

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

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

2024

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

**400 +
Offices**

**7000 +
Professional Staff**

55+ Markets



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

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

Nume: S.C. Appraisal & Valuation S.A.

Cod Unic de Identificare: RO 26760786

Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/09.04.2010

Sediul: Str. Gara Herastrau, nr. 2-4, etaj 6, sector 2, București

Telefon: +40 31 1011 890

E-mail: office@nairomania.ro

Website: www.nairomania.ro



Către: Primăria Municipiului Timișoara

Subiect: Raport de evaluare pentru stabilirea chiriei de piață – Spatiu administrativ - birouri, str. Stefan cel Mare, nr. 33, jud. Timis.

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

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

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

Spatiu birou							
VALOARE DE PIATA A CHIRIEI	Denumire	Numar carte funciara colectiva	Suprafata inchiriabila (mp)	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/luna	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/luna
	Spatiu Birou	408095-C1-U11	21,00	46,00	965,99	9	194,25

curs valutar la data 24/07/2024 4,9729

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
3. Activul subiect al evaluării.....	8
4. Moneda evaluării	8
5. Scopul evaluării.....	8
6. Tipul valorii.....	8
7. Data evaluării.....	9
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului	9
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	9
10. Ipoteze semnificative.....	10
11. Ipoteze speciale semnificative: nu sunt.	11
12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	11
13. Declararea conformității cu SEV	12
DEFINIȚII.....	13
III. PREZENTAREA DATELOR.....	14
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	18
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU).....	23
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	25
1. Metodologia de evaluare	25
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	30
ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE	31
ANEXA 2 – DOCUMENTAR FOTO	32
ANEXA 3 – DOCUMENTE.....	33
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE.....	36

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	61241																					
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Timișoara																					
Client:	Primaria Municipiului Timișoara																					
Tip imobil:	Construcție cu utilizare birou																					
Suprafață utilă clădire:	21 mp estimată de evaluator după măsurători proprii																					
Suprafață teren:	indiviziune																					
Spatiu birou																						
VALOARE DE PIATA A CHIRIEI	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Denumire</th> <th>Numar carte funciara colectiva</th> <th>Suprafata inchiriabila (mp)</th> <th>Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su</th> <th>Valoare de inchiriere lei/luna</th> <th>Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su</th> <th>Valoare de inchiriere euro/luna</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Spatiu Birou</td> <td>408095-C1-U11</td> <td>21,00</td> <td>46,00</td> <td>965,99</td> <td>9</td> <td>194,25</td> </tr> <tr> <td colspan="2">curs valutar la data</td> <td>24/07/2024</td> <td>4,9729</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Denumire	Numar carte funciara colectiva	Suprafata inchiriabila (mp)	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/luna	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/luna	Spatiu Birou	408095-C1-U11	21,00	46,00	965,99	9	194,25	curs valutar la data		24/07/2024	4,9729			
Denumire	Numar carte funciara colectiva	Suprafata inchiriabila (mp)	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/luna	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/luna																
Spatiu Birou	408095-C1-U11	21,00	46,00	965,99	9	194,25																
curs valutar la data		24/07/2024	4,9729																			
Marketabilitate	Medie																					
Data evaluării:	24.07.2024																					
Data inspecției:	24.07.2024																					
Curs valutar:	1 EUR = 4.9729 LEI																					
Appraisal & Valuation SA																						

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

Danciu Pavel Claudiu

Leg. Nr. 19471



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Denumire:	APPRAISAL & VALUATION S.A.
Sediul social:	București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România
Reprezentant legal:	Ioan - Andrei Botiș, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație
E-mail:	office@nairomania.ro
Telefon:	(+4) 0311 011 890
Fax:	(+4) 0372250626
Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:	RO 26760786
Număr înregistrare la Registrul Comerțului:	J40/3736/2010
Website:	https://www.nairomania.ro/ și www.evaluare-firma.ro
Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :	Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Danciu Pavel Claudiu, nr. leg. 19471 E.P.I.



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	Primaria Municipiului Timișoara
Alți utilizatori desemnați	Primăria Municipiului Timișoara

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:		
Tip proprietate imobiliară	Spatiu comercial construcție P	Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare în vederea stabilirii prețului de închiriere pentru – construcția P cu suprafață utilă de 21 mp (estimată de evaluator în urma măsurătorilor proprii) în zona semicentrală localității Timișoara, str. Stefan cel Mare, jud. Timiș.
Adresa poștală	Loc. Timișoara, str. Stefan cel Mare, jud. Timiș	
Carte Funciară	Construcții	
	Nr. Cadastral	Suprafață utilă (estimată de evaluator în urma măsurătorilor proprii)
Timișoara	423780-C1-U11	21
Total suprafață luată în calcul	21 MP	
Observatii	Nu este cazul.	
Drepturi de proprietate	Teren	Construcții
Tip drept proprietate	proprietate privată comună (cota-parte)	proprietate publică
Sarcini	Nu sunt	Nu sunt
Mențiuni:	Activul se evaluează de sine stătător, independent de alte active.	
Neconformități	nu sunt.	

4. Moneda evaluării

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

Cursul de schimb 1 EUR = 4.9729 lei

5. Scopul evaluării

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

6. Tipul valorii

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

În conformitate cu Standardul de Evaluare a bunurilor SEV 104 – Tipuri ale valorii “Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

- 7. Data evaluării** 24.07.2024, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 31.07.2024

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 coordonatelor stereo 70 și documentației avute la dispoziție.

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspekției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de Client. Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Nu s-au inspectat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, sapături sau decopertări). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/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. TMI2024-021650;
- Extras carte funciară pentru informare 408095-C1-U11

Limitări cu privire la informații sau documente: Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului date privind suprafețele imobilului, precum Releveul

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, www.olx.ro, www.homezz.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, diverse alte surse online și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc.). În plus, în măsura în care s-au dovedit a fi necesare, au fost utilizate informații din cataloagele de costuri de profil respectiv catalogul „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire” – C. Schiopu și „Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric”, Editura Matrix Rom, București. Pentru fundamentarea valorii, evaluatorul a analizat mai multe informații/analize de piață/calcul, ce fac parte din dosarul de lucru și prezentate în mod sintetic în cuprinsul raportului de evaluare.

10. Ipoteze semnificative

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

- › Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar sau de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.
- › În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
- › Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, 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.

11. Ipoteze speciale semnificative:

La data evaluării, evaluatorul nu i s-a pus la dispoziție Releveul construcției. Suprafața utilă folosită în evaluare a fost cea estimată de evaluator în urma măsurătorilor proprii.

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.

Tipul raportului

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

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

12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Declararea conformității cu SEV

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

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2022:

Standarde generale

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

Standarde pentru active

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

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

DEFINIȚII

Chiria de piață	În conformitate cu Standardul de Evaluare a bunurilor SEV 104 – Tipuri ale valorii “Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”
Evaluator	APPRAISAL & VALUATION S.A. este o societate pe acțiuni înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J40/3736/2010, cod unic de înregistrare RO 26760786 și având sediul social în București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România.
Abordare prin piață	Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.
Abordarea prin cost	Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante dedepreciere.
Lei sau RON	Reprezintă moneda națională a României
Euro, EUR sau €	Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro
ANEVAR	ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

III. PREZENTAREA DATELOR

1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare **Clădire P cu utilizare Birouri** - construcție cu suprafață utilă de 21 mp (suprafața utilă folosită în evaluare a fost cea estimată de evaluator în urma măsurătorilor proprii) amplasat în zona semicentrală a localității Timișoara, str. Stefan cel Mare, nr. 33, jud. Timiș.

Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra activului descris mai sus.
Activul este deținut de către Statul Român

1.2. Date privind documentația cadastrală

A fost pus la dispoziția evaluatorului extrasul de carte funciară

1.3. Sarcini

Nu sunt, conform CF nr. 408095-C1-U11 eliberat cu cerere nr. 174767 din 10.07.2024

1.4. Utilizarea actuală

Spațiu administrativ - birouri

Identificare

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

1.5. Acces

Accesul la imobilul supus evaluării se realizează din str. Stefan cel Mare.

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Timișoara este municipiul de reședință al județului Timiș, Banat, România. Se află în vestul României, aproape de frontierele cu Ungaria și Serbia, pe malul râului Bega. Timișoara este capitala regiunii de dezvoltare Vest și cel mai important oraș al macroregiunii de dezvoltare Sud-Vest a României. Timișoara are cea mai dinamică economie din România și cel mai mare aflux de investiții dintre orașele regionale ale țării, având cea mai ridicată rată antreprenorială din regiune și un sistem de Startup-uri în plină dezvoltare.^[13] Timișoara este cel mai bun oraș pentru afaceri din România, conform companiei Forbes.

Județul Timiș este un județ așezat în partea de vest a României, în centrul provinciei istorice Banat. Reședința lui este municipiul Timișoara, capitala regiunii de Vest și cel mai mare și important oraș al macroregiunii de dezvoltare Sud-Vest a României.

2.2. Zona

Proprietatea subiect este amplasată în zona semicentrală localității. Imobilul este învecinat cu Fabrica de bere, EON Energie Romania SA, Facultatea de Economie și de Administrarea Afacerilor
Străzile sunt amenajate, iar infrastructura din zonă are configurația și capacitatea necesară pentru deservirea

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

Informațiile despre zonă au fost preluate din sursele publice.

Locația beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

- Kaufland;
- Cabinete medicale;
- Lăcașuri de cult;
- Farmacii;
- Sedii banci



2.3. Tip localitate: Urban

2.4. Zonă în localitate: mediană

2.5. Tip zonă: mixtă comercială-rezidențială

2.6. 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 în indiviziune cota-parte: 34/2134

3.2. Identificare amplasament

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

3.3. Caracteristici topografice

Terenul are o forma relativ regulata si este plan.

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 type="checkbox"/> Nu <input checked="" type="checkbox"/>	Da <input type="checkbox"/> Nu <input checked="" type="checkbox"/>	Rețea <input type="checkbox"/> Puț <input type="checkbox"/>	Rețea <input type="checkbox"/> Fosă <input type="checkbox"/>	Da <input type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/>	-
Termoficare <input type="checkbox"/>	Trifazic <input type="checkbox"/>				

3.5. Împrejurimi

La data inspecției terenul era împrejmuit.

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

Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului pus la dispoziție, proprietatea are următoarele vecinătăți:

E: Strada Soarelui; N: Strada Scolii V: Strada Cuvin S: Strada Gloriei

Aspectul urbanistic și estetic al zonei analizate este unul favorabil, zona analizată fiind o zonă dezvoltată unde cererea este în creștere pentru proprietăți imobiliare comerciale

3.7. Restricții de Urbanism

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice.

4. Construcția

Construcție cu destinație de construcții de locuințe având utilizare actuală de birouri în suprafață utilă (suprafața utilă folosită în evaluare a fost cea estimată de evaluator în urma măsurătorilor proprii) de 21, având regim de înălțime P, construcția deține acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din țiglă.

Sistem constructiv:

- Subsoli;
- structura cărămidă
- ferestre din PVC cu geam termopan
- finisajele interioare: tencuieli obișnuite la pereți și tavane, pardoseli gresie.
- finisaje exterioare: Geam termopan și tencuieli obișnuite cu zugrăveli lavabile de exterior.

Bilanț suprafețe

Cladire- spații administrative - loc.	
Adresă: Timisoara, str. Stefan cel Mare nr. 33, jud.	
Specificații	Aria utilă
Arie utilă închiriabilă	21,00 m²
Arie totală	21,00 m²

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului releveul pentru cladire. Aria utilă a fost estimată de evaluator

4.1. Utilități

Construcția nu este branșată la utilitățile de pe amplasament

4.2. Stare tehnică

Starea tehnică generală: Bună.

La data inspecției construcția era în stare bună, sunt necesare cheltuieli de îmbunătățire.

4.3. An construire

Construcția a fost edificată în jurul anului 1940-1950, conform declarațiilor reprezentantului clientului la inspecție în teren.

4.4. Regim de înălțime

Conform informațiilor primite, construcțiile dispun de un regim de înălțime P, aspect confirmat cu ocazia inspecției în teren.

5. Suprafețe

Construcție cu destinație administrativă – birouri în suprafață utilă (suprafața utilă folosită în evaluare a fost cea estimată de evaluator în urma măsurătorilor proprii) 21 având regim de înălțime P.

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 utilități.

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

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

2. Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de spațiile comerciale din zona mediană a Municipiului Timișoara, jud. Timiș.

În zona de referință a subiectului prețurile de închiriere a clădirilor comerciale pretabile grădiniță, spații comerciale sunt în intervalul de 7,11 – 10,00 euro, în funcție de finisaje, dimensiuni, dotări, amplasament etc.

Nr. Crt.	Localizare	Suprafață -mp-	Valoare - Euro-	Preț /mp - Euro-	Utilități	Telefon	Sursa
1	Timisoara, zona Fabric-Traian	32	299 €	9,3 €	Curent, apă, gaz, canalizare	727 677 886	https://www.stonia.ro/ro/orena/spatiu-birou-1-camera-32-mp-fabric-fabric-IDA8w1.html?_gl=1*jk0feh*_gc_au*MTE1Mzg0Mjc5OS4xNzIyNTAxNjkz*_ga*ODU2NDk0ODI1LjE3MjI1MDE2OTM.*_ga_NK2K2T4E7E*MTsAMlkaMTV5MjA4LjE3MjI1MDE2OTM.*MTsAMlkaMTV5MjA4LjE3MjI1MDE2OTM.*
2	Timisoara, zona Traian	30	300 €	10,00 €	Curent, apă, gaz, canalizare	0264 333 777	https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-timisoara-traian-227581460
3	Timisoara, langa Kaufland - Badea Cartan	28	199 €	7,11 €	Curent, apă, gaz, canalizare	0760 260 618	https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-timisoara-telegrafului-196328450

3. Analiza cererii

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

4. Analiza ofertei

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

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

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

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

7. Concluzii

CONCLUZII		
Oferta de proprietăți similare	medie	
Cererea de proprietăți similare	constantă	
Definirea pieței	activă	
Echilibrul pieței	Echilibru relativ între cerere și ofertă	
	Spațiile administrative – birouri la închiriere	
	Minim	7,11 euro/mp
	Maxim	10,00 euro/mp

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea. Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă. În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită. Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția. Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: **admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă**. Criteriile analizei celei mai bune utilizări:

a. **Permisibilă legal** – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare. Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare. Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. **Posibilă fizic** – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. **Fezabilă financiar** – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit.

Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe

piață, atunci utilizarea este fezabilă.

d. **Maximum productivă** – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor. Cea mai bună utilizare a terenului liber – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Având în vedere dimensiunea proprietatii imobiliare, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este **utilizarea actuală, cea de birouri**

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

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

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

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

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

1.1. Abordarea prin piață

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

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

Abordarea prin piață considera ca prețurile proprietății sunt stabilite de piața. Valoarea chiriei de piață este estimată în urma studierii prețurilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață (vezi grila datelor de piața din anexe).

Abordarea prin piața este cea mai sigură atunci când există o piață activă care furnizează un număr suficient de închirieri de proprietăți comparabile care pot fi verificate independent prin intermediul unor surse sigure („informație verificabilă”).

O piață activă este aceea care deține tranzacții independente reale, ce au loc prin prisma condițiilor de piață liberă.

Abordarea prin piața nu este fezabilă atunci când proprietatea în cauză este unică, sau dacă nu există o piață activă pentru acea proprietate.

Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor sau ofertelor de tranzacționare cu active similare sau asimilabile efectuate.

Aceasta abordare s-a aplicat ținând seama de tipul proprietății evaluate și de adecvarea acesteia.

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.

Nr. Crt.	Elemente de comparație	Proprietate imobiliară subiect	Proprietăți imobiliare comparabile		
			1	2	3
1	Componente non-imobiliare	Nu are	Nemobilat	Nemobilat	Nemobilat
2	Spatii de depozitare / anexe / boxe	Boxe	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
3	Tipul tranzacției		Ofertă	Ofertă	Ofertă
4	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
5	Condiții de finanțare	De piață	De piață	De piață	De piață
6	Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
7	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
8	Condiții de piață	Iulie 2024	Iulie 2024	Iulie 2024	Iulie 2024
9	Localizare	loc. Timisoara, str. Stefan cel Mare nr. 33, jud. Timiș	Timisoara, zona Fabric-Traian	Timisoara, zona Traian	Timisoara, langa Kaufland - Badea Cartan
10	Regim inaltime	P	P	P	P
11	Aria utilă inchiriabila (m ²)	21,00	32,00	30,00	28,00
12	Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
13	Utilizare	Birouri	Birouri	Birouri	Birouri
Preț total (€)			9,34	10,00	7,11

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț de ofertă (€)		299	300	199
Pret euro/mp		9,34	10,00	7,11
Aria utilă (m ²)	21,00	32,00	30,00	28,00
Anexe	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Componente non-imobiliare	Nu are	Nu are	Nu are	Nu are
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț chirie euro/mp birou		9,34	10,00	7,11
Tipul tranzacției		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Ajustare (%) pentru negociere	-3%	-3%	-3%	-3%
Ajustare (€) pentru negociere		-0,23	-0,25	-0,18
Preț ajustat		9	10	7
Ajustări specifice tranzacției				
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat		9	10	7
Condiții de finanțare	De piață	De piață	De piață	De piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat		9	10	7
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat		9	10	7
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat		9	10	7
Condiții de piață	Iunie 2024	Iunie 2024	Iunie 2024	Iunie 2024
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat		9	10	7

Ajustări specifice proprietății

Localizare	Cladire- spatii administrative - loc. Timisoara, str. Stefan cel Mare nr. 33, jud. Timiș	Timisoara, zona Fabric-Traian	Timisoara, zona Traian	Timisoara, langa Kaufland - Badea Cartan
Ajustare (%)		0%	0%	15%
Ajustare (€)		0	0	1
Caracteristici fizice				
Regim înălțime	S+P+1E	Et. 1 /P+5E	D+P+1E	P/P+7E
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Aria utilă inchiriabila	21,00	32,00	30,00	28,00
Ajustare (%)		5%	5%	7%
Ajustare (€)		1	1	1
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
Ajustare (%)		-11,0%	-10,3%	-14,4%
Ajustare (€)		-1,00	-1,00	-1,00
Caracteristici economice	Nu este cazul	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Utilizare	Spatiu birou	Spatiu birou	Spatiu birou	Spatiu birou
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății (€)		-1	-1	1
Preț ajustat		9	9	7
Ajustare totală netă absolută (€)		-1	-1	1
Ajustare totală netă procentuală (%)		-5,49%	-5,13%	7,78%
Ajustare totală brută absolută (€)		2	2	3
Ajustare totală brută procentuală (%)		16,47%	15,38%	36,65%
Numărul ajustări		2	2	3
Curs de schimb la 10.06.2024:	LEI/EURO	4,9729		
Chirie lunară propusă/mp	LEI	46		
	EURO	9		
Chirie lunară propusă/luna	LEI	966		
	EURO	194		

*s-a ales comparabila 2, pentru care s-a efectuat cea mai mică ajustare brută

Estimare cheltuieli amenajare

ABORADEA PRIN COST - METODA CIN		Curs EUR		4,9729				
1. TIP CONSTRUCTIE: Birou								
2. SURSA INFORMATIEI								
Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte - procentual si valoric - Matrix Rom editia Martie 2024 Fisa nr. 3								
3. DATE DE REFERINTA CONSTRUCTIE:								
- aria utila Au	21,00 mp							
4. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE CONSTRUCTIE (CIB)								
Denumirea lucrării	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAu)	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA	Grad de realizare loc	% in total realizat
Pardoseli din gresie	mp	0,0800	367,00	29,36	1,29%	616,56	100%	1,29%
Zugraveli interioare	mp	3,4270	105,00	352,61	15,49%	7.404,81	100%	15,49%
Placaje cu faianta la interior	mp	0,1960	370,00	10,01	0,44%	210,21	100%	0,44%
Vopsitoni interioare	mp	0,5870	149,00	33,99	1,49%	713,79	100%	1,49%
Bransament apa canal	lei	1,0000	95,45	99,37	4,36%	2.086,77	100%	4,36%
Coloane si legaturi sanitare	ml	0,7960	117,30	214,08	9,40%	4.495,68	100%	9,40%
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1,0000	40,00	19,17	0,84%	402,57	100%	0,84%
Bransament electric	lei	1,0000	30,53	30,53	1,34%	641,13	100%	1,34%
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3,0500	80,58	245,77	10,79%	5.161,15	100%	10,79%
Corpuri de iluminat	lei	1,0000	37,57	37,57	1,65%	788,97	100%	1,65%
Aparate electrice	lei	1,0000	67,22	67,22	2,95%	1.411,62	100%	2,95%
Centrala termica	lei	1,0000	126,67	126,67	5,56%	2.660,07	100%	5,56%
Bransament gaze	lei	1,0000	52,54	52,54	2,31%	1.103,34	100%	2,31%
Coloane si legaturi de incalzire	lei	0,6580	117,42	77,26	3,39%	1.622,51	100%	3,39%
Corpuri de incalzire	kg	5,0000	176,13	880,65	38,68%	18.493,65	100%	38,68%
TOTAL				2.277	100,00%			
			LEI 47.813			LEI 47.813		
Cost de inlocuire brut	La stadiul de constructie finalizata		LEI/MP 2.277	La stadiul actual		LEI/MP 2.277	Grad de finalizare	100%
			EURO 10.000			EURO 10.000		
			EUR/MP 476			EUR/MP 476		

Estimare ajustare la finisaje/cheltuieli cu amenajarea spatiului

Cheltuieli amenajare spatiu (rotund)	Euro	10.000 €
	Lei	49.729 lei
Rata de capitalizare s-a ales din coroborarea informatiilor din studiile de piata specifice cu caracteristicile proprietatii de evaluat.		
Cheltuieli amenajare spatiu /an		2.000 €
Amortizare	Euro	166,67
Capitalizare 9%	Euro	15,00
Valoare ajustare/mp (rotund)	Euro	1,00 €

Explicația ajustărilor:	
Tranzactie /oferta	Oferte
Spatii depozitare / anexe / boxe	Nu s-au aplicat ajustari
Componente non-imobiliare	Nu s-au aplicat ajustari, intrucat proprietatile comparabile se inchiriaza fara mobila
Tipul tranzacției	Tipul tranzacției nu este considerat un element de comparație, ci o transformare a valorii de ofertare, în preț de vânzare, prin negociere. Ajustare pentru tipul tranzacției a fost estimată în urma discuțiilor cu proprietarii și agențiile imobiliare și reprezintă diferența procentuală între prețul cu care au avut loc tranzacțiile și prețul ofertat pentru aceleași proprietăți.
Drept de proprietate transmis	Nu s-au aplicat ajustări deoarece atât la proprietatea imobiliară subiect cât și la proprietățile comparabile dreptul de proprietate transmis este considerat deplin.
Condiții de finanțare	Nu s-au aplicat ajustări deoarece atât proprietatea imobiliară subiect cât și proprietățile comparabile au aceleași condiții de finanțare și anume capitalul propriu.
Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat ajustări deoarece atât la proprietatea imobiliară subiect cât și la proprietățile comparabile nu s-au identificat motivații speciale pentru tranzacționarea proprietății, deci au aceleași condiții de vânzare, respectiv independent.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu s-au aplicat ajustări deoarece la proprietățile comparabile nu s-au identificat cheltuieli necesare imediat după cumpărare.
Condiții de piață	Nu s-au aplicat ajustări deoarece prețurile de ofertă a proprietăților comparabilele, sunt valabile la data evaluării
Localizare	Nu s-au aplicat ajustări.
Etaj	Nu s-au aplicat ajustări.

Aria utilă (m²)	Au fost aplicate ajustari negative comparabilelor 1, 2 si 3, respectiv pozitive comparabilei 4 pentru suprafata inchiriabila mai mica, respectiv mai mare fata de subiect. Pe piata este recunoscut fatptul ca o cladire cu suprafata mai mica este mai vandabil la inchiriere fata de o cladire cu o suprafata mai mare. Marimea ajustarii a fost estimata in urma analizei de piata
Finisaje	S-a aplicat ajustari negative tuturor comparabile. Estimarea cheltuielilor de amenajare a fost realizata prin Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, fisa nr. 3
Încălzire	Nu s-au aplicat ajustări.
Caracteristici economice	Nu s-au aplicat ajustări, neidentificandu-se caracteristici economice la coparabilele folosite pentru stabilirea valorii de piață a proprietății subiect.
Utilizare	Nu s-au aplicat ajustări deoarece toate comparabilele la fel ca și proprietatea subiect au utilizarea de birouri

Din analiza de piata efectuată în zona de referință consideram o chirie unitară de 9 euro/mp/luna/su. Astfel, opinăm că chiria de piață a proprietății imobiliare subiect, obținută prin metoda comparatiilor relative, este de:

Spatiu birou							
VALOARE DE PIATA A CHIRIEI	Denumire	Numar carte funciara colectiva	Suprafata inchiriabila (mp)	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/luna	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/luna
	Spatiu Birou	408095-C1-U11	21,00	46,00	965,99	9	194,25

curs valutar la data 24/07/2024 4,9729

Valoarea nu contine TVA

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Spatiu birou							
VALOARE DE PIATA A CHIRIEI	Denumire	Numar carte funciara colectiva	Suprafata inchiriabila (mp)	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/luna	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/luna
	Spatiu Birou	408095-C1-U11	21,00	46,00	965,99	9	194,25
		curs valutar la data	24/07/2024	4,9729			

Valoarea nu contine TVA

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:

Spatiu birou							
VALOARE DE PIATA A CHIRIEI	Denumire	Numar carte funciara colectiva	Suprafata inchiriabila (mp)	Valoare de inchiriere lei/mp/luna/su	Valoare de inchiriere lei/luna	Valoare de inchiriere euro/mp/luna/su	Valoare de inchiriere euro/luna
	Spatiu Birou	408095-C1-U11	21,00	46,00	965,99	9	194,25
		curs valutar la data	24/07/2024	4,9729			

Valoarea nu conține TVA

ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE



DOCUMENTAR FOTO

Acces



Imobilul evaluat



ANEXA 3 – DOCUMENTE



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT
Serviciul Gestiune si Urmarire ContracteTMI2024-021650
2024-07-16 13:36

Semnat Director general DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT Digitally signed by Cristian FRANTESCU Date: 2024.07.16 13:35:43 Reason: Semnat electronic	Semnat Sef serviciu Serviciul Gestiune si Urmarire Contracte Digitally signed by Mariana ROMAN Date: 2024.07.15 15:57:53 Reason: Semnat electronic	Intocmit Referent Serviciul Gestiune si Urmarire Contracte Digitally signed by Cristina TICUS Date: 2024.07.15 14:57:04 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 5**, situat în Municipiul Timișoara, str. Ștefan cel Mare nr.33, înscris în CF nr. 408095-C1-U11.

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 în atenția d-nei Țicuș Cristina, Serviciul Gestiune și Urmărire Contracte.

Anexăm prezentei următoarele documente în copie xerox:

- Extras de carte funciară nr. 408095-C1-U11 Timișoara;
- Planșa spațiului.

Persoană de contract: Bandi Marinela
Tel. 0720900643

FO 203-01, vers.1



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 408095-C1-U11 Timisoara

Nr. cerere	174767
Ziua	10
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100170351986



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:138159
Nr. topografic:7154/XVI

Adresa: Loc. Timisoara, Str STEFAN CEL MARE, Nr. 33, Ap. SAD 5, Jud. Timis

Părți comune: terenul construit si neconstruit, intrarea uscata si in curte, fatadele, podul si urcările la pod, casa scarii, coridorul de acces la apartamente, coborarea la subsol, coridoarele de acces la boxele de la subsol, racordurile de apa rece si canalizare, racordul electric si racordul de gaz metan

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	408095-C1-U11	-	-			SAD 5 situat in corpul parter de la strada cu acces de la strada, compus din 1 camera, cu 1,61% p.c.i. si 34/2134 mp.teren in folosinta

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22926 / 08/09/2003		
Decret nr. 92/1950;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE nationalizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN, IN FOLOSINTA SFATULUI POPULAR AL ORASULUI TIMISOARA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 138159)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 408095-C1-U11 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Timisoara, Str STEFAN CEL MARE, Nr. 33, Ap. SAD 5, Jud. Timis
Părți comune: terenul construit si neconstruit, intrarea uscata si in curte, fatadele, podul si urcările la pod, casa scarii, coridorul de acces la apartamente, coborarea la subsol, coridoarele de acces la boxele de la subsol, racordurile de apa rece si canalizare, racordul electric si racordul de gaz metan

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	408095-C1-U11	-	-	-	-	SAD 5 situat in corpul parter de la strada cu acces de la strada, compus din 1 camera, cu 1,61% p.c.i. si 34/2134 mp.teren in folosinta

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

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

Data și ora generării,

10/07/2024, 09:24

ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

Comparabila 1

[← Înapoi la listă](#)

[Spații comerciale de închiriat](#) > [Timis](#) > [Timisoara](#) > [Araduluri Est](#) > [Spatiu birou 1 camera 32 mp I Fabric](#)

Viorica Dindelegan
Anunț agenție
0727 677 886

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

131 / 2000
 Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Spatiu birou 1 camera 32 mp I Fabric **299 €**

📍 Araduluri Est, Timisoara, Timis 9 €/m²

[Propune un preț](#)

Prezentare generală

📏 Suprafață utilă	32 m²	🏠 Destinația propriet...	magazin
🏠 Etaj	parter	📍 Tip clădire	Cere informații
👤 Stare	gata de utilizare	👤 Tip vânzător	agenție
👁️ Vizionare la distanță	Cere informații	📄 Liber de la	Cere informații

Descriere

District Real Estate va propune spre inchiriere un spațiu comercial destinat pentru birouri, situat in zona Fabric având in proximitate Piata Traian, Fabrica de bere, scoli, gradinite.

Spatiuul se afla la prima închiriere si este poziționat într-o clădire complet renovata.

Spatiuul se desfășoară pe o suprafață utila de 32 mp si este situat la demisolul clădirii.

Tip de compartimentare:
 - 1 hol
 - 1 baie
 - 1 incapere

Confortul termic se realizează cu ajutorul centralei proprii prin intermediul caloriferelor.

Perioada minima contractuala este de 1 an.
 Prețul inchiririi este de 300€ + 1 luna garanție.

Va stam la dispoziție pentru orice detaliu si/sau vizionare.

VAUNT ID: 69526

Raportează

Publicitate

Clinica Doctor Colibășanu
Clinica AscenDent - Implant dentar

DESCHIS 10:00 – 20:00
Bl C3, Strada Constructorilor 24, Timisoara

[Site](#) [Indicații de orientare](#)

Publicitate

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birou-1-camera-32-mp-i-fabric-IDA8w1.html?_gl=1*_jk0feh*_gcl_au*MTE1Mzg0Mjc5OS4xNzlyNTAxNjkz*_ga*ODU2NDk0ODI1LjE3Mj11MDE2OTM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyMjUwMTY5My4xLjAuMTcyMjUwMTY5My4wLjAuMA..

Comparabila 2

Spațiu comercial, 30 mp în Traian

Traian, Județul Timiș - [Vezi Hartă](#)

10 € / mp / lună

300 € / lună



[Raportează anunț](#)



BLITZ Romania
BLITZ PRO

0264333777
Apelează acum

Trimite mesaj

Activati notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activati

Imobiliare.ro

Vrei un credit **gros** pentru tine?

Profită acum de cea mai mică dobândă.

SIMULEAZĂ CREDIT

Descriere

Spatiu comercial, vad bun, vitrina, zona Traian

BLITZ iti propune un spatiu comercial open-space cu o suprafata de 30 mp.

Spatiu are intrare din strada si vitrina. Dispune de sistem de climatizare, incalzirea se face cu centrala proprie.

Se preda nemobilat.

Daca crezi ca acest spatiu ti se potrivește sau ai nevoie de mai multe detalii suna pentru o vizionare!

Cod oferta / ID BLITZ: P128396

Nr terase:

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 0 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 1

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

pretinchiriere: 300

monedainchiriere: EUR

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-timisoara-traian-227581460>

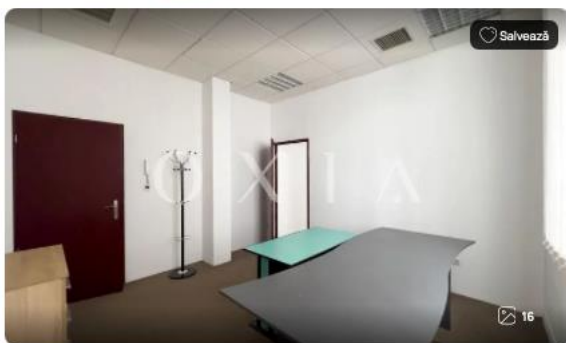
Comparabila 3

Birou, 28 mp în Telegrafului

Telegrafului, Județul Timiș - Vezi Hartă

734 € / mp / lună

199 € / lună



Raportează anunț



Alexandrina Strajescu-Chise
Real Estate Advisor
OXIA Imobiliare | PRO

0760260618
0725069989

Trimite mesaj

Activati notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activati

Imobiliara.ro

Vrei un credit gratis pentru tine? Profită acum de cea mai mică dobândă.

SIMULEAZĂ CREDIT

Descriere

SX374 Telegrafului(Kaufland), Spatiu Birouri, Disponibil Imediat

OXIA Imobiliare ofera spre inchiriere spatiu pretabile pentru activitati de birouri in Timisoara, Telegrafului (Kaufland), situate la etajul 1, cu suprafete utila de intre 28 mp si 36 mp. Biroul de 28 mp este alcatuit din 2 incaperi. Confortul termic este asigurat prin intermediul centralei pe imobil cu calorifere. Spatiul dispune de intrare separata cu scara interioara, chichineta si baie comuna.

Pret:
Birou 28 mp - 200 Euro + TVA/luna + comisionul agentiei.
Birou 36 mp - 250 Euro + TVA/luna + comisionul agentiei.

Specificații

ID anunț:	XBU11401G			Actualizat în:	31.07.2024
Tip imobil:	Casă/Vilă	An construcție:	1990		
Suprafața utilă totală:	28 mp	Destinație recomandată:	Casă/Vilă		

ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Comision: standard

Alte detalii:

OXIA Imobiliare ofera spre inchiriere spatiu pretabile pentru activitati de birouri in Timisoara, Telegrafului (Kaufland), situate la etajul 1, cu suprafete utila de intre 28 mp si 36 mp. Biroul de 28 mp este alcatuit din 2 incaperi. Confortul termic este asigurat prin intermediul centralei pe imobil cu calorifere. Spatiul dispune de intrare separata cu scara interioara, chichineta si baie comuna.

Pret:
Birou 28 mp - 200 Euro + TVA/luna + comisionul agentiei.
Birou 36 mp - 250 Euro + TVA/luna + comisionul agentiei.
Pentru mai multe detalii despre aceasta proprietate, sau pentru stabilirea unei vizionari ne puteti contacta la numarul de telefon: 0760260618
ID SX374

Suprafata construita: 35 mp
Nr incaperi: 2
Pret negociabil
Utilitati - Utilitati generale (Telefon)
Finisaje - Podele (Mocheta)
Servicii - Servicii imobil (Curatenie)

<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-timisoara-telegrafului-196328450>