

# RAPORT DE EVALUARE

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA**  
**JUDEȚ TIMIȘ**  
**Evaluare proprietate imobiliară**  
**SAD**  
**Str.Emanuel Ungureanu nr.5**  
**CF 405254 – C1 – U10**



Evaluator autorizat ANEVAR – EI,EPI,EBM – Leg.14997  
Ing.Pantel Ovidiu



**Data: 22.11.2022**



| <b>CUPRINS</b>                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. INTRODUCERE</b>                                                       |
| 1.1. Sinteza evaluarii                                                      |
| 1.2. Certificarea evaluatorului                                             |
| <b>2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>                                |
| 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                                                 |
| <b>3. PREZENTAREA DATELOR</b>                                               |
| 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                                |
| <b>4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</b>                                         |
| <b>5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI</b>                                  |
| <b>6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE</b>                                 |
| 6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare                                      |
| 6.2. Abordarea prin piață                                                   |
| <b>7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>                  |
| 7.1. Raportarea valorii                                                     |
| <b>8. ANEXE</b>                                                             |
| 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 – EIEPI,EBM cu legitimația nr.14997, în baza a contractului nr.121/08.11.2022 și a comenzii comenzii SC2022-18568/15.11.2022 emise de Primăria Municipiului Timișoara, a efectuat raportul de evaluare în vederea estimării chiriei de piață a SAD situat în Str.Emanuel Ungureanu nr.5 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 situat în Str.Emanuel Ungureanu nr.5 Timișoara înscris în CF 405254 – C1 – U10 având o suprafață utilă de 226,33 mp formată din 105,00 mp folosit ca spațiu de birouri și 121,33 mp subsol folosit ca spațiu de depozitare.

**6. Dreptul de proprietate supus evaluării** - a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al Primăriei Timișoara asupra SAD situat în Str.Emanuel Ungureanu nr.5 Timișoara înscris în CF 405254 – C1 – U10

**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 22.11.2022 1euro = 4,9253 ron.

**9. Data evaluării:** 22.11.2022

Data inspecției : 15.02.2023

Data raportului : 22.11.2022

**10. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării**

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

CF 405254 – C1 – U10

**11. Valoarea chiriei de piață propusă** - În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea chiriei de piață a SAD situat în Str.Emanuel Ungureanu nr.5 Timișoara înscris în CF 405254 – C1 – U10, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin piață, și anume:

**Valoarea chiriei de piață a SAD situat în Str.Emanuel Ungureanu nr.5:**

**Spațiu birouri ( 105,00 mp)**

**34,48 Lei/mp/lună ≈ 7,00 Euro/mp/lună**

**3.620,09 Lei/lună ≈ 735,00 Euro/lună**

**Spațiu depozitare (121,33 mp)**

**14,79 Lei/mp/lună ≈ 3,00 Euro/mp/lună**

**1.792,76 Lei/lună ≈ 367,00 Euro/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 februarie 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 Str.Emanuel Ungureanu nr.5 Timișoara înscris în CF 405254 – C1 – U10, 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 Str.Emanuel Ungureanu nr.5 Timișoara înscris în CF 405254 – C1 – U10 .

**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 :** 22.11.2022

Data inspecției : 15.02.2023

Data raportului : 22.11.2022

**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 405254 – C1 – U10

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 eminate 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 neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare 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.



**3.2. Prezentare generală a proprietății**

SAD situat Str.Emanuel Ungureanu nr.5 Timișoara înscris în CF 405254 – C1 – U10 situat în cartier Ultracentral zona 0, la parterul și subsolul unui imobil de locuințe.

**3.2.1. Situația juridică. Drepturi de proprietate evaluate** - a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate al Primăriei Timișoara asupra SAD situat în Str.Emanuel Ungureanu nr.5 Timișoara înscris în CF 405254 – C1 – U10. Documentele care atestă dreptul absolut asupra proprietății sunt atașate raportului

**3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului**

Amplasamentul este situat în Timișoara, Cartier Ultracentral

Amenajările terenului:

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

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str.Ungureanu;

Caracteristici fizice:

- forma: regulată;
- categoria de folosință: curți construcții;
- terenul este ocupat parțial de construcții de tip imobil 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.

**Cap. 4. ANALIZA PIEȚEI 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.

| <b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:</b> |                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pasul 1.                                                      | <b>Definirea produsului imobiliar</b><br>(analiza productivității proprietății)                 |
| Pasul 2.                                                      | <b>Delimitarea pieței specifice</b><br>(aria pieței și aria competitivă)                        |
| Pasul 3.                                                      | <b>Analiza cererii</b>                                                                          |
| Pasul 4.                                                      | <b>Analiza ofertei</b><br>(investigarea și previziunea concurenței)                             |
| Pasul 5.                                                      | <b>Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă</b>                                            |
| Pasul 6.                                                      | <b>Previziunea absorbției proprietății subiect în piață</b><br>(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 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 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 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 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 proprietati 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 că 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 față de drumuri de acces, amenajări exterioare, împrejurimi, 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.

## INFORMAȚII DIN PIAȚĂ

## Informații corelate cu evaluarea proprietăților imobiliare și cu evaluarea întreprinderii

**C**ontinuăm 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 închiriable.
- › 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 închiriable.
- › JLL: Pentru piața de birouri, s-a raportat cea mai mare chirie obținabilă, în cea mai bună clădire din tipul 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 hypermarket).

› 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/hypermarketului 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 chirieși 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 chirieși 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<br>(Iasi. Cluj Napoca. Brașov.<br>Timișoara. Constanța) | Orașe secundare<br>(Sibiu. Craiova. Târgu Mureș.<br>Ploiești. Pitești. Arad) |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Spații de birouri                                                            |                                                                                    |                                                                       |                                                                              |
| Chirie contractuală clădire<br>clasa A (eur/mp/lună)                         | Prime rent: 19<br>central: 14-18,5<br>semicentral: 12,5-15<br>periferie: 8-10      | 11 - 15                                                               | 7 - 10                                                                       |
| Rata medie de neocupare (%)                                                  | 14%                                                                                | Iasi: 7.5%<br>Cluj Napoca: 8.2%<br>Brașov: 12.5%<br>Timișoara: 13%    | 9%-11%                                                                       |
| Rata de capitalizare (%) *                                                   | 6,75%                                                                              | 7,75% - 8,25%                                                         | 8,75%-9,25%                                                                  |
| Centre comerciale                                                            |                                                                                    |                                                                       |                                                                              |
| Chirie cerută pentru un spațiu<br>de 100 mp la parter. moda<br>(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<br>(eur/mp/lună)                                        | 3,9 pentru suprafețe<br>< 10.000 mp<br>3,10 - 3,70 pentru suprafețe<br>> 10.000 mp | 3,20 - 4,0<br>în funcție de suprafață                                 | 2,60 - 3,50<br>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, 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%   |                                                                 |               |                                                              |                             |
| Spații industriale     | 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     |                                                              |                             |
|                        | 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<br>(Iasi, Cluj Napoca, Brașov,<br>Timișoara, Constanța)                                        | Orașe secundare<br>(Sibiu, Craiova, Târgu Mureș,<br>Ploiești, Pitești, Arad)                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Spații de birouri                                                                                               |                                                                           |                                                                                                              |                                                                                                                     |
| Chirie contractuală clădire<br>clasa A (eur/mp/lună)                                                            | ultracentral: 15 - 19<br>central: 13 - 17<br>semi-central: 11 - 15        | Iasi: 10 - 15<br>Cluj Napoca: 12 - 16<br>Brașov: 10 - 15<br>Timișoara: 12 - 16<br>Constanța: 7 - 13          | Sibiu: 8 - 13<br>Craiova: 10 - 14<br>Târgu Mureș: 7 - 10<br>Ploiești: 8 - 12<br>Pitești: 8 - 11<br>Arad: 7 - 9.5    |
| Rata medie<br>de neocupare (%)                                                                                  | 15%                                                                       | Iasi: 5% - 15%<br>Cluj Napoca: 10% - 15%<br>Brașov: 10% - 15%<br>Timișoara: 5% - 15%<br>Constanța: 10% - 15% | Sibiu: 10%<br>Craiova: 10-15%<br>Târgu Mureș: 15%<br>Ploiești: 15%<br>Pitești: 15%<br>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,<br>pentru un spațiu de 100<br>mp la parter, moda<br>(eur/mp/lună)                                | ultracentral: 20 - 55<br>central: 20 - 40<br>median si periferic: 15 - 25 | Iasi: 12 - 25<br>Cluj Napoca: 15 - 40<br>Brașov: 15 - 35<br>Timișoara: 15 - 25<br>Constanța: 10 - 25         | Sibiu: 12 - 25<br>Craiova: 15 - 25<br>Târgu Mureș: 7 - 14<br>Ploiești: 10 - 25<br>Pitești: 10 - 20<br>Arad: 12 - 18 |
| Rata de capitalizare (%)                                                                                        | Artere comerciale<br>principale: 7 - 8%                                   | Artere comerciale<br>principale: 7.5 - 9%                                                                    | Artere comerciale<br>principale: 8.50 - 9.5%                                                                        |
|                                                                                                                 | Artere comerciale<br>secundare: 8 - 9%                                    | Artere comerciale<br>secundare: 8.5 - 10%                                                                    | Artere comerciale<br>secundare: 9 - 10%                                                                             |
| Industrial                                                                                                      |                                                                           |                                                                                                              |                                                                                                                     |
| Chirie medie clasa A<br>(eur/mp/lună)                                                                           | 3.5 - 5.5                                                                 | Iasi: 3 - 5<br>Cluj Napoca: 3 - 4.5<br>Brașov: 3.5 - 5<br>Timișoara: 3.5 - 4.5<br>Constanța: 3 - 5           | Sibiu: 2.5 - 5<br>Craiova: 3 - 5<br>Târgu Mureș: 2.5 - 4<br>Ploiești: 3 - 5<br>Pitești: 3 - 4.5<br>Arad: 2.5 - 4    |
| Rata medie<br>de neocupare (%)                                                                                  | 5%                                                                        | Iasi: 10%<br>Cluj Napoca: 10%<br>Brașov: 10 - 15%<br>Timișoara: 10 - 15%<br>Constanța: 5 - 10%               | Sibiu: 10%<br>Craiova: 10 - 15%<br>Târgu Mureș: 10 - 15%<br>Ploiești: 10%<br>Pitești: 15%<br>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 (Iași, 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<br>semicentral: 13 - 15.5<br>periferie: 9 - 12                    | 11 - 15                                                    | 9 - 12                                                                 |
| Rata medie de neocupare (%)                                             | 14.4%                                                                                | Iași: 6%<br>Cluj Napoca: 6%<br>Brașov: 9%<br>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;<br>3.85 - 4.10 pentru suprafețe > 5,000 mp" | 3.85 - 4.50<br>în funcție de suprafață                     | 3.75 - 4.00<br>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 (Iași, Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța)                                                                                                                             | Orașe secundare                        |
| Spații de birouri                                                      |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                      |                                        |
| Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)                   | Central: 19                                                                                                                                                                   | Cluj: 11 – 15<br>Iași: 11 – 14.5<br>Brașov: 11 – 13.5<br>Timișoara: 11 – 14                                                                                                          | 9 - 12                                 |
| Rata medie de neocupare (%)                                            | Semicentral: 14 – 16                                                                                                                                                          | Cluj: 6.1%<br>Iași: 0.8%<br>Brașov: 8.1%<br>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<br>(suprafețe < 10,000)<br>3.55 - 4.00<br>(suprafețe > 10,000)                                                                                                    | 3.55 – 4.25<br>în funcție de suprafață                                                                                                                                               | 3.55 – 4.25<br>în funcție de suprafață |
| Rata medie de neocupare                                                | 4.2%                                                                                                                                                                          | Cluj: 2.5%<br>Iași: 0%<br>Brașov: 0.9%<br>Timișoara: 7.9%                                                                                                                            | 3.6%                                   |
| Rata de capitalizare                                                   | 7.50%<br>(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%<br>(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<br>(Iași, Cluj Napoca, Brașov,<br>Timișoara, Constanța) | Orașe secundare<br>(Sibiu, Craiova, Târgu Mureș,<br>Ploiești, Pitești, Arad) |
| Spații de birouri                                                                   |                      |                                                                       |                                                                              |
| Chirie contractuală clădire<br>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 (%),<br>media pe piață                                      | 14%                  | 5-10%                                                                 | n.a.                                                                         |
| Rata de capitalizare (%),<br>produse primare                                        | 7.00%                | 8.25-8.75%                                                            | 9.25-10.25%                                                                  |
| Centre comerciale                                                                   |                      |                                                                       |                                                                              |
| Chirie contractuală, pentru un<br>spațiu de 100 mp la parter,<br>moda (eur/mp/lună) | 70-80                | 35-45                                                                 | 15-25                                                                        |
| Rata de capitalizare (%),<br>produse primare                                        | 7%                   | 7.5%-8.5%                                                             | 8.5%-10%                                                                     |
| Spații industriale                                                                  |                      |                                                                       |                                                                              |
| Chirie contractuală clasa A<br>(eur/mp/lună)                                        | 4-4.5                | 3.7-4.0                                                               | 3 - 4                                                                        |
| Rata medie de neocupare (%),<br>media pe piață                                      | 3%                   | 6%                                                                    | n.a.                                                                         |
| Rata de capitalizare (%),<br>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

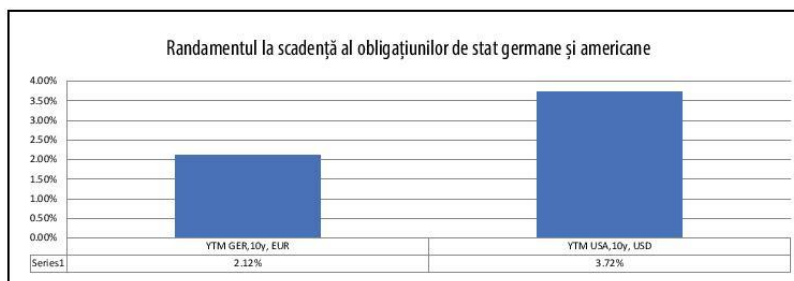
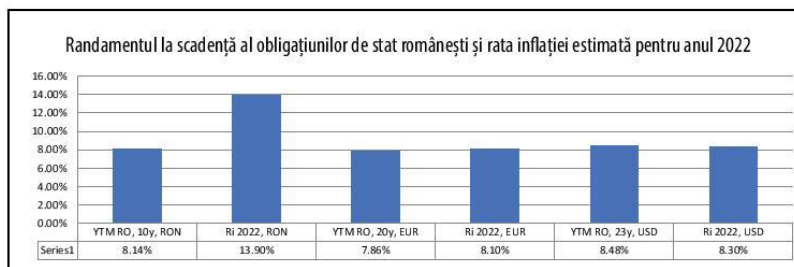
oferit de obligațiunile de stat românești, nu se recomandă luarea în considerare și a unei prime de risc de țară. Marja de risc de credit aferentă obligațiunilor de stat românești poate fi o referință privind nivelul primei de risc de țară. Nivelul marjei de risc de credit poate fi aproximat prin luarea 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 Str.Emanuel Ungureanu nr.5:**

**Spațiu birouri ( 105,00 mp)**

**34,48 Lei/mp/lună ≈ 7,00 Euro/mp/lună**

**3.620,09 Lei/lună ≈ 735,00 Euro/lună**

**Spațiu depozitare (121,33 mp)**

**14,79 Lei/mp/lună ≈ 3,00 Euro/mp/lună**

**1.792,76 Lei/lună ≈ 367,00 Euro/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 Str.Emanuel Ungureanu nr.5:****Spațiu birouri ( 105,00 mp)****34,48 Lei/mp/lună ≈ 7,00 Euro/mp/lună****3.620,09 Lei/lună ≈ 735,00 Euro/lună****Spațiu depozitare (121,33 mp)****14,79 Lei/mp/lună ≈ 3,00 Euro/mp/lună****1.792,76 Lei/lună ≈ 367,00 Euro/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 noiembrie 2022;
- 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 Romania).

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.SC2022-018568/ 15.11.2022

Blv.C.D. Loga nr.1, 300030 Timișoara, tel: 0256 408 476, [www.primariatm.ro](http://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 transmisă de către Compartimentul Spații cu Altă Destinație, înregistrată cu numărul SC2022-018568/25.10.2022, 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 lună, după cum urmează:

- Imobil-SAD1, situat în Timișoara, str. E. Ungureanu nr.5, în suprafață de 226,33 mp, înscris în CF 405254-C1-U10;

Anexăm prezentei următoarele documente în copie:

- Adresa nr.SC2022-018568/25.10.2022 a Compartimentului Spații cu Altă Destinație ;
- Adrese revendicare, litigii cu nr. CT2022-018468/07.10.2022;
- HCLMT nr.273/28.07.2017;
- Extras de carte funciară;

DIRECTOR ECONOMIC  
Steliana Stancu

ȘEF BIROU  
Mariana Roman

ÎNTOCMIT,  
Cristina Tîcuș



FO 203-01, vers.1



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 405254-C1-U10 Timisoara

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Nr. cerere                    | 237621 |
| Ziua                          | 26     |
| Luna                          | 09     |
| Anul                          | 2022   |
| Cod verificare<br>10019415014 |        |

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:130333

**Adresa:** Loc. Timisoara, Str Emanuel Ungureanu, Nr. 5, Et. parter si subsol, Ap. SAD 1, Jud. Timis

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

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

#### B. Partea II. Proprietari și acte

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

#### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                              | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5861 / 15/01/2020</b>                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                              |           |
| Inscris Sub Semnatura Privata nr. contract de imprumut de folosinta-comodat nr.3, din 06/07/2017 emis de incheiat intre MUNICIPIUL TIMISOARA si SC HORTICULTURA SA; Act Administrativ nr. HCL 273, din 28/07/2017 emis de MUNICIPIUL TIMISOARA; |                                                                                                                                                                                                                              |           |
| C1                                                                                                                                                                                                                                              | Se noteaza contractul de imprumut de folosinta-comodat nr.3 din 06.07.2017, pe o perioada de 10 ani, respectiv de la data de 06.07.2017 pana la data de 05.07.2027, in favoarea<br>1) <b>SC HORTICULTURA SA, CIF:1816890</b> | A1        |

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

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

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

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](http://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,**

26/09/2022, 10:05

**CONTRACT DE ÎMPRUMUT DE FOLOSINTĂ - COMODAT**  
**Nr.3 din 06.07.2017**

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

- 1.1. **MUNICIPIUL TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, Bd. C.D.Loga nr.1, reprezentat prin Primar **D-nul Nicolae Robu** în calitate de **COMODANT**, pe de o parte și
- 1.2 **SC HORTICULTURA SA** cu sediul în Timișoara, str. Emanuel Ungureanu ,nr.5, județ Timis, înscrisă la Oficiul Național al Registrului Comerțului cu Codul Unic de Înregistrare cu nr.1816890 din data de 30.11.1992 ,și prin nr. ORC nr.J35/939/13.11.1992, reprezentată prin **D-nul Dragila Andrei** – Director General, în calitate de **COMODATAR**, pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul contract de împrumut de folosință gratuită(comodat):

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

- 2.1. Obiectul contractului îl constituie: cedarea de către comodant, cu titlu gratuit, a dreptului de folosință a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință situat în Timișoara, str. Emanuel Ungureanu ,nr.5, parter și subsol cu intrarea din strada,spațiul cu destinația **sediu social**, număr total încăperi 10 ,5 încăperi la parter și 5 încăperi la subsol, în suprafața totală de 226,33 mp, înscris în Cartea Funciara nr. 405254-C1-U10 Timișoara , număr de top 230/X ÎN PROPRIETATEA Statului Român , în baza **HCLMT nr. 273/28.07.2017**.

**III. DURATA CONTRACTULUI**

- 3.1. Durata prezentului contract este de 10 ani respectiv de la data de 06.07.2017 până la data de 05.07.2027.
- 3.2. Prin acordul părților, prezentul contract poate să înceteze și înainte de termen.

**IV. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII**

**4.1. Drepturile comodantului**

- a). comodantul are dreptul să denunțe în mod unilateral contractul de comodat, din motive excepționale legate de interesul național sau local.
- b). comodantul are dreptul să inspecteze bunul precum și modul în care comodatarul își respectă obligațiile asumate prin contract. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a comodatarului în termen de 15 zile, de către reprezentanții comodantului;
- c). comodantul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de comodat, cu notificarea prealabilă a comodatarului din motive excepționale legate de interesul național sau local.

**4.2. Obligațiile comodatarului**

- a). să se îngrijească de bunul folosit întocmai ca un bun proprietar
- b). să folosească spațiul potrivit destinației sale;
- c). să suporte, de la data preluării bunului, cheltuielile necesare folosinței acestuia, neavând dreptul să ceară restituirea acestora de la comodant;

MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECTIA CLADIRI TERENURI SI DOTARI DIVERSE  
BIROUL SPATII CU ALTA DESTINATIE

- d). să nu transmită folosința bunului asupra altei persoane – indiferent cu titlu oneros (locațiune) sau cu titlu gratuit (comodat), sau să se asocieze cu alte persoane fizice sau juridice;
- e). să solicite și să obțină acordul scris al comodantului pentru efectuarea oricăror modificări aduse ;
- f). la încetarea contractului, să pună la dispoziția comodantului bunul primit în folosință în starea în care acesta se găsește la momentul respectiv, eventualele investiții, îmbunătățiri, construcții, efectuate în perioada de derulare a contractului neputând fi ridicate, iar contravaloarea lor neputând fi solicitată;
- g). comodatarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului ( materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, etc)
- h). la încetarea contractului de comodat din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, comodatarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către comodant.
- i). comodatarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite de comodant, în mod unilateral, potrivit art. 4.2. lit. (d) din prezentul contract de comodat, fara a putea solicita încetarea acestuia.

#### **V. RISCURI**

- 5.1. Comodatarul va suporta riscul deteriorării sau pieririi bunului în următoarele cazuri:
- întrebuințarea acestuia contrar destinației sale;
  - folosirea bunului după expirarea termenului convenit de părți prin prezentul contract;

#### **VI. REZILIEREA SI ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

- 6.1. Prezentul contract își încetează efectele în următoarele cazuri:
- a) prin restituirea bunului de către comodatar înaintea termenului prevăzut în contract;
  - b) în cazul nerespectării obligațiilor de către comodatar, contractul se reziliază de plin drept fără acțiune în justiție și fără nici o altă formalitate prealabilă;
  - c) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă partile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
  - d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către comodant
  - e) în cazul imposibilității obiective a comodatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

#### **VII. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI**

- 7.1. Partea care invocă o cauză de încetare a prevederilor prezentului contract o va notifica celeilalte părți, cu cel puțin 15 zile înainte de data la care încetarea urmează să-și producă efectele.
- 7.2. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

#### **VIII. LITIGII**

MUNICIPIUL TIMISOARA  
DIRECTIA CLADIRI TERENURI SI DOTARI DIVERSE  
BIROUL SPATH CU ALTA DESTINATIE

8.1. Părțile au convenit că toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea și încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă de reprezentanții lor.

8.2. În cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

#### **IX. CLAUZE FINALE**

9.1. Prezentul contract a fost încheiat în patru exemplare, din care unul pentru comodatar.

#### **COMODANT**

**MUNICIPIUL TIMISOARA**

**PRIMAR  
NICOLAE ROBU**

**VICEPRIMAR  
FARKAS IMRE**

**SERVICIUL JURIDIC  
CRISTINA BOZAN**

**DIRECTOR  
MIHAI BONCEA**

**SEF BIROU S.A.D  
DANIELA BEATRICE BOGYIS**

#### **COMODATAR**

**SC HORTICULTURA SA**

**TIMISOARA**  
reprezentata prin

**DRAGILA ANDREI**



MUNICIPIUL TIMISOARA  
DIRECTIA CLADIRI TERENURI SI DOTARI DIVERSE  
BIROUL SPATII CU ALTA DESTINATIE

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTĂRÂREA NR. 273

din data: 07/28/2017

privind atribuirea în folosință gratuită, cu contract de comodat pe o perioadă de 10 ani,  
către S.C HORTICULTURA S.A, a spațiului cu altă destinație, situat în Timișoara, str.  
Emanuel Ungureanu, nr. 5

Având în vedere Referatul cu numărul CT2017- 003901/12.07.2017 - al Primarului Municipiului Timișoara, domnul NICOLAE ROBU;

Având în vedere avizele Comisiei pentru studii, prognoze, economie, buget, finanțe, impozite și taxe, Comisiei pentru dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului și patrimoniu, Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, servicii publice și comerț, regii autonome și societăți comerciale, Comisiei pentru administrație locală, juridică, ordine publică, drepturile omului și probleme ale minorităților din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere Solicitarea S.C. HORTICULTURA S.A, înregistrată la Primăria Municipiului Timișoara cu nr. CT2017-003901/13.06.2017 privind prelungirea folosirii spațiului din Timișoara, str. Emanuel Ungureanu nr. 5, cu destinația de sediu social;

Având în vedere extrasul din Procesul - Verbal al ședinței din 06.07.2017 a Comisiei de Analiză a Spațiilor cu Altă Destinație decât aceea de locuință, situate în imobile proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara precum și în proprietatea Statului Român, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara, înființată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 12 din 26.06.2012, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 386/01.08.2014, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 543/31.10.2014, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 91/01.03.2016, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 21/07.07.2016 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 250/27.06.2017;

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2) lit. c) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată și modificată;

În temeiul art. 45 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată și modificată;

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1:** Se aprobă prelungirea folosinței gratuite de către S.C HORTICULTURA S.A, a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință, situat în Timișoara, Str. Emanuel Ungureanu, nr. 5, pe o perioadă de 10 ani, începând cu data de 06.07.2017, până la data de 05.07.2027.

**Art. 2:** Se aprobă încheierea unui contract de comodat cu S.C HORTICULTURA S.A.

**Art. 3:** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Direcția Clădiri,

Terenuri și Dotări Diverse din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara.

**Art. 4:** Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului - Județul Timiș;
- Primarului Municipiului Timișoara;
- Serviciului Juridic;
- Direcției Generale de Urbanism și Dezvoltare Urbană;
- Direcției Edilitare;
- Direcției Economice;
- Direcției de Mediu;
- Direcției Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse;
- Serviciului Școli - Spitale;
- Biroului Sport - Cultură;
- Direcției Comunicare - Relaționare;
- Biroului Audit;
- Biroului Managementul Calității;
- Corpului de Control și Antifraudă al Primarului;
- S.C. HORTICULTURA S.A.;
- Mass-media locale.

**Președinte de ședință,  
Consilier SIMION MOȘIU**

**Contrasemnează,  
P. SECRETAR  
SIMONA DRĂGOI**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
COMPARTIMENTUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE  
NR. SC2022-018568/25.10.2022

MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA ECONOMICĂ  
Nr. 516.4 Data 25.10.22

Bd. C.D. Loga nr. 1, 300030 Timișoara, tel: 40 256 408 426, fax: 40 256 408 395, [www.primariatm.ro](http://www.primariatm.ro)

**CĂTRE,  
BIROUL EVIDENȚĂ MIJLOACE FIXE**

Având în vedere adresa înregistrată cu nr. SC2022-018568/22.07.2022 SC Horticultura SA solicită analizarea posibilității alocării unui alt spațiu pentru sediul administrativ al societății Horticultura SA decât cel din prezent, str. E. Ungureanu nr. 5, SAD 1, a fost analizată în sedința Comisiei de analiză a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință situate în imobile proprietatea Municipiului Timișoara precum și în proprietatea Statului Român, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara constituită prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 12/26.02.2012, modificată prin HCLMT nr. 176/11.04.2019, prin HCLMT nr. 45/16.02.2021, respectiv nr. 122/13.04.2021, din data de 15.09.2022.

Comisia a hotărât, că până la identificarea unui alt SAD conform cerințelor, pentru respectarea măsurilor Curții de Conturi Timiș, se va elabora un proiect de HCL pentru atribuirea spațiului ocupat în prezent, SAD1, str. E. Ungureanu, nr. 5 prin contract de închiriere și stabilirea tarifului de închiriere prin raport de evaluare efectuat de către societatea cu care Primăria Municipiului Timișoara va încheia contract de prestări servicii.

Având în vedere cele menționate mai sus, vă rugăm să obțineți raportul de evaluare a SAD-ului descris mai sus, stabilirea tarifului de închiriere în euro/mp, a chiriei pe lună.

Anexăm următoarele documente:

- Adresele de verificare de la compartimentele de specialitate: Compartiment Administrare Fond Funciar; Serviciul Juridic; Biroul Clădiri, Terenuri I Est;
- Extrasul CF.

**DIRECTOR,  
MIHAI BONCEA**

**CONSILIER,  
MARINELA BANDI**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
BIROUL CLĂDIRI ȘI TERENURI  
NR.CT2022-018468/07.10.2022

Bd. C.D. Loga nr. 1, Timișoara, tel: +40 256 408497, e-mail:gheorghe.buzarnescu@primariatm.ro

Către,  
Compartimentul Spații cu Altă Destinație

Referitor la adresa dvs, înregistrată la noi cu numărul de mai sus, vă comunicăm faptul că, nu au fost depuse cereri de revendicare, prin notificări, conform prevederilor Legii nr. 10/2001 și nici cereri privind redobândirea dreptului de proprietate depuse în baza O.U.G.nr. 94/2000, republicată, modificată și completată prin O.U.G. nr. 209/2005, privind retrocedarea unor imobile care au aparținut cultelor religioase din România, pentru imobilul situat în Timișoara, str.E.Ungureanu nr.5, înscris în CF.nr.405254-C1-U10 Timișoara, nr.top.230/X.

Precizăm că verificarea a fost efectuată strict în baza elementelor de identificare ale imobilului menționate în cererea dvs. și a celor care rezultă din cuprinsul cărții funciare anexate cererii.

ȘEF BIROU

Călin Pirva

ÎNTOCMIT

Gh.Buzărnescu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
BIROUL CLĂDIRI ȘI TERENURI  
NR.CT2022-018468/07.10.2022

Bd. C.D. Loga nr. 1, Timișoara, tel: +40 256 408497, e-mail:gheorghe.buzarnescu@primariatm.ro

Către,  
Compartimentul Spații cu Altă Destinație

Referitor la adresa dvs, înregistrată la noi cu numărul de mai sus, vă comunicăm faptul că, nu au fost depuse cereri de revendicare, prin notificări, conform prevederilor Legii nr. 10/2001 și nici cereri privind redobândirea dreptului de proprietate depuse în baza O.U.G.nr. 94/2000, republicată, modificată și completată prin O.U.G. nr. 209/2005, privind retrocedarea unor imobile care au aparținut cultelor religioase din România, pentru imobilul situat în Timișoara, str.E.Ungureanu nr.5, înscris în CF.nr.405254-C1-U10 Timișoara, nr.top.230/X.

Precizăm că verificarea a fost efectuată strict în baza elementelor de identificare ale imobilului menționate în cererea dvs. și a celor care rezultă din cuprinsul cărții funciare anexate cererii.

ȘEF BIROU,

Călin Pirva

ÎNTOCMIT

Gh.Buzărnescu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA SECRETARIAT GENERAL  
COMPARTIMENTUL FOND FUNCİAR  
NR. SC2022-18468/27.09.2022

M.B. (696)

25 05 22

Către,

**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**COMPARTIMENT SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE**

Referitor la adresa dvs., înregistrată sub 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 și Legea nr. 231/2018, Legea nr. 87/2020, Legea 263/2022*) completate până în prezent cu actele solicitate de către Comisia municipală de fond funciar, rezultă faptul că, parcela cu nr. top. **230** (230/X), înscrisă în C.F. Nr. **405264-C1-U10 - Timișoara**, C.F. vechi nr. 130333, situată în Timișoara, str. Emanuel Ungureanu, nr. 5, **nu este solicitată** de către foștii proprietari sau moștenitorii acestora.

Menționăm faptul că, verificarea parcelei s-a făcut strict pe datele comunicate de dumneavoastră prin adresă (C.F. anexat).

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

Responsabil compartiment,  
CONSILIER,

JOSAN CRISTIAN

CONSILIER,

OANCEA DACIANA LIANA

Red./Dact. /O.D.L.  
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)             |                        | 600,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 600,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 380,52                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                      | Chirie ( euro/mp/lună)          |                        | 7,50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 9,23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4,53                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1                                                    | Tipul comparabilei              |                        | Ofertă                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ofertă                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ofertă                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2                                                    | Dreptul de proprietate transmis | drept absolut          | drept absolut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | drept absolut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | drept absolut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3                                                    | Restricții legale (OUG68/2008)  | da                     | da                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | da                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | da                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4                                                    | Condiții de finanțare           | numerar                | numerar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | numerar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | numerar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 5                                                    | Condiții de închiriere          | nepărtinitoare         | nepărtinitoare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | nepărtinitoare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | nepărtinitoare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6                                                    | Condițiile pieței               | 22.11.2022             | 22.11.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 22.11.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 22.11.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                      | Curs valutar                    | 4,9253                 | 4,9253                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4,9253                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4,9253                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ajustări specifice proprietății                      |                                 |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6                                                    | Localizare                      | Ultracentral           | Ultracentral                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ultracentral                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ultracentral                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                      | Comparativ cu subiectul         |                        | similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Caracteristici fizice                                |                                 |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7                                                    | Componentă non-imobiliară       | nu este cazul          | nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 8                                                    | Destinația                      | Birouri                | Comercial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Comercial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Comercial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 12                                                   | Etaaj                           | parter                 | parter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | parter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | parter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 13                                                   | Finisaj                         | Obișnuit               | Obișnuit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Obișnuit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Obișnuit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 14                                                   | Suprafață utilă                 | 105,00                 | 80,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 65,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 84,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 15                                                   | Anexe                           | nu                     | nu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | nu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | nu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 16                                                   | Anul PIF                        | Înainte de 1990        | similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 17                                                   | Structură constructivă          | Zidărie                | Zidărie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Zidărie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Zidărie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 18                                                   | Parcare proprie                 | Nu                     | Nu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 19                                                   | CMBU                            | servicii               | servicii                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | servicii                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | servicii                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 20                                                   | Sursa                           |                        | <a href="https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/timisoara/central/birou-de-inchiriat-XD9K04003?lista=106515430&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;express=recomandate&amp;sursa_rec=concordanta_lista_lista&amp;rec_ref=106515430&amp;imoidusr=1739488">mobiliare.ro/inchirieri-birouri/timisoara/central/birou-de-inchiriat-XD9K04003?lista=106515430&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;express=recomandate&amp;sursa_rec=concordanta_lista_lista&amp;rec_ref=106515430&amp;imoidusr=1739488</a> | <a href="https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/timisoara/ultracentral/birou-de-inchiriat-X6SD14015?lista=106515430&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;express=recomandate&amp;sursa_rec=concordanta_lista_lista&amp;rec_ref=106515430&amp;imoidusr=1739488">https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/timisoara/ultracentral/birou-de-inchiriat-X6SD14015?lista=106515430&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;express=recomandate&amp;sursa_rec=concordanta_lista_lista&amp;rec_ref=106515430&amp;imoidusr=1739488</a> | <a href="https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/timisoara/central/birou-de-inchiriat-XV0204KA2?lista=106515430&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;express=recomandate&amp;sursa_rec=concordanta_lista_lista&amp;rec_ref=106515430&amp;imoidusr=1739488">https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/timisoara/central/birou-de-inchiriat-XV0204KA2?lista=106515430&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;express=recomandate&amp;sursa_rec=concordanta_lista_lista&amp;rec_ref=106515430&amp;imoidusr=1739488</a> |

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 terenului

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea – În aceasta 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 – Aceasta 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    | Ultracentral   | Ultracentral   | Ultracentral   |
| Suprafata utilă (mp)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 105,00          | 80,00          | 65,00          | 84,00          |
| Chiri (€/mp/lună)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 | 7,50           | 9,23           | 4,53           |
| Elemente specifice tranzacționării                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |                |                |                |
| <b>Tipul comparabilei</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 | Ofertă         | Ofertă         | Ofertă         |
| Marja de negociere (%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 | -5,00%         | -5,00%         | -5,00%         |
| Valoarea ajustării (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 | -0,38          | -0,46          | -0,23          |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 | 7,13           | 8,77           | 4,30           |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 | 7,13           | 8,77           | 4,30           |
| <b>Restricții legale</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | da              | da             | da             | da             |
| Ajustare procentuala (%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| Valoarea ajustării (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 | 7,13           | 8,77           | 4,30           |
| <b>Condiții de finantare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | numerar         | numerar        | numerar        | numerar        |
| Ajustare procentuala (%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| Valoarea ajustării (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 | 7,13           | 8,77           | 4,30           |
| <b>Condiții de închiriere</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | nepărtinitoare  | nepărtinitoare | nepărtinitoare | nepărtinitoare |
| Ajustare procentuala (%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| Valoarea ajustării (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 | 7,13           | 8,77           | 4,30           |
| <b>Condiții de piață</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 22.11.2022      | 22.11.2022     | 22.11.2022     | 22.11.2022     |
| Ajustare procentuala (%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| Valoarea ajustării (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 | 7,13           | 8,77           | 4,30           |
| Elemente specifice proprietății                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |                |                |                |
| <b>Localizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ultracentral    | Ultracentral   | Ultracentral   | Ultracentral   |
| <b>Comparativ cu subiectul</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 | similar        | similar        | similar        |
| Ajustare procentuala (%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| Valoarea ajustării (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 | 7,13           | 8,77           | 4,30           |
| Caracteristici fizice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                |                |                |
| <b>Componentă non-imobiliară</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 | 7,13           | 8,77           | 4,30           |
| <b>Destinația</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Birouri         | Comercial      | Comercial      | Comercial      |
| Ajustare procentuala (%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| Valoarea ajustării (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 | 7,13           | 8,77           | 4,30           |
| <b>Structură constructivă</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Zidărie         | Zidărie        | Zidărie        | Zidărie        |
| Ajustare procentuala (%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| Valoarea ajustării (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 | 7,13           | 8,77           | 4,30           |
| <b>Anul PIF</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | înainte de 1990 | similar        | similar        | similar        |
| Ajustare procentuala (%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| Valoarea ajustării (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 | 7,13           | 8,77           | 4,30           |
| <b>Finisaj</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Obișnuit        | Obișnuit       | Obișnuit       | Obișnuit       |
| Ajustare procentuala (%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 | 0,00%          | 5,00%          | 0,00%          |
| Valoarea ajustării (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 | 0,00           | 0,44           | 0,00           |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 | 7,13           | 9,21           | 4,30           |
| <b>Etaj</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | parter          | parter         | parter         | parter         |
| Ajustare procentuala (%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          |
| Valoarea ajustării (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 | 7,13           | 9,21           | 4,30           |
| <b>Suprafață utilă</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 105,00          | 80,00          | 65,00          | 84,00          |
| Ajustare procentuala (%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 | -2,50%         | -4,00%         | -2,10%         |
| Valoarea ajustării (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 | -0,18          | -0,37          | -0,09          |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 | 6,95           | 8,84           | 4,21           |
| <b>Ajustare totala bruta absoluta (EUR/mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 | 0,18           | 0,37           | 0,09           |
| <b>Ajustare totala procentuala absoluta</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 | 2,38%          | 3,99%          | 2,00%          |
| <b>Pret ajustat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 | <b>6,95</b>    | <b>8,84</b>    | <b>4,21</b>    |
| <b>Numar ajustari</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 | <b>1</b>       | <b>2</b>       | <b>1</b>       |
| 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 |                 |                |                |                |
| <b>Valoarea chiriei de piață estimata (€/mp/lună)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                | <b>7,00</b>    |                |
| <b>Valoarea chiriei de piață estimata (Lei/mp/lună)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |                | <b>34,48</b>   |                |

| Justificare ajustărilor aplicate în cadrul abordării prin piață : |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |       |  |            |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|--|------------|
| <b>Tipul comparabilei</b>                                         | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |       |  |            |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b>                          | Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice dreptului de proprietate transmis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |       |  |            |
| <b>Restricții legale</b>                                          | nu sunt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |       |  |            |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                      | Nu au fost aplicate ajustări pentru condițiile de finanțare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |       |  |            |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                        | Nu au fost aplicate ajustări pentru condițiile de vânzare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |       |  |            |
| <b>Condiții de piață</b>                                          | Nu au fost aplicate ajustări                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |       |  |            |
| <b>Localizare</b>                                                 | 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                                                          | Ultracentral                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | similar   |       |  | 0,00%      |
| Ofertă 2                                                          | Ultracentral                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | similar   |       |  | 0,00%      |
| Ofertă 3                                                          | Ultracentral                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | similar   |       |  | 0,00%      |
| <b>Suprafață</b>                                                  | 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 oferta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | S subiect | Dif.  |  | % ajustare |
| Ofertă 1                                                          | 80,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 105,00    | 25,00 |  | -2,50%     |
| Ofertă 2                                                          | 65,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 105,00    | 40,00 |  | -4,00%     |
| Ofertă 3                                                          | 84,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 105,00    | 21,00 |  | -2,10%     |
|                                                                   | Din interviuri luate în cadrul unei imobiliare și conform analizei pieței, am desprins faptul ca 2 terenuri de pe strada imobilului subiect, au fost vandute cu 186 eur/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |       |  |            |
| <b>Destinația</b>                                                 | Comparabilele utilizate au CMBU similara cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |       |  |            |
| <b>Finisaj</b>                                                    | Comparabilele utilizate au finisaje superioare subiectului se aplică o ajustare procentuală                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |       |  |            |
| Oferta 1                                                          | Obișnuit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |       |  | 0,00%      |
| Oferta 2                                                          | Obișnuit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |       |  | 0,00%      |
| Oferta 3                                                          | Obișnuit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |       |  | 0,00%      |

## 8.3. Comparabile folosite

imobiliare.ro

ID Anunt: #XAJD04015

## Ideal restaurant/ cafenea, magazin, birouri, clinica, invataman...

 Timișoara, zona Ultracentral12,2 € / mp / lună **2.989 € / lună****Mihai GHERMAN**

Real Estate Broker

G ESTATE MANAGEMENT PRO **0788 233 357**  
Apelează acum Trimite mesajOpen House  Data: | Orar:

Adaugă în calendar

 Vezi hartă

Și tu îți poți **reduce rata creditului**  
**ipotecar.**  
Imobiliare.ro te poate ajuta!

Află cât poți economisi

## Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

## Specificații

ID Anunț: XAJD04015

Actualizat în 17.11.2022

|             |           |                               |        |
|-------------|-----------|-------------------------------|--------|
| Tip imobil: | Casa/Vila | Suprafață totală disponibilă: | 245 mp |
|             |           | Suprafață totală proprietate: | 500 mp |
|             |           | Suprafață teren:              | 600 mp |

## ALTE DETALII

Spatiu foarte versatil, pretabil pentru  
restaurant/ cafenea, magazin, birouri, clinica,  
invatamant, cazare si alte obiecte de activitate.

## ALTE DETALII PREȚ

Comision: Standard

## Subspații

## Parter

Suprafață comercială: 245 mp

imobiliare.ro

ID Anunt: #X1BR14090

## SAD - 190 mp, Ultracentral

 Timișoara, zona Ultracentral15 € + TVA / mp / lună **2.850 € + TVA / lună****Simona Schiopota**

Managing Partner

HITCH&MOSHER; **PRO**

0730 124 637

0256 430 221 / 0758 013 884



Trimite mesaj

Open House  Data: | Orar:

Adaugă în calendar

 Vezi hartă

Și tu îți poți **reduce rata creditului**  
**ipotecar.**  
Imobiliare.ro te poate ajuta!

Află cât poți economisi

## Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

## Specificații

ID Anunt: X1BR14090

Actualizat în 20.04.2022

|             |                     |                               |        |
|-------------|---------------------|-------------------------------|--------|
| Tip imobil: | Bloc de apartamente | Suprafață totală disponibilă: | 190 mp |
|             |                     | Suprafață totală proprietate: | 190 mp |
|             |                     | Regim înălțime:               | P+10E  |
|             |                     | An construcție:               | 1900   |

## ALTE DETALII

Pretabil retail, showroom, banca, etc.

## ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

Nr grupuri sanitare: 1  
Suprafata construita: 230 mp  
Nr incaperi: 2  
Pret negociabil

imobiliare.ro

ID Anunt: #XBAF14083

## Spatiu Comercial, 110 mp, Ultracentral

 Timișoara, zona Ultracentral16,36 € + TVA / mp / lună **1.800 € + TVA / lună****Alexandru Paliuc**

Consultant Imobiliar

APOSTU ESTATE PRO

0356 631 225

Apelează acum



Trimite mesaj

Open House  Data: | Orar:

Adaugă în calendar

 Vezi hartă

Și tu îți poți **reduce rata creditului**  
**ipotecar.**  
Imobiliare.ro te poate ajuta!

Află cât poți economisi

## Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

## Specificații

ID Anunț: XBAF14083

Actualizat în 05.11.2022

|             |                  |                               |        |
|-------------|------------------|-------------------------------|--------|
| Tip imobil: | Centru comercial | Suprafață totală disponibilă: | 110 mp |
|             |                  | Suprafață totală proprietate: | 110 mp |
|             |                  | Stadiu construcție:           | exista |
|             |                  | An construcție:               | 1987   |

## ALTE DETALII

APOSTU ESTATE va propune spre inchiriere un spatiu comercial, de 110 metri patrati utili, la parter, cu vitrine din sticla, ideal birouri, Zona Ultracentrala.

Spatiul se desfasoara pe o suprafata de

## CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: A

