

COMUNA GHIRODA
REGISTRATURĂ

23 APR 2024

INTRARE/IEȘIRE
Nr. 25011.....



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Raport de evaluare nr. 25/ VZ /2024

Construcții tip hala si birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3

Ghiroda, Str Sinaia, Nr. 45/A si 45/B, județ Timiș

Client: Primăria Ghiroda

Data evaluării
30.01.2024



EVALUARI & CONSULTANTA



Sinteza evaluării

Numele
clientului

Primăria Ghiroda

Adresa
imobilului

Ghiroda, Str. Sinaia, Nr. 45/A si 45/B, județ Timiș

Tip de
proprietate/
Extras de carte
funciară

Drepturi de proprietate asupra proprietății imobiliare
Construcții tip hala si birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3, parcare.
CF nr. 402558 Ghiroda

Top: 50039 A1.2	Corp 1: spatii de depozitare si birouri
Top: 50039 A1.3	Corp 2: Scoala, gradinita si cazare
Top: 50039 A1.4	Corp 3: Sediul administrativ si gradinita

Descrierea
bunului

- Suprafață teren Primăria Ghiroda = 6.441 mp
- Suprafețe clădiri ASOCIATIA CRESTINA MISIONARA DE CARITATE "EAST EUROPEAN MISSION" :

Nr. cad	Descriere	Aria utila mp	Aria construita mp	Aria construita desfășurată mp	Regim de înălțime
Top: 50039 A1.2	Corp 1: spatii de depozitare si birouri	444,80	360,00	360,00	P
Top: 50039 A1.3	Corp 2: Scoala, gradinita si cazare	782,90	527,00	1.054,00	P+1
Top: 50039 A1.4	Corp 3: Sediul administrativ si gradinita	819,30	479,00	958,00	P+1
Suprafață totală construcții =		2.047,00	1.366,00	2.372,00	mp

Starea actuală: finisaje medii.

Proprietatea nu este într-o zonă inundabilă.

Proprietar

Asupra terenului A1 PRIMĂRIA GHIRODA

Asupra construcțiilor A1.1-A1.4 ASOCIATIA CRESTINA MISIONARA DE CARITATE "EAST EUROPEAN MISSION"

**VALOAREA
DE PIAȚĂ**

Valoare Construcții Corp 1, Corp 2 și Corp 3, parcare	758.400 €	3.773.300 lei
---	-----------	---------------



TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
SO/CEI 27001:2013



MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603

ANEVAR[®]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

cursul de schimb oficial la data evaluării 1 euro = 4.9758 lei

Sarcini în Cf Nu sunt

Data evaluării 23.04.2024

Observații speciale Nu sunt.

SC TOP SKY VALUATION SRL

Membru corporativ ANEVAR

Întocmit

Autorizație 0603/2024

Evaluator autorizat EPI, EBM

Chelu Adrian Claudiu

Legitimație 11300/2024





În atenția: Primăria Ghiroda

Referitor: Evaluare Construcții tip hala si birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3, situate în Ghiroda, str. Sinaia, Nr. 45/A si 45/B, aflate în proprietatea ASOCIAȚIA CRESTINA MISIONARA DE CARITATE "EAST EUROPEAN MISSION", în scopul stabilirii valorii de piață în vederea cumpărării.

La cererea dumneavoastră, am efectuat evaluarea **Construcții tip hala si birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3** situate în Ghiroda, str. Sinaia, Nr. 45/A si 45/B. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

În scopul atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania), activitatea de evaluare fiind adaptată la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat.

Prin prezenta scrisoare, declarăm că nu avem nici un interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea ce face obiectul acestui raport. Valoarea de piață (rotunjită) a activului evaluat, estimată de evaluator este de:

CENTRALIZATOR				
Construcții tip hala si birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3, parcare și teren intravilan Ghiroda, Str. Sinaia, Nr. 45/A si 45/B, județ Timiș				
Specificatie	Valoare de piata estimata pe baza abordarii prin venit		Valoare de piata (rotunjita) estimata de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare Construcții tip hala si birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3, parcare și teren intravilan	1.421.800 €	7.074.400 lei	1.421.800 €	7.074.400 lei
din care				
Valoare teren intravilan	663.400 €	3.300.900 lei	663.400 €	3.300.900 lei
Valoare Construcții Corp 1, Corp 2 și Corp 3, parcare	758.400 €	3.773.300 lei	758.400 €	3.773.300 lei

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind "cea mai bună estimare" a valorii proprietății în condițiile date de definiția *valorii de piață*, așa cum apare ea în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania)

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

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele special, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu este influențată de TVA





CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
II. PREZENTAREA DATELOR	13
III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	20
IV. EVALUARE	37
V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	56
VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	58



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului:

Prezentă evaluare este realizată de către SC TOP SKY VALUATION SRL, Membru Corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0603 valabilă 2024, care semnează raportul, prin Ing. dipl. Chelu Adrian Claudiu, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 11300 – valabilă 2024.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, evaluatorul certifică faptul că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă cu proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine ca plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al A.N.E.V.A.R.

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării prezentului raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de educație continuă al A.N.E.V.A.R., având încheiată asigurarea de răspundere profesională la AON AllianzTiriac.

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu

Director general SC TOP SKY VALUATION SRL

SC TOP SKY VALUATION SRL, membru corporativ ANEVAR leg. 0603

Membru Titular Evaluator Autorizat ANEVAR leg. 11300

Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

Evaluări de bunuri mobile EBM

Legitimație nr. 11300 valabilă 2024

Tel. 0728.215.615, e-mail: topskyvaluation@gmail.com

Evaluator autorizat,
Chelu Adrian Claudiu

SC TOP SKY VALUATION SRL
Director general
Ing. Dipl. Chelu Adrian Claudiu





1.2 Identificarea clientului

Client: PRIMĂRIA GHIRODA

1.3 Identificarea altor utilizatori desemnați

Beneficiar: **Primăria Ghiroda**

Utilizatorul desemnat: **Primăria Ghiroda**

1.4 Activul (activele) supus(e) evaluării

Denumire: **Construcții tip hala si birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3**

Situația actuala a proprietății: utilizare birouri

Cod poștal 307200

Adresa: Ghiroda, str. Sinaia, Nr. 45/A si 45/B, județ Timiș

Top: 50039 A1.2	Corp 1: spatii de depozitare si birouri
Top: 50039 A1.3	Corp 2: Scoala, gradinita si cazare
Top: 50039 A1.4	Corp 3: Sediul administrativ si gradinita

CF nr. 402558 Ghiroda

Proprietar: **PRIMĂRIA GHIRODA**

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară

1.5 Moneda evaluării

Estimarea valorii este prezentată în RON si EUR, curs BNR 1 euro = 4.9758 lei

1.6 Scopul evaluării

Evaluarea este realizată în scopul estimării valorii de piață a proprietății Construcții tip hala si birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3 în vederea cumpărării.

Prezența evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

1.7 Tipul/tipurile valorii utilizat(e)

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea “valorii de piață” așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general. Potrivit SEV 104 Tipuri ale valorii, tipul valorii trebuie să fie adecvat scopului evaluării.

Valoarea de piață:

„Valoarea de piață este 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”.



Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Valabilitatea opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (2024) când are loc exercițiul evaluării. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării 23.04.2024.

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului. Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății. Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar.

1.8 Data evaluării

Data evaluării: 23.04.2024

Data inspecției: 23.04.2024. Inspecția s-a realizat de către Evaluator Autorizat Chelu Adrian Claudiu, legitimație nr. 11300, în prezența clientului.

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în **23.04.2024**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei evaluării, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurat de client și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile; În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante

1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție:

Extr. de carte funciară

Planuri

Autorizații de construire

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața proprietății;
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin CF)
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator

- Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, stadiul de realizare al construcțiilor, etc);
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;



- Revista "Valoarea oriunde este ea" numărul 40/2023
- Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro, etc.;

Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică

- Costuri de construcție - Cataloage "COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE, AGRICOLE SI CONSTRUCTII SPECIALE, Editura IROVAL (Corneliu Schiopu)" actualizate prin
- TABELE CORECTATE CU INDICII 2023 - 2024 "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLADIRI COMERCIALE, Editura IROVAL"
- Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică

1.11 Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

- ♣ Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris ca a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- ♣ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- ♣ Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății. **Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.**
- ♣ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- ♣ Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor;



- ♣ Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat să se scoată în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- ♣ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ♣ Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ♣ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- ♣ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ♣ Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-au considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- ♣ Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- ♣ Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- ♣ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ♣ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- ♣ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea;
- ♣ 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.
- ♣ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- ♣ Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificate și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport

Ipoteze speciale: nu sunt

1.12 Tipul raportului care va fi elaborat



Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, întocmit în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, fără nici o deviere de la acestea și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

1.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al S.C. TOP SKY VALUATION S.R.L. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

1.14 Declarația conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
Glosar 2022

1.15 Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.



Factorii ESG (de mediu, sociali și de administrare) conform ghid EBA/GL/2020/06

2.1 ESG – ce înseamnă?

ESG se referă la o serie amplă de factori de mediu, sociali și de guvernare care pot fi utilizați pentru a evalua modul în care societățile gestionează performanța și impactul lor sub aspectul sustenabilității. Acești factori pot fi evaluați fie din interior

spre exterior (modul în care operațiunile societății afectează anumite aspecte legate de ESG), fie din exterior spre interior (modul în care anumite aspecte ESG afectează societatea). În Figura 1 sunt date exemple de diferite aspecte legate de ESG.



Figura 1 – Exemple de diferite aspecte legate de ESG

Sursa: https://bvb.ro/info/Rapoarte/Ghiduri/Ghid_privind_raportarea_ESG.pdf

În cazul proprietății analizate nu a fost pus la dispoziție un certificat de performanță energetică. La data inspecției nu au fost identificate surse de producție energie verde (solară sau eoliană).

Nu au fost identificați factori ESG (de mediu, sociali și de administrare) care să influențeze valoarea proprietății.

Declarația de conflict de interese

Declar că atât eu cât și rudele mele de gradul întâi:

- nu suntem implicați în procesarea creditului, în procesul decizional referitor la credit și în procesul de subscriere a creditului;
- nu suntem ghidați sau influențați de bonitatea debitorului;
- nu ne aflăm într-un conflict de interese efectiv sau potențial, actual sau viitor în legătură cu rezultatul evaluării;
- nu avem vreun interes în legătură cu proprietatea;
- nu avem legătură cu cumpărătorul sau vânzătorul proprietății;
- voi prezenta un raport de evaluare imparțial, clar, transparent și obiectiv;
- onorariul pe care îl primesc nu este legat de rezultatul evaluării.



II. PREZENTAREA DATELOR

a. Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică

Proprietatea evaluată **imobil construcții tip hala și birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3 și teren intravilan** este situat în **Ghiroda, str. Sinaia, Nr. 45/A și 45/B**. Această adresă se află în Vatra satului; accesul la imobil se face pe un drum asfaltat drum public strada Sinaia.

Dreptul de proprietate al imobilului este înscris în: **CF 402558 Ghiroda**.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
124481 / 21/08/2008		
Act nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE edificare, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) EAST EUROPEAN MISSIONS	A1.1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE edificare, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) ASOCIAȚIA CRESTINA MISIONARA DE CARITATE "EAST EUROPEAN MISSION"	A1.2, A1.3, A1.4
43784 / 01/03/2019 Plangere împotriva încheierii nr. 43784/01.03.2019 înregistrată de ASOCIAȚIA CRESTINA MISIONARA DE CARITATE EAST EUROPEAN MISSIONS la data de 13.05.2019		
Act Administrativ nr. contract nr. 588, din 26/11/1993 emis de COMUNA GHIRODA;		
B5	Se respinge cererea de reexaminare împotriva încheierii nr. 269187/20.12.2018 formulată de Asociația Creștină Misionară de Caritate "EAST EUROPEAN MISSIONS".	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
164302 / 07/08/2019		
Act Administrativ nr. HCL 14, din 22/01/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHIRODA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GHIRODA, CIF:5517220, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
43402 / 25/02/2020		
Act Administrativ nr. 10, din 04/02/2020 emis de ASOCIAȚIA CRESTIN MISIONARA SI DE CARITATE EAST EUROPEAN MISSIONS;		
C8	Se notează contract de închiriere pe o perioadă de 24 luni de la 01.05.2020 până la 01.05.2022 1) BISERICA CRESTINA BAPTISTA PROVIDENTA, CIF:40322200	A1.3

Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

b. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În evaluarea imobilului subiect nu au fost luate în considerare elemente de mobilier.

c. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Vatra satului, formată din hale cu regim de înălțime P, P+1E, clădiri comerciale tip P, P+1E, din Ghiroda
- Unități comerciale: la distanță mică, Piața Ghiroda, Lidl, Carrefour, Iulius Mall
- Unitate de învățământ: amplasate la distanță mică, Grădinița, Școala Gimnazială



- Unități medicale: amplasate la distanță medie.
- Sedii de bănci: amplasate la distanță medie.
- Instituții de cult: Biserica Ortodoxa Ghiroda, amplasată în apropiere.

Utilități:

- Rețea de energie electrică: existentă
- Rețea de apă: existentă
- Rețea de gaze: existentă
- Rețea de canalizare: existentă funcțională

Artere de circulație:

- Auto: drum public. Calitatea rețelilor de transport: asfaltat cu circulația pe o bandă cu un sens.
- Trasee suprafață: autobuz la 500 metri
- Stație de autobuz: la distanță mică 500 metri
- Trafic auto crescut.
- Trafic pietonal mediu.

Informații despre amplasament

Imobilul se află în Vatra satului a localității Ghiroda.

Imobilul se afla în vatra satului a localității Ghiroda în apropierea E70-DN6 (Timisoara -Lugoj). Zona este una cu un ambient civilizat și poluată fonic.

Accesul se realizează din Str. Sinaia. Drumul de acces este asfaltat. Datorită amplasării bune se realizează o deplasare facilă către toate zonele limitrofe.

În zonă sunt amplasate: proprietăți similare, proprietăți rezidențiale și terenuri libere.

Zonă rezidențială/comercială cu spații comerciale/ case

- Aeroportul Internațional Traian Vuia;
- Platforma industrială Dura;
- Platforma industrială Hela;
- Spații depozitare și logistice - Dunca;
- Benzinării;
- Hoteluri și pensiuni;
- Padurea Verde;
- Grădina Zoologică;

Până la data întocmirii acestui raport de evaluare nu am putut identifica nici un dezavantaj al zonei care să afecteze valoarea proprietății imobiliare analizate.



d. Informații despre amplasament. Descriere fizică

Imobil Construcții tip hala si birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3.

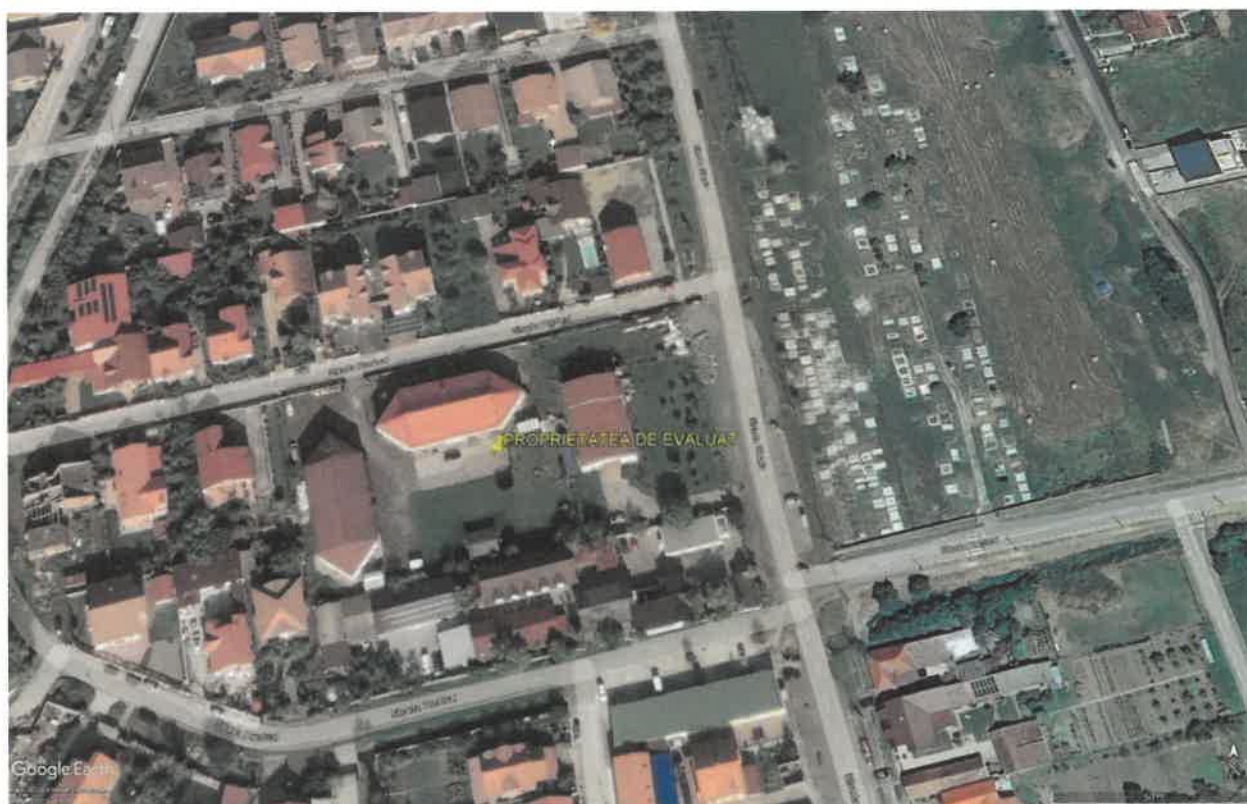
Informații despre amplasament

Terenul este intravilan, având categoria de folosință curți construcții, cu 2 fronturi stradale la drumul de acces,. Din punct de vedere topografic, acesta este plan, având formă dreptunghiulară, 1 front stradal la strada Sinaia.

Împrejmuire și amenajările terenului (amplasamentului). Terenul este amenajat pentru funcționarea unui spațiu spații comerciale/birouri, beneficiază de alei de circulație pietonale exterioare.

Amplasare în localitatea Ghiroda, Vatra satului imobilul analizat are vecinătățile:

E – cimitir, V – casă, S – construcții birouri, N – casă



Imobil Construcții tip hala si birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3

Nr. cad	Descriere	Aria utila mp	Aria construita mp	Aria construita desfășurată mp	Regim de înălțime
Top: 50039 A1.2	Corp 1: spații de depozitare si birouri	444,80	360,00	360,00	P
Top: 50039 A1.3	Corp 2: Scoala, gradinita si cazare	782,90	527,00	1.054,00	P+1
Top: 50039 A1.4	Corp 3: Sediul administrativ si gradinita	819,30	479,00	958,00	P+1
Suprafață totală construcții =		2.047,00	1.366,00	2.372,00	mp



1. DESCRIEREA CONSTRUCȚIE: Corp 1

DATE GENERALE: Tipul construcției: **hala/spatii depozitare si birouri**

Pif an 1995

Regim de înălțime: **P + supantă**

Suprafața construită: **Sc = 360 mp**

Suprafața construită supantă: **Sc = 120 mp**

Suprafața construită desfășurată= **360 mp**

Suprafața utilă totală = 444,8 mp

ORIENTARE: Fațada orientată spre Sud

CARACTERISTICI:

Fundații: beton

Structură: lemn

Compartimentare: lemn + caramida

Planșeu: lemn

Acoperiș: șarpantă din lemn cu învelitoare din șindrilă bituminoasă

Zugrăveli: lavabile

Tâmplărie: PVC cu geam termopan

Pardoseli: pardoseli din beton în spațiul de depozitare, parchet laminat în birouri și gresie în spațiile umede

Peretii sunt tencuiți, gletuiți și zugraviti cu vopsea lavabila.

In bai faianță+ gresie

Tâmplărie: uși din lemn geamurile sunt din Aluminu cu geam termopan

Centrala pe gaz

Instalație electrică

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	Garaj	234.3
2	Încăpere	3.6
3	Încăpere	50.6
4	Încăpere	16.3
5	Bucătărie	10.5
6	Baie	5.3
7	Încăpere	8.6
8	Încăpere	8.6
9	Scară	6.2
Suprafața Utilă Parter		344.0
Suprafața Totală Parter		344.0

Executant,

Ing. TRANDAFIR SANDU
Categorie B, Seria RO-TM-F, nr. 0055/29.11.2010
S.C. DAFIR CADCONSULT S.R.L.
Clasa III, Seria RO-B-J, nr. 1655/23.09.2019

TRANDAFIR SANDU
Categorie B, Seria
RO-TM-F,
Nr.055/29.11.2010
2024.02.15
17:58:24 +02'00'

Data:

Februarie 2024

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
10	Cameră	9.4
11	Debara	1.4
12	Debara	0.5
13	Baie	4.4
14	Cameră	13.6
15	Cameră	13.6
16	Cameră	17.0
17	Cameră	7.2
18	Cameră	8.8
19	Debara	1.4
20	Debara	0.5
21	Hol	8.7
22	Cameră	13.0
23	Debara	1.3
Suprafața Utilă Etaj		100.8
Suprafața Totală Etaj		100.8

SUPRAFATA UTILĂ C2 - CORP 1 = 444.8mp
SUPRAFATA TOTALĂ C2 - CORP 1 = 444.8mp



2. DESCRIEREA CONSTRUCȚIE: Corp 2

DATE GENERALE: Tipul construcției: **Scoala, gradinita si cazare**

Pif an 1995

Regim de înălțime: P + 1E

Suprafața construită: Sc = 527,00 mp

Suprafață construită desfășurată= 1054 mp

Suprafața utilă totală = 782,9 mp

ORIENTARE: Fațada orientată spre Sud

CARACTERISTICI:

Fundații: beton

Structură: lemn și cărămidă

Compartimentare: lemn + caramida

Planșeu: lemn

Acoperiș: șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă

Zugrăveli: lavabile

Tâmplărie: PVC cu geam termopan

Pardoseli: pardoseli din beton în spațiul de depozitare, parchet laminat în birouri și gresie în spațiile umede

Peretii sunt tencuiți, gletuiți și zugrăviți cu vopsea lavabilă.

În baie pe pereti este aplicată faianță

Tâmplărie: uși din lemn geamurile sunt din PVC cu geam termopan

Centrala pe gaz

Instalație electrică

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]	Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]	Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
2	Încăpere	22.5	14	Bucătărie	25.5	27	Încăpere	6.3
3	Încăpere	8.3	15	Magazie	14.1	Suprafata Utilă Parter		394.2
4	Încăpere	23.5	16	Cameră tehnică	12.0	1	Terasă acces	10.3
5	Baie	3.4	18	Încăpere	26.2	12	Terasă acces	13.1
6	Grup sanitar	5.1	19	Încăpere	23.9	17	Terasă acces	9.8
7	Grup sanitar	9.7	20	Încăpere	23.9	21	Terasă acces	13.6
8	Scară	4.5	22	Încăpere	18.6	Suprafata Totală Parter		441.0
9	Hol	43.5	23	Hol	15.6	SUPRAFATA UTILĂ C3 - CORP 2 = 782.9mp SUPRAFATA TOTALĂ C3 - CORP 2 = 868.3mp		
10	Încăpere	18.8	24	Hol	16.1			
11	Hol	2.6	25	Grup sanitar	6.2			
13	Sală de mese	56.2	26	Grup sanitar	7.7			

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]	Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]	Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
28	Încăpere	24.3	41	Baie	2.7	54	Hol	3.2
29	Încăpere	18.2	42	Încăpere	23.8	55	Încăpere	4.2
30	Încăpere	8.8	43	Încăpere	22.2	56	Baie	5.5
31	Hol	2.7	44	Baie	2.7	57	Încăpere	7.5
32	Baie	2.7	45	Baie	2.7	58	Hol	7.9
33	Bucătărie	3.5	46	Încăpere	21.7	59	Încăpere	14.5
35	Grup sanitar	8.3	48	Încăpere	22.9	Suprafata Utilă Etaj		388.7
36	Grup sanitar	18.8	49	Baie	2.7	34	Balcon	9.2
37	Hol	72.5	50	Baie	2.7	36	Balcon	9.5
38	Încăpere	25.2	51	Încăpere	22.7	47	Balcon	9.4
40	Încăpere	26.0	53	Încăpere	12.5	52	Balcon	10.5
SUPRAFATA UTILĂ C3 - CORP 2 = 782.9mp		SUPRAFATA TOTALĂ C3 - CORP 2 = 868.3mp		Suprafata Totală Etaj		427.3		



3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIE: Corp 3

DATE GENERALE: Tipul construcției: **Sediu administrativ si gradinita**

an 2009

Regim de înălțime: **P+1E**

Suprafața construită: **Sc = 479 mp**

Suprafață construită desfășurată = **958 mp**

Suprafața utilă totală = 819,3 mp

ORIENTARE: Fațada orientată spre Est

CARACTERISTICI:

Fundații: beton

Structură: lemn și cărămidă

Compartimentare: lemn + caramida

Planșeu: lemn

Acoperiș: șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă

Zugrăveli: lavabile

Tâmplărie: PVC cu geam termopan

Pardoseli: pardoseli din beton în spațiul de depozitare, parchet laminat în birouri și gresie în spațiile umede

Peretii sunt tencuiți, gletuiți și zugrăviți cu vopsea lavabilă.

În baie pe pereti este aplicată faianță

Tâmplărie: uși din lemn geamurile sunt din PVC cu geam termopan

Centrala pe gaz

Instalație electrică

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]	Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]	Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
3	Încăpere	104.0	14	Bucătărie	19.6	25	Încăpere	3.8
4	Hol	3.5	15	Încăpere	30.9	26	Încăpere	14.2
5	Grup sanitar	4.2	16	Încăpere	32.2	27	Încăpere	19.8
6	Hol	3.8	17	Încăpere	34.8	Suprafata Utilă Parter		398.2
7	Grup sanitar	6.4	18	Hol	27.8	1	Terasă acces	10.5
8	Încăpere	7.9	19	Grup sanitar	5.6	2	Terasă acces	10.5
9	Depozitare	3.3	20	Grup sanitar	3.7	Suprafata Totală Parter		419.2
10	Camera tehnica	9.0	21	Camera tehnica	3.1	SUPRAFATA UTILĂ C4 - CORP 3 = 819.3mp SUPRAFATA TOTALĂ C4 - CORP 3 = 840.3mp		
11	Scara	9.0	22	Scara	6.9			
12	Încăpere	7.8	23	Depozitare	6.0			
13	Bucătărie	20.2	24	Încăpere	10.7			

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
28	Încăpere	7.8
29	Încăpere	21.9
30	Încăpere	302.6
31	Încăpere	17.1
32	Încăpere	3.0
33	Încăpere	8.7
Suprafata Utilă Etaj		421.1
Suprafata Totală Etaj		421.1

SUPRAFATA UTILĂ C4 - CORP 3 = 819.3mp
SUPRAFATA TOTALĂ C4 - CORP 3 = 840.3mp



4. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI: parcare betonata

DATE GENERALE: Tipul construcției: **parcare**

an 2002

Regim de înălțime: **P**

Suprafața construită: **Sc = 400 mp**

Suprafață construită desfășurată = **400 mp**

CARACTERISTICI:

Fundații: beton/piatra concasata

Structură: beton armat/piatra concasata



III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

a. Considerente generale

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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 oferta. 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 supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențial/ administrative, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a piete și dezagregare a proprietății.

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.



Previziunile economice de toamnă ale Comisiei Europene pentru România: 1,8% creștere economică în 2023 și 2,2% în 2024

Previziunile economice de toamnă ale Comisiei Europene pentru România: 1,8% creștere economică în 2023 și 2,2% în 2024



După un an 2022 cu o creștere importantă, economia României urmează să încetinească, estimându-se că PIB-ul real va crește cu aproximativ 2 % în următorii ani, din cauza inflației în urcare, a înăsprii condițiilor financiare și a urmărilor războiului de agresiune al Rusiei împotriva Ucrainei. Se preconizează că inflația va atinge un nivel maxim la sfârșitul anului 2022 și că va rămâne la un nivel ridicat în 2023, înainte de a scădea în 2024. Șomajul se va menține la aproximativ 5-6 %. Se estimează că deficitul public va scădea treptat până la 4,8 % în 2024, ca urmare a veniturilor ridicate și a scăderii cheltuielilor curente ca pondere din PIB, în principal pe fondul unei creșteri semnificative a PIB-ului nominal. Ponderea datoriei în PIB va fi de circa 47,6 % în 2024.

În ansamblu, se estimează că PIB-ul real va înregistra o creștere cu 5,8 % în 2022, cu 1,8 % în 2023 și cu 2,2 % în 2024. În privința riscurilor, previziunile macroeconomice înclină către o evoluție negativă, deoarece întârzierile în ceea ce privește punerea în aplicare a planului de redresare și reziliență al României ar putea reduce investițiile și creșterea economică.

Pe măsură ce inflația continuă să ducă la reducerea veniturilor disponibile ale gospodăriilor populației, se preconizează că în trimestrul I al anului 2023 activitatea economică va continua să se contracte. Se preconizează că creșterea economică va reveni în Europa în primăvară, deoarece inflația își relaxează treptat influența asupra economiei. Cu toate acestea, având în vedere dificultățile puternice care frânează în continuare cererea, activitatea economică va fi modestă, creșterea PIB ajungând la 0,3 % în 2023 în ansamblu, atât în UE, cât și în zona euro.



Se preconizează că, până în 2024, creșterea economică își va recâștiga treptat forța, ajungând în medie la 1,6 % în UE și la 1,5 % în zona euro.

Inflația nu a atins încă nivelul maxim înainte de relaxarea treptată

Se preconizează că valorile inflației mai ridicate decât cele preconizate în primele zece luni ale anului 2022 și presiunile tot mai mari asupra prețurilor au dus la creșterea inflației la sfârșitul anului și au ridicat rata anuală a inflației la 9,3 % în UE și la 8,5 % în zona euro. Se preconizează că inflația va scădea în 2023, dar va rămâne ridicată la 7,0 % în UE și la 6,1 % în zona euro, înainte de a se tempera la 3,0 % și, respectiv, 2,6 % în 2024.

În comparație cu previziunile intermediare din vară, aceasta reprezintă o revizuire în sens ascendent de aproape un punct procentual pentru 2022 și de peste două puncte procentuale în 2023. Revizuirile reflectă în principal prețuri cu ridicata semnificativ mai mari la gaze și energie electrică, care exercită presiuni asupra prețurilor cu amănuntul la energie, precum și asupra majorității bunurilor și serviciilor din coșul de consum.

Creșterea economică scăzută, inflația ridicată și măsurile de sprijin pentru energie afectează deficitele

Creșterea nominală puternică în primele trei trimestre ale anului și eliminarea treptată a sprijinului legat de pandemie au determinat o reducere suplimentară a deficitelor publice în 2022, în pofida noilor măsuri adoptate pentru a atenua impactul creșterii prețurilor la energie asupra gospodăriilor și întreprinderilor. După ce a scăzut la 4,6 % din PIB în 2021 (5,1 % în zona euro), se preconizează că deficitul în UE va continua să scadă la 3,4 % din PIB în acest an (3,5 % în zona euro).

Cu toate acestea, în 2023, deficitul public agregat va crește din nou ușor (la 3,6 % în UE și la 3,7 % în zona euro), pe măsură ce activitatea economică se deteriorează, cheltuielile cu dobânzile cresc, iar guvernele extind sau introduc noi măsuri discreționare pentru a atenua impactul prețurilor ridicate ale energiei. Retragerea planificată a acestora în cursul anului 2023 și reluarea creșterii economice ar trebui să reducă ulterior presiunea asupra bugetelor publice. Prin urmare, deficitul este estimat la 3,2 % din PIB în UE și la 3,3 % în zona euro în 2024.

În perioada analizată în previziuni, se preconizează o reducere suplimentară a ponderii a datoriei publice în produsul intern brut în UE, de la 89,4 % din PIB în 2021 la 84,1 % din PIB în 2024 (și de la 97,1 % la 91,4 % în zona euro).

Un grad excepțional de incertitudine

Perspectivile economice rămân marcate de un grad excepțional de incertitudine, întrucât războiul de agresiune al Rusiei împotriva Ucrainei continuă, iar potențialul apariției unor noi perturbări economice este departe de a fi epuizat.

Cea mai mare amenințare este reprezentată de evoluțiile negative de pe piața gazelor și de riscul de penurie, în special în iarna 2023-24. Dincolo de aprovizionarea cu gaze, UE rămâne expusă în mod direct și indirect la noi șocuri asupra altor piețe de mărfuri care reacționează la tensiunile geopolitice.

Inflația de lungă durată și eventualele ajustări dezordonate de pe piețele financiare mondiale la noul mediu cu rate ridicate ale dobânzii rămân, de asemenea, factori de risc importanți. Ambele sunt amplificate de potențialul de neconcordanță între obiectivele de politică bugetară și cele de politică monetară.



https://romania.representation.ec.europa.eu/news/previziunile-economice-de-toamna-ale-comisiei-europene-pentru-romania-18-crestere-economica-2023-si-2022-11-14_ro

Evoluția principalilor indicatori macroeconomici din economia românească în perioada 2020-2024

1. Evoluții macroeconomice în anul 2020 Conform datelor publicate de Eurostat, în primele 9 luni din anul 2020 economia românească a consemnat o reducere a volumului activității cu 5% pe seria brută și cu 4,5% pe seria ajustată sezonier, comparativ cu perioada similară din 2019. Datele statistice plasează România în grupul țărilor europene cu cele mai mici scăderi în perioada ianuarie-septembrie 2020, fiind depășită de câteva state relevante precum Irlanda (singura pe creștere), Polonia, Suedia, Bulgaria, Olanda, ceea ce demonstrează faptul că politicile guvernamentale au avut un efect favorabil de atenuare a șocului crizei COVID.

România a fost afectată de doi factori negativi, unul fiind criza Covid, iar celălalt determinat de condițiile climatice nefavorabile care au condus la reducerea valorii adăugate brute din agricultură cu 29% în trimestrul III comparativ cu aceeași perioadă din anul anterior și cu 23,2% în primele 9 luni ale anului 2020. Chiar și așa, scăderea de 5% este la jumătate față de scăderea economică a unor economii dezvoltate precum Spania (-11,6%), Marea Britanie (-11,2%), Italia (-9,8%) și Franța (-9,6%).

Un semnal pozitiv important este dat de faptul că investițiile brute din economie (formarea brută de capital fix - FBCF) au înregistrat o creștere de 4,4% în primele 9 luni, având cea mai importantă contribuție pozitivă la dinamica produsului intern brut, respectiv 1,1 puncte procentuale. Investițiile au fost stimulate de cheltuielile guvernamentale de capital, iar o parte dintre acestea se regăsesc în activitatea de construcții care a avut de asemenea o creștere consistentă în această perioadă, respectiv 12,7% ca valoare adăugată brută. Construcțiile au fost urmate de sectorul informațiilor și comunicațiilor, în expansiune cu 10,6%.

La polul opus, determinate de situația vârfului crizei economice din trimestrul al II-lea, s-au poziționat activitățile cu scăderi în perioada ianuarie-septembrie 2020 (valoarea adăugată brută), precum cele culturale și recreative (-25,4%), industria (-11,2%), grupa comerțului, transporturilor, hotelurilor și restaurantelor (-4,7%). Remarcăm și o reducere a volumului exporturilor de bunuri și servicii (-12,1%) în corelație cu evoluția din industrie, ca urmare a blocajului cererii pe piețele externe, precum și o reducere mai atenuată a volumului importurilor de bunuri și servicii (-7,5%), parțial susținute de cererea internă în investiții.

În ceea ce privește consumul privat, acesta a înregistrat pe primele 9 luni o reducere de 4,8% (cu o contribuție de -3,1 pp), influența nefavorabilă provenind din zona serviciilor pentru populație (-20,2%). Totuși, este de evidențiat faptul că revenirea comerțului cu amănuntul, începând cu a doua jumătate a anului 2020, s-a regăsit, în mod direct, în componenta cumpărări de mărfuri care a înregistrat în primele 9 luni o dinamică reală de 1,1%.

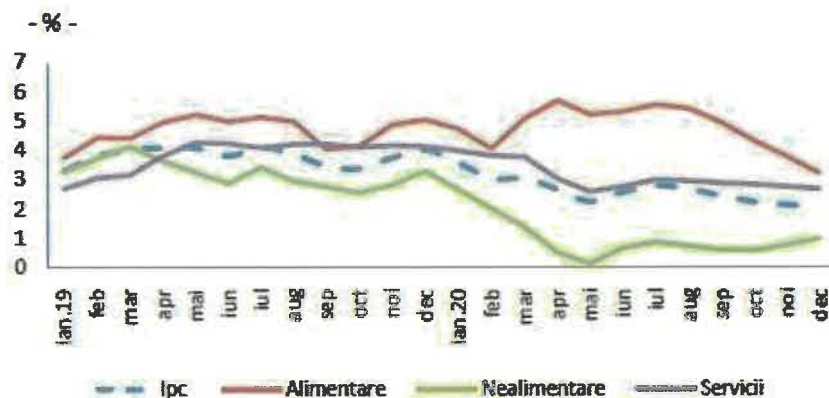
Totodată, măsurile impuse de criza sanitară au determinat suplimentarea cheltuielilor pentru sănătate și a celor sociale efectuate în vederea limitării răspândirii virusului COVID 19, ceea ce a condus la o creștere cu 11,7% a consumului colectiv efectiv al administrației publice în primele 9 luni din 2020 (cu o contribuție pozitivă de 1,1 pp).

Inflația anuală a continuat pe tot parcursul anului traiectoria descendentă manifestată încă din prima parte a anului, ajungând în luna decembrie la un minim de 2,06%. Reducerea ratei inflației a avut loc



În condițiile unei contracții a cererii interne, a căror efecte au fost atenuate parțial de o depreciere a monedei naționale față de euro în medie de 1,9%. Încetinirea ratei anuale a inflației din ultimele luni a fost determinată de scăderea prețurilor legumelor și fructelor pe fondul unei oferte în creștere, dar și a unui efect de bază înregistrat pentru unele produse alimentare. Evoluția a fost atenuată parțial de majorările consemnate în luna decembrie la combustibil și țigări.

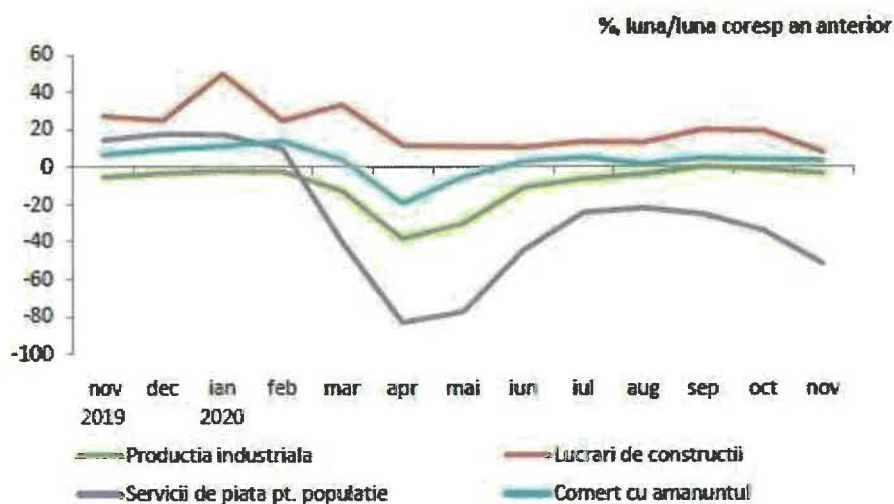
Figura 1. Evoluția ratei anuale a inflației



Sursa: CNSP; prelucrări pe baza datelor INS

În medie, inflația a înregistrat în anul 2020 un nivel moderat, de 2,63%, creșteri peste medie remarcându-se la prețurile alimentare (4,80%) și la tarifele pentru servicii (3,10%), în timp ce prețurile marfurilor nealimentare s-au majorat doar cu 1,01%.

Figura 2. Dinamici lunare ale principalilor indicatori sectoriali



Sursa: CNSP; prelucrări pe baza datelor INS

Cele mai afectate activități economice de la apariția pandemiei continuă să rămână hotelurile și restaurantele, alături de alte serviciile pentru populație. În primele 11 luni, volumul cifrei de afaceri pentru serviciile de piață prestate populației s-au redus cu 35,6%, în special ca urmare de scăderii activității agențiilor de turism cu 42,8%, în timp ce hotelurile și restaurantele și-au diminuat activitatea



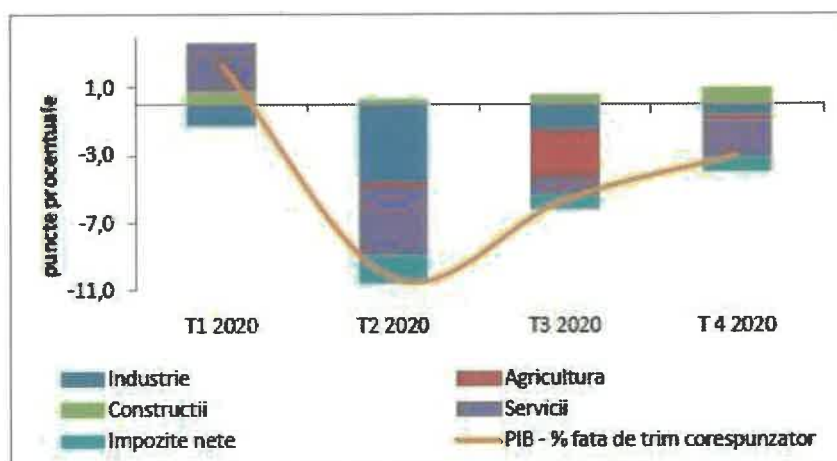
cu 32%. Ultimele două luni au fost marcate de reluarea contracțiilor volumului de activitate din aceste domenii, cauzate de intensificarea măsurilor de distanțare fizică impuse odată cu apariția celui de al doilea val al pandemiei. Impactul negativ a fost vizibil în special pentru sectorul jocurilor de noroc și cel al agențiilor de turism, scăderile ca dinamică anuală fiind în luna noiembrie de 77,3% și respectiv 62,5%.

2. Perspective macroeconomice 2020 – 2024

Contextul internațional indică persistența riscurilor la perspectiva de redresare, deși au fost dezvoltate o serie de vaccinuri cu o eficacitate ridicată în testare. Perspectiva pe termen scurt este incertă în special în contextul apariției de noi focare și de posibilitatea escaladării unor tensiuni geopolitice. O serie de state din zona Euro au fost forțate să impună noi perioade de carantină, ceea ce poate afecta cererea externă, consumul privat și investițiile. Dacă turismul va fi în continuare afectat, perspectivele de creștere pot avea de suferit, în special în statele care se bazează pe această ramură. Întârzierile în cazul producției, achiziționării și distribuției vaccinului, o posibilă eficacitate sub așteptări a acestuia sau continuarea restricțiilor legate de pandemie pot întârzia revenirea economiilor.

Chiar dacă pandemia este ținută sub control, daunele provocate în 2020 pot fi mai pronunțate decât s-ar fi așteptat. Consumatorii și mediul de afaceri pot avea un comportament mai restrictiv, cu influență asupra cheltuielilor și investițiilor. Accesul la creditare, în contextul unui nivel scăzut al ratelor dobânzii poate ajuta societățile cu probleme să supraviețuiască, iar pe cele mai dinamice să își sporească productivitatea. Totuși, gradele ridicate de îndatorare pun presiune suplimentară pe activitatea economică și pot crea turbulențe pe piețele financiare.

Figura 3. Evoluția PIB și contribuția ramurilor la creșterea economică pe trimestre 2020



Sursa: INS și CNSP

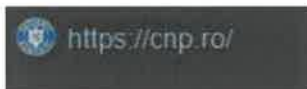
Riscurile identificate care pot influența estimarea creșterii economice din anul curent, în special în primul semestru, sunt severe și interconectate, dublate de un grad ridicat de incertitudine cu privire la apariția de noi focare în contextul pandemic, implementarea vaccinului, viteza redresării principalilor parteneri comerciali, schimbările de comportament ale consumatorilor etc. Riscurile asupra dinamicii economice sunt preponderent de natură externă, economia României fiind strâns dependentă de situația



schimburilor comerciale cu Zona Euro la nivelul unor activități din industrie cu valoare adăugată ridicată.

Pentru perioada 2022 - 2024, ritmul mediu anual de creștere economică estimat este la 4,9% cu un vârf în anul 2023 de 5%, an în care este de așteptat a se realiza o absorbție mai consistentă a fondurilor europene. Pe partea cererii, formarea brută de capital fix va reprezenta unul din factorii principali ai creșterii economice, cu un ritm anual de 9%, scenariul luând în calcul impactul fondurilor europene alocate atât prin programul PNRR, cât și cele din cadrul financiar multianual. Exportul net va continua să aibă o contribuție negativă, dar efectul de frânare asupra creșterii economice se va diminua treptat. Pe partea ofertei, sectorul cel mai dinamic va fi cel al construcțiilor pentru care se prevede un ritm mediu anual al valorii adăugate brute de 8,8%, în concordanță cu creșterea estimată pentru investiții. De asemenea, pentru sectorul terțiar se estimează un avans mediu anual de 4,6% accentul fiind pus pe dezvoltarea serviciilor moderne (IT, servicii pentru întreprindere, etc.). Pentru sectorul industrial, ritmul mediu anual de creștere este estimat la 4,5%, cu dezvoltarea cu precădere a ramurilor cu aport sporit de valoare adăugată brută.

Scenariul actual se bazează pe o absorbție prudentă a fondurilor UE pe cele două axe, cadrul financiar aferent perioadei de programare 2014-2020 și Fondul de Redresare și Reziliență, în concordanță cu tendința anilor precedenți. O modificare a gradului de absorbție poate induce modificări în ambele sensuri în ceea ce privește formarea brută de capital fix și, adiacent, asupra pieței muncii.



<https://cnp.ro/prognoze-macroeconomice/>

Piata spatiilor comerciale

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile tipice ale investitorilor și chiriasilor. Pe piața imobiliară se tranzacționează bunuri unice cu amplasament fix, cu valori relativ mari, care necesită putere de cumpărare mare și timp îndelungat pentru recuperarea investiției sau revanzarea acestora. Piața imobiliară este alcătuită din participanții pe piața angajați în tranzacții comerciale, sau, altfel spus, dintr-un grup de persoane – fizice sau juridice – care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. În România existau, anul trecut, aproximativ 75 de metri pătrați de spațiu de retail modern la 1.000 de locuitori, de 3,5 ori mai puțin decât media spațiului de retail modern din țări precum Polonia, Cehia, Ungaria, Austria sau Germania. Și chiar dacă nimeni nu se mai aștepta să vadă prea curând ratele consistente de creștere din perioada 2003–2008, perspectivele rămân, deci, încurajatoare. Până în 2020, retailul ar urma să crească până la 26 de miliarde de euro, adică un plus de aproape două treimi față de 16 miliarde de euro nivelul actual, arată un studiu al Oxford Economics, citat într-un raport al firmei de consultanță imobiliară Jones Lang LaSalle. Țara noastră oferă în continuare un potențial bun de dezvoltare pentru rețelele de comerț modern, în special pentru cele internaționale.

Conform unui studiu Contrast Management-Consulting, principalii factori care determină atractivitatea pentru spațiile comerciale sunt:

- Potențialul de extindere geografică a retail-ului – stocul de spații moderne la mia de locuitori era în 2012 de aprox 75 mp, de 3,5 ori mai mic decât media țărilor cu o piață de retail matură;



- Costurile de extindere au ajuns la nivele atractive care ofera potentialul unui randament bun pe termen mediu si lung – ca urmare a reducerii preturilor la proprietatile imobiliare, la materiale de constructii si chiar la marfuri;

- Gradul de consolidare a comertului modern este inca redus in comparatie cu pietele mature (~ cota de piata a primilor 5 jucatori este de 33% vs medie de 50-60% in pietele mature), iar comertul traditional in scadere ofera o buna oportunitate de a castiga cota de piata cu costuri mult mai mici decat in cazul unor pietele puternic consolidate.

- Nu in ultimul rand, perspectivele inca bune de crestere ale puterii de cumparare si ale consumului pe termen mediu si lung. Diverse studii internationale vad Romania ca avand printre cele mai bune perspective de crestere economica, in regiunea Europei de Sud-Est. Bineinteles, materializarea acestor perspective depinde de evolutia de ansamblu a economiilor din zona UE.

Piata spatiilor comerciale din Ghiroda este una dintre cele mai dezvoltate din tara, in ceea ce priveste spatiile de strada si unitatile de sine statatoare. Printre acestea din urma se gasesc nume importante in retail: Metro Cash&Carry (doua unitati), Selgros Cash&Carry (1 unitate), Auchan Hypermarket (3 unitati), Carrefour Hypermarket (1 unitate), Kaufland Hypermarket (3 unitati), Profi Supermarket (28 unitati), Penny Supermarket (2 unitati), Lidl Supermarket (5 unitati), Carrefour Supermarket (3 unitati), Unicarm Supermarket (10 unitati), Decathlon – articole sportive (1 unitate).

Sectorul centrelor comerciale este in continuare reprezentat de Iulius Mall, Ghiroda Shopping City, Bega Shopping Center, Euro Shopping Centre, Kappa Shopping Centre si Galeria 1 Shopping Centre. In ceea ce priveste sectorul DIY, pe piata din Ghiroda, sunt prezenti urmasorii operatori: Dedeman Lerroy Merlin, Hornbach

Spatiile comerciale stradale sunt concentrate in zona ultracentrala (Piata Victoriei, Piata Unirii, Piata Alba Iulia), zona semicentrala (Blvd. 16 Decembrie 1918, Gheorghe Lazar), artere situate in cartiere (Calea Aradului, Calea Sever Bocu, Calea Sagului). Cele mai importante branduri, atat autohtone cat si internationale, sunt grupate in aceste zone comerciale. Cei mai importanti chiriasi ai unor asemenea spatii provin din sectoare de activitate variate, cum ar fi: imbracaminte, incaltaminte, telefonie mobila (Vodafone, Orange, Digi), restaurante si fast-food (McDonald's, KFC, Fornetti), health & beauty (SensiBlu, Catena), banci (BRD – Groupe Societe Generale, Reiffeisen, ING Bank, Banca Transilvania, Unicredit, OTP, etc).

Chirii

Atat chiria prime, cat si yieldul prime au ramas la nivelul anului 2013 – 10-25 euro/ metru patrat /luna pentru spatiile comerciale stradale si 20 euro/ metri patrati / luna pentru spatii situate in centrele comerciale. Este de asteptat ca acesti indicatori sa ramana neschimbati in viitorul apropiat, pe fondul situatiei economice si politice actuale. Yieldul prime in Bucuresti atat pentru centre comerciale (8,75%), cat si pentru retailul stradal (10,25%) are printre cele mai mari valori in randul capitalelor tarilor din Europa Centrala si de Est. In Ghiroda, chiriile pentru spatii comerciale in zonele comerciale ultracentrale (Piata Victoriei si strada Alba Iulia) sunt situate intre 10 si 20 euro/mp lunar. Pentru spatiile comerciale situate semicentral (bulevardul 16 Decembrie 1918 si Gheorghe Lazar) se percepe o chirie de 8-15 euro/mp, in timp ce pentru spatiile comerciale din zone mediane, nivelul chiriilor se situeaza intre 5 si 10 euro/mp.



TENDINȚELE 2023 PENTRU SPAȚIILE DE BIROURI

Tendințele 2023 pentru spațiile de birouri

Spațiile de birouri au suferit o serie de schimbări majore în ultimii ani. Cele mai multe dintre aceste schimbări au început odată cu restricțiile din domeniul sănătății publice de la începutul pandemiei COVID-19, care au dus la o creștere bruscă și dramatică a frecvenței muncii la distanță. Când au luat sfârșit restricțiile, a început dezbaterile controversate privind „revenirea la locul de muncă”. Dar acum, la aproape 3 ani de la începutul pandemiei, cercetările arată că munca la distanță a devenit din nou o caracteristică mai puțin întâlnită, 80% dintre cele mai importante organizații din lume lucrând în prezent într-o manieră hibridă, iar acest lucru este puțin probabil să se schimbe.

Viitorul spațiilor de birouri poate fi complicat și greu de prezis. De aceea, vă împărtășim câteva dintre previziunile pentru viitor, care se bazează pe o analiză a industriei realizată de experții de la [Gartner](#). Pe termen mai lung, compania de cercetare dă credit organizațiilor care au un departament însărcinat cu strategia privind experiența la locul de muncă - până în 2024, acestea vor avea cu 80% mai multe șanse de a oferi un nivel ridicat de satisfacție a angajaților față de locul de muncă. Potrivit cercetării, un număr tot mai mare de investitori din domeniul imobiliar corporativ au început să își creeze echipe de experiență la locul de muncă. Acest lucru se datorează faptului că din ce în ce mai mulți lideri din industrie au început să recunoască beneficiile financiare care decurg dintr-o experiență îmbunătățită la locul de muncă, inclusiv reducerea costurilor cu cifra de afaceri, creșterea productivității angajaților și îmbunătățirea venitului net din exploatare, respectiv profitabilitatea unei anumite investiții.

Conform Gartner, până în 2025, alocarea spațiului de lucru al companiilor va trece de la 70% posturi de lucru individuale și 30% spațiu de colaborare la 30% spațiu individual și 70% spațiu de colaborare. Spațiile de lucru colaborative, cum ar fi sălile de ședințe, sunt încă semnificativ de importante pentru angajații din prezent. Cercetările efectuate de Gartner susțin aceste constatări și chiar merg mai departe: conform proiecțiilor lor, 70% din alocarea spațiului de lucru corporativ va fi dedicată spațiului colaborativ până în 2025. Aceasta este o schimbare radicală față de alocarea de dinainte de pandemie, când doar 30% din spațiile de lucru erau concepute pentru a permite munca în colaborare. Prin urmare, proprietarii de spații de birouri vor trebui să se reorienteze din timp în acest sens, pentru a oferi firmelor care vor să închirieze exact configurația de care acestea au nevoie.

O altă predicție ar fi că, tot până în 2025, mai puțin de 5% dintre angajații care lucrează la birou vor prefera să lucreze dintr-un loc de muncă corporativ cu normă întreagă - în scădere de la 17% în 2021. Gartner estimează însă că frecvența de cinci zile pe săptămână de lucru în persoană va continua să scadă. Această proiecție corespunde cu datele furnizate de [Leesman](#) (liderul mondial în măsurarea eficacității locurilor de muncă din cadrul companiilor, standardele de referință Leesman Office sunt generate din cea mai mare bază de date actuală privind performanța la locul de muncă, cu peste 54.000 de respondenți până în prezent) și de alte surse din industrie, care au înregistrat pe scară largă scăderea prevalenței muncii cu prezență fizică la birou, cu normă întreagă.

Mai mult, până în 2027, 80% dintre lucrătorii mileniali vor prefera să își petreacă timpul la locuri mai multe fizice de muncă, în loc să lucreze la distanță sau să lucreze cu normă întreagă de la birou, față de 61% în 2021. Pe măsură ce ratele de ocupare a birourilor continuă să crească, posturile exclusiv la distanță au început să dispară - potrivit [Washington Post](#), doar 15% dintre locurile de muncă postate pe LinkedIn în octombrie 2022 au fost listate ca fiind la distanță - în scădere de la 21% în luna martie a aceluiași an. În locul muncii la distanță, munca hibridă este în creștere: potrivit Gartner, 80% dintre organizațiile de top din prezent au adoptat deja munca hibridă. Ca urmare, Gartner preconizează că marea majoritate a lucrătorilor mai tineri vor prefera să își petreacă timpul în mai multe locații de birou. Această proiecție evidențiază imperativul de timp pentru ca proprietarii de spații de birouri să



își optimizeze proprietățile pentru munca hibridă. Angajații hibrizi ar putea lucra din birou într-o anumită zi - dar ar putea, de asemenea, să lucreze de acasă, de la o cafenea sau dintr-o altă locație. Acest lucru înseamnă că nevoile lucrătorilor hibrizi sunt - pe de-o parte, foarte individualizate, iar pe de altă parte sunt foarte susceptibile la schimbare.

Bunăstarea angajaților, o prioritate

Până la sfârșitul anului 2023, 39% dintre lucrătorii globali vor lucra în regim hibrid, în creștere de la 37% în 2022, potrivit Gartner. "Munca hibridă nu mai este doar un beneficiu al angajaților, ci o așteptare a acestora", spune Ranjit Atwal, Senior Director Analyst la Gartner. "Mulți angajați au început să se întoarcă parțial la birou în 2022, dar stilul de lucru hibrid va rămâne proeminent și în 2023 și în anii următori. Pentru a se adapta, angajatorii au implementat un design de lucru centrat pe om - inclusiv flexibilitate, colaborare intenționată și management bazat pe empatie - care se potrivește angajaților hibrizi."

Pentru aceasta, proprietarii de spații de birouri trebuie să asigure, în funcție de necesitățile chiriașilor, o proporție flexibilă de spații de lucru private cu spații comune concepute pentru a sprijini conexiunea și comunitatea. De asemenea, sunt necesare și spații liniștite pentru angajații care trebuie să se concentreze sau care au nevoie de o pauză de la experiențele sociale. În timp ce datele ne arată că sălile de ședință sunt mai puțin importante pentru angajați, spațiile de întâlnire și sistemele de rezervare a birourilor rămân una dintre cele mai importante caracteristici fizice ale unui spațiu de birouri optimizat pentru munca hibridă.

În viitori ani, va fi importantă o abordare ospitalieră care să atingă cât mai multe dintre cele 5 simțuri, spații curate, luminoase, care miros frumos și au acces la facilități de tip cafeterie sau magazine. Nu în ultimul rând una dintre principalele facilități pe care proprietarii de spații de birouri vor trebui să o pună la dispoziția chiriașilor o reprezintă locurile de parcare. De asemenea, angajatorii - împreună cu proprietarii clădirilor de birouri - vor trebui să îmbunătățească accesul la spațiile de birouri, adăugând noi tehnologii și optimizând calitatea conexiunilor la locul de muncă.

Biroul nu va mai fi un loc pentru sarcini de rutină și afaceri obișnuite, ci scopul său va fi acum de a oferi un mediu care servește drept centru de colaborare creativă, socializare, consolidare a echipei și dezvoltare personală. De asemenea, în 2023, vom vedea mult mai multe organizații care vor căuta spații în aer liber pentru a le permite angajaților accesul la aerul proaspăt și la calmul atât de necesar în cadrul zilei de lucru. Terasale, balcoanele și curțile interioare nu numai că oferă un spațiu suplimentar pentru ca angajații să socializeze și să se relaxeze, dar încurajează o mai bună stare de sănătate și de bine prin creșterea accesului la lumina naturală, oferind un răgaz foarte necesar față de ecranele de calculator și birourile zgomotoase - prin urmare, proprietarii de spații de birouri vor trebui să se adapteze și la aceste cerințe.

<https://www.spatii-de-birouri.ro/blog/149-tendintele-2023-pentru-spatiile-de-birouri>

b. Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Analiza preliminară a economiei: : localitatea Ghiroda este un centru cu trend ascendent din punct de vedere economic și edilitar; populația este majoritar activă, șomajul este în stagnare, iar venitul mediu pe locuitor este sub media pe țară; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei localității datorită în principal profilului industrial/comercial al localității



Ghiroda. Exista în derulare proiecte imobiliare noi, dezvoltările imobiliare recente au fost în majoritate vândute, iar trendul imobiliar se menține

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din spații comerciale/birouri.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților de tip comercial, piață a cărei limita geografică este delimitată de localitatea Ghiroda.

Localizare proprietate: Ghiroda, str. Sinaia, Nr. 45/A și 45/B.

Proprietatea evaluată " **Construcții tip hala și birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3**"; sub piața specifică este cea a proprietăților de tip " **Construcții tip hala și birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3**" cu destinația comercială.

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de localitatea Ghiroda, Vatra satului.

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre localitatea Ghiroda, Vatra satului.

c. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru " **Construcții tip hala și birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3**" din Ghiroda

Analiza cererii de proprietăți comerciale în Ghiroda se poate efectua prin identificarea persoanelor care ar putea avea un asemenea tip de cerere: Persoane juridice.

Sunt căutate proprietăți la care accesul să fie facil și care să aibă toate utilitățile. Cererea de proprietăți imobiliare de tip comercial este relativ ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea preturilor și modalitățile de finanțare.

Majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piață locală au drept subiect Construcții tip hala și birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3, în general având destinații comerciale;

Concluzii generale

În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat mediu din partea potențialilor cumpărători;

- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mediu;

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană juridică care dorește să închirieze/desfasoare activitatea în Construcții tip hala și birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp în Ghiroda, Vatra satului".



d. Analiza ofertei competitive

Pe piață imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare la diferite preturi, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cei care cumpără ” **Construcții tip hala si birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3**” sunt în general persoane juridice care doresc să investească într-o altă proprietate, care vând proprietăți similare ca urmare a execuției unor garanții bancare.

Din punct de vedere al investițiilor în proprietăți de tip comercial, dobânzile ridicate influențează piața imobiliară, făcând-o mai puțin atractivă pentru investiții.

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea de proprietăți similare: medie.

Disponibilitatea proprietăților ocupate: medie.

Tendința prețului: în stagnare.

Condiții și circumstanțe economice speciale

- a. Condițiile politice: neinfluențabile
- b. Condițiile juridice: neinfluențabile
- c. Condițiile econom. generale: avantajoase
- d. Condițiile sociale: neinfluențabile

Impactul administrativ / reglementari locale: avantajoase

Disponibilitatea de finanțare /creditare: medie

În urma analizei imobiliare în zona au fost identificate 6 comparabile de închiriere, rezultând un interval de valori cuprins între:

Minim: 4 euro/mp su

Maxim: 6 euro/mp su

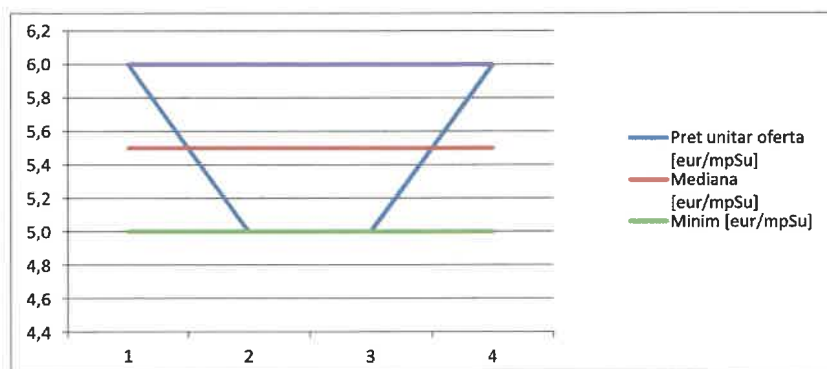


Anexa 3.1.

STUDIU PIATA spatii comerciale/birouri (TEREN si SPATIU COMERCIAL)

COMPARABILE inchiriere

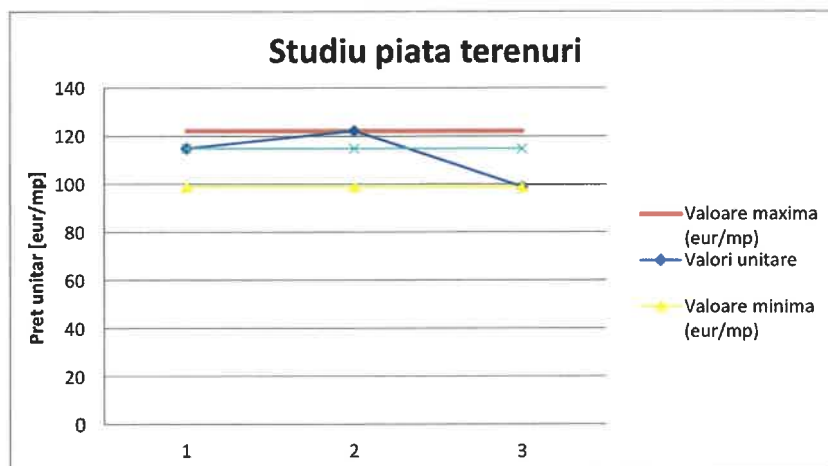
Nr. Crt.	Descriere Comparabile	Pret unitar oferta [eur/mpSu]	Mediana [eur/mpSu]	Minim [eur/mpSu]	Maxim [eur/mpSu]
1	Comparabila 1	6,0	5,5	5,0	6,0
2	Comparabila 2	5,0	5,5	5,0	6
3	Comparabila 3	5,0	5,5	5,0	6,0
4	Comparabila 4	6,0	5,5	5,0	6,0



Anexa 2.1. - STUDIU PIATA TERENURI

COMPARABILE VANZARE TEREN

Nr. Crt.	Detalii oferta	Pret unitar [eur/mp]	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Comparabila 1	115	115	99	122
2	Comparabila 2	122	115	99	122
3	Comparabila 3	99	115	99	122



e. Echilibrul pietei

În prezent cererea potențială de proprietăți comerciale este relativ mare (piață activă), dar se situează sub oferta existentă pe piață, dar ea se manifestă în mică măsură datorită puterii scăzute de cumpărare



a societăților comerciale și a persoanelor fizice. Piața este aproape de echilibru dar problema care afectează echilibrul pieței sunt condițiile de finanțare și rata dobânzii (foarte ridicată în condițiile actuale de inflație).

Valoarea unui " **Construcții tip hală și birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3** " depinde, pe lângă poziționare, de utilitățile pe care le oferă și mai ales suprafața, etajul, localizarea etc.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera că piața a proprietăților imobiliare specifice proprietății supusa evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numită o piață a cumpărătorului.

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se află în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Piață activă: DA este caracterizată de o cerere medie, și o creștere a prețurilor

Piață în declin: NU. Cererea este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere minoră a prețurilor

Piață a cumpărătorului: DA. O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)

Piață a vânzătorului: NU. O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/OFERȚĂ) : Dezechilibru în favoarea cererii.

f. Cea mai bună utilizare (cmbu)

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, stabilitatea ocupării, managementului, precum și de creșterea potențialului a valorii.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- Permisibilă legal
- Posibilă fizic și justificată
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.



Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibila fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Rezidențial	da	da	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da

Analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber:

Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind liber trebuie luata in considerare in raport cu utilizarea sa existenta si cu toate utilizarile lui potientiale. Posibilitatea indepartarii constructiilor existente subliniaza conceptul celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber, chiar si atunci cand exista constructii pe acel teren. Cea mai buna utilizare a unei parcele de teren este de a pastra terenul in scopuri investitionale, adica terenul sa ramana liber sau sa fie utilizat pentru o utilizare intermediara pana cand cererea justifica ridicarea de constructii. Acest lucru se intampla adesea atunci cand apare deprecierea externa a pieteii.

Testul permisibilitatii legale a terenului ca fiind liber.

In acest caz trebuie sa se determine care utilizari sunt permise legal. Restrictiile private de zonare, normele de construire, reglementarile de utilizare, precum si reglementarile asupra mediului inconjurator. Trebuie sa se tina cont daca exista o probabilitate rezonabila ca documentatiile de urbanism sa se modifice pentru ca cea mai buna utilizare a proprietatii sa se realizeze.

Investigand probabilitatea rezonabila a modificarii documentatiilor de urbanism, evaluatorul trebuie sa tina seama de tendintele din aria pietei, de planul de dezvoltare al comunitatii.

Utilizarile care nu sunt compatibile cu utilizarile existente ale terenului din zona si utilizarile pentru care cererile de modificare a documentatiilor de urbanism au fost respinse in trecut, nu sunt luate in considerare ca cea mai buna utilizare potentiala.

Pentru terenul analizat, tinand cont de reglementarile urbanistice ale zonei, vecinatatile si granitele proprietatii analizate, precum si de utilizarea prezenta (conform autorizatii de construire si constructii existente), rezulta ca utilizarea prezenta (cea de spatiu mixt – depozitare/birouri) este cea permisa legal si ca alte utilizari probabile ca fiind permisibile din punct de vedere legal sunt inexistente.

Testul pentru posibilitatea fizica a terenului ca fiind liber

Acesta analizeaza caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai buna utilizare a sa. Marimea, forma, solul, accesibilitatea terenului, gradul de risc in eventualitateaproducerii unor dezaastre naturale precum inundatiile si cutremurele afecteaza utilizarile pe care le poate avea un teren. Utilitatea unei parcele de teren poate de asemenea depinde de vizibilitatea si marimea ei. Capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice sunt de asemenea factori importanti.

Utilizarea diferita de cea prezenta a terenului ar implica modificarea autorizatiilor de construire, desfiintarea constructiilor prezente,si reconstruire, rezultand costuri foarte mari. Utilizarea posibila legala (cea de spatiu mixt – depozitare/birouri) coroborata cu analiza caracteristicilor fizice ale amplasamentului, conduc la concluzia ca este posibil fizic ca terenul sa fie dezvoltat doar nerezidențial.

Testul fezabilitatii financiare a terenului ca fiind liber

Numai acele utilizari care indeplinesc primele doua criterii sunt analizate mai departe. Cat timp o utilizare potentiala are valoare in comparatie cu costurile ei si respecta primele doua criterii, utilizarea este fezabila financiar.

Daca utilizarile fizic posibile si permise legal produc venit, analiza fezabilitatii financiare se va concentra adesea pe a determina care dintre utilizarile potientiale este probabil sa produca un venit (sau profit) egal sau mai mare decat suma necesara pentru acoperirea cheltuielilor de exploatare, a obligatiilor financiare si amortizarii investitiei.

Daca utilizarile nu produc venit, analiza va determina care dintre ele poate crea o valoare sau care poate duce la obtinerea de profit egal sau mai mare decat suma necesara pentru constructie si vanzare a

proprietatii. Analize ale cererii si ofertei si localizarii sunt necesare pentru identificarea acelor utilizari care sunt fezabile din punct de vedere financiar si pentru identificare acelei utilizari care este maxim productiva. Orice depreciere externa legata de o utilizare specifica trebuie inclusa in testul fezabilitatii financiare. Din concluziile rezultate mai sus si din faptul ca alte dezvoltari alternative nu sunt momentan permise legal si fizic rezulta ca dezvoltarea nerezidentiala este cea mai fezabila.

Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber

Acesta se aplica utilizarilor care au trecut de celelalte trei teste anterioare. Analiza aditionala a fortelor de piata ale cererii si ofertei poate ajuta in procesul de eliminare. Testul de adreseaza nu numai valorii create in urma utilizarii maxim productive, ci si a costurilor necesare obtinerii valorii, daca acestea exista, ca de exemplu pentru demolarea si indepartarea constructiilor, costurilor de remediere a problemelor de mediu si de modificare a planului de urbanism. Dintre utilizarile financiar fezabile, cea mai buna utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu riscul acceptat de piata si cu rata rentabilitatii pretinsa de piata pentru aceasta.

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei utilizarea pe termen lung, care ar trebui sa se mentina pe amplasament pe toata durata vietii normale a constructiilor. Durata de viata normala depinde de tipul cladirilor, de calitatea constructiei si de alti factori. Fluxul de beneficii (venitul si amenajarile) produse de constructii reflecta un program de utilizare a terenului bine intocmit si de obicei foarte concret. Nu este cazul.

Analiza CMBU pentru terenul construit:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibila fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Rezidențial	da	da	nu	nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Industrial	Nu	Da	Da	Nu

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in situatia actuala (a dezvoltarii ca spatiu mixt depozitare/birouri) care ar putea respecta criteriile CMBU:

- Permisibilitate legala : pentru dezvoltarea prezenta exista. Analiza unor alte dezvoltari se poate face doar in ipoteza obtinerii modificarii planului urbanistic, implicand costurile necesare si demolarea constructiilor existente in prezent, ceea ce nu este posibil.
 - Fizic posibila : vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), functionalitate;
 - Fezabila financiar si maxima productiva: pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potientiale rezultate din vanzarea proprietati posibile si tendinta de dezvoltare a zonei, conduc la premisa ca utilizarea prezenta conduce la maximizarea profitului obtinut din teren.
- In aceste conditii, in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietatii in varianta terenului liber pentru dezvoltare nerezidentiala.

Analiza CMBU pentru terenul ca fiind construit:



Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei CMBU a terenului ca fiind liber.

In cazul unei proprietati construite exista trei posibilitati care trebuie luate in considerare:

- demolarea constructiei existente si redezvoltarea terenului;
- continuarea utilizarii existente
- modificarea utilizarii existente

Testarea continuarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita

Utilizarea existenta a proprietatii ca fiind construita este adesea implicit permisa d.p.d.v legal si fizic posibila. In cazul in care utilizarea existenta va ramane fezabila din punct de vedere financiar si este mai profitabila decat o modificare sau o redezvoltare, atunci utilizarea existenta va ramane cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

Testarea modificarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita

Modificarea constructiei existente trebuie sa indeplineasca toate cele patru teste ale CMBU. In cadrul procesului de analiza a pietei, studierea productivitatii proprietatii, poate arata ce schimbari ale utilizarii existente sunt posibile fizic si permise legal. Nu este cazul.

Testarea demolarii proprietatii ca fiind construita si a redezvoltarii

Demolarea poate fi considerata forma extrema de modificare a utilizarii existente a proprietatii construite. Atunci cand o utilizare alternativa a terenului este permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si cea mai profitabila (minus costurile de demolare si de reconstruire a terenului), decat utilizarea in continuare a constructiilor existente, atunci utilizarea alternativa va fi cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

Concluziile rezultate coincid cu cele de la analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber, adica CMBU a terenului construit este de proprietate rezidentiala cu conditia incadrarii terenului ca si intravilan si obtinerea autorizatiilor necesare. Nu este cazul.



IV. EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori, ținând cont de informațiile disponibile, cantitatea și calitatea lor au fost aplicate abordările și metodele de evaluare astfel:

- abordarea prin metoda comparațiilor directe pentru terenuri
- abordarea prin venit
- abordarea prin cost în vederea stabilirii valorii de impozitare

Astfel, s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etapele parcurse în vederea estimării valorii:

- documentarea, pe baza CF;
- inspecția amplasamentului, aprecierea stării tehnice a acestuia;
- 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 metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Abordarea prin piață

Metoda comparației

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferiți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru Ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda dă, de regulă, indicații de primă mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.



Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a pretului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (Ajustării);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niste componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

Drepturile de proprietate transmise – evaluatorul determină dacă tranzacțiile sunt echivalente cu transmiterea totalității drepturilor (clauze de restricții, alte forme de constrângeri, etc).

Condițiile de finanțare – Ajustările sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuiesc folosite calcule de echivalență cash;

Condiții de vânzare – Ajustările pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;

Condițiile pieței – Ajustările se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;

Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;

Caracteristicile fizice – Ajustările se referă la diferențe în utilitatea funcțională, dimensiunile Construcții tip hala și birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3, atractivitatea, condițiile de mediu;

Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;

Utilizarea – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;

Componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.



Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;

calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului; interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, se va utiliza analiza pe perechi de date și analiza comparativă.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea ajustării ce se referă la o singură caracteristică.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative. Procesul analitic are patru etape:

1. Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
2. Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);
3. Obținerea ajustării nete pentru fiecare tranzacție/ofertă comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);
4. Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Ajustările obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor/ofertelor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Ajustarea procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Ajustarea se face asupra prețului tranzacției/ofertei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Ajustarea absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor/ofertelor comparabile.

Nu au fost identificate oferte de vanzare similare cladiri si terenuri intravilane.

S-a utilizat în scopul estimării valorii de piață a terenului.



Abordarea prin venit.

Valoarea de rentabilitate a proprietăților imobiliare a fost determinată **prin metoda capitalizării directe (capitalizării profitului)**. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau a unei proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă.

În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Procedura de evaluare are 6 etape:

- estimarea venitului brut anual pentru proprietatea imobiliară dată, adică a cantității, calității și duratei veniturilor previzionate;
- determinarea VBP (venit brut potențial) cu relația:

$$VBP = 12 \times C_B$$

- estimarea VBE (venit brut efectiv) cu relația:

$$VBE = VBP - P_1 - P_2 + A$$

unde P_1 – pierderi din neînchiriere

P_2 – pierderi din neplata și/sau întârzieri la plata C_B

A – alte venituri

- determinarea VNE (venit net efectiv) cu relația:

$$VNE = VBE - (C_1 + C_2 + C_3)$$

unde: C_1 – cheltuieli fixe

C_2 – cheltuieli variabile

C_3 – rezerve pentru reparații capitale

- estimarea ratei de capitalizare c , cu relația:

$$c = \frac{VNE}{pret}$$

din date recente de pe piață ale unor proprietăți imobiliare comparabile cu cea evaluată.

- estimarea valorii V a proprietății imobiliare evaluate, cu relația:



$$V = \frac{VNE}{c}$$

Venitul brut anual reproductibil (Vbp – venit brut potențial) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu așa numita capacitate beneficiară (CB), definită prin veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție. În cadrul raportului de evaluare pentru determinarea VBP se va utiliza nivelul mediu al chiriei pe care o percepe piața proprietăților similare.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar, etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuități (mărimi egale anuale).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cerere și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc. Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât și rata de capitalizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflației).

Ofertele de închiriere pentru proprietăți similare situate în zona analizată, variază funcție de condițiile contractuale, perioada de închiriere, nivelul la care este situat imobilul, finisaje, dotări, suprafața, gradul de confort, dacă sunt mobilate sau nu, etc.

Analizând ofertele selectate, și ținând seama de starea imobilului analizat, de suprafața utilă, estimăm că pentru imobilul analizat poate fi luată în calcul o **chirie de**

A. Estimarea venit brut potențial anual VBP(chirie brută lunară x 12 luni)						
<u>Corp 1</u>						
chirie brută lunară(Euro/mp)	6	Euro/mp	x	4.9758	lei/Euro	= 29,85 lei
= chirie brută lunară(lei/mp)		29,85	x	445	mpSu	x 12 luni = 159.353 lei
<u>Corp 2</u>						
chirie brută unit (Euro/mp)	6	Euro/mp	x	4.9758	lei/Euro	= 29,85 lei
= chirie brută unitară (lei/mp)		29,85	x	783	mpSu	x 12 luni = 280.480 lei
<u>Corp 3</u>						
chirie brută unitară (Euro/mp)	6	Euro/mp	x	4.9758	lei/Euro	= 29,85 lei
= chirie brută unitară (lei/mp)		29,85	x	819,30	mp Su	x 12 luni = 293.520 lei
<u>Parcare</u>						
chirie brută unitară (Euro/mp)	1,5	Euro/mp	x	4.9758	lei/Euro	= 7.46 lei
= chirie brută unitară (lei/mp)		7,46	x	400,00	mp	x 12 luni = 35.826 lei
Total venituri VBP =					769.179 lei	

Chiria a fost stabilită la 6 euro/mp suprafața utilă atât pentru spații producție/depozitare cât și pentru birouri deoarece aceste se închiriază împreună. Toate ofertele atasate se referă la chiria totală spații producție/depozitare cât și de birouri.

- se calculează Venitul Brut Potențial (VBP) care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul:

$$VBP = \text{Chiria} \times \text{Aria utilă} \times 12 \text{ luni}$$

- se estimează o pierdere din neînchiriere (Pn) rezultat din neocuparea în anumite perioade, a imobilului și/sau, neplata chiriei de către locatar. În cazul de față s-a estimat un grad de neocupare de cca. 10%.



Aceasta apreciere este sustinuta si de piata imobiliara specifica proprietatii analizate, unde gradul de neocupare variaza functie de amplasament, finisaje, facilitati, chirie perceputa, conditii contractuale.

- se calculeaza Venitul Brut Efectiv (VBE) care este venitul brut potential ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare:

$$VBE = VBP - P_n + A$$

- se estimeaza Cheltuielile (CH) din exploatarea proprietatii si care intra in sarcina proprietarului (locatorului). Aceste cheltuieli reprezinta costurile periodice aferente detinerii proprietatii imobiliare (taxe, impozite, asigurari) si pentru continuarea generarii de venituri.

Pentru cazul de fata s-a estimat un quantum al cheltuielilor de

C. Estimarea venitului net efectiv: $VNE = VBE - (C1 + C2 + C3)$

C1 (cheltuieli fixe cu impozitarea) =	1,30%	din CIN	67.608 lei
C2 (cheltuieli variabile cu asigurarea) =	0,10%	din CIN	5.201 lei
C3 (cheltuieli variabile cu managementul) =	0,05%	din CIN	2.600 lei
C3 (rezerve pentru reparatii capitale) =	0,15%	din CIB	19.109 lei

VNE = **601.326 lei**

- se calculeaza Venitul Net din Exploatare (VNE) care reprezinta venitul net actual sau anticipat rezultat in urma scaderii tuturor cheltuielilor operationale din Venitul Brut Efectiv:

$$VNE = VBE - CH$$

Pentru obținerea valorii de randament a proprietății, se divide Venitul Net din închiriere la rata de capitalizare (c) specifica pieței imobiliare corespunzătoare zonei si tipului de proprietate analizate. Pentru imobilul analizat s-a ales o rata de capitalizare a unui imobil cat mai similar cu subiectul.

$$c = 8,5\%$$

Rata de capitalizare birouri conform revistei "Valoarea oriunde este ea" nr. 40

Rata de capitalizare		Orase primare(Timisoara, Cluj Napoca, Brasov, Iasi, Constanta)
CBRE ROMANIA	8% - 8,5%	
Colliers International	7,50-8,5%	
Darian DRS	8,50 - 9,50%	
Cushman & Wakefield Echinox	8,00 - 8,50%	
iO Partners - JLL	8,75%	
Knight Frank	8 - 8.5%	

Având în vedere situației actuale e economiei, a amplasamentului/specificul industrial/comercial cu vedere și acces la un drum circulat si anume Calea Lugojului, Aeroportul Timisoara, Centura de Nord, Autostrada A1, precum și al proprietății de evaluat, rata de capitalizare de 8,5% o consider cea mai relevantă.



Chiria lunară a fost stabilită cu reprezentanții proprietarilor în cazul în care doresc să închirieze Construcții tip hală și birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3 listate la vânzare.

După alegerea ratei de capitalizare conform informațiilor de pe piața imobiliară specifică, valoarea de randament a proprietății, obținută prin capitalizarea chiriei se calculează cu formula:

$$V = VNE / c$$

unde: - VNE = venitul net din exploatare

- c = rata de capitalizare

In anexele raportului de evaluare se regasesc calculele metodei capitalizării directe (capitalizării venitului).



Informatii de piata, indicatori sector birouri pentru orase “primare” (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Ghiroda, Constanta), Sursa „Revista Valoarea oriunde este ea” editata de ANEVAR – nr. 40 din 2023:

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2023

CBRE România			
Segment de piață	București	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 20 -central: 14-19,5 -semicentral: 12,5-16,50 -periferie: 8-10	11 - 17	7 - 12
Rata medie de neocupare (%)	15,44%	Iasi: 13,2% Cluj Napoca: 8,7% Brasov: 11,3% Timisoara: 12,9%	10%-14%
Rata de capitalizare (%) *	7,5%	8% - 8,5%	9%-9,5%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	75	25 - 30	15 - 18
Rata de capitalizare (%) *	7,5%	8%-8,5%	9%-10%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4,25 pentru suprafețe < 10.000 mp 3,10 - 3,70 pentru suprafețe > 10.000 mp	3,40 - 4,10 în funcție de suprafață	3,40 - 4,10 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	5,8%	3,5%	4,5%
Rata de capitalizare (%) *	7,75%	7,85% - 8,85%	8,35% - 10,35%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

VALOAREA / Q2 2023 40



INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2023

Colliers International

Segment de piață	Indicatori	București		Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orășe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central	18 - 19	13 - 16		8 - 12	
		Semicentral	15 - 17				
		Periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	15.00%	Timișoara, Iași	11%	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	produse primare	7.00-7.25%	produse primare în Iasi, Cluj Napoca, Timișoara	7.50-8.50%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor	n.a.
		produse secundare	7.50-9.00%				
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.00-7.50%	produse primare	7.50%-8.25%	media pe centrele din țară	8.50-10.00%
		produse secundare	8.00-9.00%				
	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3,000 mp	4.5-5.0	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	4.0 - 5.0	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	4.0-4.5
		> 3,000 mp	3.76 - 4.5	Constanța, Iași, Cluj Napoca	4.0 - 5.0		
Spații industriale	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	5.0%	Brașov	n.a.	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca, Timișoara	7%		
				Iași, Constanța	n/a		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	7.25-7.75%	produse primare	7.75-8.50%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	8.25 - 9.00 %



INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2023

» Darian DRS

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 20 central: 13 - 18 semi-central: 11 - 16	Iasi: 10 - 16 Cluj Napoca: 12 - 16 Brașov: 10 - 15 Timișoara: 12 - 16 Constanța: 7 - 13	Sibiu: 8 - 13 Craiova: 10 - 14 Târgu Mureș: 7 - 10 Ploiești: 8 - 12 Pitești: 8 - 11 Arad: 7 - 10
Rata medie de neocupare (%)	15%	Iasi: 5% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 15% Timișoara: 5% - 15% Constanța: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Târgu Mureș: 15% Ploiești: 15% Pitești: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7 - 8%	clasa A: 7.50 - 8.50%	clasa A: 8.50 - 9.50%
	clasa B: 8 - 9%	clasa B: 8.50 - 9.50%	clasa B: 9 - 10%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	ultracentral: 20 - 60 central: 20 - 40 median și periferic: 15 - 30	Iasi: 12 - 30 Cluj Napoca: 15 - 40 Brașov: 15 - 35 Timișoara: 15 - 30 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Târgu Mureș: 7 - 15 Ploiești: 10 - 25 Pitești: 10 - 20 Arad: 12 - 20
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 7.5 - 9%	Artere comerciale principale: 8.50 - 9.5%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 8.5 - 10%	Artere comerciale secundare: 9 - 10%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 6	Iasi: 3 - 5 Cluj Napoca: 3 - 4.5 Brașov: 3.5 - 5 Timișoara: 3.5 - 5 Constanța: 3 - 6	Sibiu: 2.5 - 5 Craiova: 3 - 5 Târgu Mureș: 2.5 - 4 Ploiești: 3 - 5 Pitești: 3 - 4.5 Arad: 2.5 - 4
Rata medie de neocupare (%)	5%	Iasi: 10% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 10 - 15% Constanța: 5 - 10%	Sibiu: 10% Craiova: 10 - 15% Târgu Mureș: 10 - 15% Ploiești: 10% Pitești: 15% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8 - 9%	8.5% - 10%	9% - 10.5%
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective			



INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2023

Cushman & Wakefield Echinox

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	-central: 20 - 22 -semicentral: 16.5 - 18.0 -periferie: 9 - 12	13.50 - 16.00	9 - 13
Rata medie de neocupare (%)	14.8%	Iasi: 14% Cluj Napoca: 6.2% Brașov: 7% Timișoara: 9%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.00%	8.00 - 8.50%	9.00 - 9.50%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	75 - 80	60-65	30 - 35
Rata de capitalizare (%)	7.00%	7.50 - 7.85%	8.25 - 8.75%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.25 - 4.50 pentru suprafețe < 5,000 mp; 4.00 - 4.25 pentru suprafețe > 5,000 mp	4.25 - 4.50 în funcție de suprafața	4.00 - 4.25 în funcție de suprafața
Rata medie de neocupare (%)	4.8%	4.1%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.25%	7.50 - 8.00%	8.25 - 9.00%



INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2023

iO Partners - JLL preferred partner			
Segment de piață	București	Orașe Primare (Iasi, Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța)	Orașe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Central: 17 - 20 Semicentral: 14.5-16.5 Periferie: 9 - 12	Cluj: Central: 12.5-17 Periferie: 8-12.5 Iasi: Central: 12.5-16.5 Periferie: 11-12 Brașov: Central: 13.5-14 Periferie: 11-13.5 Timișoara: Central: 10-15 Periferie: 7.5-12.5	10 - 13
Rata medie de neocupare (%)	12.8%	Cluj: 3.9% Iasi: 6.8% Brașov: 8.6% Timișoara: 14.6%	n/a
Rata de capitalizare	7.50%	8.75%	9.00 - 10.50%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	64-77	29-36	18-24
Rata de capitalizare	7.50%	8.25 - 8.75%	8.75 - 9.75%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.85 - 4.50 (suprafețe < 10,000 m ²) 3.55 - 4.00 (suprafețe > 10,000 m ²)	3.75 - 4.50 în funcție de suprafață	3.75 - 4.50 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	5.5%	Cluj: 3.6% Iasi: 0% Brașov: 1.4% Timișoara: 4.6%	4.5%
Rata de capitalizare	7.50%	8.00 - 9.00%	9.00 - 10.00%



INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2023

Knight Frank			
Segment de piață	București	Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orășe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	prime headline: 20	11-14.5	8 - 12
	central: 15-17		
	semicentral: 13-16		
	periferic: 8-11		
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	16%	6-10%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7%	8 - 8.5%	9 - 10%
Centre comerciale			
Chirie contractuală, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	70-80	35-45	15-25
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.5%	7.5%-8.5%	8.5%-10%
Spații industriale			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lună)	4.25-4.5	3.5-4.5	3 - 4.5
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	5%	5%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.8%	8.5%-9.5%	9.5%-10.0%



Abordarea prin cost

Procedura de evaluare a activului analizat, presupune parcurgerea următoarelor etape:

- validarea documentelor de proprietate;
- inspecția construcției;
- evaluarea propriu-zisă.

a) Validarea documentelor de proprietate

Aceasta se face în scopul aprecierii corectitudinii reflectării documentelor de proprietate urmare a evaluării impuse.

b) Inspecția construcției

Inspecția construcției urmărește două obiective și anume:

- identificarea proprietății ce face obiectul evaluării;
- aprecierea individuală a gradului de uzură fizică și morală în scopul fundamentării evaluării.

Echipa de evaluare, structurată după tehnologie a inspectat construcțiile, constatările echipei și rezultatele analizei găsindu-se cuantificate în prezentul volum.

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață din cadrul proprietății imobiliare (în funcție de deprecierea acumulată) corespunzătoare datei evaluării. Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea valorii de reconstrucție
2. Estimarea deprecierii acumulate
3. Determinarea valorii rămase actualizate a construcțiilor prin scăderea deprecierii acumulate din valoarea de reconstrucție.

1. Determinarea valorii de reconstrucție

Valoarea de reconstrucție - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate. Pentru determinarea valorii unitare și totale a fiecărui obiect de construcții ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind localul ce urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectivului la fața locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblelor componente

Metoda devizelor

Metoda cea mai credibilă este metoda devizelor, în care se face un calcul ce reflectă cantitatea și calitatea tuturor materialelor utilizate și toate categoriile de manoperă necesară. Apoi se adaugă cheltuielile conexe, de regie și profitul.

Profitul promotorului imobiliar reprezintă suma de bani pe care un promotor se așteaptă să o primească pentru contribuția sa la proiect. Diferența dintre costul total al proprietății (costul de dezvoltare) și valoarea de piață (valoarea proprietății după terminare), reprezintă compensația promotorului pentru riscul și expertiza asociate dezvoltării. Această metodă este considerată cea mai



precisă dintre toate metodele de evaluare cunoscute, deoarece este susținută de antemăsurători pentru lucrările efectiv realizate la o clădire, are încadrări pe articole simple de deviz, pentru care, în indicatoarele republicane de deviz, sunt stabilite consumuri specifice pentru materiale, manoperă și utilaje pentru construcții.

Cunoașterea prețurilor, fără TVA, pentru materiale, chirii pentru utilaje și pentru manopera orară aferentă unui salariu mediu din ramura construcțiilor, determină costurile directe și, prin recapitulatii, parte din costurile indirecte necesare execuției și finalizării lucrărilor pentru o construcție. De multe ori, devizele analitice pe categorii de lucrări sunt întocmite numai pentru lucrările de structură (betoane și zidării), pentru lucrările de finisaj interior și exterior și separat pentru instalațiile funcționale electrice, sanitare, de încălzire și ventilații. Valorile finale ale acestor devize, corectate prin adăugarea cheltuielilor indirecte, vor putea fi corectate mai ușor pentru analiza deprecierii dat fiind duratele diferite de viață ale materialelor folosite. Deci și uzura fizică (apreciată în procente) va fi diferită. Însumarea valorilor rămase, după diminuarea procentuală a devizelor (corespunzător uzurii), va fi considerată ca valoarea rămasă actualizată.

2. Estimarea deprecierii acumulate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierii, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc.
- neadecvarea funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.
- depreciere din cauze externe - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

În situația proprietății imobiliare care face obiectul prezentei evaluări a fost determinată doar una din tipurile de depreciere care afectează valoarea sa respectiv uzura fizică, celelalte tipuri de depreciere neafectând clădirile analizate.

Stabilirea uzurii fizice

S-a stabilit valoarea rămasă prin diminuarea valorii de reconstrucție cu pierderea de valoare datorită uzurii fizice - stabilită de normativul P135/1999 și pe baza observațiilor efectuate de către evaluator pe teren în ceea ce privește starea actuală a construcției.

Stabilirea neadecvării funcționale

Nu s-au stabilit neadecvări funcționale nerecuperabile la construcții datorate caracteristicilor tehnico-constructive, nu diferă de cele standard.

Stabilirea deprecierii din cauze externe

Nu s-au stabilit deprecieri din cauze externe datorate localizărilor și vecinătăților.

Abordarea prin cost s-a utilizat doar pentru stabilirea valorii impozitului la Primărie, valoare necesară în vederea stabilirii valorii de piață prin venit.



CLĂDIRE HALA

Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv:

Data evaluării:

Suprafața construită parter:

Suprafața construită suprapentă:

Suprafața desfașurată construită:

ASOCIAȚIA CRESTINA MISIONARA DE CARITATE "EAST EUROPEAN MISSION"

Corp 1

23.04.2024

Sc (mp) = 360

Sc (mp) = 120

Sdc (mp) = 480

CLADIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE, SI AGRICOLE CONSTRUCTII SPECIALE IROVAL 2016

Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Cantitate (UM)	Cost unitar indexat (0) (lei/UM)	Cost total (lei)	Coef. corecție distanță de transport (1)	Coef. corecție manoperă (2)	Cost de nou (3) (lei)
			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
						1,003	1,036	
Infrastructură								
1		7INFHDSC	360,0	1.131,9	407.484,0	1,003	1,036	423.420
Cost total								423.420
Structură								
1	Grad seismic 6	7SHDSC	360	981,1	353.196,0	1,003	1,036	367.009
Cost total								367.009
Finisaj								
1	Finisaj	FINHDSC	360	1.364,3	491.148,0	1,003	1,036	510.356
Cost total								510.356
Instalații electrice								
1		ELHDSC	360	172,5	62.100,0	1,003	1,036	64.529
Cost total						0,0		64.529
Instalații sanitare								
1		SAHDSC	25,0	190,8	4.770,0	1,003	1,036	4.957
Cost total						0,0		16.954
Instalații de încălzire cu ventilație								
1		IVHDSC	360,0	28,2	10.152,0	1,003	1,036	10.549
Cost total								10.549
Înveliuri								
1		15FZBRATNV	360,0	1.168,2	420.552,0	1,003	1,036	436.998,9
Cost total								436.998,9
TOTAL COST DE NOU CU TVA (LEI)								1.828.816
TOTAL COST UNITAR DE NOU CU TVA (LEI/MP)								3.810
TOTAL COST DE NOU FĂRĂ TVA 19%(LEI)								1.536.820
TOTAL COST UNITAR DE NOU FĂRĂ TVA 19%(LEI/MP)								3.202

curs bnr 1 euro= 4,9758

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

Sdc (mp) = 480,0

An PIF= 1995

Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (0) (%)	Valoare rămasă (1) (lei)
1	Infrastructură	423.420	60%	169.368
2	Structură de rezistență	367.009	60%	146.804
3	Finisaj	510.356	70%	153.107
7	Instalații electrice	64.529	55%	29.038
8	Instalații sanitare	15.954	55%	7.180
9	Instalații de încălzire cu ventilație	10.549	35%	6.857
6	Înveliuri	436.998,9	60%	174.799,6
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)		1.828.816		687.162,0
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei/mp)		3.810,0		1.431,6
Total cost de nou fără TVA (Lei)		1.536.820		577.438,7
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)		3.201,7		1.203,0

Depreciere funcțională

Depreciere din cauze externe

DEPRECIERE CUMULATA

Cost cladire = Valoarea actualizata (Va) - Depreciere cumulata

577.439

LEI x

100%

=

577.439

116.049 euro

Valoarea de piață (rotunjită) a construcției obținută prin abordarea pe baza de costuri :

577.439

116.000 euro



CLĂDIRE BIROURI

Proprietar: ASOCIATIA CRESTINA MISIONARA DE CARITATE "EAST EUROPEAN MISSION"
Denumire și adresă obiectiv: Corp 2
Data evaluării: 23.04.2024
Sc parter (mp) = 527
Sc etaj(mp) = 527
Suprafața desfașurată construită: Sdc (mp) = **1.054**

CLADIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE, SI AGRICOLE CONSTRUCTII SPECIALE IROVAL 2016

Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Cantitate (UM)	Cost unitar indexat (0) (lei/UM)	Cost total (lei)	Coef. corecție distanță de transport (1)	Coef. corecție manoperă (2)	Cost de nou (3) (lei)
			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
						1,003	1,036	
Structură								
1	Grad seismic 6	6CLBTIPB	1.054	1.930,3	2.034.536,2	1,003	1,036	2.114.102,8
Cost total								2.114.102,8
Finisaj interior								
1		FICLBTIPB	1.054	1.980,3	2.087.236,2	1,003	1,036	2.168.863,8
Cost total								2.168.863,8
Instalații electrice								
1		IECLBTIPB	1.054,0	500,5	527.527,0	1,003	1,036	548.157,5
Cost total								548.157,5
Instalații sanitare								
1		ISCLBTIPB	100,0	211,7	21.170,0	1,003	1,036	21.997,9
Cost total								21.997,9
Instalații de încălzire cu ventilație								
1		IVCLBTIPB	1.054,0	413,5	435.829,0	1,003	1,036	452.873,4
Cost total								452.873,4
Înveliuri								
1	tablă zincată	INVTZ	527,0	565,7	298.123,9	1,003	1,036	309.782,9
Cost total								309.782,9
TOTAL COST DE NOU CU TVA (LEI)								6.615.778,4
TOTAL COST UNITAR DE NOU CU TVA (LEI/MP)								5.328,1
TOTAL COST DE NOU FĂRĂ TVA 19%(LEI)								4.719.141,6
TOTAL COST UNITAR DE NOU FĂRĂ TVA 19%(LEI/MP)								4.477,4

curs bnr 1 euro= 4,9758

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

Sdc (mp) = **1.054,0**

An PIF= 1995

Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (0) (%)	Valoare rămasă (1) (lei)
1	Structură de rezistență	2.114.102,8	30%	1.479.872,0
2	Finisaj	2.168.863,8	70%	650.659,1
3	Instalații electrice	548.157,5	60%	219.263,0
4	Instalații sanitare	21.997,9	60%	8.799,2
5	Instalații de încălzire	452.873,4	60%	181.149,4
	Total cost de nou cu 20% TVA (Lei)	5.305.995,5		2.539.742,7
	Total cost de nou cu 20% TVA (Lei/mp)	5.034,2		2.409,6
	Total cost de nou fără TVA (Lei)	4.458.819,8		2.116.452,2
	Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)	4.230,4		2.008,0

Depreciere funcțională
Depreciere din cauze externe
DEPRECIERE CUMULATA

0%
0%
0%

Cost clădire = Valoarea actualizată (Va) - Depreciere cumulată

$$2.116.452 \text{ LEI} \times 100\% = 2.116.452 \text{ lei} - 425.349 \text{ euro}$$

Valoarea de piață (rotunjită) a construcției obținută prin abordarea pe baza de costuri :

$$2.116.500 \text{ lei} - 425.300 \text{ euro}$$



CLĂDIRE BIROURI

Proprietar: ASOCIATIA CRESTINA MISIONARA DE CARITATE "EAST EUROPEAN MISSION"
Denumire și adresă obiectiv: Corp 3
Data evaluării: 23.04.2024
Sc parter (mp) = 479
Sc etaj(mp) = 479
Suprafața desfășurată construită: Sdc (mp) = **958**

CLADIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE, SI AGRICOLE CONSTRUCTII SPECIALE IROVAL 2016

Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Cantitate (UM)	Cost unitar indexat (0) (lei/UM)	Cost total (lei)	Coef. corecție distanță de transport (1)	Coef. corecție manoperă (2)	Cost de nou (3) (lei)
			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
						1,003	1,036	
Structură								
1	Grad seismic 6	6CLBTIPB	958	1.930,3	1.849.227,4	1,003	1,036	1.921.547,0
Cost total								1.921.547,0
Finisaj interior								
1		FICLBTIPB	958	1.980,3	1.897.127,4	1,003	1,036	1.971.320,3
Cost total								1.971.320,3
Instalații electrice								
1		IECLBTIPB	958,0	500,5	479.479,0	1,003	1,036	498.230,5
Cost total								498.230,5
Instalații sanitare								
1		ISCLBTIPB	958,0	211,7	202.808,6	1,003	1,036	210.740,0
Cost total								210.740,0
Instalații de încălzire cu ventilație								
1		IVCLBTIPB	958,0	413,5	396.133,0	1,003	1,036	411.625,0
Cost total								411.625,0
Învelitori								
1	tablă zincată	INVTZ	479,0	565,7	270.970,3	1,003	1,036	281.567,4
Cost total								281.567,4
TOTAL COST DE NOU CU TVA (LEI)								6.295.030,1
TOTAL COST UNITAR DE NOU CU TVA (LEI/MP)								6.527,2
TOTAL COST DE NOU FĂRĂ TVA 19%(LEI)								4.449.605,1
TOTAL COST UNITAR DE NOU FĂRĂ TVA 19%(LEI/MP)								4.644,7

curs bnr 1 euro= **4,9758**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

Sdc (mp) = **958,0**

An PIF= 2009

Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (0) (%)	Valoare rămasă (1) (lei)
1	Structură de rezistență	1.921.547,0	40%	1.152.928,2
2	Finisaj	1.971.320,3	40%	1.182.792,2
3	Instalații electrice	498.230,5	40%	298.938,3
4	Instalații sanitare	210.740,0	40%	126.444,0
5	Instalații de încălzire	411.625,0	40%	246.975,0
Total cost de nou cu 20% TVA (Lei)		5.013.482,7		3.008.077,6
Total cost de nou cu 20% TVA (Lei/mp)		5.233,3		3.140,0
Total cost de nou fără TVA (Lei)		4.212.993,9		2.506.731,4
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)		4.397,7		2.616,6

Depreciere funcțională
Depreciere din cauze externe
DEPRECIERE CUMULATA

0%
0%
0%

Cost clădire = Valoarea actualizata (Va) - Depreciere cumulata

$$2.506.731 \text{ LEI} \times 100\% = 2.506.731 \text{ lei} - 503.785 \text{ euro}$$

Valoarea de piață (rotunjită) a construcției obținută prin abordarea pe baza de costuri :

$$2.506.700 \text{ lei} - 503.800 \text{ euro}$$



DRUMURI , PLATFORME, ALEI SI CALE FERATA INDUSTRIALA

Proprietar:

Identificare proprietate

Data evaluării:

Suprafața construită parcare:

Suprafața desfașurată parcare:

ASOCIAȚIA CRESTINA MISIONARA DE CARITATE "EAST EUROPEAN MISSION"

parcare betonata

23.04.2024

Sc (mp) = 400

Sdc (mp) = 400

CLADIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE, SI AGRICOLE CONSTRUCTII SPECIALE IROVAL 2016

Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Cantitate (UM)	Cost unitar indexat (0) (lei/UM)	Cost total (lei)	Coef. corecție distanță de transport (1)	Coef. corecție manoperă (2)	Cost de nou (3) (lei)
			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
						1,003	1,0360	
8	Drum beton de 20 cm pe pat de balast cu acostament	DRMBET	400	614,3	245.720,0	1,003	1,036	255.329,6
Cost total								255.329,6
TOTAL COST DE NOU CU TVA (LEI)								303.842,2
TOTAL COST UNITAR DE NOU CU TVA (LEI/MP)								759,6
TOTAL COST DE NOU FĂRĂ TVA 19%(LEI)								255.329,6
TOTAL COST UNITAR DE NOU FĂRĂ TVA 19%(LEI/MP)								638,3

curs bnr 1 euro= 4,9758

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a platformei betonate

Sdc (mp) = 400,0

An PIF= 2002

Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (0) (%)	Valoare rămasă (1) (lei)
1	Structură de rezistență	255.329,6	30%	178.730,7
	Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)	255.329,6		178.730,7
	Total cost de nou cu 19% TVA (Lei/mp)	638,3		446,8
	Total cost de nou fără TVA (Lei)	214.562,7		150.193,9
	Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)	536,4		375,5

Depreciere funcțională

Depreciere din cauze externe

DEPRECIERE CUMULATA

0%

0%

0%

Cost platforma = Valoarea actualizata (Va) - Depreciere cumulata

150,194 LEI x

100%

=

150,194 lei

30,185 euro

Valoarea de piata (rotunjita) a construcției obținută prin abordarea pe baza de costuri :

150,200 lei

30,200 euro



V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

a. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori:

CENTRALIZATOR				
Construcții tip hala și birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3, parcare și teren intravilan Ghiroda, Str. Sinaia, Nr. 45/A și 45/B, județ Timiș				
Specificatie	Valoare de piata estimata pe baza abordarii prin venit		Valoare de piata (rotunjita) estimata de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare Construcții tip hala și birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3, parcare și teren intravilan	1.421.800 €	7.074.400 lei	1.421.800 €	7.074.400 lei
din care				
Valoare teren intravilan	663.400 €	3.300.900 lei	663.400 €	3.300.900 lei
Valoare Construcții Corp 1, Corp 2 și Corp 3, parcare	758.400 €	3.773.300 lei	758.400 €	3.773.300 lei

ADECVAREA:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

PRECIZIA:

Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

CANTITATEA INFORMATIILOR:

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

ABORDAREA PRIN PIATA:

Adecvarea. Comparatia directa este cea mai buna metoda atunci cand pot fi identificate si verificate comparabilele. În cazul de față nu au fost identificate oferte similare.

Precizia. Datele culese de la cei implicati pot avea o anumita doza de nerealism.

Cantitatea informatiilor. Nu sunt suficiente, dar o cantitatea mai mare ar da o precizie mai buna.

ABORDAREA PRIN VENIT:

Adecvarea. Aceasta abordarea este adecvata pentru PIGA (proprietati generatoare de afaceri).

Precizia. Au fost verificate ofertele de la inchiriere. Gradul de ocupare, cheltuielile de exploatare si rata de capitalizare nu pot fi cunoscute cu exactitate; valorile lor pot fi preluate din publicatii de specialitate.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, in special pentru stabilirea valorii chiriilor.

ABORDAREA PRIN COST:

Adecvarea. Aceasta abordarea este adecvata pentru proprietati cu informatii limitate referitor la tranzactionare.

Precizia. Au fost verificate costurile de reconstructie pentru o proprietate similara precum si elementele relevante pentru estimarea deprecierilor.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, atat in ceea ce priveste costurile de reconstructie cat si elementele de depreciere.

b. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului



Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietăților ” Construcții tip hala si birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3 ” la 23.04.2024 este în opinia evaluatorului de:

Valoare Construcții Corp 1, Corp 2 și Corp 3, parcare	758.400 €	3.773.300 lei
---	-----------	---------------

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

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele special, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu este influențată de TVA

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor si metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania).





VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE



Centralizator

CENTRALIZATOR Construcții tip hala si birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3, parcare și teren intravilan Ghiroda, Str. Sinaia, Nr. 45/A si 45/B, județ Timiș				
Specificatie	Valoare de piata estimata pe baza abordarii prin venit		Valoare de piata (rotunjită) estimata de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare Construcții tip hala si birouri, Corp 1, Corp 2 și Corp 3, parcare și teren intravilan	1.421.800 €	7.074.400 lei	1.421.800 €	7.074.400 lei
din care				
Valoare teren intravilan	663.400 €	3.300.900 lei	663.400 €	3.300.900 lei
Valoare Construcții Corp 1, Corp 2 și Corp 3, parcare	758.400 €	3.773.300 lei	758.400 €	3.773.300 lei



- EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE -				
Ghiroda, str. Sinaia, nr. 45/A, 45/B CF 402558, jud. Timiș				
Metoda comparației directe				
Element de comparație	proprietatea de evaluat	Comparabila 1	proprietăți comparabile	Comparabila 3
Adresa	vatra satului	Zona Rezidențială	vatra satului	vatra satului
	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda
pret tranzacție/ofertă(euro)		235.290 €	75.000 €	351.648 €
Suprafața (mp)	6.441	2.050	614	3.556
Pret unitar tranz/ofertă (eu/mp)		115	122	99
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (oferta tranzacție)		ofertă actuală	ofertă actuală	ofertă actuală
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-11,48	-12,21	-9,89
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (euro/mp)		103,30	109,93	89,00
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		103,30	109,93	89,00
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistic)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		103,30	109,93	89,00
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		103,30	109,93	89,00
CONDIȚII DE VANZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		103,30	109,93	89,00
CONDIȚII DE PIAȚA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		103,30	109,93	89,00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda
Comparativ cu subiectul		locăție similară	locăție similară	locăție similară
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		103,30	109,93	89,00
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	6.441	2.050	614	3.556
Cuantum ajustare (%)		-3%	-5%	-3%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-3,10	-5,50	-2,67
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		100,20	104,44	86,33
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		100,20	104,44	86,33
DESCHIDERE & FORMA IN PLAN	2fs = 89 m / 110 m	1fs = 57 m	1fs = 23 m	1fs = 42 m
Cuantum ajustare (%)		3%	3%	5%
Cuantum ajustare (euro/mp)		3,01	3,13	4,32
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		103,21	107,57	90,65
RAPORT LATURI	1,23	1,58	0,86	0,50
Cuantum ajustare (%)		0%	3%	5%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	3,23	4,53
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		103,21	110,80	95,18
UTILITATI	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		103,21	110,80	95,18
VECINATATI		similară	similară	inferioara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	5%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	4,76
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		103,21	110,80	99,94
DESTINAȚIA (peisagistică CMBU)	comercial	comercial	comercial	comercial
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		103,21	110,80	99,94
ACCESIBILITATEA	bună	similară	similară	inferioara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	5%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	5,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		103,21	110,80	104,93
AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		103,21	110,80	104,93
Cheltuieli pl. aducere la stadiul de teren				
construibil (construcție pe teren/PUZ)	considerat liber	fara constructie/construibil	fara constructie/construibil	fara constructie/construibil
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/construcție)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		103 €	111 €	105 €
Ajustare totală netă absolută	(EURO)	-0,09	0,86	15,93
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	0%	1%	18%
Ajustare totală brută absolută	(EURO)	6,10	11,86	21,27
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	6%	11%	24%

Curs valutar BNR: 1 euro = 4,9758 lei/euro

Proprietatea comparabilă cu cea mai mică ajustare totală brută procentuală, este cea care va fi aleasă.

* Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute

Astfel, valoarea de piață a terenului, obținută prin metoda comparației directe este de:

Valoare unitară teren rezultată din evaluare:

echivalent	103,00 euro/mp
	513,00 lei/mp

VALOARE DE PIAȚĂ a terenului rezultată din evaluare:

echivalent	663.400 euro
	3.300.900 lei



Studiul pieței și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată tendinței. Ajustările aplicate ofertelor de vânzare / tranzacțiilor se prezintă astfel:

TIPUL COMPARABILEI (oferta tranzacție)

În general, diferențele între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în funcție de negocierea dintre cumpărător și agentia imobiliară, sau direct cu proprietarul. La ofertele analizate pe zona subiect s-a constatat o marja de negociere de

Ajustari	Comp. A -10%	Comp. B -10%	Comp. C -10%
----------	-----------------	-----------------	-----------------

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS

Toate comparabilele se vând independent, fără alte obligații - nu sunt necesare ajustări.

RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)

Se considera că la data evaluării, plata se face cash, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

CONDIȚII DE FINANȚARE

Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate fi diferit de cel al unei proprietăți identice din cauza aranjamentelor financiare diferite - nu sunt necesare ajustări.

CONDIȚII DE VANZARE

Reflecția motivațiilor speciale ale părților implicate într-o tranzacție - nu sunt necesare ajustări.

CONDIȚII DE PIAȚĂ

Condiții de piață se referă la diferența între datele tranzacțiilor/ofertelor - nu sunt necesare ajustări.

LOCALIZARE

În funcție de amplasamentul în cartier al imobilului, de accesul la mijloace de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10%, în cadrul aceluiași cartier.

	Comp. A locuție similară nu se ajustează 0%	Comp. B locuție similară nu se ajustează 0%	Comp. C locuție similară nu se ajustează 0%
Comparabila vs Subiect			
Tip de ajustare aplicat			
Procent ajustare aplicat			
Ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață pentru zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se afla proprietățile comparabile și țin cont de diferența în prețul plătit față de un imobil aflat în zona comparabilelor.			

SUPRAFAȚĂ (mp)

Cu cât terenurile rezidențiale au o suprafață mai mare cu atât sunt mai puțin atractive decât parcelele mai mici care se pot achiziționa mai ușor. Ajustările pornesc de la 5% și pot ajunge până la 10%.

Ajustari	Comp. A -3%	Comp. B -5%	Comp. C -3%
----------	----------------	----------------	----------------

DESTINAȚIA (utilizarea terenului)

Terenurile intravilane care au destinația mixtă servicii și rezidențial se vând mai scump decât cele care au destinația doar rezidențial.

	Comp. A similare nu se ajustează 0%	Comp. B similare nu se ajustează 0%	Comp. C similare nu se ajustează 0%
Comparabila vs Subiect			
Tip de ajustare aplicat			
Procent ajustare aplicat			
Conform studiului de piață și informațiilor primite, terenurile care au destinația de servicii și rezidențial se vând în mod obișnuit cu cel mult 3%.			

DESCHIDERE & FORMA ÎN PLAN

În funcție de frontul strădal se poate poziționa viitoarele construcții și mai ales posibilitatea aprovizionării construcțiilor cu mașini de mare tonaj.

	Comp. A similare nu se ajustează 0%	Comp. B inferioară ajustare pozitivă 3%	Comp. C inferioară ajustare pozitivă 5%
Comparabila vs Subiect			
Tip de ajustare aplicat			
Procent ajustare aplicat			

UTILITĂȚI

În funcție de utilitățile de care dispun, terenurile se ajustează procentual între 2% și 10%.

Ajustari	Comp. A 0%	Comp. B 0%	Comp. C 0%
----------	---------------	---------------	---------------

VECINATĂȚI

În funcție de imobilele care se află în imediată apropiere a terenurilor comparabile și de importanța comercială a acestora se ajustează pozitiv/negativ.

	Comp. A similare nu se ajustează 0%	Comp. B similare nu se ajustează 0%	Comp. C inferioară ajustare pozitivă 5%
Comparabila vs Subiect			
Tip de ajustare aplicat			
Procent ajustare aplicat			

DESTINAȚIA (peisagistică CMBU)

Terenurile intravilane care au destinația locuințe colective se vând mai scump decât cele care au destinația doar locuințe maxim 2 familii duplex.

	Comp. A similare nu se ajustează 0%	Comp. B similare nu se ajustează 0%	Comp. C similare nu se ajustează 0%
Comparabila vs Subiect			
Tip de ajustare aplicat			
Procent ajustare aplicat			
Conform studiului de piață și informațiilor primite, terenurile care au destinația de servicii și rezidențial se vând în mod obișnuit cu cel mult 3%.			

ACCESIBILITATEA

În funcție de posibilitatea de a avea acces la teren și anume dacă este asigurat accesul de pe o stradă principală sau o stradă secundară.

	Comp. A similare nu se ajustează 0%	Comp. B similare nu se ajustează 0%	Comp. C inferioară ajustare pozitivă 5%
Comparabila vs Subiect			
Tip de ajustare aplicat			
Procent ajustare aplicat			

AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)

În funcție de calitatea drumului de acces și anume asfaltat sau pietruit sau de pământ comparabilele se ajustează cu până la 7%.

	Comp. A similare nu se ajustează 0%	Comp. B similare nu se ajustează 0%	Comp. C similare nu se ajustează 0%
Comparabila vs Subiect			
Tip de ajustare aplicat			
Procent ajustare aplicat			

Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil (construcție pe teren/PUZ)

În funcție de construcțiile existente pe teren se estimează valoarea de demolare (aducerea terenului la starea de teren liber) / costurile necesare pentru aducerea terenului la stadiul de teren constructibil prin PUZ.

	Comp. A similare nu se ajustează 0%	Comp. B similare nu se ajustează 0%	Comp. C similare nu se ajustează 0%
Comparabila vs Subiect			
Tip de ajustare aplicat			
Procent ajustare aplicat			



Determinarea valorii de piață prin abordarea prin venit

- Evaluare construcții Corp 1, Corp 2, Corp 3 situate în Ghiroda, str. Sinaia, nr. 45/A, 45/B

- Metoda capitalizării directe

A. Estimarea venit brut potențial anual VBP(chirie brută lunară x 12 luni)

<u>Corp 1</u>					
chirie brută lunară(Euro/mp)	6	Euro/mp	x	4,9758	lei/Euro = 29,85 lei
= chirie brută lunară(lei/mp)	29,85		x	445	mpSu x 12 luni = 159.353 lei
<u>Corp 2</u>					
chirie brută unit (Euro/mp)	6	Euro/mp	x	4,9758	lei/Euro = 29,85 lei
= chirie brută unitară (lei/mp)	29,85		x	783	mpSu x 12 luni = 280.480 lei
<u>Corp 3</u>					
chirie brută unitară (Euro/mp)	6	Euro/mp	x	4,9758	lei/Euro = 29,85 lei
= chirie brută unitară (lei/mp)	29,85		x	819,30	mp Su x 12 luni = 293.520 lei
<u>Parcare</u>					
chirie brută unitară (Euro/mp)	1,5	Euro/mp	x	4,9758	lei/Euro = 7,46 lei
= chirie brută unitară (lei/mp)	7,46		x	400,00	mp x 12 luni = 35.826 lei

Total venituri VBP = 769.179 lei

B. Estimarea venitului brut efectiv: VBE = VBP-P1-P2+A

P1 (Rata de neocupare) =

10%

73.335 lei

P2 (pierderi din neplata) =

0%

- lei

A (alte venituri) =

- lei

VBE = 695.844 lei

C. Estimarea venitului net efectiv: VNE = VBE - (C1+C2+C3)

C1 (cheltuieli fixe cu impozitarea) =

1,30% din CIN

67.608 lei

C2 (cheltuieli variabile cu asigurarea) =

0,10% din CIN

5.201 lei

C3 (cheltuieli variabile cu managementul) =

0,05% din CIN

2.600 lei

C3 (rezerve pentru reparații capitale) =

0,15% din CIB

19.109 lei

VNE = 601.326 lei

D. Estimarea ratei de capitalizare: c = VNE comparabile / Pret tranzacționare comparabile

conform revistei "Valoarea oriunde este ea" analizei pieței imobiliare, rata de capitalizare pentru clădiri comparabile cu cea evaluată se situează între:

7,5%

si

9,5%

, s-a optat pentru o rată de capitalizare de

c =

8,5%

E. Estimarea valorii de piață (construcție + teren aferent) prin metoda capitalizării directe (= VNE / c) :

7.074.400 lei

F. Valoarea terenului aferent construcției

6.441 mp teren x

103 euro/mp x

4,9758 lei/euro =

3.301.100 lei

G. Valoarea de piață (rotunjită) a CONSTRUCȚIILOR FARA TEREN obținută prin abordarea pe baza de venituri

3.773.300 lei

758.300 €

Rata de capitalizare birouri conform revistei "Valoarea oriunde este ea" nr. 40

Rata de capitalizare		Orase primare(Timisoara, Cluj Napoca, Brasov, Iasi, Constanta)
CBRE ROMANIA	8% - 8,5%	
Colliers International	7,50-8,5%	
Darian DRS	8,50 - 9,50%	
Cushman & Wakefield Echinox	8,00 - 8,50%	
iO Partners - JLL	8,75%	
Knight Frank	8 - 8,5%	



TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
SO/CEI 27001:2013



MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603

ANEVAR®

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Comparabile oferte de piață terenuri

COMPARABILA 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/ghiroda/teren-constructii-de-vanzare-X47N130NI?lista=309080557&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4249545950>

Teren Servicii GHIRODA- 2.050 mp. dupa canal

Ghiroda - **Vezi harta**



Ascunde anunț

Raportează anunț



115 €/mp **235.290 €**

Rate de la 5.700 Ron/LUNA **Simulează credit**



Claudiu Nitu

Consultant imobiliar
**BODOLESCU IMOBILIARE SI
CONSTRUCTII SRL**



0732 999 994
(0732 999 994)

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

TERENUL ESTE SITUAT DUFACANAL DIN STR. VICTORIA , SPRE LISITEI , CANALIZARE SI ALIMENTARE APA . Parcela are 2.045 mp cu dimensiunile 57 x 58 mp si o suprafata de 210 mp cu destinatia de parcare si zona verde, la care pretul se discuta separat.

Specificatii

ID Anunț: 347183394

Actualizat în 02.04.2024

Suprafață teren: **2046 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **57 m**

Nr. fronturi: **1**



UTILITĂȚI

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate, pietruite

Mijloace de transport

ALTE CARACTERISTICI

Acces auto

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

Conform discutiilor cu reprezentantul proprietarului s-a stabilit ca terenul are toate utilitatile, terenul are suprafata de 2046 mp, front de 57 metri, drumul de acces este asfaltat, certificat de urbanism

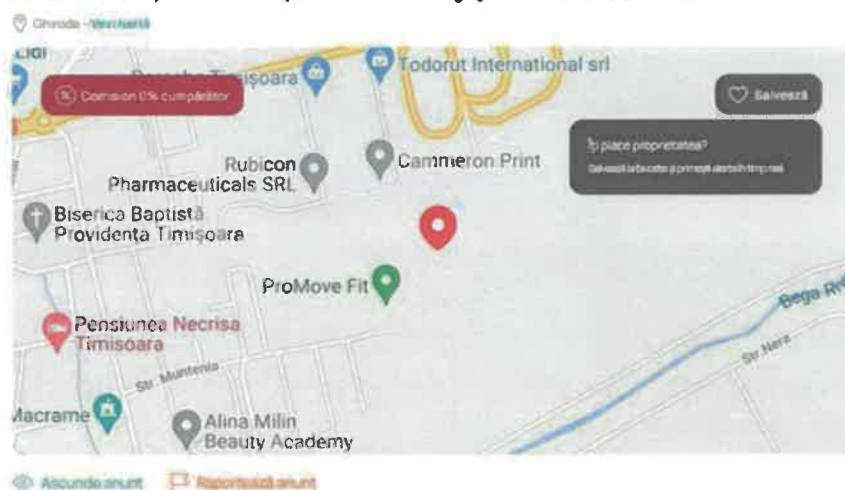
Pret 235.290 euro



COMPARABILA 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/ghiroda/teren-constructii-de-vanzare-XV070375V?lista=309080557&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4249545950>

Parcele 614 mp servicii+depozit. zona Cl Lugojuului Ghiroda,toate utilitat...



122,35 €/mp **75.000 €**
Rate de la 1817 Ron/lună [Simulează credit](#)

Todorut Tony
proprietar

0744 532 651
Apelată acum

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Parcele 614 mp servicii + depozitare în zona Calea Lugojuului, Ghiroda, TM cu toate utilitățile

Parcelele au 614 mp
Destinate zona servicii și depozitare - PUZ finalizat
Parcelele se află în zona Calea Lugojuului din Ghiroda, județul Timiș
Pret 75.000 euro + TVA
Parcelele sunt dotate cu toate utilitățile (drum acces, gaz, canalizare, apă, curent, internet)
Contact - [vezi numărul](#) - Todorut Tony

Specificații

ID Anunț: XV070375V

Actualizat în 10.04.2024

Suprafață teren:	614 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	23 m

Conform discuțiilor cu reprezentantul proprietarului s-a stabilit ca terenul are toate utilitățile, terenul are suprafața de 614 mp, front de 23 metri, drumul de acces este asfaltat, certificat de urbanism

Pret 75.000 euro



COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/ghiroda/teren-constructii-de-vanzare-XBNE0300C?lista=309080557&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4249545950>

Teren intravilan 3552 mp cu PUZ, cu acces din asfalt, Aeroport Timisoara

Ghiroda - [Vezi hartă](#)



[Ascunde anunt](#)

[Raportează anunt](#)



99 € + TVA / mp **351.648 € + TVA**

Rate de la 6.519 Ron/lună [Simulează credit](#)

Administrator
ZAPORA

0727 168 174
Apelată acum

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Promovăm spre vânzare teren intravilan în suprafață de 3552 mp în zona Aeroportului Timisoara aproape de asfalt. POZITIE EXCELENȚĂ! Recomandat pentru hotel, restaurant, spalatorie auto, hale productie, servicii etc. cu PUZ aprobat.



Specificații

ID Anunț: XBNE0300C

Actualizat în: 28.03.2024

Suprafață teren:	3556 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	extravilan
Front stradal:	42 m
Nr. fronturi:	1
P.O.T.:	50%
C.U.T.:	1.8
Sursă coef. urbanistici:	P.U.Z.
Lățime drum acces:	12 m

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Utilități în zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

La sosea

DESTINAȚIE

industrial
comercial

Conform discuțiilor cu reprezentantul proprietarului s-a stabilit ca terenul are toate utilitățile, terenul are suprafața de 3556 mp, front de 42 metri, drumul de acces este asfaltat, certificat de urbanism

Pret 351.648 euro



TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
SO/CEI 27001:2013

MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603



ANEVAR
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Oferte spații de închiriat

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/spatiu-office-de-inchiriat/0g3dh6272g1f73eie6853546823fg243.html>



Contul meu   [+ Adaugă mai mult](#)

Toate județele 

Toate categoriile 



Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Spații de inchiriat / Birou

Spatiu office de inchiriat

6 EUR

Timiș, Timisoara

Udat de 09.04.2024 15:16:17



1 / 10



Specificații

Su suprafața utilă 3200.0 m²

Descriere

saptea birouri de inchiriat, 3200mp, clasa A, utilitat, compartimentat, zona de recreere, cantina, vestiare, climatizare, situat în zona industrială, disponibil imediat.

0727730809

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este disponibilă?

Adaugă fișier 

Trimite

13 oferte

Vizualizări: 147

Reportează

 **Medelin**
Arealmeritoase
 Telefon validat
Măști toate anunțurile

Trimite

Distribuie anunțul pe   



3 camere de la

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-parter-etaj-6-camere-in-zona-dorobantilor-id-c342-IDrMmo.html?_gl=1*dwv6po*_ga*NjA3MDE3ODI2LjE3MTI4ODA1NDA.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMjg4MDU0MC4xLjAuMTcxMjg4MDU0MC4wLjAuMA..

storia
De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

Contul meu

Adaugă anunț

← Înapoi la listă
Spații comerciale de închiriat
Timiș
Timișoara
Crissan
Spațiu comercial Parter+etaj, 6 camere, in zona Dorobantilor - ID C342

Diana Manea
 Agenție
 0373 760 384

+40

Am nevoie de mai multe infor... ▾

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

131 / 2000

Administrarea acestor date este S.C. C&S Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Spațiu comercial Parter+etaj, 6 camere, in zona Dorobantilor - ID C342

Crissan, Timișoara, Timiș

1 250 €
 5 €/m²
Propune un preț

Prezentare generală

Suprafață utilă	230 m ²	Destinația proprietății	Comerț-industriaș
Etaj	Comerț-industriaș	Tip clădire	Comerț-industriaș
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Comerț-industriaș	Libă de la	Comerț-industriaș

Descriere
 ID intern: C3426
 FOXFORT Imobiliare propune spre închiriere un spațiu comercial situat în zona Dorobantilor, localitatea Timișoara, având structură P+E+M (M la alegere), având 6 camere, 2 bai, diferite camere de depozitare.
 Suprafața construită este de 230 mp, suprafața utilă de 276 mp, front stradal de 10 m. Imobilul are curtea liberă și spațioasă, de peste 70 mp și grădina. Structura din caramida, este construit în anul 1995, renovat în 2013.
 Pretul este de 1.250 euro pentru parter și etajul 1 + comisionul agenției.

Tâmplărie Aluminiiu
 Reyners Aluminiiu **Deschideți**

Casă găsești, credit primești!
 storia.ro



TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANȚĂ



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
SO/CEI 27001:2013

MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603



ANEVAR®
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-550-mp-etajul-1-zona-dorobantilor-IDyzVK.html? gl=1*1i8gu2q* ga*NjA3MDE3ODI2LjE3MTI4ODA1NDA.* ga NK3K3T1FT5*MTcxMjg4MDU0MC4xLjAuMTcxMjg4MDU0MC4wLjAuMA..

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Creditare

Contul meu

Adaugă anunț

Apostu Estate - Anunț la cerere

← Înapoi la listă

Spații comerciale de închiriat ▸ Timiș ▸ Timișoara ▸ Dorobanților ▸ Spatiu Comercial 550 mp etajul 1 Zona Dorobanților



Spatiu Comercial 550 mp etajul 1 Zona Dorobantilor

Dorobantilor, Timisoara, Timis

2 500 €

5 €/m²

Propune un preț



Alexandru Pașuc
Agenție
0728 460 455

Nume*

Preț*

-40 | Număr de zile

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

131 / 2000

Administrativul acestor date este S.C. DLE
Online Services S.R.L. (DLE) [mai mult](#)

Vorbiți-mă!

Raportează

Prezentare generală

Suprafață utilă	550 m²	Destinația proprietății	Cere informații
Etaj	1	Tip clădire	centru comercial
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Liber de la	Cere informații

Descriere

APOSTU ESTATE va propune spre închiriere spațiu comercial disponibil la etajul 1, de 550 metri pătrați utili, în Zona Dorobanților.

Spațiul se desfășoară pe o suprafață de aproximativ 550 metri pătrați și dispune de o încăpere mare echipată și o compartimentare tip apartament.

Frontul strădal este vitrat complet pe toată lungimea spațiului accesul se face prin casa scării direct din stradă.

Construcția este separată dispune de curent trifazic.

Spațiul necesită investiție în renovare și poate fi compartimentat în funcție de activitatea dorită.



Tâmplărie Aluminiu

Reynaers Aluminium [Deschideți](#)





TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
SO/CEI 27001:2013

MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603



ANEVAR®

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/timisoara/spitalul-judetean/birou-de-inchiriat-X8MV0401A?lista=86324182&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4249545950>

Spatiu pentru birouri 200 - 1000 mp

6 €/mp / lună **2.400 € / lună**

Timișoara, zonă Spitalul Județean - [Vezi hartă](#)



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)



Dragos M
Consultant Imobiliare
NEO IMOBILIARE

0732 608 477
Apelatați acum

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



Specificații

ID Anunț: X8MV0401A

Actualizat în 05.05.2023

Tip imobil:	Clădire de birouri	Suprafață totală disponibilă:	400 mp
Denumire imobil:	Spatiu Birouri	Clasa birouri:	A



TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANȚĂ



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013

MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603



ANEVAR
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/timisoara/lugojului/spatiu-industrial-de-inchiriat-X6CI1409N?lista=12530569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4249545950>

Spatiu industrial, 2230 mp , Calea Lugojului Aeroport

8,75 € / mp / lună **15.000 € / lună**

Timișoara, zona Lugojului - [Vezi hartă](#)



[Ascunde anunt](#) [Reportează anunt](#)



Marius Luput
Consultant Imobiliare
LUGOJULUI AEROPORT

0748 434 391
0256 434 390 / 0256 434 391

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



Specificații

ID Anunt: X6CI1409N

Actualizat în 07/01/2024

Tip imobil:

Depozitare	Suprafață totală disponibilă:	2.230 mp
	Suprafață totală clădiri:	2.230 mp
	Nr. locuri parcare:	45
	Stadiu construcție:	există
	An construcție:	2020
	Structură rezistență:	Beton
	Suprafață teren:	7318 mp



TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANȚA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
SO/CEI 27001:2013



MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603

ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/timisoara/simion-barnutiu/spatiu-industrial-de-inchiriat-XV0204T77?lista=12530569&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4249545950>

Spațiu depozitare 100 mp Simion Barnutiu

5 €/mp / lună **600 € / lună**

Timisoara, zona Simion Barnutiu - [Vezi hartă](#)



[Adaugă anunț](#)

[Raportează anunț](#)



Specificații

ID Anunț: XV0204T77

Tip imobil:

Depozitare

Suprafață totală disponibilă

100 mp

Suprafață totală clădire

1.400 mp

Actualizat în: 30.03.2024

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

SC. ANGHEL CONCEPT SRL

0722 525 735
[Apasă pe aici](#)

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Email](#) [Copiază](#)



TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANȚĂ



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
SO/CEI 27001:2013

MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603



ANEVAR[®]
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/hala-lugojului-1500-euro-tva/d249716622977g4edf094f31f23e102g.html?_gl=1*1vqw0w8*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwlN6wBhCcARIsAKZvD5i77wycuhgdrqXW7Vc_fLhRQ-6no85fjRItdwAWm6rdhxC33479jtwaAit2EALw_wcB

publi24.ro

Contul meu + Adaugă anunț

Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De închiriat / Spații de închiriat / Hala industrială

Hala Lugojului 1500 euro+TVA

Timiș, Ghioroaia Vizualizat de 08.04.2024 09:40:45



2 / 9

1 500 EUR

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

Fă ofertă

Vizualizări: 35

Raportează

Attila

Urmărește toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafața utilă	324.0 m ²
-----------------	----------------------

Descriere

Inchiriaz 324 mp de hala din total de 2000 mp. Acces tir, poarta acces 4 x 4.5 m, inaltime 6 m, birou si wc 15 mp cu acces direct din hala. Ideal pentru depozitare sau industrie mica. Pretul 1500 euro cu toate cheltuielile incluse+ TVA, garantie. Tel 0745303563

www.top-evaluari.ro

Pagina 74 | 102



TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
SO/CEI 27001:2013

MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603



ANEVAR®
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI BÎN ROMÂNIA

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/depozit/anunt/382-mp-depozit-calea-lugojului/09857g49i14h778419if3i583fe74618.html?_gl=1*4s4sl2*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwlN6wBhCcARIsAKZvD5i77wycuhgdrqXW7Vc_fLhRQ-6no85fjRItdwAWm6rdhxC33479jtwaAit2EALw_wcB

publi24.ro Contul meu Adaugă anunț

Caută anunț... Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De inchiriat / Spații de inchiriat / Depozit

440 mp depozit Calea Lugojului **1 684 EUR**
Timiș, Giordoa Valută din 10.04.2024 08:08:32



1/9 romimo.ro

Specificații

Suprafața utilă	440.0 m ²	Suprafața terenului	500.0 m ²
Suprafața construită	480.0 m ²		

Descriere
Depozit 440 mp. depozit, calea lugojului. Face parte dintr-un ansamblu de hale.

0769612808

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă filer ?

Tonina

Fă oferta

Vizualizări: 74 Raportează

Andrei Bandi - Stefan
Vezi toate anunțurile Urmărește

Distribuie anunțul pe





TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
SO/CEI 27001:2013

MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603



ANEVAR[®]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/timisoara/ghirodei/spatiu-industrial-de-inchiriat-X5I1140BO?lista=90136690&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&exprec=recomandate&sursa_rec=ncordanta_lista&rec_ref=90136690&imoidusr=265299

Spatiu logistic la 1 km de autostrada A1

4,5 € + TVA / mp / lună **7.159,5 € + TVA / lună**

Timișoara, zona Ghiradei - [Vezi hartă](#)



Salvează

Video



Ascunde anunț

Raportează anunț



[Vezi hartă](#)

Raluca Marinescu
Consultant Imobiliare
PROPERTYLAB

0755 083 764
0374 604 410

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Specificații

ID Anunț: X5I1140BO

Actualizat în 11.06.2025

Tip imobil:

Logistica	Suprafață totală disponibilă:	1.591 mp
	Suprafață totală clădiri:	1.591 mp
	Etaaj	Parter
	An construcție:	2020
	Suprafață teren:	3000 mp



ALTE DETALII

Spatiu logistic la 1 km de autostrada A1

PropertyLab va ofera un modul de hala industriala de 1591mp
utili si spatiu de birouri de 162mp.

Caracteristici:

Suprafata construita de 1650 mp

Suprafata utila de 1591 mp

Inaltime utila hala 10 m

Acces TIR: 4 rampe de incarcare si 1 drive-in

Autorizatie PSI

[citește mai mult](#)

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

Subspații

Suprafată închirială:	1.591 mp
Chirie / mp / lună:	4.5 EUR/mp (total: 7.159,5 EUR/lună) + TVA, Comision: standard
Disponibil:	imediat
Înălțime spațiu:	10 m
Dotări:	



https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/timisoara/lugojului/spatiu-industrial-de-inchiriat-X6Cl140B0?lista=90136690&listing=1&pagina=lista&exprec=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=90136690&imoidusr=265299

Hala industrială 1700 mp, Calea Lugojului

4,5 €/mp / lună **7.650 € / lună**

Timisoara, zona Lugojului - Vezi hartă



Ascunde anunț | Raportează anunț



Marius Luput
Consultant Imobiliare
LANDMARK IMOBILIARE

0748 434 391
(0256) 434 390 + (0256) 489 372

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Specificații

ID Anunț: X6Cl140B0

Actualizat în: 10.10.2025

Tip imobil:	Depozitare	Suprafață totală disponibilă:	1.700 mp
		Suprafață totală clădirii:	1.700 mp
		Nr. locuri parcare:	5
		Stadiu construcție:	există
		Structură rezistentă:	Beton

ALTE DETALII

Spații industriale pentru producție / depozitare în zona Calea Lugojului, cu acces facil spre Autostrada A1, Aeroport și Centura Timisoara Nord. Suprafețele disponibile momentan sunt de 1700 mp, 937 mp sau 860 mp, cu înălțime la grinda de 10 și 12m. Toate spațiile sunt autorizate ISU, fiind dotate cu sisteme antincendiu, sisteme de încălzire pe gaz atât în zona de depozitare cât și birouri, grupuri sanitare, vestiare, dock-uri încărcare, drive-in, iluminat natural, parcare proprii. Prețul chiriei este de 4,5 Euro / mp + TVA pentru zona de depozitare și 8,5 Euro / mp + TVA pentru birouri. La prețul chiriei se adaugă și taxa de mentenanță de 0,8 Euro / mp + TVA. ID intern: 208742

[citește mai mult](#)

Subspații

Suprafață închiriată:	1.700 mp
Chirie / mp / lună:	4,5 EUR/mp (total: 7.650 EUR/lună)
Disponibil:	imediat
Dotări:	



TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
SO/CEI 27001:2013

MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603



ANEVAR
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/timisoara/lugojului/spatiu-industrial-de-inchiriat-X6CI1409N?lista=90136690&listing=1&pagina=lista&expres=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=90136690&imoidusr=265299

Spatiu industrial, 2230 mp , Calea Lugojului Aeroport

5,36 €/mp / lună **12.000 €/lună**

Timișoara, zonă Lugojului - [Vezi hartă](#)



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)



Marius Luput
Consultant Imobiliare
LANDMARK IMOBILIARE

0748 ...
număr de telefon

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Specificații

ID Anunț: X6CI1409N

Actualizat în 13.12.2023

Tip imobil:

Depozitare	Suprafață totală disponibilă:	2.230 mp
	Suprafață totală clădiri:	2.230 mp
	Nr. locuri parcare:	45
	Stadiu construcție:	există
	An construcție:	2020
	Structură rezistență:	Beton
	Suprafață teren:	7318 mp



ALTE DETALII

Hala industrială pentru producție / depozitare situată în zona
Lugojului - Aeroport, cu acces facil la Autostrada A1 și
Centura TM. Construcție nouă la standarde ridicate pe
structură din beton și închideri cu panouri sandwich 150 mm,
iluminată natural. Hala este compusă din: zonă de producție
/ depozitare / aprovizionare la Parter aproximativ 1900 mp, cu
o înălțime la grinda de 9 m, dotată cu sistem de
supraveghere video, porți acces automatizate, sistem
antîncendiu / bazin de retenție cu pompe hidrante (
Autorizație ISU), post trafo propriu având o putere instalată...

[citește mai mult](#)

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: A

Subspații

Suprafață închirială:	2.230 mp
Chirie / mp / lună:	5,38 EUR/mp (total: 12.000 EUR/lună)
Disponibil:	imediat
Dotări:	



<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/timisoara/complex-studentesc/teren-constructii-de-inchiriat-X9VN1300A?lista=309079910&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3449192245>

Teren platforma betonata de inchiriat in Timisoara

1,57 € + TVA / mp / lună **1.500 € + TVA / lună**

Timisoara, zona Complex Studentesc - [Vezi harta](#)



[Ascunde anunt](#)

[Raportează anunt](#)



Francesco Tomescu
Deputat - Consultanț
ALPHA SMART IMOBILIARE

0735 253 171
0720 268 892

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

0% Comision ! Direct proprietar. oferim spre inchiriere teren tip platforma betonata pretabil pentru depozitare, parcare, showroom sau diferite activitati comerciale.

Proprietatea este pe coltul strazii On Asechi cu str.Noua.

La cerere, se poate oferi casa pentru birouri si hala de 180mp.

pt mai multe informatii,nu ezitati sa ne contactati.



TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
SO/CEI 27001:2013

MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603



ANEVAR®

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-2000-mp-mehala-str-closca/ig345e3636ii78gh1f17ddg9ee7ei8g7.html?_gl=1*8qbpm* up*MQ..&gclid=CjwKCAjw26KxBhBDEiwAu6KXt-xgPBo2yMRZtBNna2sGJpY1yplOdBAIc--yhV3JB9s6seRb4WXhpBoC7jYQAvD BwE

publi24.ro



Caută anunturi...

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren pentru casa

Teren 2000 mp. Mehala(str.Closca)

3 800 EUR

Timiso, Timisoara Mehala

Vizualizat din 23.04.2024 05:05:30



1/2

romimo.ro



Specificații

Suprafata terenului	2000,0 m ²	Front stradal	90
Numar fronturi	2	Amenajare strazi	iluminat stradal, Mijloc
Alte caracteristici	Acces auto.La sosea		

0769612808

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă Sforț

Trimite

Fă oferta

Vizualizări: 150

Reportează



Andrei Bandi - Stefan

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe





TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
SO/CEI 27001:2013



MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603

ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-intravilan/1d20ghhi87657914de6856177eee450g.html? gl=1*1vrreyx* up*MQ..&gclid=CjwKCAjw26KxBhBD EiwAu6KXt-xgPBo2yMRZtBNna2sGJpY1yplOdBALc--yhV3JB9s6seRb4WXhpBoC7iYQAvD BwE

publi24.ro



+ Adaugă anunț

Caută anunțuri

Toate județele

Toate categoriile



PUBLI24 / Anunțuri / Imobiliare / De inchiriat / Terenuri de inchiriat / Teren intravilan

Inchiriez teren intravilan

500 EUR negociabil

Timiș, Timisoara AFADULUI Veri de noapte

Validat din 11.04.2024 16:27:08



0772215223

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă tipul

Trimite

Fă o ofertă

Visualizări: 372

Raportează

STEFANIA

Unii toate anunțurile

Trimitește

Distribuie anunțul pe



Descriere

Inchiriez teren situat in Timisoara, strada Aurora nr. 5, in vecinatatea Centrul de Refugiati, coordonate O6MG+WJ6Timisoara , 262mp teren + 73mp teren servitute

Mod de plată: ...



TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
SO/CEI 27001:2013

MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603



ANEVAR®
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Harta



Încadrare în zonă





TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
SO/CEI 27001:2013

MEMBRU CORPORATIV

AUTORIZAȚIE 0603



ANEVAR[®]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Comparabile terenuri





TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
SO/CEI 27001:2013

MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603



ANEVAR®

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Fotografii imobil

C3







TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
SO/CEI 27001:2013

MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603



ANEVAR®

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA





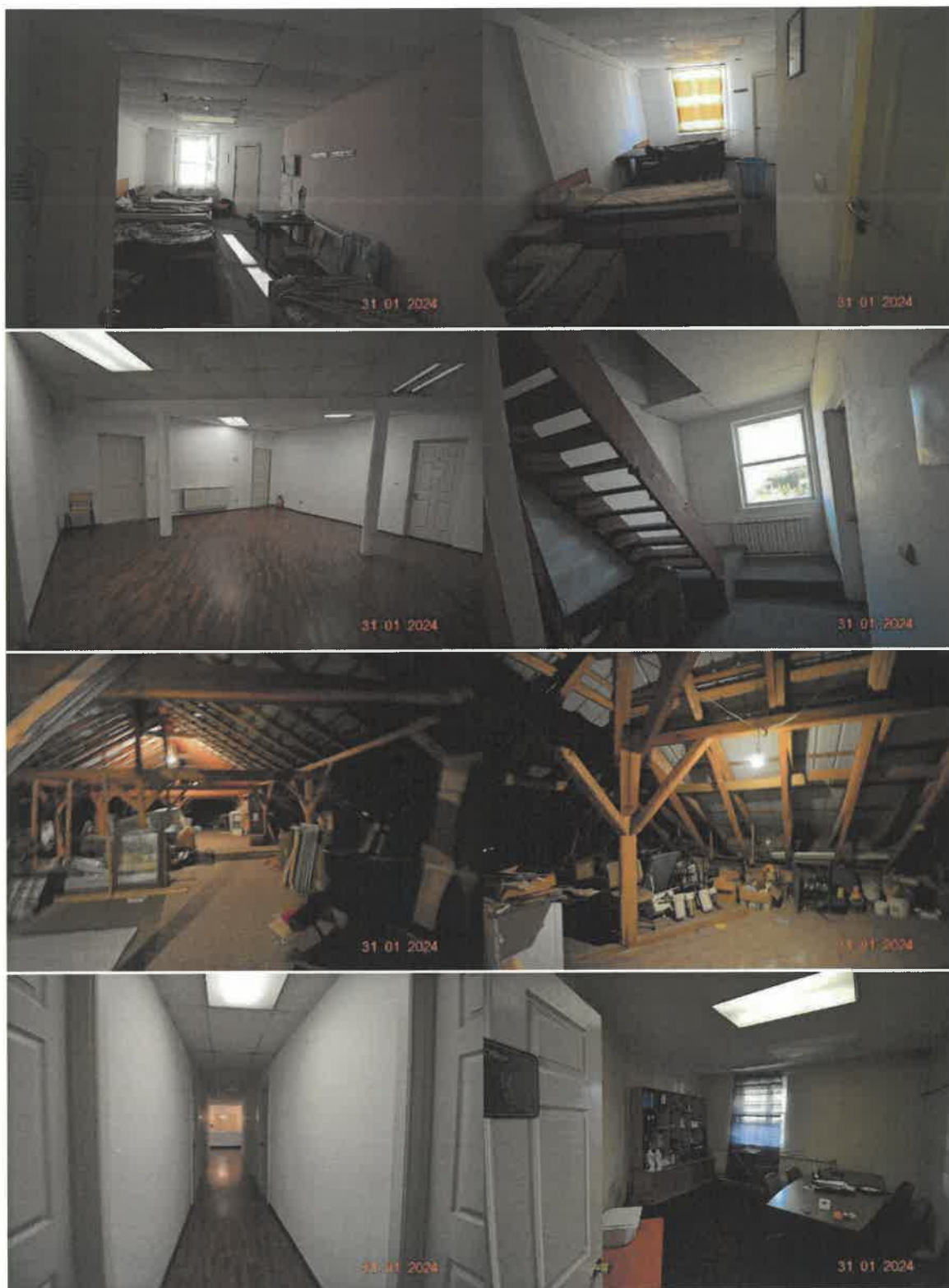


C2



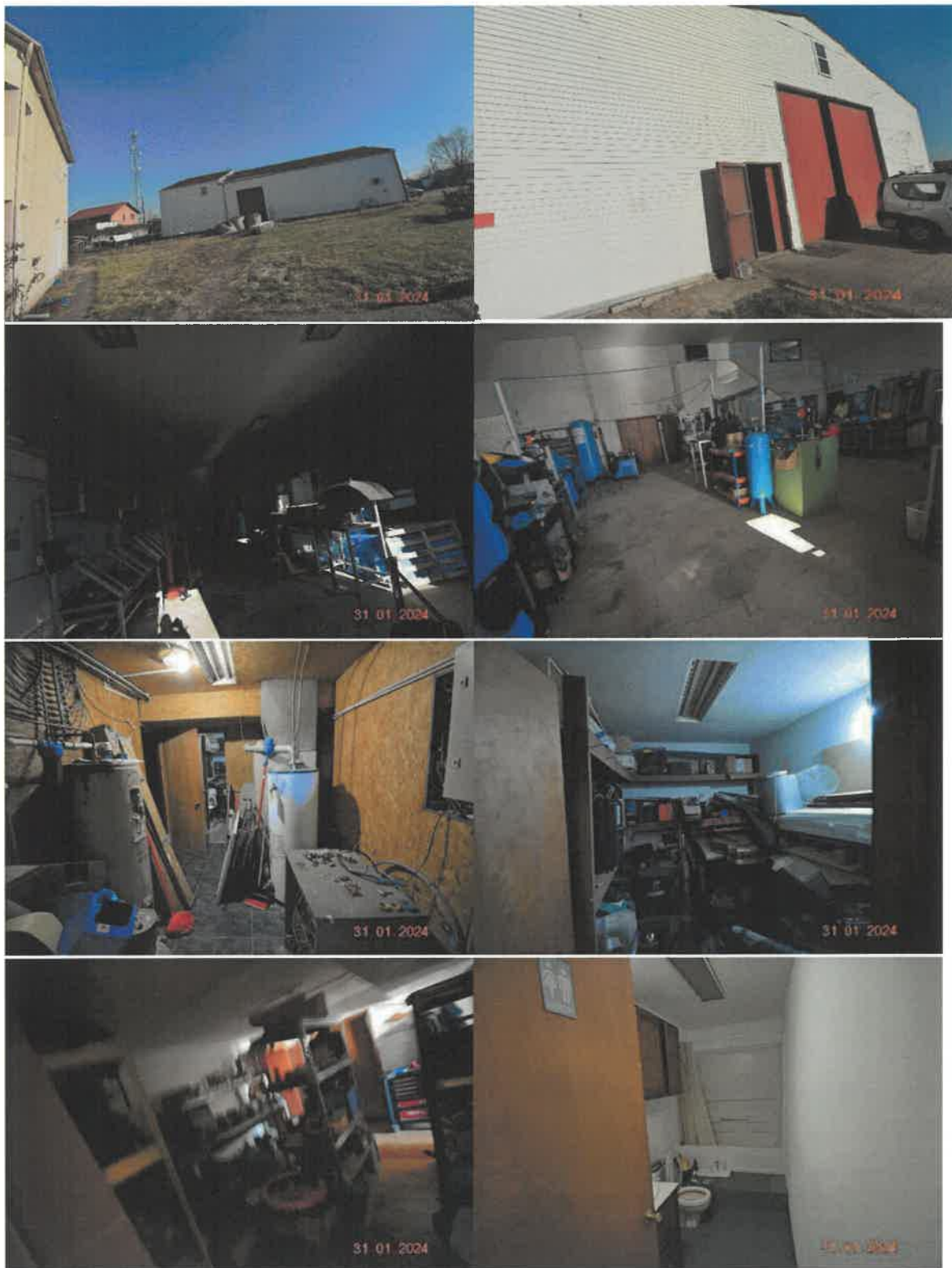








C1







TOP SKY VALUATION

EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
SO/CEI 27001:2013

**MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603**



ANVAR®

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA







Parcare Betonata





TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certifi cat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certifi cat : 1340
SO/CEI 27001:2013

MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603



ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI BÎN ROMÂNIA







TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
SO/CEI 27001:2013



MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603

ANEVAR®

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA





TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



Nr. certificat : 1340
SO/CEI 27001:2013



MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0603

ANEVAR®

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0603

Se acordă societății:

TOP SKY VALUATION SRL

Cu sediul în județul TIMIS, cod unic de înregistrare 36534506

Data emiterii: 01.01.2024
Valabil până la: 31.12.2024

Președinte,
Adrian Ioan Popa Bochiș

