

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

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

2023

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 Broker

Advisory and Valuation
Agency and Broker

Green Services
Market Studies

Project Monitoring

Agribusiness Consulting

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

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



GOLD Member
ROMANIA
GREEN
BUILDING
COUNCIL
RoGBC.org



Către: Primăria Municipiului Timișoara

Subiect: Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a terenurilor ce aparțin domeniului privat al Mun Timișoara descrise în cuprinsul raportului

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 piață este următoarea:

Nr crt	Nr cad	Nr CF	Suprafata (mp)	Adresa	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)
1	455746	455746	303	Timisoara, Calea Buziasului 152	26.000	129.228
2	447694	447694	605	Timisoara, Stefan cel Mare nr 48	161.000	800.218
3	447707	447707	370	Timisoara, Stefan cel Mare nr 52	99.000	492.060
4	447252	447252	669	Timisoara, Calea Buziasului	89.000	442.357
5	455789	455789	1628	Timisoara, Calea Buziasului	216.000	1.073.585
6	447131	447131	1994	Timisoara, Calea Buziasului	265.000	1.317.130
7	455234	455234	32 (din suprafata totala de 165 mp)	Timisoara, Mircea cel Batran 32	6.500	32.307

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	7
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
1. Identificarea și competența evaluatorului	8
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați	8
3. Activul subiect al evaluării	9
4. Moneda evaluării	9
5. Scopul evaluării	9
6. Tipul valorii	9
7. Data evaluării	9
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului	9
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	10
10. Ipoteze semnificative	10
11. Ipoteze speciale semnificative	11
12. Tipul raportului	11
13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
14. Declararea conformității cu SEV	12
III. PREZENTAREA DATELOR	14
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	19
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	23
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	24
1. Metodologia de evaluare	24
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	37
ANEXA 1 – DOCUMENTE	39
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE	62
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO	73
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE	83

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	58813
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Timișoara
Client:	Primăria Municipiului Timișoara
Tip proprietate imobiliară:	Terenuri
Drept de proprietate evaluat:	Dreptul deplin de proprietate asupra terenurilor descrise în cuprinsul raportului de evaluare, terenuri ce aparțin domeniului privat al Municipiului Timișoara.
Adresa proprietății imobiliare:	
Suprafață teren:	



Valoare de piață:

Nr crt	Nr cad	Nr CF	Suprafata (mp)	Adresa	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)
1	455746	455746	303	Timisoara, Calea Buziasului 152	26.000	129.228
2	447694	447694	605	Timisoara, Stefan cel Mare nr 48	161.000	800.218
3	447707	447707	370	Timisoara, Stefan cel Mare nr 52	99.000	492.060
4	447252	447252	669	Timisoara, Calea Buziasului	89.000	442.357
5	455789	455789	1628	Timisoara, Calea Buziasului	216.000	1.073.585
6	447131	447131	1994	Timisoara, Calea Buziasului	265.000	1.317.130
7	455234	455234	32 (din suprafata totala de 165 mp)	Timisoara, Mircea cel Batran 32	6.500	32.307

Data evaluării:	27.11.2023
Data inspecției:	25.11.2023
Curs valutar:	1 EUR = 4.9703 LEI

Appraisal & Valuation SA	Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Barză Geanina, Evaluator E.P.I., Legitimatie: 19295

