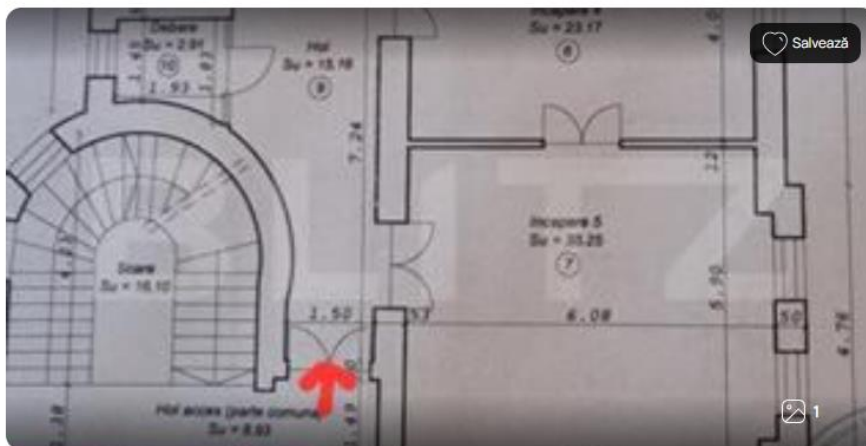
Comparabila 3: <https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-timisoara-central-224903769>

### 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:	Casă/Vilă	Clasă birouri:	A
Suprafața utilă totală:	172 mp	Stadiu construcție:	Există
		Destinație recomandată:	Casă/Vilă

### 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

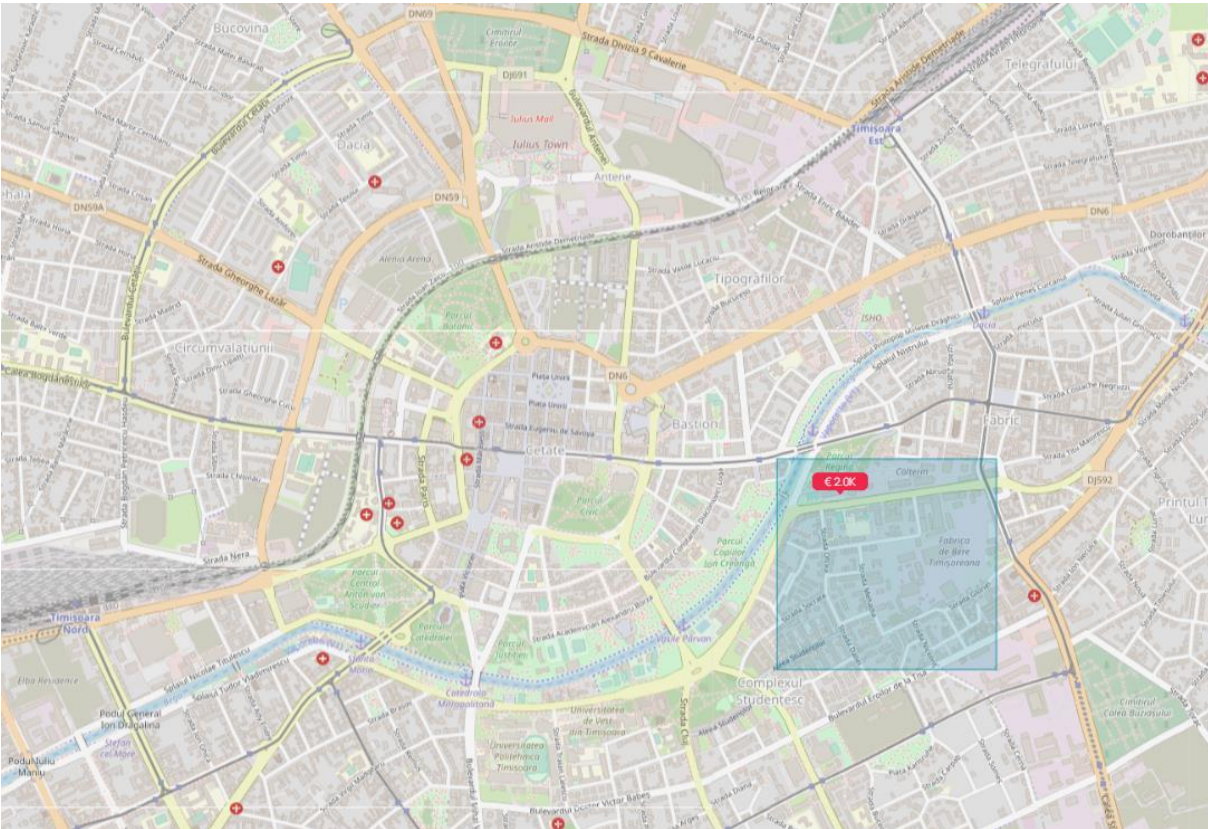
Nr incaperi: 7

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 ?

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.

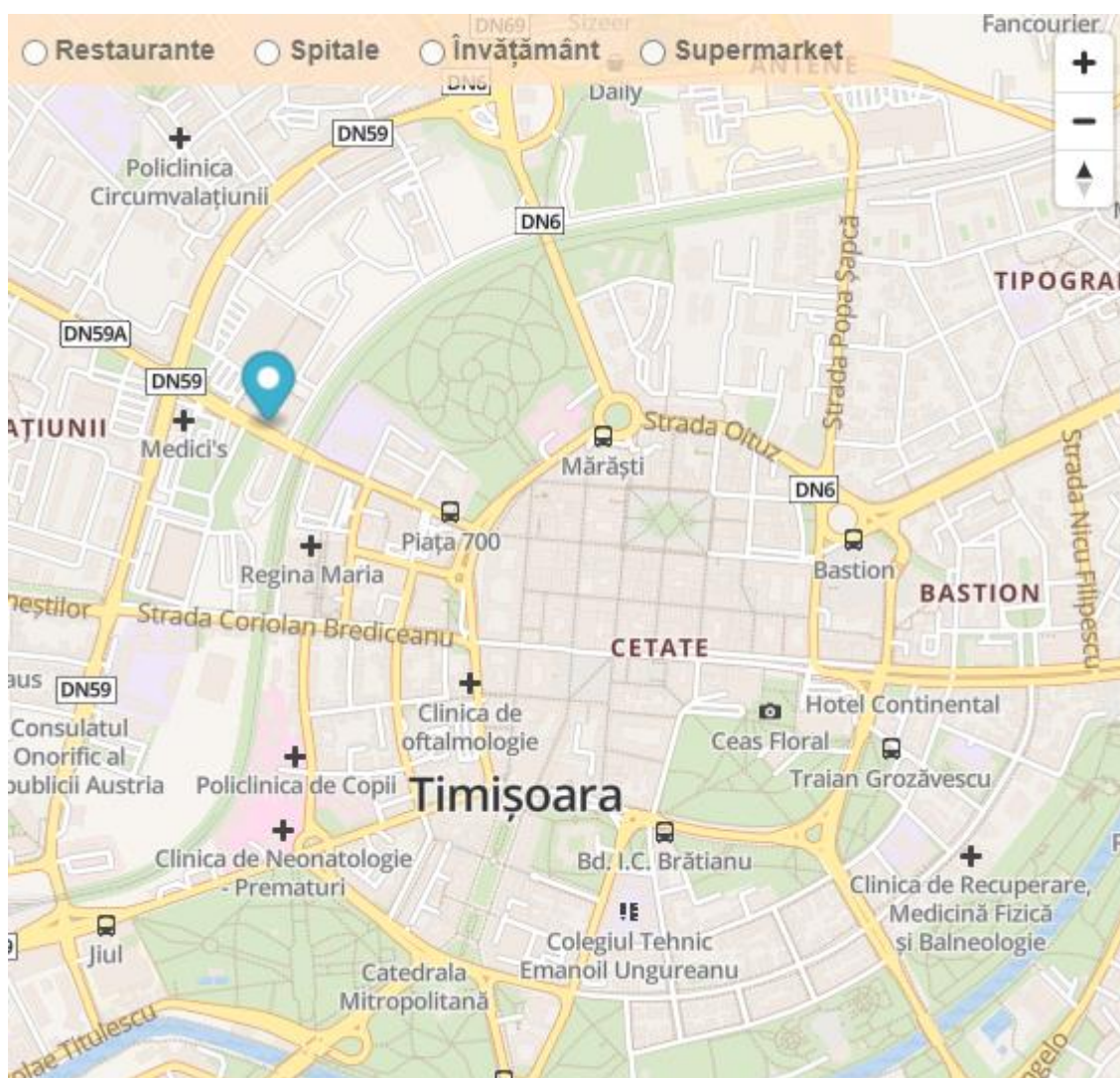
Spatiul este compartimentat astfel:

- 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>

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

**5 000 EUR**  
negociabil

Timis, Timisoara 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

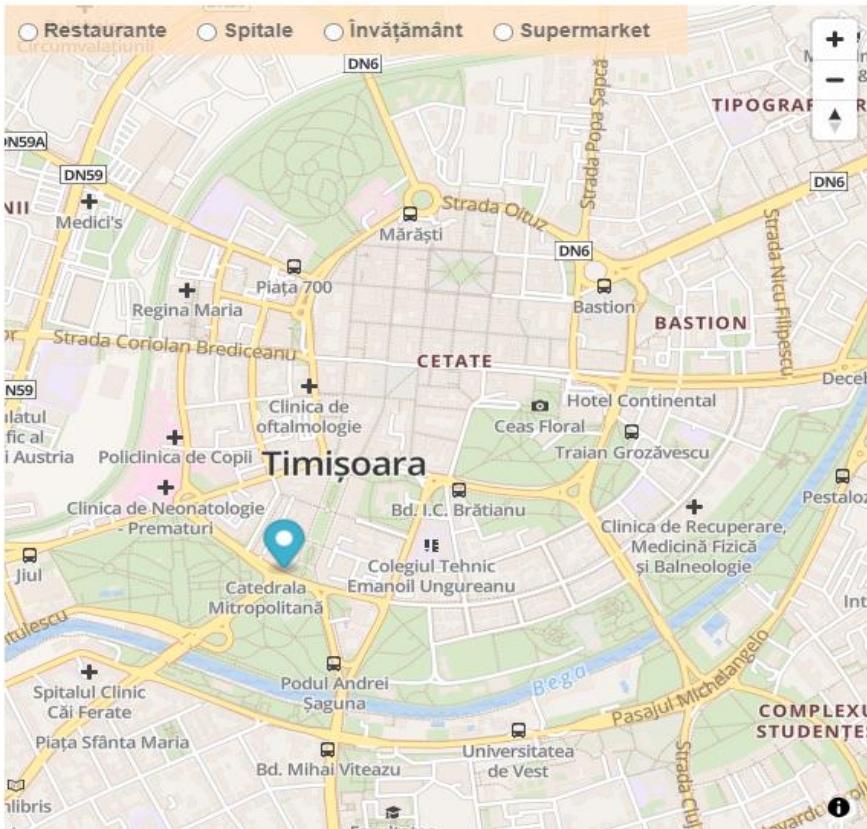


### Specificații

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

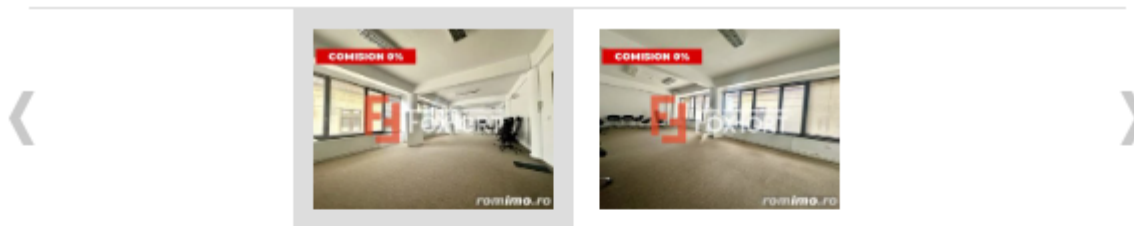
Raportează



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.

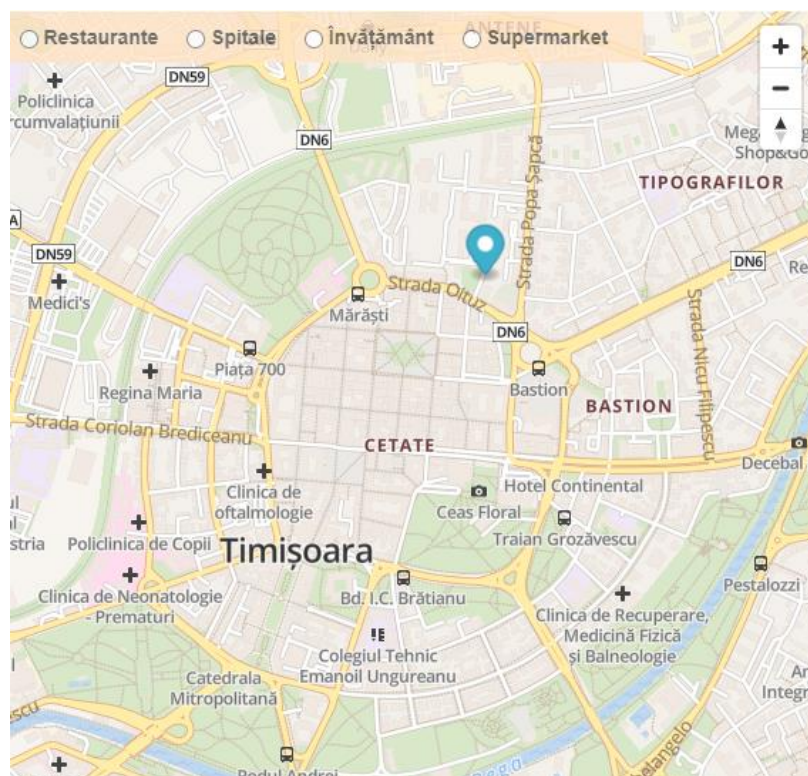
Finisaje interioare:

- 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!



<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-timisoara-p-ta-unirii-225766583>

## Birou, 84.18 mp în P-ța Unirii

P-ța Unirii, Județul Timiș - Vezi Hartă

10 € + TVA / mp / lună

**841 € + TVA / lună**



**OC** Octavian Irimie  
Senior Broker  
APOSTU ESTATE (PRO)

**0744557050**  
0723869869

Trmite 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 anunț: 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

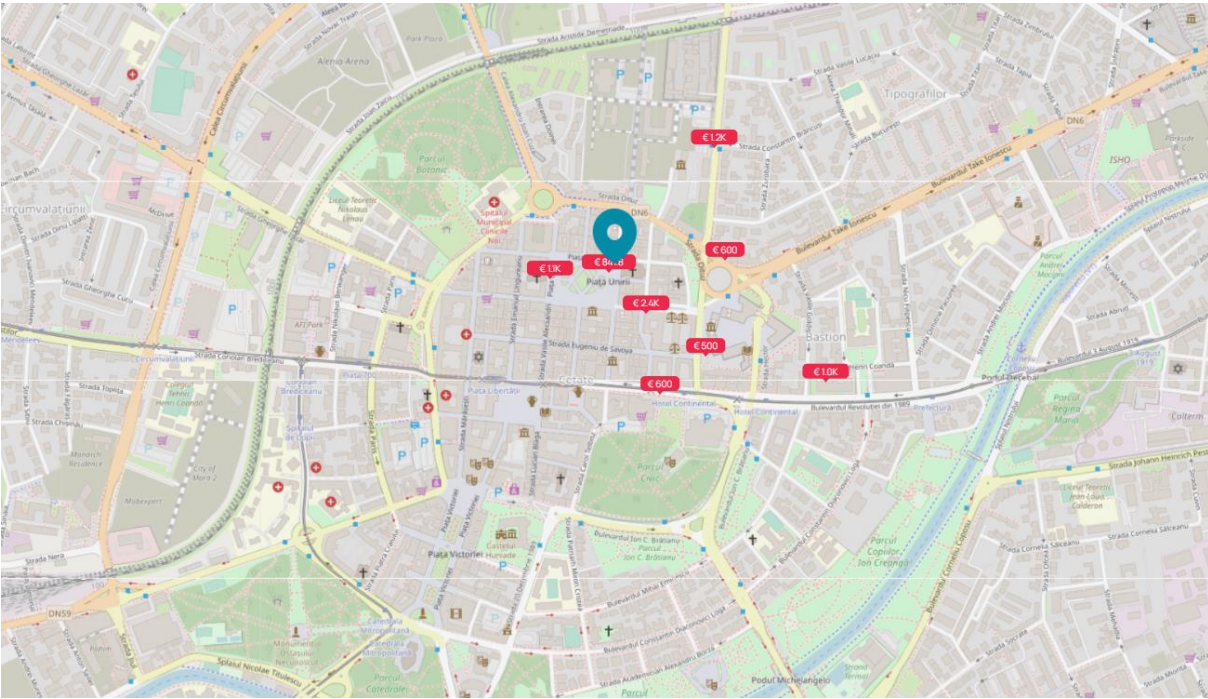
pretinchiriereunitar: 10

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\\*MjEzNzQ0MDU2NS4xNzE4NjE1Nz1\\*\\_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*MjEzNzQ0MDU2NS4xNzE4NjE1Nz1*_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 închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.  
 Mulțumesc!

131 / 2000

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

Trimite mesajul

## Prezentare generală

 Suprafață utilă	<b>68 m<sup>2</sup></b>	 Destinatia proprietatii	<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.

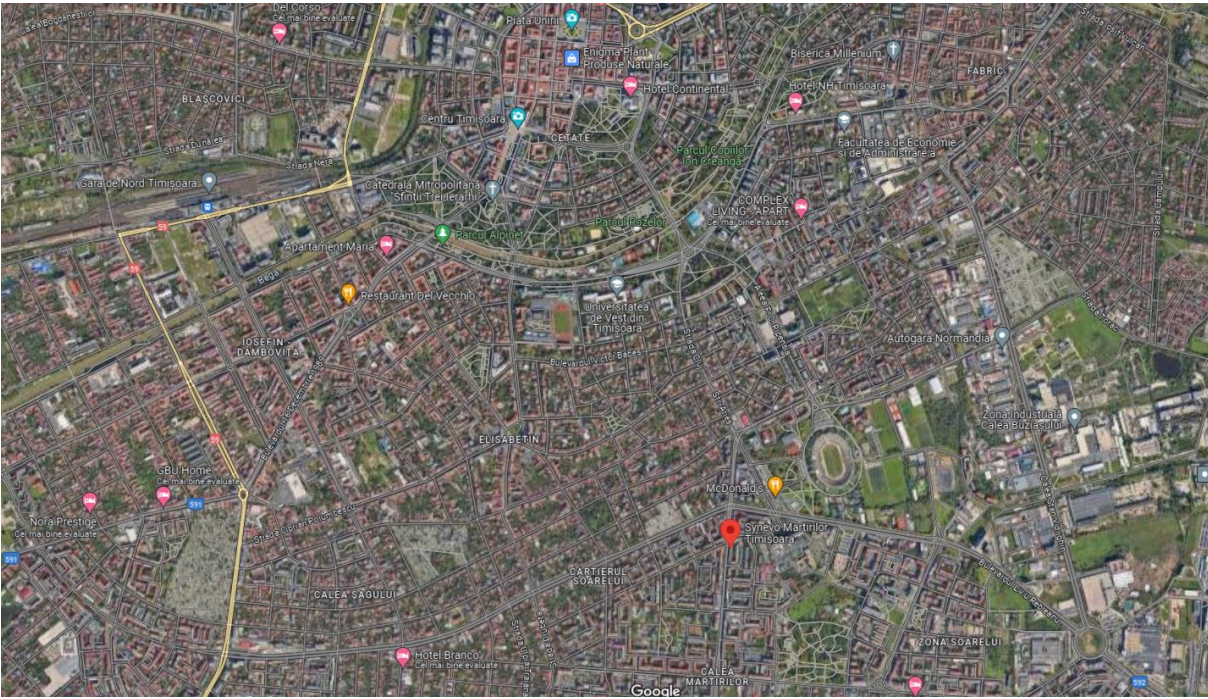
În plus, spațiul poate fi adecvat și pentru alte activități comerciale, cum ar fi birouri sau alte servicii. Spațiul de 4 camere poate fi împărțit în birouri separate sau poate fi utilizat pentru o varietate de activități comerciale, cum ar fi serviciile juridice sau de contabilitate.

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 hartă](#)

**1 000 EUR**

Valabil din 09.07.2024 10:46:56

**0726006232**



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

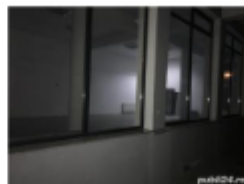
**Trimite**

Fă ofertă

Vizualizări: 2016

Raportează

**Havermuller Marius**  
[Vezi toate anunțurile](#)



## Specificații

Suprafata utila

109,0 m<sup>2</sup>Suprafata  
terenului109,0 m<sup>2</sup>

Incalzire

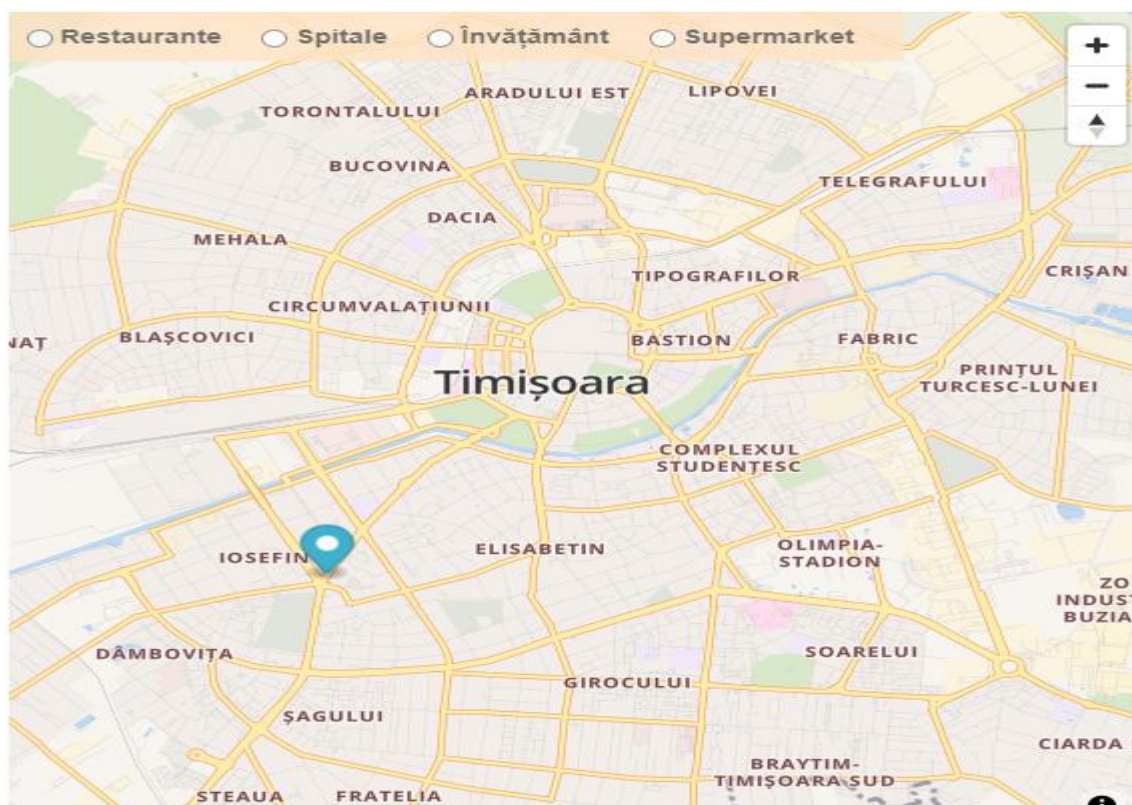
gaz

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:



Chirie subsol

Comparabila 1: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/sad-central-balcescu/9583e620h63g71892d472i8g848d94d6.html>

SAD -Central- Balcescu

700 EUR

Timis, Timisoara Balcescu  
Vezi pe hartă

Valabil din 29.07.2024 15:23:58

0740163165

Bună, mă interesează oferta  
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

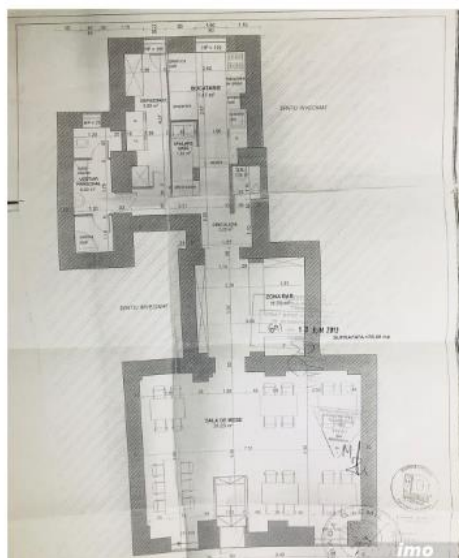
Fă ofertă

Vizualizări: 176

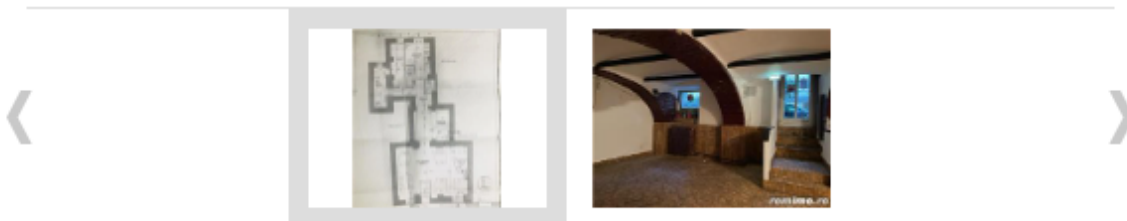
Raportează

AGENTIE  
IMOBILIARA

online



1 / 8



## Specificații

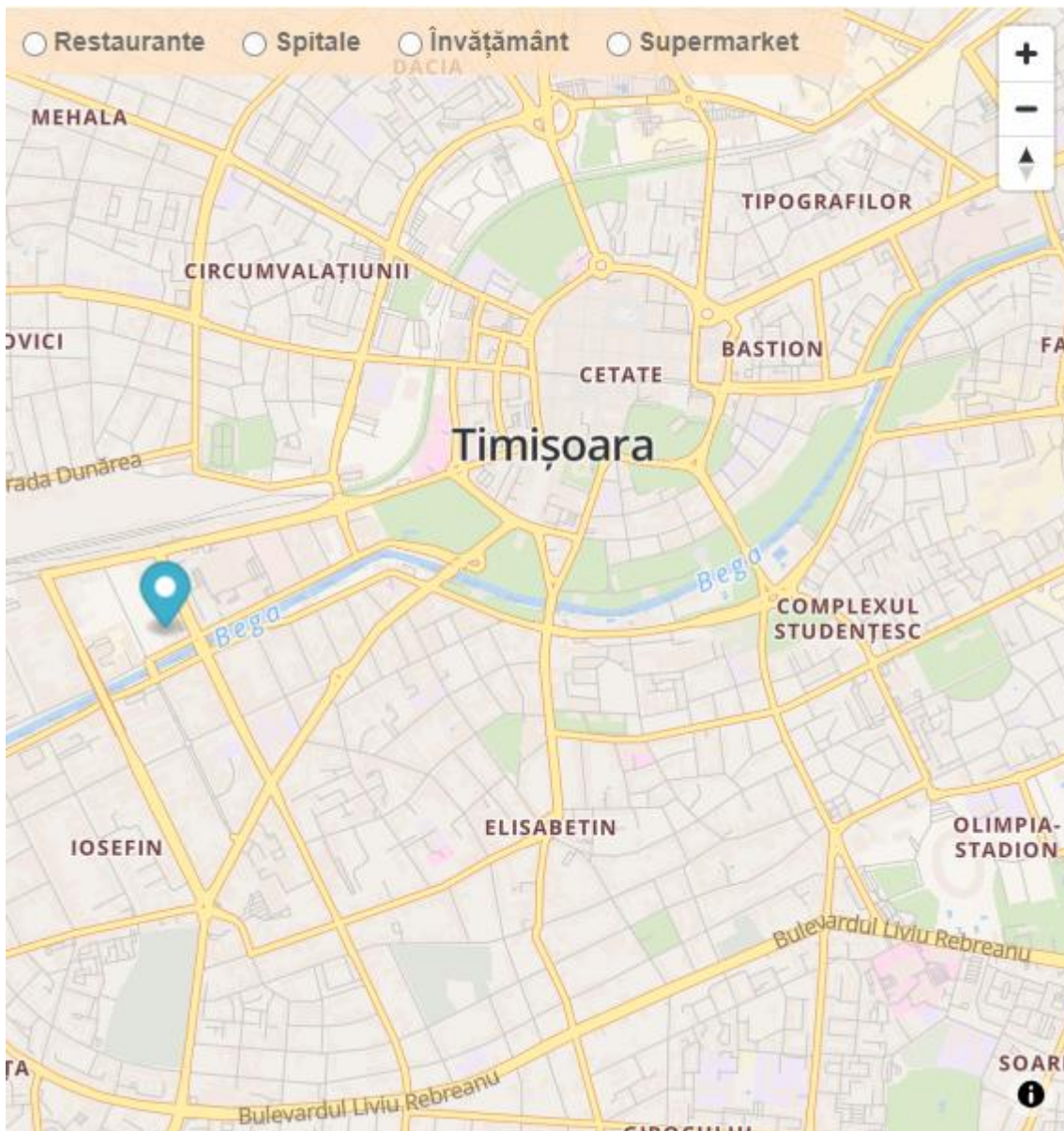
Suprafata utila 70,0 m<sup>2</sup>

## Descriere

Ofer spre inchiriere spatiu comercial in suprafata utila de 70 mp, situat la demisolul inalt al unui imobil din zona Balcescu.

Ideal pentru orice activitate.

Pret: 10 euro mp



Comparabila 3: <https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-la-demisol-amenajat-frumos-zona-neptun-IDiqUzF.html>



PRIVAT ⓘ



Opl

Pe OLX din ianuarie 2024  
Activ pe 26 iulie 2024

Trimite mesaj

☎ 077 123 7651

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător &gt;

LOCALITATE

📍 Timisoara,  
Timis

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 29 iulie 2024



## Spatiu la demisol amenajat frumos zona Neptun

# 500 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

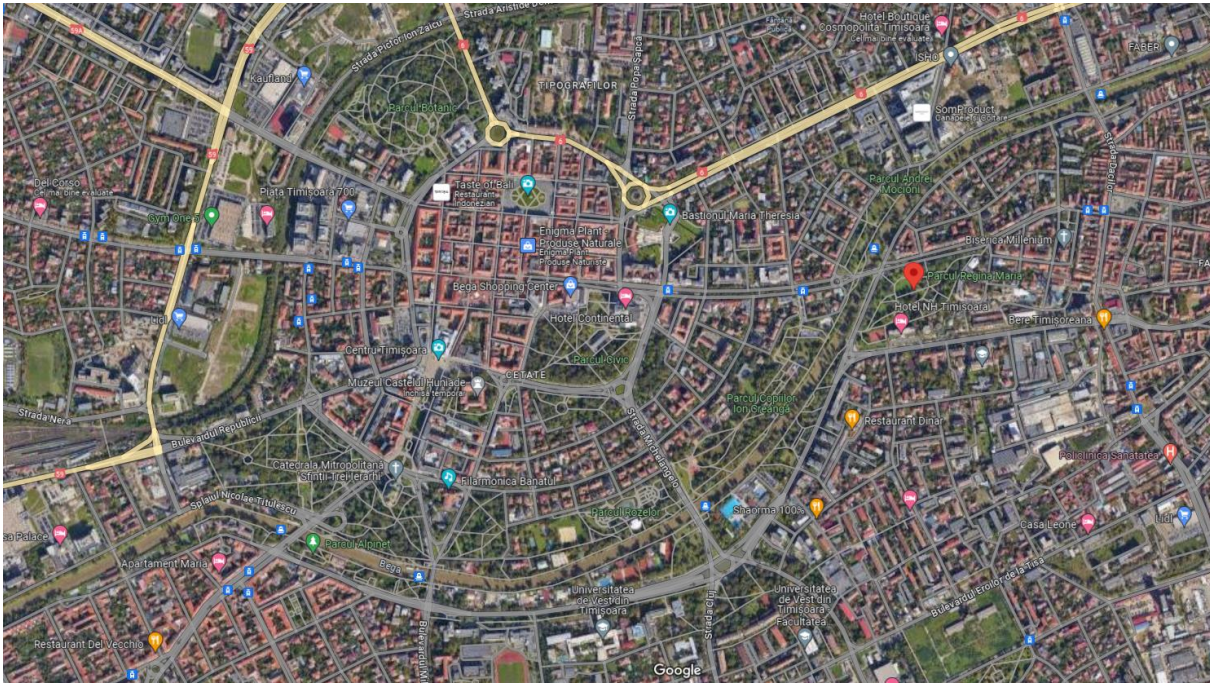
Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 80 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Ofer spre inchiriere spatiu la demisol. Frumos, amenajat, zona Neptun, Parcul Poporului, ideal pentru crama, vinarie, depozitare, birou.



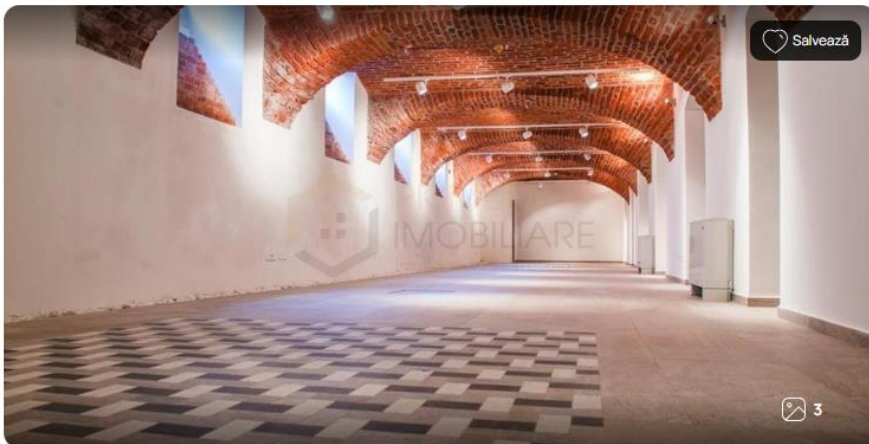
<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-timisoara-centrul-bancar-7947977>

### Birou, 141 mp în Centrul Bancar

Centrul Bancar, Judetul Timiş - Vezi Hartă

8.01 € / mp / lună

**1.130 € / lună**



Salvează



**Vlad Stefanescu**  
Team Leader si Consultant Imobiliar  
Primum Imobiliare PRO

**0773879831**  
0766551871

Trimite mesaj

Activati notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activati



## Descriere

### Spatiu de birouri | Suprafata 141 mp | Zona centrala

PRIMUM IMOBILIARE va propune spre inchiriere spatiu comercial situat CENTRAL, fiind plasat la demisol intr-o cladire istorica, reprezentativa a Timisoarei.

Compartimentarea spatiului este de forma open space mare, cu 1 camera si 2 bai, acesta ofera posibilitatea de segmentare, in functie de nevoile clientilor.

Spatiu pretabil pentru birouri.

Suprafata utila este de 141 mp.

Dotari:

- acces individual pe scari modernizate;
- spatiu vitrat care beneficiaza de lumina naturala;
- utilitati contorizate separat cu ajutorul contoarelor individuale.
- incalzire realizata cu ajutorul ventiloconvertoarelor.

Pretul solicitat este de 8 Euro / mp, negociabil.

PRIMUM IMOBILIARE va propune spre inchiriere spatiu comercial situat CENTRAL, fiind plasat la demisol intr-o cladire istorica, reprezentativa a Timisoarei.

Compartimentarea spatiului este de forma open space mare, cu 1 camera si 2 bai, acesta ofera posibilitatea de segmentare, in functie de nevoile clientilor.

Spatiu pretabil pentru birouri.

Suprafata utila este de 141 mp.

Dotari:

- acces individual pe scari modernizate;
- spatiu vitrat care beneficiaza de lumina naturala;
- utilitati contorizate separat cu ajutorul contoarelor individuale.
- incalzire realizata cu ajutorul ventiloconvertoarelor.

Pretul solicitat este de 8 Euro / mp, negociabil.

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 2

Suprafata construita: 150 mp

Suprafata terase: 0 mp

Suprafata curte: 0 mp

Nr garaje: 0

Vicii cunoscute:

Nr incaperi: 1

pretinchiriere: 1130

## Specificații

ID anunț: XOPSI4016

Actualizat in: 30.07.2024

Tip imobil:	Clădire de birouri	Stadiu construcție:	Există
Suprafața utilă totală:	141 mp	An construcție:	1948 (Există)
		Destinație recomandată:	Clădire de birouri

### Alte detalii:

PRIMUM IMOBILIARE va propune spre inchiriere spatiu comercial situat CENTRAL, fiind plasat la demisol intr-o cladire istorica, reprezentativa a Timisoarei.

Compartimentarea spatiului este de forma open space mare, cu 1 camera si 2 bai, acesta ofera posibilitatea de segmentare, in functie de nevoile clientilor.

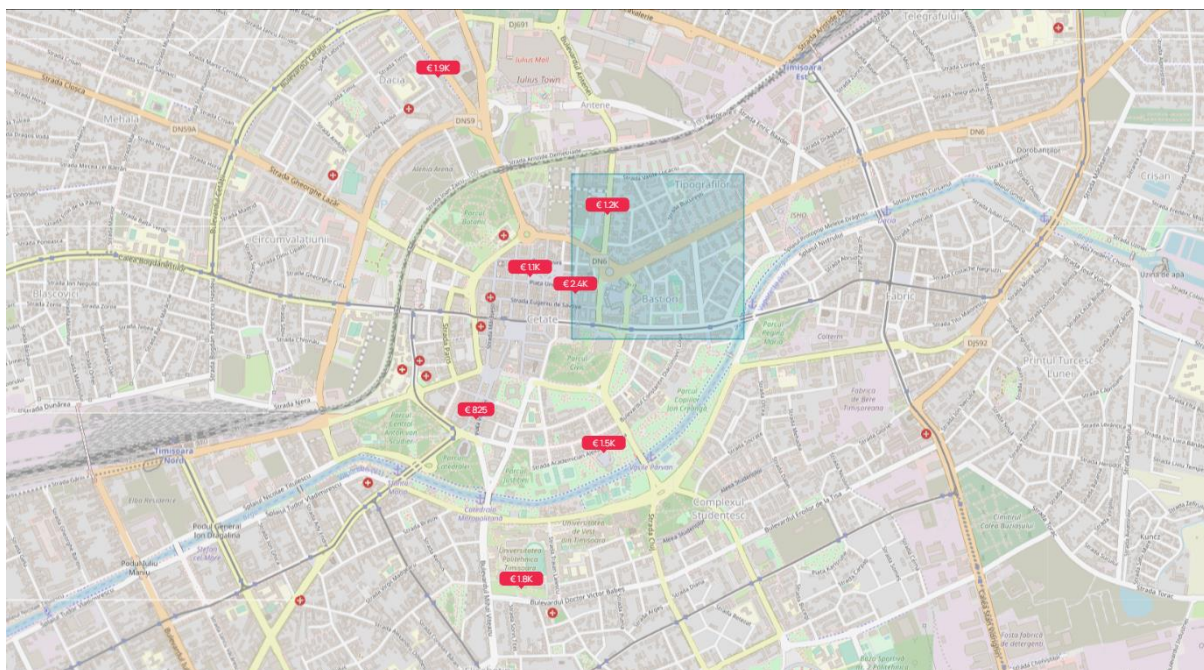
Spatiu pretabil pentru birouri.

Suprafata utila este de 141 mp.


### Dotari:

- acces individual pe scari modernizate;
- spatiu vitrat care beneficiaza de lumina naturala;
- utilitati contorizate separat cu ajutorul contoarelor individuale.
- incalzire realizata cu ajutorul ventiloconvertoarelor.

Pretul solicitat este de 8 Euro / mp, negociabil.



[https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birouri-central-strada-mihai-viteazul-IDAqwq.html?\\_gl=1\\*190s9sv\\*\\_gcl\\_aw\\*R0NMLjE3MjEzMDQzMzEuRUFJYUlrB2JDaE1JNV9UN3I4Q3dod01WaTdLREJ4MXQ4d0VNRUFNWUFTQUFFZ0tSRV9EX0J3RQ.\\*\\_gcl\\_au\\*MjEzNzQ0MDU2NS4xNzE4NjE1NzI1\\*\\_ga\\*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTcyMjQxMjMy4yMTEuMC4xNzIyNDEyMzYzLjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birouri-central-strada-mihai-viteazul-IDAqwq.html?_gl=1*190s9sv*_gcl_aw*R0NMLjE3MjEzMDQzMzEuRUFJYUlrB2JDaE1JNV9UN3I4Q3dod01WaTdLREJ4MXQ4d0VNRUFNWUFTQUFFZ0tSRV9EX0J3RQ.*_gcl_au*MjEzNzQ0MDU2NS4xNzE4NjE1NzI1*_ga*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyMjQxMjMy4yMTEuMC4xNzIyNDEyMzYzLjAuMC4w)



**Loredana Pop**  
Anunț agenție  
0732 121 131

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**



**Spatiu birouri central, strada Mihai Viteazul** **950 €**  
10 €/m<sup>2</sup>

[Bulevardul Mihai Viteazu, Elisabetin, Timisoara, Timis](#)

## Prezentare generală

 Suprafață utilă	<b>95 m<sup>2</sup></b>	 Destinația proprietatii	<a href="#">Cere informații</a>
 Etaj	<a href="#">Cere informații</a>	 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

Traiconi Imobiliare va propune spre inchiriere un spatiu de birouri central, pe strada Mihai Viteazul, la doar 3 minute de centrul orasului.

Caracteristici generale:

- 3 camere + receptie
- 2 grupuri sanitare
- geamuri termopan
- aer conditionat
- decomandat
- demisol inalt

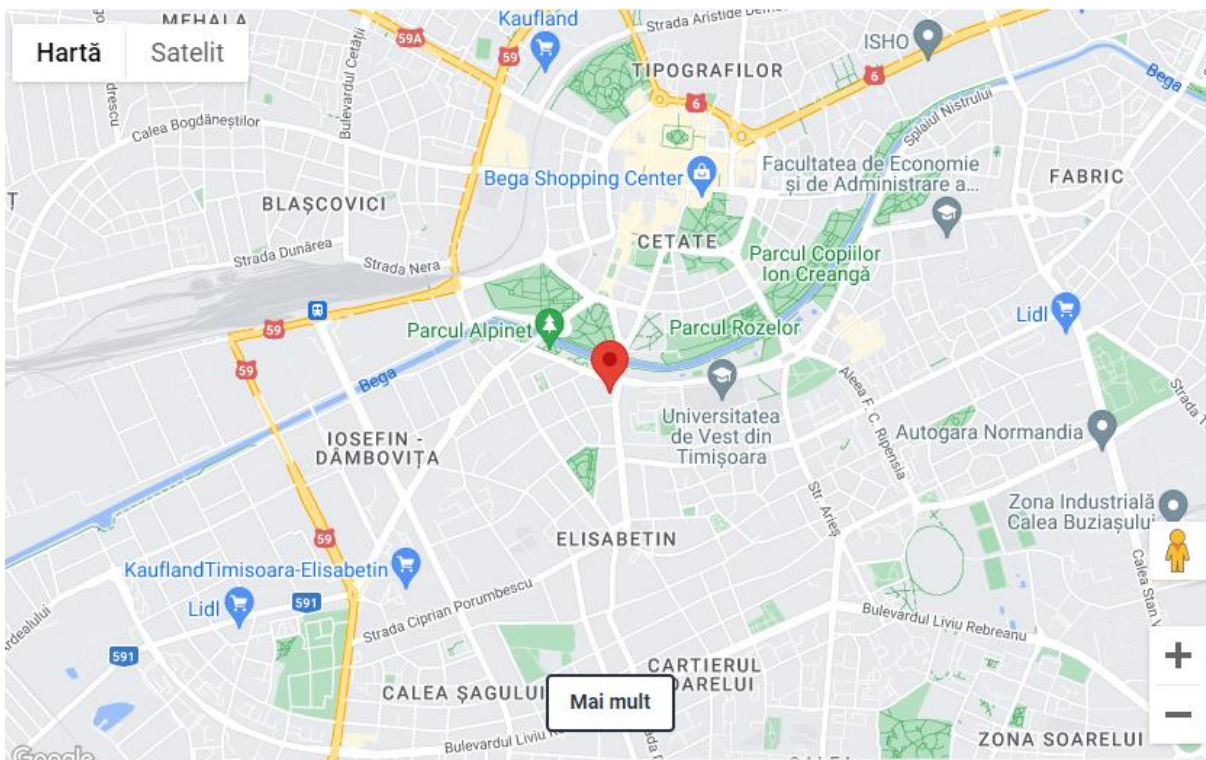
Ocupabil imediat.

Spatiu se preteaza pentru clinica medicala, birouri sau alte activitati.

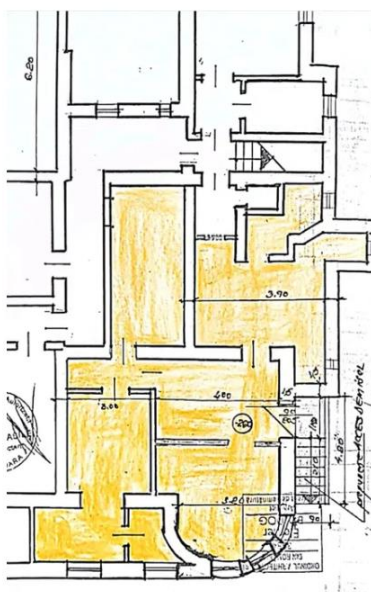
Pentru mai multe informatii sau pentru a programa o vizionare va rugam sa ne contactati.

## Particularități

Anul construcției	1950
Media	gaz, canalizare, apă curentă
Siguranță	fără informații
Informații suplimentare	aer condiționat



<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-demisol-80mp-IDioMHy.html>



PRIVAT ⓘ



Ciprian

Pe OLX din noiembrie 2018  
Activ pe 29 iunie 2024

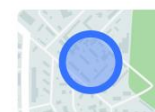
Trimite mesaj

☎ 072 214 7376

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Timisoara,  
Timis



Postat 16 iulie 2024



# Închiriez spațiu demisol 80mp

## 1 200 €

 Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 80 m<sup>2</sup>

## DESCRIERE

Inchirez spațiu la demisol în centrul orașului, pentru posibilitatea de a dezvolta un cabinet de stomatologie sau oftalmologie, compus din 4 incaperi, 2 bai, în suprafața de 80mp.

Pretabil și pentru alte activități.

Posibilitatea de parcare în curte proprie.

Spațiul este igienizat, renovat, dotat cu centrala proprie.

Preț 1200 euro negociabil.

[https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-sad-strada-paris-IDzGtL.html?\\_gl=1\\*cbsw5e\\*\\_gcl\\_aw\\*R0NMLjE3MjEzMDQzMzEuRUFJYUIRb2JDaE1JNV9UN3I4Q3dod01WaTdLREJ4MXQ4d0VNRUFNWUFTQUFFZ0tSRV9EX0J3RQ..\\*\\_gcl\\_au\\*MjEzNzQ0MDU2NS4xNzE4NjE1Nz11\\*\\_ga\\*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTcyMTMxMjcwOS4yMDMuMC4xNzIxMzEyNzA5LjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-sad-strada-paris-IDzGtL.html?_gl=1*cbsw5e*_gcl_aw*R0NMLjE3MjEzMDQzMzEuRUFJYUIRb2JDaE1JNV9UN3I4Q3dod01WaTdLREJ4MXQ4d0VNRUFNWUFTQUFFZ0tSRV9EX0J3RQ..*_gcl_au*MjEzNzQ0MDU2NS4xNzE4NjE1Nz11*_ga*MTM2Njg1NzkwMS4xNjM5NDc5ODk0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyMTMxMjcwOS4yMDMuMC4xNzIxMzEyNzA5LjAuMC4w)



**Gherghinoiu Lucian**  
Agenție  
0768 147 359

Nume\*

Email\*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

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

131 / 2000

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

Trimite mesajul

**De inchiriat SAD - Strada Paris**

Strada Paris, Cetate, Timisoara, Timis

**500 €**10 €/m<sup>2</sup>

Propune un preț

## Prezentare generală

Suprafață utilă	50 m <sup>2</sup>	Destinația proprietății	birouri, magazin, ser...
Etaj	parter	Tip clădire	clădire de birouri
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Liber de la	<a href="#">Cere informații</a>

## Descriere

De inchiriat spațiu comercial la demisol, 50mp, centrala termică pe gaz, aer condiționat, format din 2 încăperi, baie, spațiu depozitare, hol, rulou metalic, spațiul este situat pe Strada Paris nr 11.

Pret: 500 Euro Negociabil

Telefon: 0768.147.359

ID: 282

## Particularități

Anul construcției	fără informații
Media	electricitate, gaz, telefon, canalizare, apă curentă
Siguranță	usa blindata
Informații suplimentare	aer condiționat, încălzire

