

RAPORT DE EVALUARE

MUNICIPIUL TIMIȘOARA

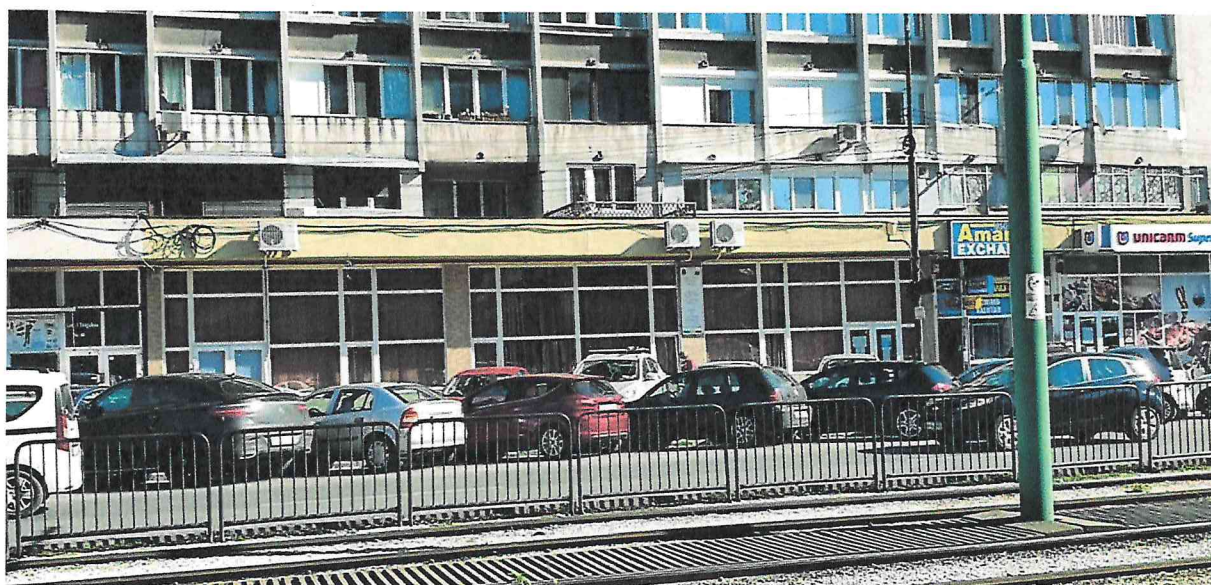
JUDEȚ TIMIȘ

Evaluare proprietate imobiliară

SAD (SPAȚIU COMERCIAL CARNE)

B-UL GENERAL DRAGALINA NR.38-42

CF – 400857 – C1 – U4 – TIMIȘOARA



Evaluator autorizat ANEVAR – EI,EPI,EBM – Leg.14997

Ing.Panțel Ovidiu



Data: 20.07.2021



CUPRINS
1. INTRODUCERE
1.1. Sinteza evaluarii
1.2. Certificarea evaluatorului
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
2.1. Identificarea și competența evaluatorului
2.2. Clientul și utilizatorii desemnați
2.3. Scopul evaluării
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate
2.5. Tipul valorii estimate
2.6. Data evaluării
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
2.11. Conformitatea cu SEV
2.12. Descrierea raportului
3. PREZENTAREA DATELOR
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare
3.2.1. Situația juridică
3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului
4. ANALIZA PIȚEI IMOBILIARE
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI
6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare
6.2. Abordarea prin piață
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
7.1. Raportarea valorii
8. ANEXE
8.1. Acte de proprietate
8.2. Fișe calcul

REFERITOR : ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ

1. Identificarea și competența evaluatorului – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr.0023/2021, reprezentată prin ing. Panțel Ovidiu – administrator, evaluator autorizat ANEVAR – EI,EPI,EBM cu legitimația nr.14997, în baza Acordului cadru nr.83/10.07.2018, a contractului subsecvent nr.271/23.12.2020 și a comenzii emise de Primăria Municipiului Timișoara, a efectuat raportul de evaluare în vederea estimării chiriei de piață a SAD (Spațiu comercial Carne) situat în b-ul General Dragalina nr.38-42 Timișoara.

2. Identificarea clientului – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, cu sediul în Timișoara, bulevardul C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – DOMINIC FRITZ și Director economic – STELIANA STANCIU

3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea estimării valorii chiriei de piață în vederea închirierii.

4. Utilizator desemnat – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, cu sediul în Timișoara, bulevardul C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – DOMINIC FRITZ și Director economic – STELIANA STANCIU.

5. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie SAD (Spațiu comercial Carne) situat în b-ul General Dragalina nr.38-42 Timișoara înscris în CF 400857 – C1 – U4 situat la parterul imobilului compus trei încăperi, coridor tampon și WC și 1,60% teren în folosință. Din declarația clientului (fără a exista o măsurătoare cadastrală care să confirme suprafața) suprafața construită a spațiului este de 93,15 mp rezultă o suprafață utilă de 74,52 mp

6. Dreptul de proprietate supus evaluării - a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al Primăriei Municipiului Timișoara asupra SAD (Spațiu comercial Carne)

7. Tipul valorii – este "Chiria de piață" așa cum este definită în standardul internațional de evaluare 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"

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

8. Moneda raportului este RON și EURO la cursul din 20.07.2021 1euro = 4,9253 ron.

9. Data evaluării: 20.07.2021

Data inspecției : 20.07.2021

Data raportului : 20.07.2021

10. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2020

CF 400857 – C1– U4

11. Valoarea chiriei de piață propusă - În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea chiriei de piață a SAD (Spațiu comercial Carne) situat în b-ul General Dragalina nr.38-42 Timișoara înscris în CF 400857 – C1 – U4, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin piață, și anume:

Valoarea chiriei de piață a SAD (Spațiu comercial Carne):

53,44 Lei/mp/lună ≈ 10,85 Euro/mp/lună

Valoarea nu conține TVA

12. Argumente privind valoarea propusă - Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei iulie 2021;

- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

- prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020, aplicând principiile conținute în:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile,

și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

ing. Panțel Ovidiu (leg. 14997)

Evaluator autorizat ANEVAR – EI, EPI, EBM



CAP.1. INTRODUCERE**1.1 Declarație de certificare**

Referitor la stabilirea valorii chiriei de piață a a SAD (Spațiu comercial Carne) situat în b-ul General Dragalina nr.38-42 Timișoara înscris în CF 400857 – C1 – U4, după informațiile pe care le dețin certificăm că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nici o constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor actuale de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării

Evaluator Autorizat ANEVAR - EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



CAP.2.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Conform SEV 101:

2.1. Identificarea și competența evaluatorului : prezentul raport de evaluare a fost întocmit de Evaluator Autorizat ANEVAR - EI, EPI, EBM Ing. Panțel Ovidiu , cu numărul legitimației 14997.

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, cu sediul în Timișoara, bulevardul C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **DOMINIC FRITZ** și Director economic – **STELIANA STANCIU**.

2.3. Scopul evaluării : Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea estimării valorii chiriei de piață în vederea închirierii.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate :

Dreptul de proprietate supus evaluării : a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al Primăriei Municipiului Timișoara asupra SAD (Spațiu comercial Carne) situat în b-ul General Dragalina nr.38-42 Timișoara înscris în CF 400857 – C1 – U4.

2.5. Tipul valorii : este "**Chiria de piață**" așa cum este definită în standardul internațional de evaluare 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"

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

2.6 Data evaluării, data inspecției, data raportului : 20.07.2021

Data inspecției : 20.07.2021

Data raportului : 20.07.2021

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru estimarea valorii chiriei de piață au fost aplicate următoarele proceduri:

documentarea pe baza actelor și informațiilor furnizate de către proprietar;

vizualizarea construcțiilor;

culegerea datelor și informațiilor de pe piața specifică;

analiza, sinteza și interpretarea informațiilor culese;

Pe baza datelor furnizate au fost preluate ca atare informații privind drepturile de proprietate, suprafețele construcțiilor, accesul la construcții, nefiind realizate verificări suplimentare, care nu cad în sarcina evaluatorului în cadrul unei misiuni de evaluare.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea :

documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar:

CF 400857 – C1 – U4

Contracte de vânzare cumpărare anterioare în același imobil;

publicațiile și comunicatele Institutului Național de Statistică ;

date de la agențiile imobiliare locale și publicațiile acestora;

publicațiile de profil, locale și naționale, privind piețele specifice ce influențează valoarea proprietății imobiliare;

literatura de specialitate în domeniul evaluării și baza de date a evaluatorului;

date și informații furnizate de BNR;

reprezentantul proprietarului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru legalitatea și acuratețea datelor și informațiilor emane din partea proprietarului, utilizatorului desemnat și a publicațiilor consultate. Nu s-au efectuat măsurători, suprafețele au fost luate ca atare din documente.

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale Conform SEV 101, ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. O *ipoteză specială* este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la *data evaluării*, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la *data evaluării*. Prezentul raport de evaluare s-a întocmit considerându-se următoarele premise:

Ipoteze:

- situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare
- aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare
- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunurilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă că ar valida integritatea lor
- evaluatorul nu a efectuat măsurători ale clădirilor, ci a estimat valoarea acestora bazându-se pe suprafețele înscrise în actele puse la dispoziție în copie și anexate prezentului raport; răspunderea pentru veridicitatea acestora aparține celui care le-a furnizat.
- nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop.
- în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client.
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuși schimbării condițiilor viitoare.
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare.
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel.
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului.
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport

Ipoteze speciale: Nu sunt.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru elementele de natură juridică ale proprietății bunurilor ce nu i-au fost aduse la cunoștință de către beneficiarul lucrării.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Orice valori estimate în raport se

aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

2.11. Declararea conformității evaluării cu SEV:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare și SEV 104 – Tipuri ale valorii.

- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

- Scopul evaluării fiind determinarea valorii chiriei de piață, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General și poate fi verificată, conform SEV 400 - Verificarea evaluării.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la nici unul din standardele respective.

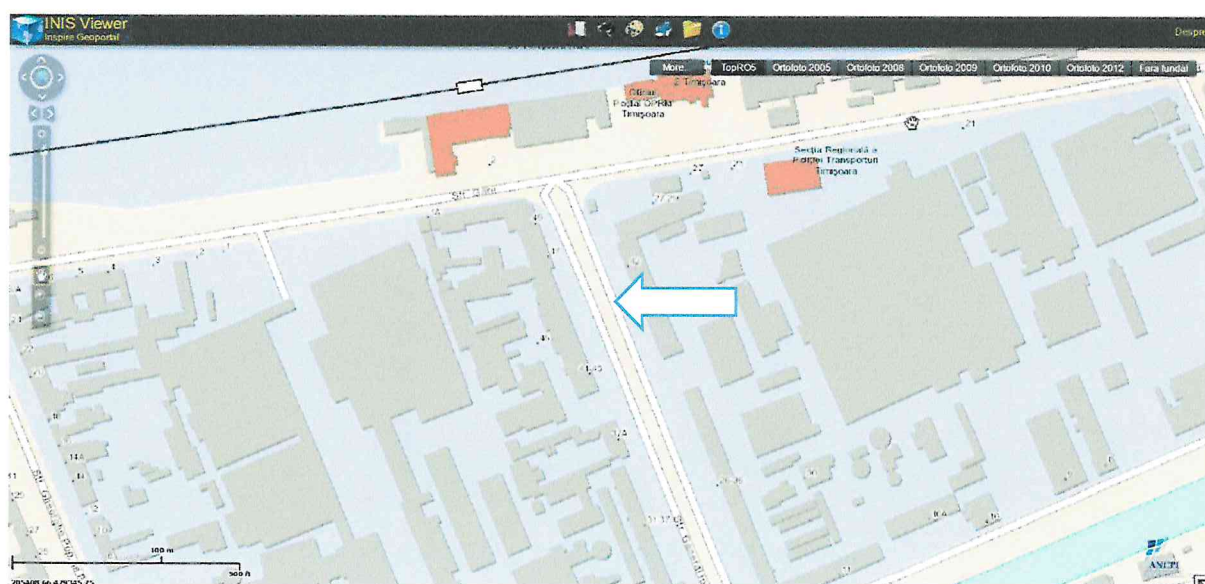
2.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR**3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare**

În anul 2011, Timișoara avea 319.279 de locuitori și era al treilea oraș ca populație din România, fiind printre puținele orașe care au înregistrat o creștere de la cifra înregistrată la recensământul din 2002. Zona metropolitană Timișoara are o populație de 468.162 de oameni, pe când populația zonei urbane funcționale (ZUF) numără 508.037 de locuitori.

Timișoara este un centru industrial, comercial, medical, cultural și universitar important pentru România. Numele localității provine de la cel al râului Timiș, combinat cu substantivul maghiar *vár*, „cetate”, adică Cetatea Timișului. Situat pe râul Bega, orașul este considerat capitala regiunii istorice Banat. Din 1848 și până în 1860 a fost capitala Voivodinei sârbești și a Banatului timișan. Cucerită în 1716 de către austrieci de la turci, Timișoara s-a dezvoltat în următoarele secole îndărătul fortificațiilor și în nucleele urbane situate în jurul lor. După ce fortificațiile și-au pierdut utilitatea în lumina avansurilor tehnologice din domeniul militar, cetatea a fost în mare parte dezmembrată și zonele recuperate au fost valorificate. După Primul Război Mondial Timișoara a intrat în componența României. În 1989, orașul a fost focarul Revoluției Române, care a îndepărtat regimul comunist.





Sursa: Google Earth

3.2. Prezentare generală a proprietății

Amplasament zona 2 cartier Gării imobil bloc P+8E zona rezidențială și servicii, case și blocuri, fundații continue beton, zidărie cărămidă, tâmplărie PVC cu geam termopan, acoperiș tip terasă, învelitoare carton asfaltat

3.2.1. Situația juridică. Drepturi de proprietate evaluate - a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al Primăriei Municipiului Timișoara asupra SAD (Spațiu comercial Carne). Documentele care atestă dreptul absolut asupra proprietății sunt atașate raportului

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul este situat în Timișoara, Cartier Gării

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: apă, gaz, canalizare.
- amplasamentul nu este împrejmuit;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din B-ul General Dragalina;

Caracteristici fizice:

- forma: regulată;
- categoria de folosință: curți construcții;
- terenul este ocupat parțial de construcții de tip bloc de locuințe;
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul orașului Timișoara;

Notă: Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnică a construcțiilor nu este certificată de o specializare în domeniu, evaluatorul neavând pregătire și atribuții în acest sens. Dacă se dorește o opinie avizată, atunci este necesară comandarea unei expertize tehnice de rezistență. Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru această mențiune.

Descrierea clădirii**Infrastructura**

Fundația clădirii este de tipul fundației radier general, turnat pe o pernă de balast cilindrat și compactat.

Suprastructura

Suprastructura clădirii este de tipul cadrelor din beton armat, cu stâlpi și grinzi turnate monolit. Planșeele din beton armat reazemă pe aceste grinzi care permit și rezemarea zidurilor de închidere.

Zidării și compartimentări

Zidăria de închidere perimetrală a clădirii s-a realizat din cărămidă plină și are 37,5 cm grosime. Compartimentările interioare sunt realizate din zidărie de cărămidă de 24, 12,5 și 7 cm grosime.

Finisajul interior**Finisaje umede la pereți și tavan**

Pereții interiori sunt tencuiți, gletuiți și zugrăviți superior, în culori de apă.

Tavanele sunt zugrăvite simplu, în culori de apă.

Finisaje uscate la pereți

Pereții de pe holul clădirii au fost finisați cu vopsele acrilice.

Pereții interiori din grupurile sanitare sunt finisați prin placare cu faianță

Finisajul exterior - Fațade

Fațada clădirii a fost tencuită cu mortar de tip M50-T drișcuit peste care s-a aplicat un strop de ciment, cu mai mult ciment în compoziție, iar după uscare, vopsitorii acrilice de exterior.

Pardoseli reci

Pardoseala din mozaic turnat în câmp continuu este realizată pe suprafețe întinse, cu rosturi de tasare și dilatare realizate din ștraifuri de sticlă.

Tâmplăria exterioară

Ferestrele sunt din lemn cu cercevele duble, vopsite, cu 1, 2 și 3 canate. Glafurile exterioare sunt din tablă zincată, iar cele interioare din lemn, vopsite.

Tâmplăria interioară**Terase necirculabile**

Terasa clădirii este de tip necirculabilă, având hidroizolația din carton și pânză asfaltată, iar termoizolația executată cu bca în grosime variabilă, între 20 și 30 cm. Peste ultimul strat de carton asfaltat, de tip CA400-N, este un strat de pietriș spălat în grosime de 5 cm. Gura de scurgere a apelor pluviale este din fontă, la fel și aerisirile instalațiilor sanitare. Hidroizolația verticală este protejată cu mortar de ciment fixat pe rabiț.

Instalații electrice

Instalațiile electrice funcționale sunt de tip îngropat și asigură iluminatul cu lămpi cu incandescență și prizele monofazate. În clădire sunt și trasee de curenți slabi

Instalații sanitare**Rețea de apă potabilă**

Instalația de alimentare cu apă potabilă este realizată cu țeavă de tip PEHD Rehau, de înaltă densitate.

Rețea de scurgere a apelor menajere și pluviale

Instalația de scurgere a apelor menajere este realizată prin tubulatură de polipropilenă.

Obiecte sanitare

Clădirea are grupuri sanitare separate pentru bărbați și pentru femei.

Cabine cu vase WC cu rezervorul de apă aparent

Instalație funcțională de încălzire

Instalația este realizată pe corpuri statice vopsite, având legăturile la coloane realizate din țeavă neagră, vopsită. Sistemul este conectat la termoficarea de cartier.

Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea de evaluat este un cabinet medical situat în incinta policlinicii

Din analiza trendului pieței am determinat că la data evaluari există cerere pentru utilizarea legal permisă și am identificat comparabile.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat. Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

Tipul proprietatii imobiliare: cabinet medical;

Caracteristicile proprietatii imobiliare: clădire de tip bloc de locuințe

Modul de ocupare/utilizare: în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirieș;

Baza de clienți (potențialii utilizatori): am identificat clienți potențiali.

Calitatea terenului de fundare: nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;

Utilități disponibile: energie electrică, apă, gaz, canalizare ;

Forma: regulată;

Aria pieței: locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substitut, oferite spre vânzare în zone apropiate și au fost identificate comparabile;

Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate proprietăți similare (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită; În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma ca piața specifică proprietății subiect este cea construcțiilor cu destinație medicală.

Pasul 3. Analiza cererii

La momentul evaluării există cerere pentru acest tip de construcții

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Începutul anului 2021 a fost unul promitator pentru piața imobiliară, cererea fiind mai mare decât oferta la vânzare în marile orase, iar începând cu februarie, datele indica o revenire graduală a interesului pentru achiziția unei proprietăți imobiliare.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

oferta de vânzare – suficiente informații;

oferta de închiriere – suficiente informații;

stocul total disponibil – suficient, în stagnare;

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția.

** variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, dimensiuni, distanța fata de drumuri de acces, amenajari exterioare, împrejmuire, restricții etc;*

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Pe piața românească, raportul cerere/ofertă este supraunitar. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- activitatea pieței: piață activă în zonele studiate.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicate. Astfel, CMBU trebuie să fie:

permisă legal

fizic posibilă

fezabilă financiar

maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a construcției

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a cabinetului medical, am cules de pe piață informații referitoare la cabinete medicale similare amplasate în Timișoara.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a construcției, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile imobilului.

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidențial	Da	Da	Nu	Nu

Astfel, cea mai bună utilizare a construcției este cea **comercială**.

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, *cea mai bună utilizare construcției* este cea de **clădiri comerciale (utilizarea actuală)**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a proprietății construite)*

Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare**

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, evaluatorul a utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

Alegerea abordării a depins de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață, disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

6.2. Evaluarea chiriei de piață a cabinetului prin abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, *abordarea prin piață* se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra *proprietății imobiliare*, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.

În evaluare, încrederea care poate fi acordată informației despre prețul oricărei comparabile se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și ale tranzacției din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
localizările respective;

calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;

utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;

situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* solicitat;

data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* solicitată.

Această metodă analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zona. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea imobiliară „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Estimarea valorii proprietății imobiliare se realizează conform relației:

$$\text{valoarea proprietății evaluate} = \text{prețul proprietății comparabile} \pm \text{corecții}$$

Valoarea chiriei de piață a SAD (Spațiu comercial Carne):

53,44 Lei/mp/lună ≈ 10,85 Euro/mp/lună

Valoarea nu conține TVA

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Raționamentul profesional al evaluatorului s-a concretizat în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea unei dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl consideră ca fiind cel mai rezonabil.

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, așa cum precizează Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020.

Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea estimării valorii chiriei de piață în vederea închirierii. Etapele parcurse: inspecția și descrierea construcției; culegerea datelor de pe piața imobiliară, cu ajutorul cărora s-a făcut o analiză a acesteia; identificarea unor proprietăți asemănătoare comparabile; evaluarea propriu zisă.

Prin folosirea abordării prezentate, a rezultat următoarea valoare:

Valoarea chiriei de piață a SAD (Spațiu comercial Carne):**53,44 Lei/mp/lună ≈ 10,85 Euro/mp/lună**

Valoarea nu conține TVA

Datele avute la dispoziție le consider reale, ca urmare tehnica de evaluare o consider credibilă.

7.1. Raportarea valorii

În urma acestei analize, valoarea chiriei de piață estimată este cea rezultată din abordarea prin comparație directă. La folosirea acestei metode au existat suficiente informații și ca atare consider că este cea mai credibilă metodă.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii iulie 2021;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

ing. Panțel Ovidiu (leg. 14997)

Evaluator autorizat ANEVAR – EI, EPI, EBM



Cap.8 Anexe – 8.1. Acte

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA SECRETARIAT GENERAL
COMPARTIMENTUL ADMINISTRARE
FOND FUNCİAR
Nr. SC2021-8608/09.07.2021
(D.B.B)

Bospiș
12.07

Către,

DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE II VEST
COMPARTIMENT SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE II VEST

Referitor la adresa dumneavoastră cu numărul de mai sus, vă comunicăm faptul că, potrivit evidențelor Compartimentului Administrare Fond Funciar, în momentul de față, respectiv din dosarele depuse în temeiul Legilor fondului funciar (*Legea nr. 18/1991, Legea nr. 169/1997, Legea nr.1/2000, Titlul IV, V și VI din Legea nr. 247/2005, Legea nr. 165/2013, Legea nr. 231/2018 și Legea nr. 87/2020*), completate până în prezent cu actele solicitate de către Comisia municipală de fond funciar, rezultă faptul că, parcela cu nr. **top.17349, 17353 – 173456/2/CII**, înscrisă în **C.F. vechi nr. 35178, C.F. nou 400857 – C1 – U4 Timișoara**, situată în Timișoara, str. General Dragalina nr. 38 - 42, Spațiu comercial, **nu este solicitată** de către foștii proprietari sau moștenitorii acestora

Menționăm faptul că, verificarea s-a făcut strict pe datele comunicate de dumneavoastră prin adresă (extras C.F. pentru imobil SAD), și nu a fost anexat extras C.F. pentru teren și plan de situație.

Pentru o verificare completă este necesar să anexați la adresele pe care le transmiteți spre verificare, extrase de C.F. pentru teren, iar dacă este cazul și extrase de C.F. colectiv.

În cazul în care terenul se identifică prin alte numere topografice, rezultate în urma reambulărilor, este necesar să ne comunicați aceste numere topografice, în vederea verificării.

Responsabil compartiment,
CONSILIER,
CRISTIAN JOSAN



CONSILIER,

NINA CIOBANU



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 400857-C1-U4 Timisoara

Nr. cerere	158388
Ziua	23
Luna	05
Anul	2021

Cod verif care
100105424214



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 35178

Nr. topografic: 17349.17353-17356/2/CII

Adresa: Loc. Timisoara, Str General Dragalina, Nr. 38-42, Ap. Sp. comercial, Jud. Timis

Părți comune: usile de intrare, holul de intrare, casa scării, liftul și instalația aferentă, canalele de ventilație, uscatoriile, spalatoriile, WC-urile, debaralele de la nivelul IX tehnic, accesul la terasa, terasele, instalația de apă rece, apa caldă, canalizare, localizare centrală, gaz, bransament electric, debaralele de la parter, accesul la subsol, subsolul tehnic, sistemul de colectare a gunoierului, trotuarul din jurul blocului, fațadele, iar terenul construit și neconstruit cu drept de folosință

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	400857-C1-U4	-	-	1,60%		spatiu comercial CARNE - 3 incaperi, coridor tampon și WC, 1,60% teren în folosință

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1555 / 11/02/1977		
Lege nr. 0:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) STATUL ROMAN , în administrarea ICRAI Timisoara		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 35178)		
114851 / 31/05/2019		
Actiune în instanță nr. DOSAR 1688/30/2019, din 11/04/2019 emis de TRIBUNALUL TIMIS;		
B2	Se notează proces intentat de Cojocaru Armando Gianini c/a Municipiul Timisoara, Consiliul Local Timisoara, Primăria Timisoara și primarul mun. Timisoara în dosar 1688/30/2019 Tribunalul Timiș având ca obiect obligarea părților la încheierea contractului de închiriere conf. L.341/2004	A1

C. Partea III. SARCINI

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

BULIMAN MARIA
referent

Carte Funciară Nr. 400857-C1-U4 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Timisoara, Str General Dragalina, Nr. 38-42. Ap. Sp. comercial, Jud. Timis

Părți comune: usile de intrare, holul de intrare, casa scarilor, liftul și instalația aferentă, canalele de ventilație, uscătoarele, spălătoriile, WC-uri, debaralele de la nivelul IX tehnic, accesul la terasă, terasele, instalația de apă rece, apă caldă, canalizare, localizare centrală, gaz, bransament electric, debaralele de la parter, accesul la subsol, subsolul tehnic, sistemul de colectare a gunoierului, trotuarul din jurul blocului, fațadele, iar terenul construit și neconstruit cu drept de folosință

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	400857-C1-U4	-	-	1,60%	-	spatiu comercial CARNE - 3 încăperi, coridor tampon și WC, 1,60% teren în folosință

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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.ancpi.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,

23/06/2021, 10:45

ANEXA
JULIAN MARIA
referent

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 2

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formulari version 1.1.1



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
SERVICIUL JURIDIC
Nr.SC2021-8608/28.06.2021

13.07.2021 - 594 -
02.07.2021

**CĂTRE,
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE II VEST
COMPARTIMENT SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE II VEST**

Referitor la adresa dvs. cu nr. de mai sus vă comunicăm că în prezent, în evidențele Serviciului Juridic **nu figurează litigii** pe rolul instanțelor de judecată în curs de soluționare, cu privire la imobilul situat în Timișoara, str. General Dragalina, nr. 38-42-spațiu comercial, înscris în CF nr. 400857-C1-U4 , nr. cad. 17349, 17353-173456/2CII, județul Timiș.

Menționăm că verificarea s-a făcut strict după elementele comunicate de dvs., respectiv extras CF datând din Aprilie 2016, nu și după numărul eventualelor dispoziții emise în baza Legii nr. 10/2001 sau a altui act normativ de restituire, fiind necesar ca pe viitor să ne comunicați și acest aspect.

**ȘEF BIROU,
MIHAELA DUMITRU**

**CONSILIER JURIDIC,
CRISTINA VASILESCU**

**CONSILIER,
LAURA MATEI**

CV/MG/2

1

2023

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA SECRETARIAT GENERAL
COMPARTIMENTUL ADMINISTRARE
FOND FUNCAR
Nr. SC2021-8608/09.07.2021
(D.B.B)

Bogys
12.07



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE II VEST
NR.SC2021-8608/23.06.2021

Bd. C.D. Loga nr. 1, Timișoara, tel: +40 256 408 497, primariatim@primariatim.ro

CĂTRE,

Compartimentul Spații cu Altă Destinație II Vest

În atenția d-nei consilier, Bogys Daniela Beatrice

Referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată cu numărul vă comunicăm următoarele:

- pentru spațiul comercial situat în imobilul din Timișoara, str. Gen.I.Dragalina nr.38-42, înscris în C.F.nr. 400857-C1-U4(C.F.vechi nr.35178)Timișoara, nr.top.17349,17353-17356/2CH, nu au fost depuse cereri de revendicare, prin notificări, conform prevederilor Legii nr. 10/2001 - privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 și nici ale O.U.G. nr.94/2000 - privind retrocedarea unor imobile care au aparținut cultelor religioase din România, republicată, modificată și completată prin O.U.G. nr.209/2005.

DIRECTOR,
Mihai Boncea

ÎNTOCMIT,
Georgeta Daniela Hólhorea

2 23

Red./Dact C.N
Ex.2

8.2. Calculul chiriei de piață

Fișa de colectare a informațiilor de piață relevante					
Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Ofertă 1	Ofertă 2	Ofertă 3
	Chirie (euro/lună)		750,10	599,95	590,00
	Chirie (euro/mp/lună)		11,54	9,23	8,94
1	Tipul comparabilei		Ofertă	Ofertă	Ofertă
2	Dreptul de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
3	Restricții legale	nu	nu	nu	nu
4	Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
5	Condiții de închiriere	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
6	Condițiile pieței	20.07.2021	20.07.2021	20.07.2021	20.07.2021
	Curs valutar	4,9253	4,8747	4,8747	4,8747
Ajustări specifice proprietății					
6	Localizare	General Dragalina	Lipovei	Central	Piața Doina
	Comparativ cu subiectul		inferior	superior	inferior
Caracteristici fizice					
7	Componentă non-imobiliară	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
8	Destinația	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
12	Etaj	Parter	Parter	Parter	Parter
13	Finisaj	Obisnuit	Obisnuit	Obisnuit	Obisnuit
14	Suprafață utilă	72,52	65,00	65,00	66,00
15	Anexe	nu	nu	nu	nu
16	Anul PIF	1980	similar	similar	similar
17	Structură constructivă	Beton armat	Beton armat	Beton armat	Beton armat
18	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
19	Sursa		https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/timisoara/lipovei/spatiu-comercial-de-inchiriat-X1BR1402H?lista=255695928&listing=1&sla=lista&expres=ecomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=255695928&imoidusr=1739488	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/timisoara/complex-studentesc/spatiu-comercial-de-inchiriat-X84C1400B?lista=255695928&listing=1&sla=lista&imoidusr=1739488	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/timisoara/p-ta-doina/spatiu-comercial-de-inchiriat-XBE71400U?lista=255695928&listing=1&sla=lista&expres=ecomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=255695928&imoidusr=1739488

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).

Procesul de obținere a informațiilor relevante privind evaluarea

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și închiriere, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
- Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

Evaluarea chiriei de piață a cabinetului - Analiza pe perechi de date				
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	General Dragalina	Lipovei	Central	Piața Doina
Suprafata utilă (mp)	72,52	65,00	65,00	66,00
Chiri (€/mp/lună)		11,54	9,23	8,94
Elemente specifice tranzacționării				
Tipul comparabilei		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Marja de negociere (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		-0,58	-0,46	-0,45
Pret ajustat		10,96	8,77	8,49
Drepturi de proprietate transmise	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		10,96	8,77	8,49
Restricții legale	nu	nu	nu	nu
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		10,96	8,77	8,49
Condiții de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		10,96	8,77	8,49
Condiții de închiriere	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		10,96	8,77	8,49
Condiții de piață	20.07.2021	20.07.2021	20.07.2021	20.07.2021
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		10,96	8,77	8,49
Elemente specifice proprietății				
Localizare	General Dragalina	Lipovei	Central	Piața Doina
Comparativ cu subiectul		inferior	superior	inferior
Ajustare procentuala (%)		7,00%	-10,00%	10,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,77	-0,88	0,85
Pret ajustat		11,73	7,89	9,34
Caracteristici fizice				
Componentă non-imobiliară	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,73	7,89	9,34
Destinația	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,73	7,89	9,34
Vitrină	Da	Da	Da	Da
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,73	7,89	9,34
Grup sanitar	Da	Da	Da	Da
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,73	7,89	9,34
Finisaj	Obisnuit	Obisnuit	Obisnuit	Obisnuit
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,73	7,89	9,34
Etaaj	Parter	Parter	Parter	Parter
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		11,73	7,89	9,34
Suprafață utilă	72,52	65,00	65,00	66,00
Ajustare procentuala (%)		-7,52%	-7,52%	-6,52%
Valoarea ajustării (€/mp)		-0,88	-0,59	-0,61
Pret ajustat		10,85	7,30	8,73
Ajustare totala bruta absoluta (EUR/mp)		1,65	1,47	1,46
Ajustare totala procentuala absoluta		14,29%	15,93%	16,31%
Pret ajustat		10,85	7,30	8,73
Numar ajustari		2	2	2
Conform GEV630/ art.53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute. Prin urmare, valoarea selectată este cea a comparabilei 1				
Valoarea chiriei de piață estimata (€/mp/lună)			10,85	
Valoarea chiriei de piață estimata (Lei/mp/lună)			53,44	

Justificare ajustărilor aplicate în cadrul abordării prin piață :					
Tipul comparabilei	Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-au luat în calcul contractele de vânzare cumpărare anterioare în același imobil				
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice dreptului de proprietate transmis				
Restricții legale	Nu au fost aplicate ajustări				
Condiții de finanțare	Nu au fost aplicate ajustări pentru condițiile de finanțare				
Condiții de vânzare	Nu au fost aplicate ajustări pentru condițiile de vânzare				
Condiții de piață	Nu au fost aplicate ajustări				
Localizare	Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.				
Ofertă 1	Lipovei	inferior			7,00%
Ofertă 2	Central	superior			-10,00%
Ofertă 3	Piața Doina	inferior			10,00%
Suprafață	Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:				
	S tranzacție	S subiect	Dif.		% ajustare
Ofertă 1	65,00	72,52	7,52		-7,52%
Ofertă 2	65,00	72,52	7,52		-7,52%
Ofertă 3	66,00	72,52	6,52		-6,52%
Destinația	Comparabilele utilizate au CMBU similara cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări				
Finisaj	Comparabilele utilizate au finisaje superioare subiectului se aplică o ajustare procentuală				
Oferta 1	Obisnuit				0,00%
Oferta 2	Obisnuit				0,00%
Oferta 3	Obisnuit				0,00%

8.3. Comparabile folosite

7/20/2021

Spatiu Comercial 65mp Zona Lipovei - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X1BR1402H - 750 EUR



ID Anunt: #X1BR1402H

Spatiu Comercial 65mp Zona Lipovei

Timisoara, zona Lipovei

Actualizat in 11.06.2021

750,1 EUR / lună

11,54 EUR / mp / lună



Caracteristici

Tip imobil:

Bloc de apartamente

Suprafață totală disponibilă:

65 mp

Suprafață totală proprietate:

65 mp

An construcție:

2000

Spații disponibile

Suprafață comercială: 65 mp

Chirie / mp / lună: 11,54 EUR/mp (total: 750,1 EUR/lună), Comision: standard

Disponibil: imediat

Etaj: Parter

Specificații

Spatiu comercial de inchiriat in zona Lipovei.

Imobilul prezinta o suprafata utila de 65 mp, dispune de 2 intrari, si este compartimentat dupa cum urmeaza:

- 1 Camera/Showroom
- 1 Hol de acces
- 1 Spatiu de depozitare mic
- 1 Camera/ vestiar
- 1 Baie

Spatiul este dotat cu camere de supraveghere, sistem de alarma, aer conditionat si centrala proprie.

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 78 mp

Nr incaperi: 4

Dotari - Diverse (Sistem de alarma)

pretinchiriere: 750

moneda inchiriere: EUR

pretinchiriere unitar: 11.54

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spaii-comerciale/timisoara/lipovei/spatiu-comercial-de-inchiriat-X1BR1402H?lista=255695928&listing=1&sla=lista&expres=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=255... 1/3



ID Anunt: #X84C1400B

Zona Cluj, spatiu de inchiriat cu vad comercial si trafic intens

Timisoara, zona Complex Studentesc

Actualizat in 17.06.2021

599,95 EUR / luna

9,23 EUR / mp / luna

**Caracteristici**

Tip imobil:	Cladire de birouri
Suprafata totala disponibila:	65 mp
Suprafata totala proprietate:	65 mp
Regim inaltime:	P+3E+M
Nr. locuri parcare:	1
An constructie:	2000

Spatii disponibile

Suprafata comerciala:	65 mp
Chirie / mp / luna:	9,23 EUR/mp (total: 599,95 EUR/luna), Comision 0% cumparator
Disponibil:	imediat
Etaj:	Parter
Inaltime spatiu:	3 m
Vitrina:	Da

Specificatii

De inchiriat spatiu cu suprafata utila 65mp, se preteaza pentru diverse activitati medicale (cabinet medical, stomatologic, radiologie, etc) cat si pentru birouri, este situat la parter intr-un imobil in zona Cluj, zona cu trafic intens.

Compus dintr-un 2 incaperi principale, ambele cu acces din strada, 1 hol 2 grupuri sanitare, inca o incapere (se poate folosi ca zona de depozitare, etc)

Spatiu dispune de 2 intrari, din strada si din casa scari!

Beneficiaza de: centrala proprie pe gaz, contorizare individuala a utilitatilor, ferestre cu tamplarie din pvc si geam termopan, parchet, gresie, faianta, calorifere.

Spatiu dispune de vad comercial si este disponibil imediat.

Pretul chirie este de 600 Euro/luna + garantie, comision 0%, pretul este negociabil in functie de domeniu de activitate si perioada inchirierii

Nr grupuri sanitare: 2

Suprafata construita: 78 mp

Nr incaperi: 3

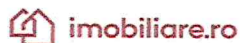
pretinchiriere: 600

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/timisoara/complex-studentesc/spatiu-comercial-de-inchiriat-X84C1400B?lista=255695928&listing=1&sla=lista&imoidusr=1739488>

1/3

7/20/2021

Inchiriere Spatiu comercial Frizerie - Barber Shop - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - XBE71400U - 590 EUR



ID Anunt: #XBE71400U

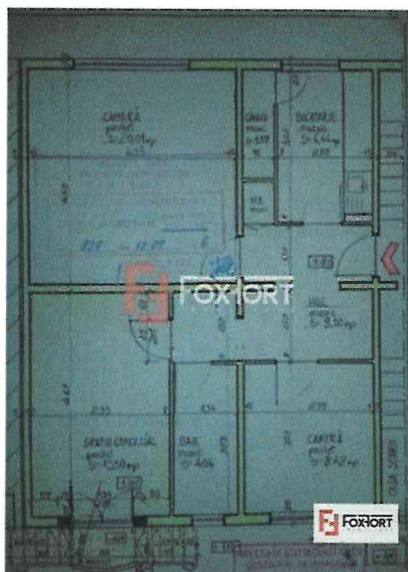
Inchiriere Spatiu comercial Frizerie - Barber Shop

Timișoara, zona P-ța Doina

Actualizat azi

590 EUR / lună

8,94 EUR / mp / lună

**Caracteristici**

Tip imobil:

Bloc de apartamente

Suprafață totală disponibilă:

66 mp

Suprafață totală proprietate:

66 mp

Spații disponibile

Suprafață comercială: 66 mp

Chirie / mp / lună: 8,94 EUR/mp (total: 590 EUR/lună), Comision: standard

Disponibil: imediat

Specificații

ID intern: C1487

FOXFORT Imobiliare propune spre închiriere spatiu comercial cu destinatia Frizerie - Barber Shop.

Spatiu are 3 camere, 1 baie si bucatarie

Suprafata totala construita este de 78 mp si cea utila 66 mp. Are structura din beton si pereti din beton blocul fiind construit in anul 1970.

Spatiu este complet mobilat si utilat.

Prețul de închiriere este de 590 euro + garanție + comisionul agentiei.

Pentru a vedea toate ofertele valabile actualizate periodic, cu preturi reale si ultimele anunturi imobiliare adaugate intrati acum pe site-ul oficial FOXFORT Imobiliare: foxford.ro

Precizati intotdeauna ca ati vazut oferta cu ID: C1487

Sedii agentie: Piata 700, Timisoara, Str. Coriolan Brediceanu, Nr. 8, Et. 6, Timisoara, Timis

Galeria Carrefour, Strada Fantanii, Nr. 2, Giroc, Timis

Mai multe detalii la telefon: [vezi numărul](tel:025695928) / trimite email / trimite email