

Primăria Municipiului Timișoara
Timișoara 2023 Capitală Europeană a Culturii

SRDC/BMD

S-a înregistrat cu numărul: **SC2023-007139** din **20.03.2023**

Cod validare: B324FE

Correspondenta

la Directia Economica

Am preluat de la AWB 6077312110001 FAN COURIER EXPRESS

Firma: 4640/2022 FIDOX S.R.L. BRASOV

Cu adresa: Timișoara,

Total file

Termen de rezolvare: 19.04.2023

Obs. INAINTARE PV PREDARE - PRIMIRE + FACTURA +
RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA CF
405070-C1-U17, PIATA SF. GHEORGHE, NR. 4, TIMISOARA,

Cererea NU se supune procedurii aprobării tacite

Timișoara, la 20.03.2023

Consilier/Referent,

Dragos Lilescu

Puteți verifica starea cererii Dvs. la adresa www.primariatm.ro.
Informații telefonice despre acte, probleme, cereri și sesizări la telefon
0256-408300, de luni până vineri, în timpul programului PMT.

Cod FO-24-01, ver. 4

Primăria Municipiului Timișoara
Timișoara 2023 Capitală Europeană a Culturii

SRDC/BMD

S-a înregistrat cu numărul: **SC2023-007139** din **20.03.2023**

Correspondenta

la Directia Economica

Am preluat de la AWB 6077312110001 FAN COURIER EXPRESS

Firma: 4640/2022 FIDOX S.R.L. BRASOV

Cu adresa: Timișoara,

Total file

Termen de rezolvare: 19.04.2023

Termen direcție: 04.04.2023

Obs. INAINTARE PV PREDARE - PRIMIRE + FACTURA +
RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA CF
405070-C1-U17, PIATA SF. GHEORGHE, NR. 4, TIMISOARA,

Timișoara, la 20.03.2023

Consilier/Referent,

Dragos Lilescu

Declar că sunt de acord și îmi exprim consimțământul în mod expres, neechivoc, liber și informat
cu privire la prelucrarea datelor mele cu caracter personal, conform prevederilor Regulamentului
(UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu
caracter personal și privind libera circulație a acestora, pentru a fi colectate, folosite, prelucrate și
stocate de către Primăria Timișoara, în vederea îndeplinirii atribuțiilor legale ale acestei instituții.

Semnătura

Cod FO-24-01, ver. 4

MUNICIPIUL TIMISOARA
DIRECTIA ECONOMICA
20.03.2023

RAPORT DE EVALUARE

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA
JUDEȚ TIMIȘ**

**Evaluare proprietate imobiliară
CF 405070-C1-U17 TIMIȘOARA
PIAȚA SF. GHEORGHE NR.4**



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

Ing.Panțel Ovidiu



Data: 17.03.2023



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 PIETEI 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 – EIEPIEBM cu legitimația nr.14997, în baza a contractului nr.121/08.11.2022 și a comenzii comenzii SC2023-6955/17.03.2023 emise de Primăria Municipiului Timișoara, a efectuat raportul de evaluare în vederea estimării chiriei de piață a SAD situat în Piața Sf. Gheorghe nr.4 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 constituie **proprietatea imobiliară** – situată în Timișoara, Piața Sf. Gheorghe nr.4, identificată în CF 405070-C1-U17 – Timișoara fiind situată la parterul imobilului având suprafață de 98,15 mp. și fiind formată din 2 încăperi și o boxă la subsol.

6. Dreptul de proprietate supus evaluării - a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al Primăriei Timișoara asupra SAD situat în Piața Sf. Gheorghe nr.4 Timișoara înscris în CF 405070-C1-U17

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 17.03.2023 1euro = 4,9190 ron.

9. Data evaluării: 17.03.2023

Data inspecției : 17.03.2023

Data raportului : 17.03.2023

10. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

CF 405070-C1-U17

11. Valoarea chiriei de piață propusă - În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea chiriei de piață a SAD situat în Piața Sf. Gheorghe nr.4 Timișoara înscris în CF 405070-C1-U17, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin piață, și anume:

Valoarea chiriei de piață a SAD situat în Piața Sf. Gheorghe nr.4 Timișoara:

34,00 Lei/mp/lună ≈ 7,00 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 martie 2023;

- 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 - 2022, 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 SAD situat în Piața Sf. Gheorghe nr.4 Timișoara înscris în CF 405070-C1-U17, 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 Timișoara asupra SAD situat în Piața Sf. Gheorghe nr.4 Timișoara înscris în CF 405070-C1-U17

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 : 17.03.2023

Data inspecției : 17.03.2023

Data raportului : 17.03.2023

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 405070-C1-U17

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 premize:

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 neexpușe, 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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 îndărratul 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 ultracentral zona 0, cartier rezidențial

3.2.1. Situația juridică. Drepturi de proprietate evaluate - a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al **PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**. Documentele care atestă dreptul absolut asupra proprietății sunt atașate raportului

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul este situat în Timișoara, Ultracentral zona 0

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: apă, gaz, canalizare.

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din Piața Sf.Gheorghe;

Caracteristici fizice:

- forma: regulată;

- categoria de folosință: curți construcții;

- terenul este ocupat parțial de o construcție; cu regim de înălțime S+P+E

- 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.

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 (conceputele 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 permisa 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 si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat. Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

Tipul proprietatii imobiliare: cabinet medical;

Caracteristicile proprietatii imobiliare: clădire de tip imobil de locuințe

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

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

Calitatea terenului de fundare: nu avem cunostinta de documente/informații/date din care sa rezulte existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;

Utilitati disponibile: energie electrica, apa, gaz, canalizare ;

Forma: regulata;

Aria pieței: locală, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare 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.

Inceputul anului 2023 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 (solvabilă 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.

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ

Informații corelate cu evaluarea proprietăților imobiliare și cu evaluarea întreprinderii

Continuăm să prezentăm și în acest număr al revistei „Valoarea, oriunde este ea” setul de informații de piață utile atât evaluatorilor, cât și utilizatorilor rapoartelor de evaluare. Prezentarea are două părți. Prima parte este legată de informații corelate cu evaluarea proprietăților imobiliare iar partea a doua este legată de informații corelate cu evaluarea întreprinderii.

Vor fi prezentate sursele de informații în fiecare caz în parte, astfel încât evaluatorii care vor utiliza aceste informații să citeze concret în raportul de evaluare sursa pe care au utilizat-o. Facem precizarea că aceste informații sunt asumate de către furnizorii acestora, singurii care pot fi citați în rapoartele de evaluare. Altfel spus, sursa de informații care trebuie citată nu este revista „Valoarea, oriunde este ea”, ci sursa este furnizorul informației.

Găsiți mai jos premisele avute în vedere la prezentarea informațiilor privind spațiile de birouri, centrele comerciale și spațiile industriale. Informațiile din tabelele anexate trebuie interpretate strict în corelație cu aceste premise.

În cazul informațiilor referitoare la piața imobiliară, pentru localitățile la care nu se fac referiri în conținutul tabelelor anexate, unde foarte probabil volumul tranzacțiilor imobiliare este mai redus, evaluatorii vor avea în vedere informațiile locale și le vor corela cu datele din tabelele de mai jos. De exemplu, nivelul ratelor de capitalizare nu poate fi mai mic decât valorile minime ale ratelor prezentate în aceste tabele, cel mai probabil situându-se în jurul nivelului superior al intervalelor referitoare la aceste rate.

Capitolul 1: Premise și Definiții

1. BIROURI

- › Colliers: Pentru piața din București, informațiile se bazează pe clădirile de birouri de Clasa A din punctul de vedere al calității clădirii, indiferent de locație și care au mai mult de 3.000 mp închiriabili.
- › Cushman & Wakefield Echinox: Pentru piața de birouri, atât din București, cât și din țară, informațiile sunt despre clădirile cu cele mai bune specificații tehnice, unde s-a raportat cea mai mare chirie obținabilă.
- › Knight Frank: Pentru piața din București, informațiile se bazează pe clădirile de birouri de Clasa A din punctul de vedere al calității clădirii, indiferent de locație și care au mai mult de 2.000 mp suprafață închiriabilă.
- › JLL: Pentru piața de birouri, s-a raportat cea mai mare chirie obținabilă, în cea mai bună clădire din timpul de locație, în condiții de piață.
- › CBRE: S-a raportat „Chiria prime”, care reprezintă chiria de piață care poate fi obținută pentru o unitate de dimensiuni standard (în concordanță cu cererea pentru fiecare piață în parte - 1.000 mp pentru birouri), de cea mai bună calitate și în cea mai bună locație din piață, la data raportării. „Chiria prime” ar trebui să reflecte nivelul la care tranzacțiile relevante sunt finalizate în piață la momentul respectiv, dar nu trebuie să fie identice cu oricare dintre ele, în special în cazul în care nivelul tranzacțiilor este limitat sau există doar câteva oferte.
- › În cazul orașelor primare, informațiile se bazează pe clădirile de birouri moderne din fiecare oraș, indiferent de locație. În timp ce Timișoara, Cluj-Napoca, Iași și Brașov oferă și clădiri moderne de birouri, în Constanța, oferta de clădiri de birouri este compusă din spații de calitate slabă.
- › În cazul orașelor secundare, informațiile se bazează pe clădirile de birouri moderne din fiecare oraș, indiferent de locație.

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ

› Colliers, Knight Frank, JLL, C&WE: Chiriile raportate sunt de tip triplu net - toate cheltuielile sunt suportate de către chiriaș (impozitele, utilitățile și reparațiile sau cheltuielile aferente spațiilor comune și alte cheltuieli necesare pentru menținerea și exploatarea proprietății închiriate). Acestea pot fi plătite de către proprietar, dar sunt refacturate chiriașilor prin „service charge” (incluzând, dar fără a fi limitate la, categoriile listate mai sus). Nota bene: cheltuielile de capital rămân în sarcina proprietarului.

› Colliers, Knight Frank, JLL, C&WE, Darian: Chiriile raportate sunt de tip contractual, astfel nu se iau în considerare facilitățile acordate de către proprietar (luni de chirie gratuită, contribuția proprietarului la amenajarea spațiului).

› CBRE: Chiriile raportate sunt brute, urmând să se analizeze cât se recuperează prin „service charge” și totalul facilităților (luni fără chirie, contribuția proprietarului la amenajarea spațiului).

› Pentru piața de birouri din București, intervalele de chirii au fost estimate astfel:

Ratele de capitalizare raportate se referă la produse primare, respectiv la cel mai bun randament (cea

mai mică rată) estimat a fi obținabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai bună calitate, în cea mai bună locație din piață, închiriată la nivelul chiriei de piață, cu chiriași de primă clasă.

› Ratele de capitalizare raportate nu iau în considerare niciun cost de realizare a tranzacției, sau impozit aferent, ci reflectă prețul raportat.

› Estimările ratelor de capitalizare sunt bazate atât pe tranzacțiile închise în ultimii ani, cât și pe negocierile avansate.

› Rata de capitalizare este estimată ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (după deducerea din Venitul Brut Potențial a cheltuielilor de exploatare și a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) și prețul de tranzacționare/prețuri negociate.

› În cazul orașelor primare, doar clădirile moderne sunt atractive pentru investitori. Rata de capitalizare pentru aceste produse a fost estimată având în vedere așteptările investitorilor care ar fi interesați de achiziția unor astfel de proprietăți în orașele analizate, precum și tranzacțiile înregistrate în ultimii ani.

› În cazul orașelor secundare, au fost destul de puține tranzacții

transparente în ultimii ani, prin urmare este dificil de estimat o rată de capitalizare pentru acestea.

2. CENTRE COMERCIALE

› Pentru estimarea de chirii și rate de capitalizare, au fost luate în considerare centrele comerciale care oferă o galerie comercială de cel puțin 5.000 mp și o ancoră alimentară (supermarket sau hipermarket).

› Colliers: Atât pentru București, cât și pentru orașele principale din țară, centrele comerciale au fost împărțite în două categorii (produse primare și secundare) în funcție de performanța acestora.

› JLL: Atât pentru București, cât și pentru orașele principale din țară, s-au luat în considerare doar produsele primare.

› C&WE: Pentru București și orașele principale din țară s-au luat în considerare doar produsele moderne (minim 5.000 de mp suprafață închiriabilă, unde suprafața supermarketului/hipermarketului nu depășește suprafața galeriei comerciale).

› Chiriile estimate sunt de tip triplu net - toate cheltuielile sunt suportate de către chiriaș (impozitele, utilitățile și reparațiile sau cheltuielile aferente spațiilor comune și alte cheltuieli cerute pentru menținerea și exploatarea proprietății închiriate). Acestea pot fi plătite de către proprietar, dar sunt refacturate chiriașilor prin „service charge” (incluzând, dar fără a fi limitate la, categoriile listate mai sus).

Locație	central	Piața Victoriei
	semicentral	Floreasca, Barbu Văcărescu, Piața Presei, Politehnica, Lujerului
	periferic	Băneasa, Păcii, Pipera

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ

Nota bene: cheltuielile de capital rămân în sarcina proprietarului.

- › Chiriile raportate sunt de tip contractual, astfel nu se iau în considerare facilitățile acordate de către proprietar (luni de chirie gratuită, contribuția proprietarului la amenajarea spațiului).
- › Chiriile estimate pentru centre comerciale reprezintă chirii medii pentru spații de 100 mp amplasate la parter, ocupate de magazine de modă. Aceste valori nu sunt suficiente pentru a estima chiria medie pentru un centru comercial.
- › De asemenea, este important să se țină cont de faptul că aceste chirii variază mult de la oraș la oraș în funcție de: puterea de cumpărare existentă, competiția și vadul comercial pentru fiecare centru comercial în parte.
- › Ratele de capitalizare raportate se referă la produse primare, respectiv la cel mai bun randament (cea mai mică rată) estimat a fi obținabil pentru o proprietate de tip comercial de cea mai bună calitate, în cea mai bună locație din piață, închiriată la nivelul chiriei de piață, cu chirie de primă clasă.
- › Ratele de capitalizare raportate nu iau în considerare niciun cost de realizare a tranzacției, sau impozit aferent, ci reflectă prețul raportat.
- › Rata de capitalizare este estimată ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (după deducerea din Venitul Brut Potențial a cheltuielilor de exploatare și a pierderilor cauzate de gradul de neocupare)

și prețul de tranzacționare/prețuri negociate.

- › Pentru București, dat fiind că nu au fost tranzacții clasice de investiții cu produse primare, ratele de capitalizare au fost estimate luând în calcul atât așteptările vânzătorilor, cât și cele ale investitorilor care ar fi interesați să cumpere un astfel de produs, precum și tranzacții din regiune (Europa Centrală și de Est), în orașe comparabile.
- › Atât pentru orașele primare, cât și pentru orașele secundare, ratele de capitalizare au fost estimate pornind de la tranzacțiile închise în ultimii ani, precum și având în vedere așteptările vânzătorilor și cumpărătorilor potențiali.

3. SPAȚII INDUSTRIALE

- › Au fost luate în calcul doar spațiile logistice de calitate din București și din orașele menționate.
- › Chiriile estimate sunt de tip triplu net - toate cheltuielile sunt suportate de către chiriaș (impozitele, utilitățile și reparațiile sau cheltuielile aferente spațiilor comune și alte cheltuieli cerute pentru menținerea și exploatarea proprietății închiriate). Acestea pot fi plătite de către proprietar, dar sunt refacturate chiriașilor prin „service charge” (incluzând, dar fără a fi limitate la, categoriile listate mai sus). Nota bene: cheltuielile de capital rămân în sarcina proprietarului.
- › Chiriile raportate sunt de tip contractual, astfel nu se iau în considerare facilitățile acordate

de către proprietar (luni de chirie gratuită, contribuția proprietarului la amenajarea spațiului).

- › Ratele de capitalizare raportate se referă la produse primare, respectiv la cel mai bun randament (cea mai mică rată) estimat a fi obținabil pentru o proprietate de tip industrial de cea mai bună calitate, în cea mai bună locație din piață, închiriată la nivelul chiriei de piață, cu chiria de primă clasă.
- › Ratele de capitalizare raportate nu iau în considerare niciun cost de realizare a tranzacției, sau impozit aferent, ci reflectă prețul raportat.
- › Atât pentru București, cât și pentru orașele din țară, ratele de capitalizare au fost estimate ținând cont de așteptările vânzătorilor și ale investitorilor care ar fi interesați să achiziționeze asemenea produse, precum și de tranzacțiile din regiune (Europa Centrală și de Est), în orașe comparabile.
- › Rata de capitalizare este estimată ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (după deducerea din Venitul Brut Potențial a cheltuielilor de exploatare și a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) și prețul de tranzacționare/prețuri negociate.
- › Colliers: În cazul următoarelor orașe (Constanța, Iași și Cluj-Napoca), spațiile industriale de calitate existente sunt limitate. Chiriile specificate pentru aceste orașe sunt valabile pentru soluții built-to-suit.

Urmează tabele cu date la Q2 2022:

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2022

CBRE România

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 19 central: 14-18,5 semicentral: 12,5-15 periferie: 8-10	11 - 15	7 - 10
Rata medie de neocupare (%)	14%	Iasi: 7.5% Cluj Napoca: 8.2% Brașov: 12.5% Timișoara: 13%	9%-11%
Rata de capitalizare (%) *	6,75%	7,75% - 8,25%	8,75%-9,25%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	75	25 - 30	15 - 18
Rata de capitalizare (%) *	7,0%	8,0%-8,5%	9,0%-10,0%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3,9 pentru suprafețe < 10.000 mp 3,10 - 3,70 pentru suprafețe > 10.000 mp	3,20 - 4,0 în funcție de suprafață	2,60 - 3,50 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	5.4%	6.8%	1.9%
Rata de capitalizare (%) *	7,25%	7,75% - 8,75%	8,25% - 10,25%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2022

Colliers International

Segment de piață	Indicatori	București		Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central	16 - 18	12 - 15		8 - 12	
		Semicentral	14 - 16				
		Periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	16.50%	Timișoara, Iași	13.50%	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	produse primare	70-80	produse primare	40-50	media pe centrele din țară	15-30
		produse secundare	40-50	produse secundare	15-20		
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	6.75 - 7.50%	produse primare	7.50% - 8.25%	media pe centrele din țară	8.50-10.00%
		produse secundare	8.00-9.00%				
	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3,000 mp	4.5 - 5.5	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	4.0 - 5.5	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș
		> 3,000 mp	3.75 - 4.5	Constanța, Iași, Cluj Napoca	4.0 - 5.5		
Spații industriale	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	4.0%	Brașov	n.a.	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca, Timișoara	6%		
				Iași, Constanța	n/a		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	7.5%	produse primare	8.25 - 9.0 %	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	8.25 - 9.0 %

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2022

Darian DRS			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 19 central: 13 - 17 semi-central: 11 - 15	Iași: 10 - 15 Cluj Napoca: 12 - 16 Brașov: 10 - 15 Timișoara: 12 - 16 Constanța: 7 - 13	Sibiu: 8 - 13 Craiova: 10 - 14 Târgu Mureș: 7 - 10 Ploiești: 8 - 12 Pitești: 8 - 11 Arad: 7 - 9.5
Rata medie de neocupare (%)	15%	Iași: 5% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 15% Timișoara: 5% - 15% Constanța: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Târgu Mureș: 15% Ploiești: 15% Pitești: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7 - 8%	clasa A: 7.50 - 8.50%	clasa A: 8.50 - 9.50%
	clasa B: 8 - 9%	clasa B: 8.50 - 9.50%	clasa B: 9 - 10%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	ultracentral: 20 - 55 central: 20 - 40 median si periferic: 15 - 25	Iași: 12 - 25 Cluj Napoca: 15 - 40 Brașov: 15 - 35 Timișoara: 15 - 25 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Târgu Mureș: 7 - 14 Ploiești: 10 - 25 Pitești: 10 - 20 Arad: 12 - 18
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 7.5 - 9%	Artere comerciale principale: 8.50 - 9.5%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 8.5 - 10%	Artere comerciale secundare: 9 - 10%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 5.5	Iași: 3 - 5 Cluj Napoca: 3 - 4.5 Brașov: 3.5 - 5 Timișoara: 3.5 - 4.5 Constanța: 3 - 5	Sibiu: 2.5 - 5 Craiova: 3 - 5 Târgu Mureș: 2.5 - 4 Ploiești: 3 - 5 Pitești: 3 - 4.5 Arad: 2.5 - 4
Rata medie de neocupare (%)	5%	Iași: 10% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 10 - 15% Constanța: 5 - 10%	Sibiu: 10% Craiova: 10 - 15% Târgu Mureș: 10 - 15% Ploiești: 10% Pitești: 15% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8 - 9%	8.5% - 10%	9% - 10.5%
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective			

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2022

» Cushman & Wakefield Echinox

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 18 - 19.5 semicentral: 13 - 15.5 periferie: 9 - 12	11 - 15	9 - 12
Rata medie de neocupare (%)	14.4%	Iasi: 6% Cluj Napoca: 6% Brașov: 9% Timișoara: 9%	n/a
Rata de capitalizare (%)	6.50%	7.75 - 8.25%	9.00%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	75 - 80	45 - 55	27 - 32
Rata de capitalizare (%)	6.50%	7.25 - 7.50%	7.75 - 8.50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.20 - 4.50 pentru suprafețe < 5,000 mp; 3.85 - 4.10 pentru suprafețe > 5,000 mp"	3.85 - 4.50 în funcție de suprafață	3.75 - 4.00 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	4%	6%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.00%	7.50 - 8.00%	8.00 - 9.00%

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2022

› Jones Lang LaSalle			
Segment de piață	București	Orașe Primare (Iasi, Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța)	Orașe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Central: 19	Cluj: 11 – 15 Iasi: 11 – 14.5 Brașov: 11 – 13.5 Timișoara: 11 – 14	9 - 12
Rata medie de neocupare (%)	Semicentral: 14 – 16	Cluj: 6.1% Iasi: 0.8% Brașov: 8.1% Timișoara: 13.8%	n/a
Rata de capitalizare	Periferie: 7 - 12	Cluj: 11 – 15	8.50 – 10.00%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	64-73.5	29-34	18-23
Rata de capitalizare	7.25%	8.00 – 8.50%	8.50 – 9.50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.85 – 4.25 (suprafețe < 10,000) 3.55 - 4.00 (suprafețe > 10,000)	3.55 – 4.25 în funcție de suprafață	3.55 – 4.25 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	4.2%	Cluj: 2.5% Iasi: 0% Brașov: 0.9% Timișoara: 7.9%	3.6%
Rata de capitalizare	7.50% (dar pentru proprietățile prime cu WAULT - Weighted Average Unexpired Lease Term - semnificativ mai lung decât media pieței se pot obține randamente mai mici de 8%)	8.00 – 9.00% (dar pentru proprietățile prime cu WAULT - Weighted Average Unexpired Lease Term - semnificativ mai lung decât media pieței se pot obține randamente mai mici de 8%)	9.00 – 10.00%

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2022

» Knight Frank

Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	prime headline: 18.5	11-14.5	8 - 12
	central: 15-17		
	semicentral: 12-15		
	periferic: 8-11		
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	14%	5-10%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.00%	8.25-8.75%	9.25-10.25%
Centre comerciale			
Chirie contractuală, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	70-80	35-45	15-25
Rata de capitalizare (%), produse primare	7%	7.5%-8.5%	8.5%-10%
Spații industriale			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lună)	4-4.5	3.7-4.0	3 - 4
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	3%	6%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	4.00%	8.5%-9.0%	9.5%-10.0%

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ

Capitolul 2:

Informații de piață utile pentru estimarea ratei de actualizare

Evaluarea întreprinderilor prin aplicarea metodei fluxurilor de numerar actualizate implică fundamentarea ratei de actualizare corespunzătoare fluxurilor de numerar previzionate. În determinarea ratei de actualizare sunt necesare informații privind nivelul ratei fără risc, prima de risc de țară și alte prime de risc pe care evaluatorul le consideră ca fiind adecvate și le ia în considerare în calculul acestei rate.

Cel mai adesea, referința privind nivelul ratei fără risc este reprezentată de randamentul oferit de obligațiunile de stat cu rating AAA și cu scadență 10 ani emise în moneda în care au fost previzionate fluxurile de numerar. Randamentul oferit de obligațiunile de stat românești ce au un rating BBB compensează investitorii atât pentru valoarea timp a banilor la nivelul corespunzător ratei fără risc, cât și pentru riscul de neplată la nivelul marjei de risc de credit rezultată din tranzacții. Ca urmare, dacă pentru calculul ratei de actualizare, se consideră că rata fără risc este reprezentată de randamentul

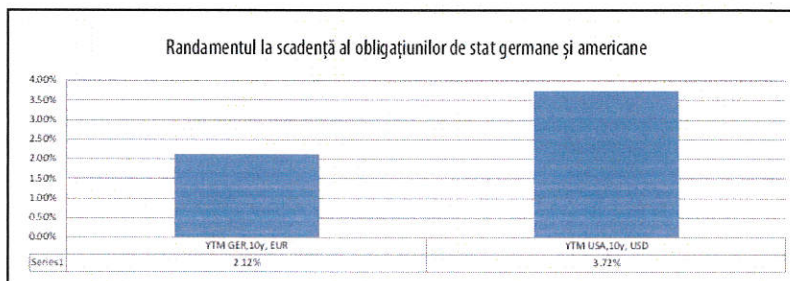
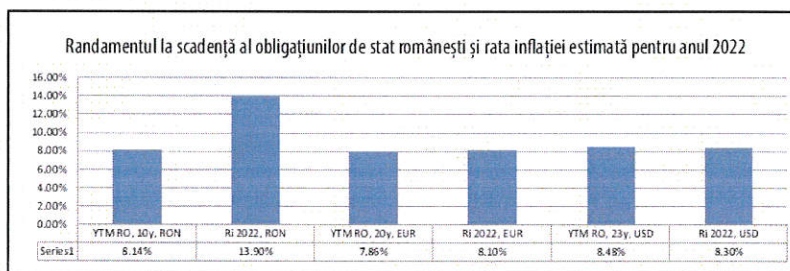
oferit de obligațiunile de stat românești, nu se recomandă luarea în considerare și a unei prime de risc de țară. Marja de risc de credit aferentă obligațiunilor de stat românești poate fi o referință privind nivelul primei de risc de țară. Nivelul marjei de risc de credit poate fi aproximat prin luarea ca referință cotațiilor CDS (Credit Default Swap – instrumente derivate pentru transferul riscului de credit) pentru investițiile în euroobligațiunile de stat românești sau diferența existentă între randamentele obligațiunilor cu rating AAA și randamentele obligațiunilor românești emise în aceeași monedă și având aceeași maturitate.

Pentru a avea o referință privind nivelul acestor indicatori vă prezentăm datele privind nivelul randamentelor la scadență ale obligațiunilor de stat românești, germane și americane și rata inflației previzionate pentru anul 2022 pentru RON, Euro și USD ce au fost colectate din surse de date publice credibile la data de 30 noiembrie 2022.

Randamentul la scadență al obligațiunilor de stat germane emise în Euro și cu maturitate 10 ani (YTM GER, 10y, EUR), precum și randamentul la scadență al obligațiunilor de stat americane emise în USD și cu maturitate 10 ani (YTM SUA, 10y, USD) au fost preluate de pe site-ul Bloomberg. Randamentul la scadență al obligațiunilor de stat românești emise în RON cu maturitate rămasă 10 ani (YTM RO, 10y, RON) a fost preluat de pe site-ul Băncii Centrale Europene. Randamentele la scadență ale obligațiunilor de stat românești emise în Euro și în USD cu maturitate rămasă 19 ani (YTM RO, 19y, EUR), respectiv 22 ani (YTM RO, 23y, USD) au fost preluate de pe site-ul Bursei din Frankfurt.

Previziunile privind rata inflației (Ri) pentru anul 2022 pentru lei sunt furnizate de Banca Națională a României (BNR), pentru Euro și USD sunt preluate de pe tradingeconomics.com. ■

YTM RO, 10y, RON	8.14%
Ri 2022, RON	13.90%
YTM RO, 20y, EUR	7.86%
Ri 2022, EUR	8.10%
YTM RO, 23y, USD	8.48%
Ri 2022, USD	8.30%
YTM GER, 10y, EUR	2.12%
YTM USA, 10y, USD	3.72%



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 implicite. 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	Nu	Nu
Rezidențial	Da	Da	Da	Nu
Servicii	Da	Da	Da	Da

Astfel, cea mai bună utilizare a construcției este cea **servicii**

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, *cea mai bună utilizare construcției* este cea de **clădiri servicii (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 SAD 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 situat în Piața Sf. Gheorghe nr.4 Timișoara:

34,00 Lei/mp/lună ≈ 7,00 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 - 2022.

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 situat în Piața Sf. Gheorghe nr.4 Timișoara:

34,00 Lei/mp/lună ≈ 7,00 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.

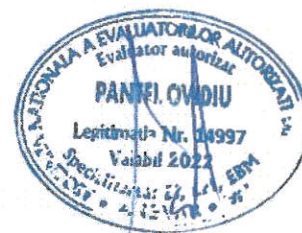
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt:

- 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 martie 2023;
- 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 ECONOMICĂ
BIROUL EVIDENȚA MIJLOACELOR FIXE
NR.SC2023- 6955 / 1703.2023

Blv.C.D. Loga nr.1, 300030 Timișoara, tel: 0256 408 476, www.primariatm.ro

CĂTRE,
S.C. FIDOX S.R.L.

Referitor la „serviciul de evaluare și expertiză privind elaborarea rapoartelor de evaluare/reevaluare 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”, conform contractului de achiziție publică nr. 121/08.11.2022.

Având în vedere adresa cu nr. SC2023-3594/15.03.2023, transmisă de către Compartimentul Spații cu Altă Destinație, vă rugăm să demarați procedura de elaborare a raportului de evaluare privind valoarea de piață, pentru imobil-SAD, în vederea stabilirii tarifului de închiriere în euro/mp, a chiriei pe mp/lună, după cum urmează:

- Imobil- SAD2, situat în Timișoara, P-ța Sfântul Gheorghe nr.4, înscris în CF 405070-C1-U17;

Anexăm prezentei următoarele documente în copie:

- Adresa cu nr. SC2023-3594/15.03.2023 transmisă de Compartimentul Spații cu Altă Destinație;
- Adrese revendicare, litigii cu nr. SC2023-3594/21.02.2023;
- Extras de carte funciară.

DIRECTOR ECONOMIC
Steliana Stanciu

ȘEF BIROU
Mariana Roman

ÎNTOCMIT,
Cristina Ilicuș



FO 203-01, vers.1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
DIRECȚIA PATRIMONIU
BIROUL CLĂDIRI-TERENURI
Nr. SC2023-3594 din 21.02.2023

**CĂTRE,
COMPARTIMENTUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE**

Referitor la solicitarea dvs., înregistrată cu nr. de mai sus, vă precizăm :

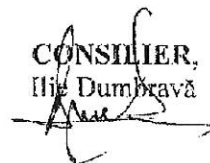
La data prezentei, pentru SAD 2 situat în imobilul din Piața Sfântul Gheorghe nr.4, înscris în C.F. nr.405070-C1-U17-Timișoara(conversie a C.F. nr.133009), nr. topo.326/1/XVII, nu figurează cereri de revendicare, prin notificări, conform prevederilor Legii nr.10/2001 - privind regimul juridic al unor 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.

Vă mulțumim pentru colaborare !

ȘEF BIROU,
Călin-Nicușor Rîrva



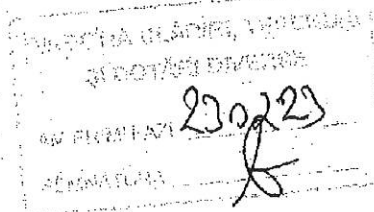
CONSILIER,
Ilie Dumbravă





ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
SERVICIUL JURIDIC
BIRoul CONȚENCIOS

Bd. C.D. Loga nr. 1, 300030 - Timișoara, tel/fax: -40 256 - 408300, www.primariatm.ro



Nr.SC2023-3594/21.02.2023

CĂTRE,
DIRECȚIA PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

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, P-ța Sfântu Gheorghe nr. 4, parter, SAD 2, județul Timiș, înscris în CF nr.405070-C1-U17 Timișoara (CF nr. vechi 133009, nr. top. 326/1/XVII) nr. cad. 405070-C1-U17.

Menționăm faptul că verificarea s-a făcut strict după elementele comunicate de dvs., 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.

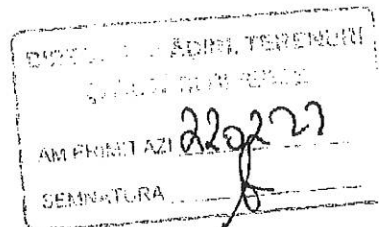
ȘEF BIROU,
MIHAELA DUMITRU

CONSILIER JURIDIC,
OTILIA ERNST

CONSILIER,
LAURA MATEI

OE/MG/2

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA SECRETARIAT GENERAL
COMPARTIMENTUL ADMINISTRARE
FOND FUNCİAR
Nr. SC2023-003594/20.02.2023
(M.B.)



Către,
DIRECȚIA PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Referitor la adresa dumneavoastră cu numărul de mai sus, vă comunicăm faptul că, potrivit evidențelor Compartimentului 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, Legea nr. 87/2020 și Legea nr. 263/2022*), completate până în prezent cu actele solicitate de către Comisia municipală de fond funciar Timișoara, rezultă faptul că terenul aferent imobilului situat în Timișoara, P-ța Sfântu Gheorghe, nr. 4, parter, SAD 2, cu nr. cad. 405070-C1-U17, înscris în C.F. Nr. 405070-C1-U17-Timișoara, Nr. C.F. vechi: 133009, nr. top. 326/1/XVII, **nu este solicitat** de către foștii proprietari sau moștenitorii acestora.

Totodată, vă facem cunoscut următoarele:

- **ȘTEFĂNIGĂ MARINELA** prin cererile depuse la Instituția Prefectului - Județul Timiș unde au fost înregistrate sub nr. 14414/20.11.2018 și nr. 15225/ 04.12.2018, transmise Primăriei Municipiului Timișoara, Comisiei municipale de fond funciar Timișoara și înregistrate sub nr. SC2019-006969/21.03.2019 (Reg. Spec. nr. crt. 194 și 406), cereri formulate în baza prevederilor *Legii nr. 231/2018, pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991*, prin care a solicitat atribuirea în proprietate și emiterea, eliberarea titlului de proprietate pentru cota de 44 / 711 mp teren, aflat în folosință, identificat cu nr. top. 326/1, nr. cad. 405070, înscris în C.F. 405070 Timișoara (C.F. vechi 92 Timișoara), aferent locuinței din P-ța Sf. Gheorghe, nr. 4, et. 1, ap. 2.

Cererile solicitantei ȘTEFĂNIGĂ MARINELA au fost analizate în cadrul ședinței Comisiei municipale de fond funciar Timișoara din data de 17.10.2019.

În urma analizelor efectuate, Comisia municipală de fond funciar Timișoara a respins cererile solicitantei ȘTEFĂNIGĂ MARINELA cu numerele de mai sus, întrucât nu se încadrează în prevederile Legii nr. 231/2018.

Solicitantă ȘTEFĂNIGĂ MARINELA a formulat **contestația** înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara sub numărul DO2020-000265/13.02.2020, care împreună cu dosarul acesteia depus în baza prevederilor Legii nr. 231/2018, **s-au înaintat la INSTITUȚIA PREFECTULUI-JUDEȚUL TIMIȘ, Comisiei județene pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor**, în vederea soluționării potrivit art. 6, lit. d) din Cap. II al Regulamentului aprobat prin H.G. nr. 890/2005 cu modificările și completările ulterioare.

Contestația și dosarul susmenționat s-au înregistrat la Instituția Prefectului - Județul Timiș sub numărul 2857/18.03.2020, nefiind emisă hotărârea Comisiei județene de fond funciar Timiș.

- **MAN CARMEN NELA** prin cererea cu nr. DO2020-1742/30.07.2020 (Reg. spec. nr. crt. 549) formulată în baza *Legii nr. 87/2020*, solicită terenul aferent apartamentului 8 (49 / 711 mp teren în folosință (**cerere nesoluționată**- dosar în lucru).

Responsabil compartiment,
CONSILIER,
CRISTIAN JOSAN

CONSILIER,
NINA CIOBANU

Red./Dact./I.C.
Ex.2



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 405070-C1-U17 Timisoara

Nr. cerere 32455
Ziua 13
Luna 02
Anul 2023

Cod verificare
100127876114



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 133009
Nr. topografic: 326/L/XVII

Adresa: Loc. Timisoara, Piata Sfântu Gheorge, Nr. 4, Et. parter, Ap. SAD 2, Jud. Timis, in dreapta intrarii

Părți comune: terenul construit si neconstruit , poarta de intrare, intrarea uscata, fundatia, fatadele, peretii despartitori comuni, plansele, casa scarii, urcarea la pod, podul, cosurile de fum, acoperisul, boxele de la subsol, coridoarele de acces la apartamente si boxe, grupul sanitar de la parter, racordurile de apa, canal, energie electrica

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	405070-C1-U17	-	-			Compus din 2 incaperi si boxa la subsol, cu 8,61%pci si 60/711 mp. teren in proprietate

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
70978 / 17/05/2012		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere indreptare eroare materiala, din 17/05/2012 emis de OCPI TIMIS;		
B2	Intabulare drept de PROPRIETATEHG 1016/2005, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TIMISOARA DOMENIUL PUBLIC		

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 405070-C1-U17 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Timisoara, Piata Sfântu Gheorge, Nr. 4, Et. parter, Ap. SAD 2, Jud. Timis, in dreapta intrarii

Părți comune: terenul construit și neconstruit, poarta de intrare, intrarea uscata, fundatia, fatadele, peretii despartitori comuni, plansele, casa scarii, urcarea la pod, podul, cosurile de fum, acoperisul, boxele de la subsol, coridoarele de acces la apartamente si boxe, grupul sanitar de la parter, racordurile de apa, canal, energie electrica

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	405070-C1-U17	-	-	-	-	Compus din 2 incaperi si boxa la subsol, cu 8,61%pci si 60/711 mp. teren in proprietate

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,

13/02/2023, 14:05

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)		549,98	700,00	750,00
	Chirie (euro/mp/lună)		5,14	7,00	5,17
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	17.03.2023	17.03.2023	17.03.2023	17.03.2023
	Curs valutar	4,9190	4,9190	4,9190	4,9190
Ajustări specifice proprietății					
6	Localizare	Ultracentral	Central	Central	Central
	Comparativ cu subiectul		inferior	inferior	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
9	Etaj	S+P+2E	P	P+E	P+E+M
10	Finisaj	Obisnuit	Superior	Superior	Superior
11	Suprafața utilă	98,15	107,00	100,00	145,00
12	Anexe	da	nu	nu	nu
13	Anul PIF	1900	similar	similar	similar
14	Structură constructivă	Zidărie	Zidărie	Zidărie	Zidărie
15	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
16	Sursa		https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/timisoara/central/spatiu-comercial-de-inchiriat-XA8E04000?lista=305802910&listing=1&pagina=lista&sla=lista&imoidusr=1739488	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/timisoara/central/spatiu-comercial-de-inchiriat-XCOK1405B?lista=305802910&listing=1&pagina=lista&sla=lista&imoidusr=1739488	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/timisoara/central/birou-de-inchiriat-X3SH141UR?lista=305802910&listing=1&pagina=lista&sla=lista&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	Ultracentral	Central	Central	Central
Suprafata utilă (mp)	98,15	107,00	100,00	145,00
Chiri (€/mp/lună)		5,14	7,00	5,17
Elemente specifice tranzacționării				
Tipul comparabilei		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Marja de negociere (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		-0,26	-0,35	-0,26
Pret ajustat		4,88	6,65	4,91
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		4,88	6,65	4,91
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		4,88	6,65	4,91
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		4,88	6,65	4,91
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		4,88	6,65	4,91
Condiții de piață	17.03.2023	17.03.2023	17.03.2023	17.03.2023
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		4,88	6,65	4,91
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Ultracentral	Central	Central	Central
Comparativ cu subiectul		inferior	inferior	inferior
Ajustare procentuala (%)		5,00%	5,00%	5,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,24	0,33	0,25
Pret ajustat		5,13	6,98	5,16
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		5,13	6,98	5,16
Destinația	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		5,13	6,98	5,16
Acces direct	Da	Da	Da	Da
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		5,13	6,98	5,16
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		5,13	6,98	5,16
Finisaj	Obisnuit	Superior	Superior	Superior
Ajustare procentuala (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		-0,26	-0,35	-0,26
Pret ajustat		4,87	6,63	4,90
Etaj	S+P+2E	P	P+E	P+E+M
Ajustare procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		4,87	6,63	4,90
Suprafața utilă	98,15	107,00	100,00	145,00
Ajustare procentuala (%)		0,09%	0,02%	0,47%
Valoarea ajustării (€/mp)		0,00	0,00	0,02
Pret ajustat		4,88	6,63	4,92
Ajustare totala bruta absoluta (EUR/mp)		0,25	0,33	0,27
Ajustare totala procentuala absoluta		4,83%	4,77%	5,19%
Pret ajustat		4,88	6,63	4,92
Numar ajustari		3	3	3
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 3				
Valoarea chiriei de piață estimata (€/mp/lună)			7,00	
Valoarea chiriei de piață estimata (Lei/mp/lună)			34,00	

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 proprietății 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	Central		inferior		5,00%
Ofertă 2	Central		inferior		5,00%
Ofertă 3	Central		inferior		5,00%
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. In general aceste ajustari 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. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:				
	S tranzacție	S subiect	Dif.		% ajustare
Ofertă 1	107,00	98,15	-8,85		0,09%
Ofertă 2	100,00	98,15	-1,85		0,02%
Ofertă 3	145,00	98,15	-46,85		0,47%
Destinația	Comparabilele utilizate au CMBU similara cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustari				
Finisaj	Comparabilele utilizate au finisaje superioare subiectului se aplică o ajustare procentuală				
Oferta 1	Superior				0,00%
Oferta 2	Superior				0,00%
Oferta 3	Superior				0,00%

8.3. Comparabile folosite

3/17/23, 12:45 PM

Spatru comercial/pentru birouri - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - XA8E04000 - 550 EUR

imobiliare.ro

ID Anunt #XA8E04000

Spatru comercial/pentru birouri

Timisoara, zona Central

5,14 € / mp / lună **549,98 € / lună**

Dab Gretia

Manager

BRILLIANCE REALESTATE 

0728 298 229

Autentifică-te

 Trimite mesaj Vezi hartă

Specificatii

ID Anunt: XA8E04000

Actualizat în 18 05 2022

Tip imobil:	Spatiu stradal	Suprafata totala disponibila:	107 mp
Denumire imobil:	Spatiu comercial sau pentru birouri	Suprafata totala proprietate:	107 mp
		Suprafata teren:	1106 mp

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

ALTE DETALII

Brilliance Real Estate va ofera spre inchiriere un spatiu comercial central in suprafata de 107 mp utili. Spatiul este compartimentat in 4 incaperi, intrare atat din strada cat si din curtea imobilului. Se preteaza atat ca spatiu comercial cat si ca spatiu pentru birouri.

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 75%

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: A

Subspații

Spatiu comercial

Suprafata comerciala:	107 mp
Chirie / mp / luna:	5,14 EUR/mp (total: 549,98 EUR/lună), Comision: 75%
Disponibil:	din data de 01/07/2022

3/17/23, 12:47 PM

Spatiu comercial - Central, Timisoara - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - XC0K1405B - 700 EUR

imobiliare.ro

ID Anunt: #XC0K1405B

Spatiu comercial - Central, Timisoara

Timisoara, zona Central

7 €/mp / lună **700 €/lună**

Adela-Maria Todoran

IMOBILIARE EXCLUSIVE

0728 042 112

08:00 - 18:00

Pentru mai multe

Mapa

Specificatii

ID Anunt: XC0K1405B

Actualizat in 26.10.2022

Tip imobil:	Bloc de apartamente	Suprafata totala disponibila:	100 mp
		Suprafata totala proprietate:	100 mp
		Regim inaltime:	P+1E
		Posibilitate compartimentare:	Da
		Stadiu constructie:	exista
		An constructie:	1930

Notițe

Adauga comentariu

Adauga

ALTE DETALII

- ? INCHIRIERE SPATIU COMERCIAL 5 CAMERE ?
- ? Localizare: Central Timisoara
- ? Suprafata: 100 mp
- ? Dotari: Centrala proprie, Mosina de spal.
- ? Frigider, Cuptor gaz, Aragaz
- ? Posibilitate de parcare in zona
- ? Disponibilitate: ocupabil imediat
- ? Pret: 700EUR
- ? Telefon: [vezi numărul](#)

citește mai mult

ALTE DETALII PREȚ

Comision inchiriere: 50%

Subspații

Suprafata comerciala	100 mp
Chirie / mp / luna	7 EUR/mp (total: 700 EUR/luna), Comision: inchiriere: 50%
Disponibil	imediat
Etaj	Demisol

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Timisoara, Luqojului

100 mp Centrul comercial



Timisoara, Iosefin

28 mp Centrul comercial

3/17/23, 12:50 PM

Apartament cu 4 camere, 145 mp, zona Sinaia - birou de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X3SH141UR - 750 EUR

imobiliare.ro

ID Anunt: 4358141UR

Apartament cu 4 camere, 145 mp, zona Sinaia

Timisoara, zona Centrala

5,17 €/mp / lună **750 € / lună**

Pentru:

BLITZ TIMISOARA

0758

0758 415 415

Trimite mesaj

Cautati altceva?

Specificatii

ID Anunt: 4358141UR

Actualizat in 26/02/2023

Tip imobil:

Bloc de apartamente

Suprafata totala disponibila

145 mp

Notițe

Adauga comentariu

Adauga

ALTE DETALII

Blitz are placerea sa va propuna spre inchiriere un spatiu de birouri cu o suprafata de 145 de mp utili, pozitionat in zona Sinaia, intr-o cladire istorica, cu acces facil si vizibilitate crescuta, potrivita ca si spatiu de birouri, cabinete de avocatura, contabilitate, IT, etc. Spatiul este compartimentat astfel: 4 camere, o bucatarie si grupul sanitar. Comfortul termic al spatiului este asigurat de centrala termica proprie.

[citește mai mult](#)

Subspații

Suprafata inchiriala:

145 mp

Chirie / mp / luna:

5,17 EUR/mp (total: 750 EUR/lună)

Disponibil:

imediat

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Timisoara, Ultracentral

€ 140 mp Casa/Vila



Timisoara, Bucovina

€ 110 mp Cladire de birouri

Anunțuri asemănătoare prezentate de agenția BLITZ

Birouri Timisoara



Timisoara, Lipovei

€ 232 mp



Timisoara, Bades Cartan

€ 100 mp

