

Primăria Municipiului Timișoara
Timișoara 2021 Capitală Europeană a Culturii

SRDC/BMD

S-a înregistrat cu numărul: **SC2019-016786** din **03.07.2019**

Cod validare: 6B398E

SC15 Corespondenta Direcția Economică
la Direcția Economică

Am preluat de la AWB6182912110003 FAN COURIER

Firma: 3451/2019 SC FIDOX SRL BRASOV

Cu adresa: Purcareni, PRINCIPALA NR.99

Total 33 file

Termen de rezolvare: 02.08.2019

Obs. RAPORT DE EVALUARE PROPRIET. IMOB. STR.
EPISCOP AUGUSTIN PACHA NR. 5 (3 EX.)

Cererea NU se supune procedurii aprobării tacite

Timișoara, la 03.07.2019

Consilier/Referent,
Diana Giurgiev

Puteți verifica starea cererii Dvs. la adresa www.primariatm.ro.
Informații telefonice despre acte, probleme, cereri și sesizări prin serviciul
Call Center. Tel. 0256-969, de luni până vineri, în timpul programului
PMT.

Cod FO-24-01, ver. 4

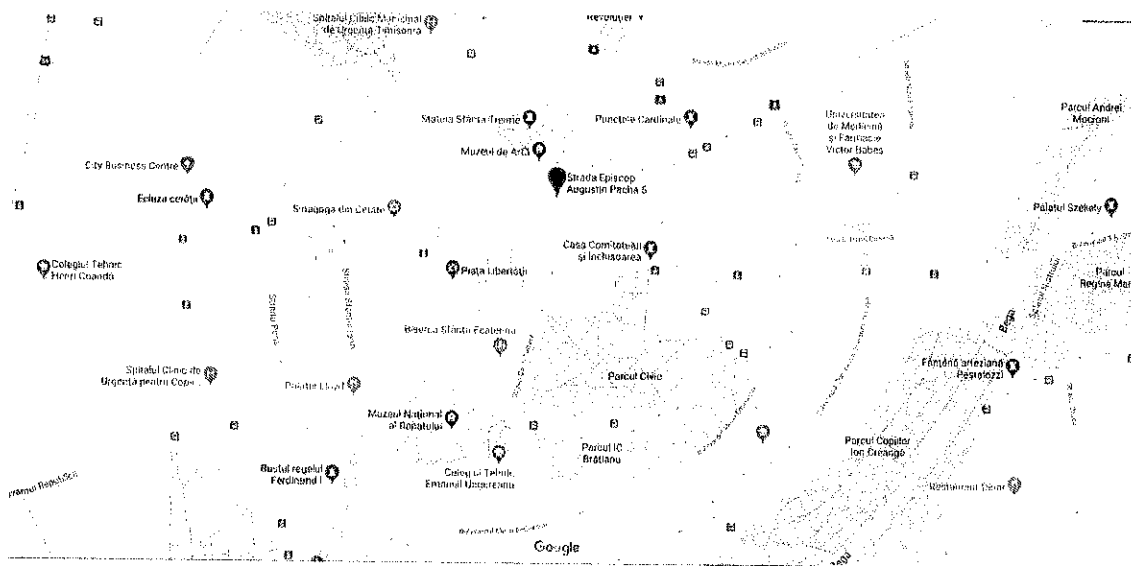
2816 0407 2019

RAPORT DE EVALUARE

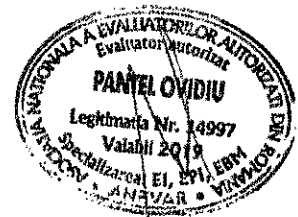
Solicitant
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
JUDEȚ TIMIȘ
Evaluare proprietate imobiliară

CF 408088 – C1 – U1 TIMIȘOARA

STRADA EPISCOP AUGUSTIN PACHA, NR.5



Data: 18.06.2019



Referitor la: **EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – STABILIRE CHIRIE IMOBIL**,
str.Episcop augustin Pacha, nr.5 - CF 408088 – C1 – U1 Timișoara

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.23/01.01.2019, reprezentată prin ing. PANTEL OVIDIU – administrator, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 14997 având specializările EI, EPI și EBM, în baza Acord cadru nr.83/10.07.2018 și a contract subsecvent nr.85/27.07.2018 încheiate cu Primăria Municipiului Timișoara și a comenzii SC2019 - 12195/21.05.2019 emisă de Primăria Municipiului Timișoara, a efectuat raportul de evaluare al bunului imobil menționat mai sus.

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 – NICOLAE ROBU și Director economic – STELIANA STANCIU.

3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii chiriei de piață.

4. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară – SAD 3 – situat în imobilul din Timișoara, str.Episcop Augustin Pacha, nr.5, în suprafață de 46,62 mp, identificat în CF 408088 – C1 – U1 Timișoara.

5. Tipul valorii – este *valoarea de piață* așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

6. Proprietarul imobilului – STATUL ROMÂN

7. Data evaluării – 18.06.2019

Data inspectării bunurilor imobile – 05.06.2019

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018
- CF 408088 – C1 – U1 Timișoara
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 18.06.2019

9. Valoarea propusă – Raportul de evaluare determină *valoarea chiriei de piață* și a fost solicitat în vederea stabilirii valorii chiriei și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator. Pentru proprietatea imobiliară susmenționată, evaluatorul propune următoarele valori:

Valoarea de chiriei de piață este:

36,00 Lei / mp / lună ≈ 7,50 Euro /mp / lună

1.668,00 Lei / lună ≈ 347,00 Euro / lună

Valoarea nu conține TVA

10. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Pantel Ovidiu



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării a fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM Ing. Panțel Ovidiu



Capitolul 1

TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară – SAD 3 – situat în imobilul din Timișoara, str. Episcop Augustin Pacha, nr.5, în suprafață de 46,62 mp, identificat în CF 408088 – C1 – U1 Timișoara.

1.2. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii chiriei de piață.

1.3. Utilizarea evaluării – Prezentul raport de evaluare se adresează **PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, bd. C.D. Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **NICOLAE ROBU** și Director economic – **STELIANA STANCIU**, în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a *valorii de piață* a proprietății așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform SEV 104 – Tipuri de valoare:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Definiția *valorii de piață* se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

„*suma estimată*” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific.

„*un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)*” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția *valorii de piață* la data evaluării.

„*la data evaluării*” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată *poate să fie* incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

„*între un cumpărător hotărât*” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

„*și un vânzător hotărât*” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

„**într-o tranzacție nepărtinitoare**” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care *ar putea face* ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

„**după un marketing adecvat**” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul *activului* și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că *trebuie să fi existat* suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de *participanți pe piață*. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

„**în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent**” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la *data evaluării* și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

„**și fără constrângere**” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde *participanții* acționează în mod liber. Piața unui *activ* ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de *participanți de pe piață*. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare *poate fi* continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un *participanț* de pe piață ar intenționa să o dea unui *activ*, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Natura și sursa datelor de intrare *trebuie* să fie consecvente cu tipul valorii, care, la rândul său, *trebuie* să țină cont de *scopul evaluării*. De exemplu, la elaborarea unei concluzii asupra valorii, se *pot* utiliza diferite abordări și metode, cu condiția să se bazeze pe informații extrase din piață. Prin definiție, abordarea prin piață se bazează pe informații extrase din piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin venit să fie valoarea de piață, aceasta *trebuie* să se bazeze pe informațiile și ipotezele care ar fi împărtășite de *participanții* de pe piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin cost să fie valoarea de piață, costul unui *activ* cu aceeași utilizare și o depreciere corespunzătoare ar trebui să fie determinate printr-o analiză a costurilor și depreciierilor de pe piață.

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru *activul* subiect sunt factorii care *trebuie* să determine care metodă sau metode de evaluare sunt cele mai relevante și adecvate. Dacă se bazează pe analiza adecvată a informațiilor derivate din piață, fiecare dintre abordările sau metodele utilizate ar *trebui* să aibă drept rezultat o estimare a valorii de piață. Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor

cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică.

Informații din contractele de închiriere

Informațiile necesare aplicării metodelor înscrise în abordarea prin venit sunt preluate, în general, din contracte și din operațiuni de închiriere.

Majoritatea contractelor de închiriere pot fi încadrate în una din următoarele categorii:

- a). Contracte cu chirie fixă – presupun un nivel constant al chiriei, menținut pe toată durata contractului;
- b). Contracte cu clauze de ajustare periodică a chiriei – presupun o modalitate concretă de ajustare a chiriei la unul sau mai multe momente definite în cadrul perioadei totale de închiriere:
 - în funcție de un criteriu specificat;
 - în funcție de un indice.

Chiria poate fi calculată ca venit brut/chirie brută, când proprietarul achită cheltuielile de exploatare a proprietății sau ca venit net/chirie netă, când cheltuielile de exploatare a proprietății sunt suportate de chiriaș.

Colectarea informațiilor necesare abordării prin venit:

a). **Chiria.** Chiria pe care chiriașul o plătește proprietarului este un element important al contractului de închiriere. Analiza chiriei se face în funcție de forma precizată în contract: chiria minimă, de bază, procentuală, etc. Sursa din care vine chiria ar trebui clar identificată.

b). **Concesii privind chiria.** Atunci când piața imobiliară este suprasaturată, proprietarii acordă chiriașilor anumite avantaje cum ar fi scutirea de la plata chiriei pe o perioadă sau diverse amenajări suplimentare.

c). **Repartizarea cheltuielilor.** Fiecare contract cuprinde prevederi specifice privind suportarea cheltuielilor de exploatare și întreținere a proprietății de către chiriaș și proprietar (taxe, impozite, utilități, reparații, etc.)

d) **Opțiunea de reînnoire.** Aceste opțiuni permit chiriașului să prelungească perioada de ocupare a proprietății pentru una sau mai multe perioade prestabilite. Uzanța (cea mai des utilizată formulă) este ca un chiriaș să facă o notificare anticipată pentru manifestarea opțiunii de închiriere și stabilește durata pentru care se poate reînnoi contractul, precum și mărimea chiriei sau modul de determinare a chiriei în continuare. Chiria aferentă perioadei de reînnoire poate fi egală sau superioară chiriei inițiale, poate fi stabilită în contractul inițial sau se poate calcula pe baza unei anumite metodologii.

e). **Clauze de escaladare.** Aceste clauze prevăd că eventualele creșteri ale cheltuielilor de funcționare a proprietății cad în sarcina chiriașului.

f). **Opțiunea de cumpărare.** Anumite contracte prevăd clauze care acordă chiriașului posibilitatea de a opta pentru cumpărarea proprietății închiriate. Această opțiune poate fi manifestată la expirarea duratei de închiriere sau la anumite termene fixate în cadrul perioadei totale de închiriere sau chiar la orice moment.

g). **Clauza de ieșire.** O asemenea clauză permite rezilierea unilaterală a contractului în situații speciale.

h). **Clauză de ocupare continuă.** Pentru proprietăților închiriate mai multor chiriași, în contract poate fi inclusă o clauză care condiționează ocuparea în continuare de către un chiriaș de faptul ca un alt chiriaș să nu plece.

i). **Amenajările făcute de chiriași.** Investițiile mari făcute de chiriași într-un spațiu influențează semnificativ chiria. Atunci când investițiile sunt efectuate de proprietar, recuperarea lor se poate face prin creșteri de chirie, care permit amortizarea investițiilor într-o perioadă mai lungă. Dacă investițiile sunt făcute de chiriași, proprietarul poate diminua chiria.

Analiza chiriilor. Când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în cazul în care aceasta este neobișnuită, chiria de piață.

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.

În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. "Clauzele de închiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață. Mărimea chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.

Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acestuia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce îi revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

Chiria excedentară reprezintă diferența dintre chiria contractuală și chiria de piață, la data evaluării. Acest excedent de chirie față de chiria de piață este generat de un contract avantajos pentru cel care dă cu chirie și poate fi rezultatul unui amplasament favorabil sau al faptului că un contract de închiriere a fost negociat pe o piață puternică. Excedentul de chirie poate fi menținut până la expirarea contractului, dar, din cauza riscului suplimentar asociat obținerii sale, cel mai adesea se calculează separat și se capitalizează cu o rată de capitalizare mai mare față de rata de capitalizare adecvată capitalizării chiriei de piață. Întrucât excedentul de chirie rezultă dintr-o clauză favorabilă a contractului de închiriere și nu dintr-o calitate a proprietății imobiliare, acest excedent este uneori considerat ca fiind o componentă extra imobiliară a valorii.

Analiza chiriilor începe cu un studiu asupra nivelului chiriilor curente ale proprietății imobiliare subiect. Evaluatorul poate verifica nivelul chiriilor prin examinarea situațiilor financiare, a contractelor de închiriere și prin intervievarea unor chiriași selectați în timpul inspectării proprietății. După analiza nivelului chiriilor existente pentru proprietatea imobiliară subiect, sunt analizate informațiile despre chirii pentru spații comparabile pe piață.

Când este solicitată estimarea unei chirii de piață, evaluatorul adună, compară și ajustează informațiile de piață pentru a forma o concluzie privind chiria de piață pentru proprietatea imobiliară subiect. Informațiile din contractele de închiriere care nu includ clauze de închiriere adecvate, nu asigură indicii de încredere privind chiria pe piață.

Chiriile proprietăților imobiliare comparabile pot asigura o bază pentru estimarea chiriei de piață a proprietății subiect, după ce acestea au fost exprimate pe baza unui criteriu de comparație echivalent cu cel folosit la proprietatea imobiliară subiect. Evaluatorul trebuie să ajusteze chiriile comparabile doar în măsura în care prețurile de tranzacție ale proprietăților imobiliare comparabile sunt ajustate în cadrul abordării prin piață.

Elementele de comparație pentru analiza chiriilor includ:

Drepturile asupra proprietății imobiliare care vor fi închiriate și condițiile de închiriere. Contractele de închiriere care nu reflectă negocieri nepărtinitoare vor fi eliminate din rândul comparabilelor.

Condițiile de piață. Condițiile economice se schimbă în timp, astfel încât chiriile negociate în trecut pot să nu reflecte chiriile curente predominante.

Localizarea. Localizarea proprietății în spațiu-timp.

Caracteristicile fizice. Dimensiune, înălțime, finisare interioară, amplasare funcțională, priveliștea amplasamentului, amenajările amplasamentului etc.

Repartizarea cheltuielilor stipulate în contract și în alte clauze de închiriere. Ce concesi (scutiri) de chirie s-au făcut? Cine plătește cheltuielile de exploatare? Care sunt prevederile referitoare la modificarea chiriei pe parcursul perioadei de închiriere?

Utilizarea proprietății. Chiriile de piață ar putea să fie ajustate pentru utilizarea desemnată sau pentru dimensiunile construcției, când acestea sunt diferite de cele ale proprietăților comparabile.

Componentele non-imobiliare. De exemplu, dacă este implicată o companie de leasing sau de management, venitul unui hotel, care face parte dintr-un lanț național, poate fi mai mare decât în cazul

în care hotelul nu ar fi inclus în lanțul hotelier. Venitul mai mare provine din valoarea asociată cu numele hotelului francizor și nu din orice diferență a venitului potențial generat de proprietatea imobiliară.

1.5. Data inspecției – Inspecția proprietății a fost realizată în data de 05.06.2019, de ing.Panțel Ovidiu expert evaluator autorizat leg. 14997, dată la care s-a inspectat proprietatea subiect în totalitate, și vecinătățile, s-au efectuat fotografiile ce pun în evidență starea proprietății și a vecinătăților la data evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **18.06.2019**.

1.7. Proprietarul imobilului – STATUL ROMÂN

1.8. Moneda raportului – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EURO. Valorile exprimate nu conțin TVA. Curs de schimb **1euro = 4,7616 lei**

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a *valorii de piață* a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR :

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipul ale valorii

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

Adresele de pe internet www.imobiliare.ro

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării; Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale.

Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiții limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, **nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.**

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.13. Clauza de nepublicare – **Raportul de evaluare 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. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.**

1.14. Responsabilitatea față de terți – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate – Dreptul asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

Drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

2.2. Situația juridică –

Descriere CF 408088 – C1 – U1 Timișoara

Unitate Individuală

Adresa: Timișoara, str.Rodeni, nr.5 nr.ap.SAD 3

Părți comune: teren, fundații, fațade, poarta de intrare, intrarea uscată, casa scării, scările de acces la subsol, parter și cele trei etaje, casa liftului, liftul, luminatoarele, coridoarele de acces la subsol, pasajul de trecere subsol, spălătoria din subsol, Wc-ul comun din curte, terasele comune de la parter și cele trei etaje, scările de acces la pod, podul, șarpanta și învelitoarea, bransamentul de apă, racord canal, bransamentul electric, instalațiile aferente ce se folosesc în comun.

A1. Nr.cadastral/Nr.topografic: top.353/XIX; cote părți comune 3,64 %; cote teren 15/405 mp teren; observații/referințe: spațiu cu altă destinație, compus din 1 încăpere la parter și 1 încăpere la subsol.

Proprietar STATUL ROMÂN

Sarcini NU SUNT

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona 0, zona ultracentrală, zonă rezidențială și servicii.

Tipul zonei - Cartier locuințe colective de tip casă, având regim de înălțime P, P+1, P+2, P+3, cu spații comerciale la parter.

În zonă se află

Rețea de transport în comun în apropiere

Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, unități de învățământ, instituții de cult, instituții bancare, muzee, cafenele, pub-uri, restaurante.

Unități edilitare: curent electric, apă, gaz metan, canalizare.

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona de referință rezidențială, ultracentrală amplasare favorabilă. Poluare in limite normale.

Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară – SAD 3 – situat în imobilul din Timișoara, str.Episcop Augustin Pacha, nr.5, în suprafață de 46,62 mp, identificat în CF 408088 – C1 – U1 Timișoara.

Accesul se face din str. Episcop Augustin Pacha.

Conform datelor furnizate de client anul PIF este 1950, iar suprafața utilă = 46,62 mp

SAD 3 face parte din construcția cu regim de înălțime S+P+3E.

Structura clădirii este formată din fundații continue, zidărie din cărămidă și planșee din beton, acoperiș tip șarpantă, tâmplărie lemn cu geam clar.

Pereții prezintă fisuri, tâmplăria și finisajele interioare sunt puternic deteriorate, instalațiile electrice și sanitare sunt nefuncționale.

Starea tehnică a spațiului este nesatisfăcătoare.

Capitolul 3

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pieței. Oferta competitivă. Cererea probabilă

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. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, evaluatorul trebuie să facă un inventar de proprietăți competitive, care include stocul de proprietăți existente, cele aflate în construcție, precum și cele aflate în stadiu de proiect.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și, pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul final pe care îl asigură proprietatea.

În cazul de față, piața imobiliară specifică se consideră piața proprietăților rezidențiale

În 2018 am putea observa o așezare a prețurilor pe segmentul rezidențial, după creșterile înregistrate în ultimii ani, este de părere managerul Eugene Estate. „În România este dificil să faci previziuni în orice domeniu având în vedere cadrul legislativ care este într-o permanentă schimbare neputând oferi confortul unei predictibilități. Evoluția prețurilor în ultimii ani a fost ascendentă și a fost determinată, în primul rând, de o cerere ridicată punând astfel presiune pe ofertă. Programul Prima Casă, care a avut o influență mare în piață în anii precedenți, va fi din ce în ce mai puțin prezent în piața de creditare. Privind acest aspect, precum și alți factori care pot influența cererea și oferta imobiliară, cred că anii următori vor fi determinați de o așezare a prețurilor cu fluctuații mici și corecții izolate.

Totodată, zonele care s-au dezvoltat vizibil pe parcursul ultimilor ani, cele periurbane, ar urma să fie privite în continuare cu interes de către dezvoltatori. Este vorba despre zonele arondate teritorial comunelor Giroc și Moșnița Nouă, aflate în sudul orașului, și despre cele arondate comunei Dumbrăvița, din nord.

Credem că acest trend va continua și în anul 2018 deoarece terenurile vizate spre dezvoltare au un preț mai accesibil și obținerea documentației aferente procesului de construcție este mai facilă.

Cât despre tipologia de apartamente predominantă în ansamblurile rezidențiale noi acesta a menționat că dezvoltările locale au urmărit în ultimii ani să targeteze cumpărătorii care accesează credite prin programul Prima Casă și că prețurile de vânzare în creștere și plafoanele de creditare limitate i-au determinat pe dezvoltatori să construiască locuințe cu o suprafață din ce în ce mai mică, dar că lucrurile au început deja să se schimbe.

În anul 2017, după apariția legii 143 care completează Legea locuinței nr 114/1996 am observat efectele transpuse în autorizațiile de construire unde avem suprafețe decente ale apartamentelor putând astfel oferi o calitate a locuirii îmbunătățită.

Cum vor evolua chiriiile din Timișoara în 2018

În opinia lui noastră, ne putem aștepta ca anul viitor să vină cu o temperare a creșterii prețurilor chiriilor din Timișoara care s-a înregistrat pe parcursul anilor anteriori.

În anul 2018 se preconizează o temperare a creșterii prețurilor chiriilor, aceasta fiind determinată și de introducerea unui număr semnificativ de locuințe în această piață. Cererea pentru cumpărarea imobilelor destinate închirierii este în creștere fiind influențată și de desemnarea titlului de Capitală Europeană a Culturii pentru orașul Timișoara

Piața imobiliară a înregistrat o evoluție spectaculoasă în 2017, cu volume record de activitate în sectorul industrial și cel de birouri.

Nivelul chiriilor a fost în general stabil, cu ușoare creșteri în piața spațiilor comerciale și segmentul industrial, în timp ce prețurile rezidențiale s-au apreciat în medie cu 10%, conform unui raport de specialitate AGERPRES.

Segmentul industrial și logistic a înregistrat volume record de livrări și cerere la nivel național, 2017 devenind vârful evoluției pieței de până acum. A fost finalizat un stoc speculativ nou de 500.000 metri pătrați (mp), în creștere cu 42% față de anul precedent, dezvoltatorii internaționali (CTP Invest, WDP, P3, Logikor, Zacaria Group, Globalworth) răspunzând rapid la explozia cererii, conform raportului realizat de compania de consultanță imobiliară Activ Property Services.

Volumul tranzacțiilor majore de închiriere a crescut cu 70% într-un singur an, până la 730.000 mp la nivel național, peste 73% din cerere fiind reprezentată de activități de logistică /depozitare. Gradul de ocupare al stocului competitiv continua să depășească 95%, majoritatea parcurilor dominante fiind integral ocupate, în timp ce nivelul chiriilor pentru spații industriale/logistice de clasa A a avut o tendință de ușoară creștere, cu valori medii cuprinse între 3,5 - 4 euro/mp/luna la nivel național.

Piața de birouri a raportat de asemenea o activitate în creștere. Stocul nou finalizat în București, de 147.800 metri pătrați, a rămas la un nivel mediu al ultimilor 8 ani, în schimb în provincie livrările au ajuns la 93.000 metri pătrați pe fondul activității record din Timișoara (42.000 mp), conform studiului. Tranzacții majore de închiriere însumând 460.000 mp au fost semnate la nivel național, cu peste 367.000 mp închiriați în București (al 2-lea nivel ca mărime din ultimii 10 ani) și un record de 90.000 mp în provincie. Cererea nouă a reprezentat aproape 50% din total, cea mai ridicată pondere a ultimilor ani. Sectorul IT&C și-a continuat creșterea, reprezentând 42% din volumul cererii în București și 50% în provincie.

Gradul de neocupare al principalelor piețe de birouri a scăzut sub 10%, în București disponibilitatea spațiilor libere micșorându-se de la 11,5% în 2016 la 9,1% din stocul existent la sfârșitul anului trecut. Nivelul chiriilor s-a menținut stabil, având valori 'prime', considerate pentru cele mai reprezentative clădiri centrale, de 17-19 euro/mp/lună în București, 12-14 euro/mp/luna (Cluj-Napoca, Timișoara), 10-12 euro/mp/luna (Iași, Brașov) și 8-10 euro/mp/luna în piețele secundare.

În schimb, piața spațiilor comerciale (piața de retail) a înregistrat o evoluție relativ contradictorie, cu un volum semnificativ de cerere potențială neacoperit de ofertă, în condițiile unor volume limitate de stoc nou finalizat. În 2017 au fost finalizate 66.700 mp de centre comerciale (-70% față de 2016), respectiv 23.885 mp de spații în parcuri de retail, fiind primul an în care stocul de centre comerciale în funcțiune a înregistrat o ușoară scădere, volumul închiderilor depășind suprafața nouă inaugurată.

Volumul tranzacțiilor majore de investiții a crescut cu 56% în 2017, la peste 925 milioane euro, ca urmare a creșterii interesului din partea investitorilor internaționali, a majorării volumului de tranzacții cu spații comerciale (+65%) și a semnării a celei mai mari tranzacții hoteliere de până acum (complexul Radisson Blu/Park Inn).

Bucureștiul a concentrat 43% din volumul total, menținându-se ca principală destinație de achiziții a investitorilor internaționali, responsabili pentru 97% din totalul tranzacțiilor majore la nivel național. Nivelul randamentelor 'prime' (yield-urilor) a scăzut în medie cu 0,25%, ajungând în cazul centrelor

comerciale și birourilor la valori de 7 - 7,5% în București și 8 - 8,25% în alte orașe majore.

În ceea ce privește piața rezidențială, statisticile oficiale arată ca au fost finalizate 53.301 unități locative la nivel național, în creștere cu 2% față de anul precedent.

Au fost majorări ale livrărilor în partea centrală, de nord-vest și vest a României, în timp ce zona București-Ilfov a înregistrat o surprinzătoare scădere anuală de 4,9%.

În condițiile în care volumul cererii a dat semne de creștere și vânzarile au accelerat, nivelul prețurilor a crescut în medie cu 10%, variind de la medii de 700 - 950 euro/mp util în reședintele de județ cu peste 100.000 locuitori, la medii de 1.100-1.350 euro/mp util în București și 1.300 - 1.400 euro/mp în Cluj-Napoca.

Prognoza evoluției pieței imobiliare în 2018 este una pozitivă, fiind așteptate creșteri ale activității de dezvoltare, un nivel activ al cererii în toate segmentele, alături de o evoluție stabil/crescătoare a chiriilor și scăderea randamentelor investiționale.

Livrările de spații comerciale sunt anunțate să includă 93.200 metri pătrați de centre comerciale și să accelereze pe segmentul de parcuri de retail până la un potențial total de 135.000 metri pătrați, însă nu toate proiectele sunt estimate să fie finalizate în termen.

Stocul nou de birouri în construcție, cu finalizare anunțată pentru 2018, depășește 200.000 metri pătrați în București și un volum-record de peste 155.000 metri pătrați în provincie.

Pe piața industrială stocul în construcție depășește 315.000 metri pătrați, din care 75% este concentrat în zona Bucureștiului.

Contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare în anul 2018, cu toate că situația la nivel macro nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, se arată într-o analiză realizată de o companie de consultanță imobiliară internațională.

Situația economică din România anulului 2017 pune presiune pe așteptările din acest an, ca urmare a înregistrării celor mai bune rezultate din perioada post criză, spun analiștii imobiliari care apreciază că România poate depăși performanțele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale și de Est și în 2018, marcând încă un an foarte bun pentru domeniul imobiliar.

Principalele 10 tendințe asociate anului 2018 în analiza realizată de Colliers International vizează evoluția pieței de investiții, rezultatele economice mai bune decât în majoritatea țărilor din UE, piața forței de muncă, retailul la nivel național, cererea pentru terenuri.

Luând în considerare reducerea stimulentei fiscale și înăsprirea politicii monetare începând cu 2018, creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analiștii imobiliari.

Piața de investiții va avea parte de o evoluție spectaculoasă. După acumularea în 2017 a unui volum investițional ușor peste pragul de 0,9 miliarde euro și amânarea unor tranzacții pentru anul viitor, analiștii de la Colliers International se așteaptă în 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro. O altă tendință, migrația (internă și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. Tiparul migrației interne sugerează o preferință în creștere pentru principalele orașe din România - Cluj-Napoca, Timișoara și Iași, în detrimentul Bucureștiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei.

Un alt fenomen important de urmărit este cel al românilor care lucrează în alte țări și care ar putea începe să se întoarcă în țară în număr mai mare.

În 2018, cererea chiriilor pe segmentul industrial va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce dezvoltările speculative vor crește în număr.

Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă. În 2017, au fost livrați 24 km de autostradă, de aproximativ patru ori mai puțin decât au promis autoritățile. Expeții în domeniu avertizează că 2018 va fi similar, cu promisiuni de cel puțin 156 km.

Piața de birouri din București se va concentra pe noi poli. Livrările de spații de birouri vor fi mai mari în 2018 față de anul trecut, iar noii poli - Centru-Vest, Piața Presei/Expoziției, vor fi absorbiți ușor, însă dezvoltatorii devin mai precauți.

Piața forței de muncă va fi mai încordată anul acesta. Dezechilibrul dintre cerere și ofertă pe piața forței

de muncă a crescut, în timp ce absolvenții cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puțini în comparație cu nevoile angajatorilor.

Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial: Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. Proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate.

Anul 2017 a fost unul bun pentru dezvoltările imobiliare din Timișoara, atât pe segmentul rezidențial, cât și pe cel comercial, iar prețurile locuințelor s-au aflat pe un trend ascendent. Totodată, zonele care s-au dezvoltat vizibil pe parcursul ultimilor ani, cele periurbane, ar urma să fie privite în continuare cu interes de către dezvoltatori. Este vorba despre zonele arondate teritorial comunelor Giroc și Moșnita Nouă, aflate în sudul orașului, și despre cele arondate comunei Dumbrăvița, din nord.

Credem că acest trend va continua și în anul 2018 deoarece terenurile vizate spre dezvoltare au un preț mai accesibil și obținerea documentației aferente procesului de construcție este mai facilă. Cât despre tipologia de apartamente predominantă în ansamblurile rezidențiale noi acesta a menționat că dezvoltările locale au urmărit în ultimii ani să targeteze cumpărătorii care accesează credite prin programul Prima Casă și că prețurile de vânzare în creștere și plafoanele de creditare limitate i-au determinat pe dezvoltatori să construiască locuințe cu o suprafață din ce în ce mai mică, dar că lucrurile au început deja să se schimbe.

În anul 2017, după apariția legii 143 care completează Legea locuinței nr 114/1996 am observat efectele transpuse în autorizațiile de construire unde avem suprafețe decente ale apartamentelor putând astfel oferi o calitate a locuirii îmbunătățită

Ne putem aștepta ca anul viitor să vină cu o temperare a creșterii prețurilor chiriilor din Timișoara care s-a înregistrat pe parcursul anilor anteriori.

În anul 2018 preconizăm o temperare a creșterii prețurilor chiriilor, aceasta fiind determinată și de introducerea unui număr semnificativ de locuințe în această piață. Cererea pentru cumpărarea imobilelor destinate închirierii este în creștere fiind influențată și de desemnarea titlului de Capitală Europeană a Culturii pentru orașul Timișoara.

Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), la data evaluării nu există câteva oferte pentru tipul de imobil supus evaluării (boxă la subsol)

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și oferta. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

Prognoza evoluției pieței imobiliare în 2018 este una pozitivă, fiind așteptate creșteri ale activității de dezvoltare, un nivel activ al cererii în toate segmentele, alături de o evoluție stabil/crescătoare a chiriilor și scăderea randamentelor investiționale.

Cartiere și zone din Timișoara

Cu un avans general de 1,2% la prețurile apartamentelor, capitala Banatului a ajuns, în ultimele trei luni din 2018, la o valoare medie de listare de 1.200 de euro pe metru pătrat util – păstrându-și, astfel, locul în clasamentul național al orașelor cu cele mai scumpe apartamente. În orașul de pe Bega, marjele de creștere consemnate pe zone au fost mai mici decât în București, dar și decât în Cluj-Napoca. Astfel, cel mai mare avans, de 1,8%, a fost consemnat în arealul Bucovina-Simion Bărnuțiu-Gării-Dorobanților-Mircea cel Bătrân, o creștere similară (de 1,7%) având loc și în Girocului-Soarelui-Buziașului. Pe următoarele locuri se situează zonele Șagului-Dâmbovița-Iosefin-Steaua (+1%), Lipovei-Aradului (+0,7%), dar și Complex Studentesc -Dacia-Elisabetin-Olimpia-Stadion (+0,2%).

La fel ca în celelalte două mari piețe imobiliare ale țării, București și Cluj-Napoca, și în Timișoara au fost consemnate trimestrul trecut scăderi de prețuri pe segmentul apartamentelor. Cel mai semnificativ declin (-4,1%) a avut loc în Torontalului, această zonă fiind urmată de Central-Bălcescu-Take Ionescu-Piața Maria (-2,2%) și, respectiv, Braytim (-0,6%). De menționat este și că, după un declin de 2,1% înregistrat trimestrul trecut, prețurile au

stagnat în arealul Ultracentral-Medicină-Piața Unirii.

Fată de București și Cluj-Napoca, orașul de pe Bega se diferențiază și prin diferențele relativ mici de preț dintre cartiere, valorile medii de listare pentru un apartament variind între un maximum de 1.460 de euro pe metru pătrat și un minimum de 1.150 de euro pe metru pătrat. Cel mai mare nivel de preț se găsește, ca și trimestrul trecut, în zona Ultracentral-Medicină-Piața Unirii, unde pretențiile vânzătorilor s-au menținut la același nivel.

La polul opus, cele mai accesibile apartamente din Timișoara sunt cele din Șagului-Dâmbovița-Iosefin-Steaua, pe următorul loc situându-se cele din Braytim, cu o valoare medie de listare de 1.170 de euro pe metru pătrat util. Nu cu mult mai scumpe sunt și locuințele din Girocului- Soarelui-Buziașului (1.180 de euro pe metru pătrat), cele din Bucovina- Simion Bărnuțiu-Gării -Dorobanților- Mircea cel Bătrân (tot 1.180 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Torontalului (1.200 de euro pe metru pătrat util).

„310 de euro pe metru pătrat este diferența de preț dintre cea mai scumpă zonă din Timișoara (Ultracentral-Medicină - P-ța Unirii/1460€) și cea mai ieftină zonă (Șagului - Dâmbovița - Iosefin - Steaua/1.150€).”

Cartierele cu cele mai mari prețuri/mp

Prețul mediu și evoluția în ultimele 3 luni



Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Capitolul 4

ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

abordarea prin piață;

abordarea prin venit;

abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurilor activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

tehnice cantitative:

analiza pe perechi de date; analiza pe grupe de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor; capitalizarea diferențelor de venit.

tehnice calitative:

analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului; interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual), orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

capitalizarea venitului;

fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client.

În aplicarea fiecărei metode menționate anterior, este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/ rata de actualizare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare.

Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile.

Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul

brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări.

Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport. În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care construcția se realizează în mai puțin de un an.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:

recuperabilă (reparații neefectuate la timp);

nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;

nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;

deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

recuperabilă;

nerecuperabilă;

deprecierea externă (economică).

Evaluatorul nu trebuie să confunde conceptul de depreciere din accepțiunea evaluării, cu conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea imobilizărilor corporale.

Capitolul 5

EVALUAREA BUNULUI IMOBIL

5.1. Generalități – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară – SAD 3 – situat în imobilul din Timișoara, str.Episcop Augustin Pacha, nr.5, în suprafață de 46,62 mp, identificat în CF 408088 – C1 – U1 Timișoara.

5.2. Cea mai bună utilizare – Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Deși acest concept se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare,

deoarece multe active financiare nu au utilizări alternative, pot totuși exista circumstanțe unde se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a activelor financiare.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie fizic posibilă (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să reprezinte cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă sau existentă, atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată.

Cea mai bună utilizare a unui activ evaluat pe bază de sine-stătătoare poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de active, situație în care trebuie luată în considerare contribuția aceluși activ la valoarea totală a grupului de active.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții la piață ar considera a fi rezonabil. Pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: ***admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.***

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

a. Permisibilă legal – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.

Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului.

Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

5.3. Evaluarea proprietății

5.3.1. Evaluarea chiriei de piață - 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 închiriabile similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea chiriei de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu chiriile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de închiriere. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte chirii deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii chiriei prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din închirierile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru chirii de piață care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preț (euro/mp/lună)		4,00	5,00	6,63	9,00
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de închiriere	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	18.06.2019	18.06.2019	18.06.2019	18.06.2019	18.06.2019
	Curs valutar leuro =	4,7616				
4	Adresă					
5	Localizare	Pacha	zona Freidorf	zona Braytim	Calea Elisabetin	zona Fabric
6	Caracteristici					
	Tip imobil	Casă	Casă	Casă	Casă	Casă
	Etaj	P	P	P+E	P+E	P
	Teren aferent	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate	în proprietate
	PIF	1950	superior	superior	superior	superior
	Finisaje	degradate	similar	similar	similar	similar
	Sistem climatizare	Nu	Da	Da	Da	Da
	Centrală proprie	Da	Da	Da	Da	Da
	Grup sanitar propriu	Nu	Da	Da	Da	Da
	Suprafață de utilă	46,32	239,66	300,00	300,00	200,00
7	CMBU	Servicii	Servicii	Servicii	Servicii	Servicii
	Preț chirie/lună		958,64	1.500,00	1.989,00	1.800,00

valoarea chiriei proprietății evaluate = chiria proprietăților comparabile ± corecții

Valoarea chiriei de piață prin abordarea comparației, este:

36,00 Lei / mp / lună ≈ 7,50 Euro /mp / lună

1.668,00 Lei / lună ≈ 347,00 Euro / lună

Valoarea nu conține TVA

Justificarea corecțiilor :

Tipul informației – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o ajustare de – 5% fiind considerată marja de negociere în stabilirea prețului de închiriere

Dreptul la proprietate - ajustările sunt nule deoarece subiectul și comparabilele sunt considerate cu dreptul de proprietate absolut.

Condiții de închiriere – nu s-au aplicat ajustări deoarece la momentul ofertării comparabilele sunt libere la închiriat

Cheltuieli efectuate imediat după închiriere - s-au aplicat ajustări subiectul având nevoie de renovări majore

Condițiile de piață – discuțiile cu proprietarii au avut loc la data evaluării ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

Localizarea – încadrarea spațiului în funcție de zonă; comparabilele fiind în zone diferite, s-au aplicat ajustări reieșite din studiul pieței

Caracteristici - criteriile de comparație sunt suprafață, tip imobil, regim de înălțime, teren aferent, an PIF, finisaje.

Suprafață – s-au aplicat ajustări pentru diferențele de suprafață

Tip imobil – nu s-au aplicat ajustări

An PIF – s-au aplicat ajustări

Finisaje – s-au aplicat ajustări, comparabilele fiind cu finisaje superioare subiectului

Dotări suplimentare – sistem climatizare, centrală proprie, grup sanitar propriu, s-au aplicat ajustări

Cea mai bună utilizare (CMBU) – nu s-au aplicat ajustări comparabilele având aceeași CMBU

Criterii și elemente de comparație	Apartament de evaluat	Comparabile							
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Preț (Euro)		4,00		5,00		6,63		9,00	
Tipul informației		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere		-5%		-5%		-5%		-5%	
Preț tranzacție (Euro/mp)		3,80		4,75		6,63		8,55	
Drepturi de proprietate	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,80		4,75		6,63		8,55	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,80		4,75		6,63		8,55	
Condiții de închiriere	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,80		4,75		6,63		8,55	
Cheltuieli efectuate imediat după închiriere	renovări majore	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare		-5,00%	-0,19	-5,00%	-0,24	-5,00%	-0,33	-5,00%	-0,43
Pret ajustat		3,61		4,51		6,30		8,12	
Condiții de piață	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,61		4,51		6,30		8,12	
Localizare	Pacha	zona Freidorf		zona Braytim		Calea Elisabetin		zona Fabric	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,61		4,51		6,30		8,12	
Caracteristici									
Suprafață, mp	46,32	239,66		300,00		300,00		200,00	
Ajustare		-1,93%	-0,07	-2,54%	-0,12	-2,54%	-0,17	-1,54%	-0,13
Tip imobil	Casă	Casă		Casă		Casă		Casă	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Etaj	P	P		P+E		P+E		P	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Teren aferent	în proprietate	în proprietate		în proprietate		în proprietate		în proprietate	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
PIF	1950	superior		superior		superior		superior	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Finisaje	degradate	superioare		superioare		superioare		superioare	
Ajustare		-5,00%	-0,19	-5,00%	-0,24	-5,00%	-0,33	-5,00%	-0,43
Sistem climatizare	Nu	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		-2,00%	-0,08	-2,00%	-0,10	-2,00%	-0,13	-2,00%	-0,17
Centrală proprie	Da	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Grup sanitar propriu	Nu	Da		Da		Da		Da	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
CMBU	Servicii	Servicii		Servicii		Servicii		Servicii	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		3,27		4,06		5,67		7,39	
Ajustare totală netă	Euro	-0,53		-0,69		-0,96		-1,16	
Ajustare totală netă	%	-13,93%		-14,54%		-14,54%		-15,54%	
Ajustare totală brută	Euro	0,53		0,69		0,96		1,16	
Ajustare totală brută	%	13,93%		14,54%		14,54%		15,54%	
Numar ajustări		4		4		4		4	
Valoare de chirie piață	Euro/mp/lună	7,50							
Valoare de chirie piață	Euro/lună	347,00							
Valoare de chirie piață	Lei/mp/lună	36,00							
Valoare de chirie piață	Lei/lună	1.668,00							
Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C4, deci valoarea propusă este 7,50 Euro/mp/lună									

COMPARABILE FOLOSITE

7/1/2019

Spatiu comercial de inchiriat - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X9OH04003 - 959 EUR



ID Anunt: #X9OH04003

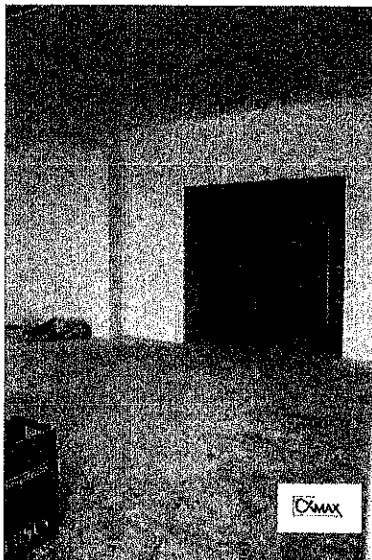
Spatiu comercial de inchiriat

Timisoara, zona Freidorf

Actualizat in 09.10.2018

4 EUR + TVA / mp / lună

958,64 EUR + TVA / lună



Caracteristici

Suprafată totală disponibilă:	239,66 mp
Tip imobil:	Spatiu stradal
Suprafată totală proprietate:	239,66 mp
Suprafată teren:	239,66 mp

Spații disponibile

Denumire spațiu:	Spatiu comercial
Suprafată comercială:	239,66 mp
Chirie / mp / lună:	4 EUR/mp (total: 958,64 EUR/lună) + TVA, Comision 0% cumpărător
Disponibil:	imediat
Etaj:	Parter
Înălțime spațiu:	3 m
Vitrină:	Da

Specificații

Disponibil imediat



ACHIMESCU NICOLAE
consultant imobiliar
ALPHAMAX

0732.749.099

Alte telefoane:
0720.872.827

Anunt upărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

/1/2019

Calea Urseni - Spatiu Comercial - P+E - 300Mpl - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, judetul Timis - X9RC04004 - 1.500 EUR



ID Anunt: #X9RC04004

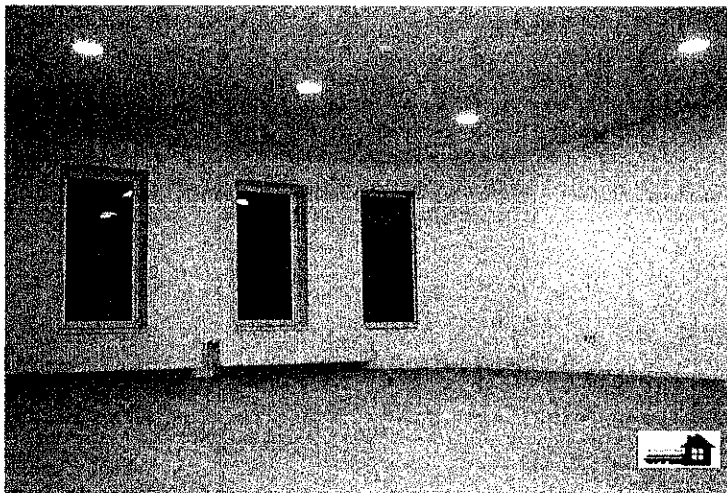
Calea Urseni - Spatiu Comercial - P+E - 300Mpl

Timisoara, zona Braytim

Actualizat in 28.06.2019

5 EUR / mp / luna

1.500 EUR / luna

**Caracteristici**

Suprafata totala disponibila:	300 mp	Suprafata teren:	400 mp
Tip imobil:	Centru comercial		
Denumire imobil:	Calea Urseni - Spatiu Comercial - P+E - 300Mpl		
Suprafata totala proprietate:	300 mp		
Regim inaltime:	P+1E		
Stadiu constructie:	exista		
An constructie:	2019		

Spatiul disponibil

Denumire spatiu:	Spatiu Comercial Calea Urseni
Suprafata comerciala:	300 mp
Chirie / mp / luna:	5 EUR/mp (total: 1.500 EUR/luna), Comision: conform grilei de comisioane
Disponibil:	imediat
Etaj:	Etaj 1
Inaltime spatiu:	3 m

Specificatii

Evolution Imobiliare va ofera spre inchiriere spatiu comercial situat pe Calea Urseni, zona usor accesibila, aproape de mijloacele de transport in comun, precum si alte centre de interes.

Suprafata utila a spatiului este de 300 mp. Dispune de toata instalatia de caldura, avand centrala termica pe gaz, curent trifazic.

Spatiul dispune de parter si etajul 1.

Compartimentare:

- la parterul cladirii sunt 2 camere decomandate + terasa si 2 bai
 - la etajul 1, 3 camere decomandate + terasa si 2 bai. spatiul dispune si de curte interioara
- Necesita imbunatatiri in functie de fiecare activitate.

Preț inchiriere 1.500 euro + garantie

Utilitati: Apa, Canalizare, Curent, Gaz, Caldura, Clima

7/12/2019

De inchiriat spatiu pretabil pentru Centru Medical - spatiu comercial de inchiriat in Timisoara, Judetul Timis - XAGA04003 - 1.989 EUR



ID Anunt: #XAGA04003

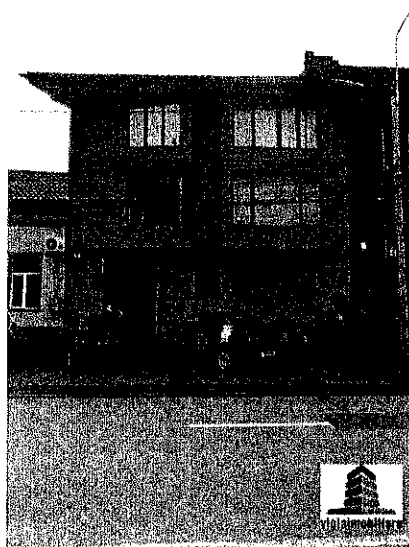
De inchiriat spatiu pretabil pentru Centru Medical

Timisoara, zona Elisabetin

Actualizat in 12.06.2019

6,63 EUR / mp / lună

1.989 EUR / lună

**Caracteristici**

Suprafață totală disponibilă:

300 mp

Tip imobil:

Spatiu stradal

Denumire imobil:

Centru Medical

Suprafață totală proprietate:

300 mp

Spațiul disponibil

Denumire spațiu: Centru Medical

Suprafață comercială: 300 mp

Chirie / mp / lună: 6,63 EUR/mp (total: 1.989 EUR/lună) + alte cheltuieli, Comision: standard

Disponibil: imediat

Specificații

VIOLA imobiliare ofera spre inchiriere in exclusivitate spatiu pretabil pentru Centru Medical,de recuperare medicala, in zona centrala, la artera principala, D+P+2E suprafata 300 mp, amenajat. Pret 1990 euro



VIOLA IMOBILIARE

0726.367.665

Alte telefoane:

0256.432.853 (fax)

Capitolul 6
RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea valorii finale. Pentru a fi pregătit pentru reconciliere, eu, evaluator am făcut o reexaminare, o recapitulare a întregii evaluări, asigurându-mă că datele disponibile sunt autentice, pertinente și suficiente, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consecvente.

Opinia mea este bazată pe adecvarea abordărilor care sunt cele mai aplicabile; **precizia** măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile și **cantitatea** informațiilor.

Valoarea chiriei de piață a spațiului cu altă destinație, în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin abordarea prin piață**, care reflectă cel mai bine valoarea chiriei.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

În concluzie :

Valoarea de chiriei de piață este:
36,00 Lei / mp / lună ≈ 7,50 Euro /mp / lună
1.668,00 Lei / lună ≈ 347,00 Euro / lună
Valoarea nu conține TVA

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
BIROUL EVIDENȚA PATRIMONIULUI
SC2019-010762/13.06.2019



CĂTRE,
S.C. FIDOX S.R.L.

Referitor la *“Serviciul de consultanță/expertiză privind întocmirea de rapoarte privind evaluare, reevaluare imobilelor aflate în proprietatea Municipiului Timișoara, a Statului Român și a celor pentru care Municipiul Timișoara are un interes”*

Având în vedere adresa transmisă de către Compartiment Spații cu Altă Destinație I Est, înregistrată cu numărul SC2019-010762/11.06.2019, vă rugăm să întocmiți raportul de evaluare pentru spațiul situat în Timișoara, str. Neculuță nr. 6, spațiul SAD 3 situat în Timișoara, str. Augustin Pacha nr. 5, spațiul SAD 1 situat în Timișoara, Piața Badea Cârțan nr. 8.

Anexăm prezentei următoarele documente în copie:

- Adresa nr. SC2019-010762/11.06.2019;
- Extrasele de carte funciară;

PRIMAR,
Nicolae Robu

DIRECTOR ECONOMIC,
Steliana Stănciu

ȘEF BIROU,
Slavița Dubleş

2**21**

Timișoara 2021
Capitală Europeană a Culturii

CARTE FUNCIARA NR. 408098-C1-D1 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

ANCIIL

 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIȘOARA
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara

Numar cartea	106471
Zona	19
Luna	05
Anul	2014

A. Partea I. (Foile de avere)

Nr. CF vechi: 146094

Unitate individuala

Adresa: Timisoara, Strada Rodnei, nr. 5, nr. ep. SAO 3

Parti comune: teren, fundatii, fatade, poarta de intrare, intrarea uscata, casa scarii, scările de acces la subsol, parter si cele 3 etaje, casa liftului, liftul, luminatoarele, condonarea de acces la subsol, pasajul de trecere subsol, spalatoria din subsol, WC-ul comun din curtea, tarasele comune de la parter si cele 3 etaje, scările de acces la pod, podul, sarpanța și înveltoarea, bransamentul de apă, racord canal, bransamentul electric, instalatiile aferente ce se folosesc în comun

Nr. Crt.	Nr.cadastral / h.cadastral	Suprafata constructii (mp)	Suprafata utila (mp)	Cota parti comuna	Cota teren	Observatii / Referinta
A1	Top. 382/ XIX	-	-	3,64 %	19/ 405 mp teren	Spatiul cu suta destinata, compus din 1 incalzire la parter si 1 incalzire la subsol

B. Partea II. (Foile de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinta
106471 / 14.03.2007	
Act	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, apartenentara, actiunilor nelonbizare nr. 1721/1958, decret 97/1958cu nr. 7078/1998, datand prin lege, cota actiunii 5 / B	A1 (provenita din conversia CF 146094)
1 STATUL ROMAN	
199349 / 09.12.2013	Plangere împotriva încheierii nr.199349/09.12.2013 înregistrata de MUNICIPIUL TIMISOARA la data 06.01.2014;
Inscris sub semnatura privata nr. cerere de reexaminare a încheierii nr. 184982, din 18.11.2013, emis de BCEPI TIMISOARA	
B7 In urma admiterii cererii de reexaminare a încheierii nr. 184982/18.11.2013 formulate de către Municipiul Timisoara și Primarul Municipiului Timisoara, se constată că încheierea atacată, se reanșore dreptul de proprietate al Statului Român de sub B 1, și se radiază dreptul de proprietate de sub B 2 și interdicția notată sub B 3	A1
Hotarare judecatoreasca nr. sentinta civila nr. 8523, din 24.06.2008, emisa de Judecatorul Timisoara, dosar 6078/2007/2007, decizia civila nr. 233/A/2012 a Tribunalului Timis, 11/08/2013 a Curții de Apel Timisoara	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, regre din individualitate, achizitii prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actiunii 3 / B	A1
1 STATUL ROMAN	
203852 / 16.12.2013	Plangere împotriva încheierii nr.203852/16.12.2013 înregistrata de POPAT ZORAN IOAN SI POPAY LILIANA la data 30.01.2014;
Inscris sub semnatura privata nr. cerere de reexaminare a încheierii nr. 184982, din 18.11.2013, emis de BCEPI TIMISOARA	
B9 Se respinge cererea de reexaminare a încheierii nr. 184982/18.11.2013, formulată de către Popat Zoran Ioan și Popat Liliana, prin av. Kovacs Florin	A1

C. Partea III. (Foile de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinta
199349 / 09.12.2013	Plangere împotriva încheierii nr.199349/09.12.2013 înregistrata de MUNICIPIUL TIMISOARA la data 06.01.2014;

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

Pagina 1 din 3

CARTE FUNCIARA NR. 102080 C1-01 Comuna/Ciuc/Municipiu Timisoara

	Inscrie sub semnatura prevazuta in cererea de declaratiune a incluziunii nr. 184982 din 18.12.2013, emis de B.C. TIMISOARA	
P1	In urma emiterii cererii de declaratiune a incluziunii nr. 184982/18.12.2013 formulate de Catre Municipiul Timisoara si Primarul Municipiului Timisoara, se desfiintea intrarea nr. 102080 si se restaua drepturile de sub C. 1 si C. 2	A1

CARTE FUNCIARA Nr. 4083043-01-01 Comuna/Oras/Municipiu, Timisoara

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala

Adresa: Timisoara, Strada Rodnei, nr 5, nr. ap. S4D 3

Parti comune: teren, functiilitate, pompa de intrare, intrarea uscata, casa scara, scările de acces la subsol, parter si cele 3 etaje, casa liftului, liftul, iluminatoarele, coridoarele de acces in subsol, pasajul de trecere subsol, spalatoarea din subsol, WC-ul continut din curte, terasele comune de la parter si cele 3 etaje, scările de acces la pod, podul, sarpanta si invelitoarea, bransamentul de apa, racord canal, bransamentul electric, instalatiile aferente ce se folosesc in comun

Nr. Crt.	Acadestral / Notopografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Referinta
A1	Top: 153F XIX				1,64 %	15/ 405 mp teren	Spatiu cu aka destinatie, compus din 1 incalzire la parter si 1 incalzire la subsol

Certific ca prezentul extras corespunde continutului cu pozitiile in vigoare alii cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notariu public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. TM3830246/19-D6-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data eliberarii,
20/06/2014

Asistent-Registrator,
LILIANA-CAMELIA NICULICA

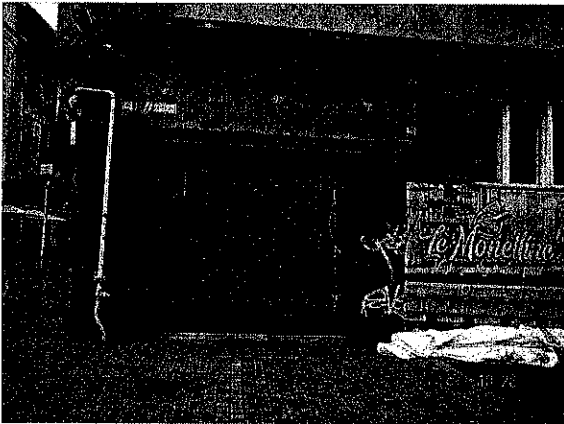
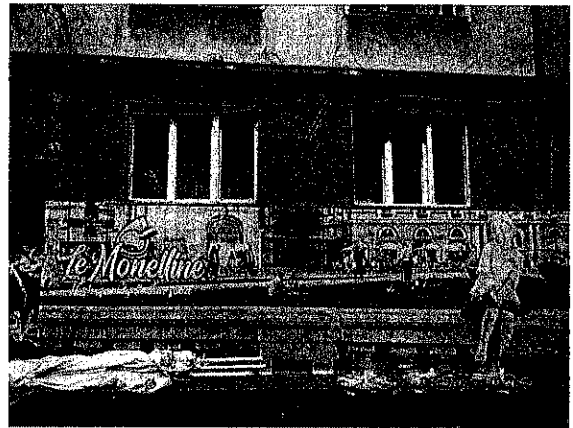
Referent,

BUCURIAN MARIA
Referent
Asistent-Registrator

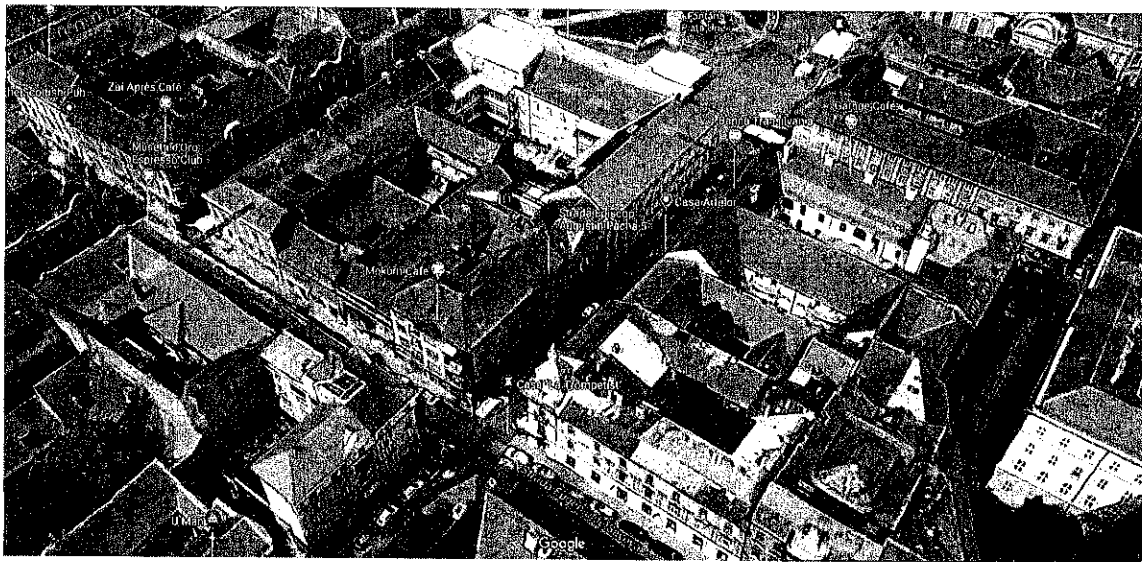
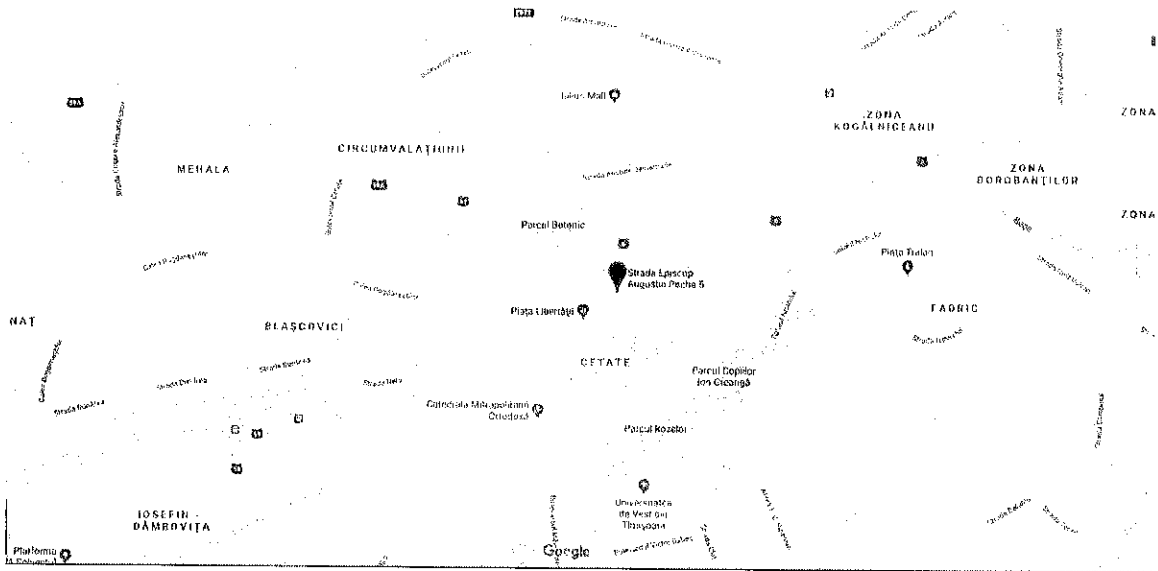
Data eliberarii,
/ /

20 JUN 2014

FOTOGRAFII EFECTUATE LA DATA INSPECȚIEI



IDENTIFICARE





AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0023

Se acordă societății:

FIDOX SRL

Cu sediul în județul Brasov, cod unic de înregistrare 13789500

Data emiterii: 01. 01. 2019
Valabil până la: 31. 12. 2019

Președinte,
Dana Ababei

2019