

RAPORT DE EVALUARE

Solicitant
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
JUDEȚ TIMIȘ
Evaluare proprietate imobiliară
TEREN INTRAVILAN
CF 409017 TIMIȘOARA



Data: 04.10.2019



Referitor la: **EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ - TEREN INTRAVILAN CF 409017**

1. Identificarea și competența evaluatorului – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr.23/01.01.2019, reprezentată prin ing. PANȚEL OVIDIU – administrator, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 14997 având specializările EI, EPI și EBM, în baza Acord cadru nr.83/10.07.2018 și a contract subsecvent nr.112/20.08.2019 încheiate cu Primăria Municipiului Timișoara și a comenzii SJ2019-20843/26.09.2019 emisă de Primăria Municipiului Timișoara, a efectuat raportul de evaluare al bunului imobil menționat mai sus.

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

3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valori pentru expropriere pentru cauza de utilitate publică.

4. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară – TEREN INTRAVILAN CF 409017** Timișoara cu suprafața de 3.769,00 mp

5. Tipul valorii – Este *valoarea specială calculată conform prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și a Hotărârii de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 și valoarea de piață* așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

6. Proprietarul imobilului – **Petlic Serghie și Petlic Maria**

7. Data evaluării – 04.10.2019

Data inspectării bunurilor imobile – 03.10.2019

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018
- CF 409017 Timișoara
- Plan amplasament
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare

9. Valoarea propusă – Raportul de evaluare determină valoarea stabilită conform prevederilor Legii nr. 255 și a HG nr. 53/2011 în vederea demarării procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Calcululele au fost efectuate având în vedere următoarele prevederi:

Extras din HG 53/2011: “Art. 8 - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

Extras din Legea 255/2010: “Art. 11. - (7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un Evaluator autorizat specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.”

Valoarea specială (de piață) a terenului CF 409017 Timișoara este :

2.219.941,00 Lei $\approx$ 467.360,00 Euro

Valoarea specială (gila noarilor) a terenului CF 409017 Timișoara este :

715.853,00 Lei $\approx$ 150.760,00 Euro

Valoarea nu conține TVA

10. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport; Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport (expropriere pentru utilitate publică); Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea calculată având în vedere prevederile Legii 255/2010.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), precum și în baza prevederilor Legii nr. 255/2010 și a HG nr. 53/2011.

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



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

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

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



Capitolul 1**TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară – TEREN INTRAVILAN CF 409017** Timișoara cu suprafața de 3.769,00 mp

1.2. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valori pentru expropriere pentru cauza de utilitate publică.

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

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a **valorii speciale de expropriere (de circulație)** așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, precum și în Legea nr. 255/2010.

1.5. Data inspecției – Inspecția proprietății a fost realizată în data de 03.10.2019, de ing. Panțel Ovidiu expert evaluator autorizat leg. 14997, dată la care s-a inspectat proprietatea subiect în totalitate, și vecinătățile, s-au efectuat fotografiile ce pun în evidență starea proprietății și a vecinătăților la data evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **04.10.2019**.

1.7. Proprietarul imobilului – **Petlic Serghie și Petlic Maria**

1.8. Moneda raportului – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EURO. Valorile exprimate nu conțin TVA. Curs valutar **1euro = 4,4783 lei**

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a **valorii de piață / valorii în vederea exproprierii** a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR, precum și de legislația în vigoare (Legea nr. 255/2010 și HG 53/2011)

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Hotărârea de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010

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

Etaple parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; au fost solicitate: date din care să reiasă proprietarul imobilului de expropriat, documentația cadastrală. Calculele au fost efectuate în ipoteza în care acestea fac obiectul exproprierii în baza Legii nr. 255/2010, respectiv prin raportare la Ghidul Notrilor Publici – valabil pentru anul 2019.

Obținerea informațiilor referitoare la proprietatea evaluată;
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 lucrării;
Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului – ținând cont de scopul lucrării;
Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

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

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt: Informații obținute de la reprezentanții beneficiarului; Catalog "Aplicații cu Evaluarea Terenului", editura IROVAL București 2010;
Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață imobiliară, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
Adresele de pe internet: www.homezz.ro, www.imobiliare.net, www.olx.ro.
Informațiile puse la dispoziția evaluatorului de către personalul beneficiarului.
Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

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

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

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

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

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens.

Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.

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

1.12. Condiții limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.13. Clauza de nepublicare – Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului

cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară (excepție facand – publicarea lucrării ca urmare a derulării procedurii de expropriere). Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.

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

Capitolul 2

PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

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

2.2. Situația juridică – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** – **TEREN INTRAVILAN CF 409017 Timișoara** cu suprafața de 3.769,00 mp , **dreptul la proprietate este deplin**

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară evaluată se află într-o zonă rezidențială a municipiului Timișoara, județul Timiș. Zona Plopi

Tipul zonei – rezidențială.

În zonă se află

Artere de circulație cu două benzi pe sens

Rețea de transport în comun

În apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, unități de învățământ studii medii, instituții de cult.

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

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

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zonă de referință rezidențială și de servicii, amplasare favorabilă. Poluare în limite normale. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Terenul intravilan este 100% plat este neconstruit.

Capitolul 3

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. În cazul de față teren situat într-o zonă rezidențială a municipiului Timișoara.

3.2. Oferta competitivă

Specialiștii companiei de consultanță imobiliară Colliers International apreciază că România poate depăși performanțele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale și de Est (ECE) și în 2018, marcând încă un an foarte bun pentru domeniul imobiliar. Cu toate că situația la nivel macroeconomic nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare, se arată într-un comunicat al companiei.

Mai jos sunt principalele 10 tendințe pe care Colliers International le asociază anului 2018.

1. Creșterea economică va încetini, însă rezultatele vor fi mai bune decât în majoritatea țărilor din UE. „În 2017, PIB-ul a înregistrat o creștere de aproximativ 7%, datorită consumului privat și exporturilor. Luând în considerare reducerea stimulentele fiscale și înăsprirea politicii monetare începând cu 2018, creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene”.

2. Piața de investiții va avea parte de o evoluție spectaculoasă. „După acumularea în 2017 a unui volum investițional ușor peste pragul de 0,9 miliarde de euro și amânarea unor tranzacții pentru anul următor, ne așteptăm în 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro, susținut de randamente mai atractive decât în alte țări din regiune, o performanță macroeconomică bună și disponibilitatea băncilor de a oferi finanțare”.

3. Migrația (internă și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. „Tiparul migrației interne și numeroase studii sugerează deja o preferință în creștere pentru principalele orașe din România - Cluj-Napoca, Timișoara și Iași - în detrimentul Bucureștiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei. Un alt fenomen important de urmărit este cel al românilor care lucrează în alte țări și care ar putea începe să se întoarcă în țară în număr mai mare”.

4. Segmentul industrial va continua să înregistreze rezultate bune. „În 2018, cererea din partea chiriașilor va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce numărul dezvoltărilor speculative va crește”.

5. Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă. „Având în vedere situația fiscală și rezultatele slabe ale absorbției fondurilor UE, nu ne așteptăm să vedem o accelerare semnificativă în dezvoltarea infrastructurii”.

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

7. Piața forței de muncă va fi mai încordată. „Dezechilibrul dintre cerere și ofertă pe piața forței de muncă a crescut, în timp ce absolvenții cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puțini în comparație cu nevoile angajatorilor. Această piață extrem de competitivă a muncii ar putea limita abilitățile companiilor de a se extinde în București și în alte orașe ale țării, fapt ce va frâna, astfel, activitatea de pe piața de birouri din punct de vedere al închirierilor și al noilor livrări”.

8. Noi spații de retail la nivel național. „În ceea ce privește segmentul de retail, nu au fost anunțate noi proiecte mari pentru București în următorii ani, ci doar câteva extinderi. Investițiile se vor concentra asupra îmbunătățirii situației orașelor cu deficit de spații moderne de retail, inclusiv cele cu o populație sub 100.000-150.000 de locuitori”.

9. Retailul online nu va fi o amenințare pentru centrele comerciale clasice. „În procesul decizional, românii doresc de regulă să vadă un produs înainte de a-l achiziționa, ceea ce reprezintă un avantaj pentru mall-uri. Totuși, pentru a face față mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie să se definească drept destinații pentru petrecerea timpului liber. Mai mult spațiu va fi alocat zonelor de food-court și de servicii, precum cinema și terenuri de joacă pentru copii”.

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

Analizand ofertele existente in publicatiile de specialitate (prezentate la sursele de informatii), la data evaluarii exista cateva oferte pentru zona studiată, plaja de valori pentru terenuri libere fiind cuprinsă între 5 – 25 EUR/mp

3.3. Cererea probabilă

Având în vedere care este structura terenurilor care fac obiectul ofertei de vânzare, o componentă importantă a cererii o reprezintă potențialii promotori imobiliari sau persoane fizice care doresc să își construiască o locuință proprie în oraș.

Un element important care va influența intensitatea cererii și implicit prețurile de tranzacționare îl va reprezenta dezvoltarea localității. Chiar dacă există oferte pentru parcele de vânzare este foarte important care va fi utilizarea acestora.

Colliers International Group Inc. (NASDAQ și TSX: CIGI) este unul dintre liderii globali în domeniul consultanței imobiliare, cu peste 15.000 specialiști care lucrează în 68 de țări. Serviciile includ consultanță și execuție strategică pentru vânzarea și închirierea proprietății, finanțare, soluții corporative globale, property, facility și proiect management, workplace solutions, evaluare și consultanță fiscală, analiză și studii de piață și consultanță în materie de leadership.

Piața de investiții va avea parte de o evoluție spectaculoasă. „După acumularea în 2017 a unui volum investițional ușor peste pragul de 0,9 miliarde de euro și amânarea unor tranzacții pentru anul următor, ne așteptăm în 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro, susținut de randamente mai atractive decât în alte țări din regiune, o performanță macroeconomică bună și disponibilitatea băncilor de a oferi finanțare”.

Migrația (internă și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. „Tiparul migrației interne și numeroase studii sugerează deja o preferință în creștere pentru principalele orașe din România - Cluj-Napoca, Timișoara și Iași - în detrimentul Bucureștiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei. Un alt fenomen important de urmărit este cel al românilor care lucrează în alte țări și care ar putea începe să se întoarcă în țară în număr mai mare”.

Segmentul industrial va continua să înregistreze rezultate bune. „În 2018, cererea din partea chiriașilor va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce numărul dezvoltărilor speculative va crește”.

Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă. „Având în vedere situația fiscală și rezultatele slabe ale absorbției fondurilor UE, nu ne așteptăm să vedem o accelerare semnificativă în dezvoltarea infrastructurii”.

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

Piața forței de muncă va fi mai încordată. „Dezechilibrul dintre cerere și ofertă pe piața forței de muncă a crescut, în timp ce absolvenții cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puțini în comparație cu nevoile angajatorilor. Această piață extrem de competitivă a muncii ar putea limita abilitățile companiilor de a se extinde în București și în alte orașe ale țării, fapt ce va frâna, astfel, activitatea de pe piața de birouri din punct de vedere al închirierilor și al noilor livrări”.

8. Noi spații de retail la nivel național. „În ceea ce privește segmentul de retail, nu au fost anunțate noi proiecte mari pentru București în următorii ani, ci doar câteva extinderi. Investițiile se vor concentra asupra îmbunătățirii situației orașelor cu deficit de spații moderne de retail, inclusiv cele cu o populație sub 100.000-150.000 de locuitori”.

Retailul online nu va fi o amenințare pentru centrele comerciale clasice. „În procesul decizional, românii doresc de regulă să vadă un produs înainte de a-l achiziționa, ceea ce reprezintă un avantaj pentru mall-uri. Totuși, pentru a face față mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie să se definească drept destinații pentru petrecerea timpului liber. Mai mult spațiu va fi alocat zonelor de food-court și de servicii, precum cinema și terenuri de joacă pentru copii”.

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

3.4. Echilibrul pieței

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

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

Proгноza evoluției pieței imobiliare în 2019 este una pozitivă, fiind așteptate creșteri ale activității de dezvoltare, un nivel activ al cererii în toate segmentele, alături de o evoluție stabil/crescătoare a chiriilor și scăderea randamentelor investiționale.

Capitolul 4

ESTIMAREA VALORII PROPRIETĂȚII

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

abordarea prin piață;

abordarea prin venit;

abordarea prin cost.

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

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

Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

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

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

tehnice cantitative:

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

tehnice calitative:

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

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin venit

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

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

Abordarea prin venit include două metode de bază:

capitalizarea venitului;

fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

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

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există

informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

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

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

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

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

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

Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

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

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include: construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

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

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

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

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

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

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

deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:

recuperabilă (reparații neefectuate la timp);

nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;

nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;

deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

recuperabilă;

nerecuperabilă;

deprecierea externă (economică).

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

Evaluarea terenului

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

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

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

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului*.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației prin bonitare, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei municipiului București (PMB) nr. 79/04.02.1992, completată prin Dispoziția PMB nr. 421/1992 și modificată prin Dispozițiile PMB nr. 191/1993 și 827/1994, precum și alte reglementări similare, nu reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare. Folosirea acestei metode se consideră abatere disciplinară a evaluatorului și se sancționează ca atare. Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață”, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie; venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat; pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;

dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

1. Comparația directă PROCEDURĂ – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate, corectate pentru a oferi o valoare a terenului evaluat.

APLICABILITATE – Comparația directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informații despre vânzări comparabile.

RESTRICȚII – lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

2. Extracția PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului și construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii este în general scăzută și relativ ușor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRICȚII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimate la costul lor net.

3. Alocarea PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețul de vânzare al proprietății în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului

APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.

RESTRICȚII – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate și este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății sunt dificil de stabilit.

4. Tehnica reziduală PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii

APLICABILITATE – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzările de teren

RESTRICȚII – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât și ale terenului sunt disponibile pe piață.

5. Capitalizarea rentei funciare PROCEDURĂ – Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective

APLICABILITATE – Metoda se folosește când rentele, ratele, și factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat)

RESTRICȚII – Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

6. Analiza parcelării și dezvoltării PROCEDURĂ – Costurile directe și indirecte, precum și profilul investitorului se scad din estimarea prețului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piață pentru perioada de dezvoltare și absorbție.

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potențial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.

RESTRICȚII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi

Capitolul 5

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

5.1. Generalități – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară – TEREN INTRAVILAN CF 409017** Timișoara cu suprafața de 3.769,00 mp

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

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Deși acest concept se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare, deoarece multe active financiare nu au utilizări alternative, pot totuși exista circumstanțe unde se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a activelor financiare.

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

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

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

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

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

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

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

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

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune

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

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

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului liber – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele

cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Zona în care este subiectul evaluat este zonă centrală rezidențială și servicii. Având în vedere datele prezentate considerăm că: CMBU cea actuală

5.3. Evaluarea terenului prin abordarea prin piață (metoda comparațiilor directe) – Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ, suplimentar față de cele prezentate la abordarea prin piață a proprietății imobiliare, următoarele: restricții legale, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

Astfel, este improprie realizarea de comparații cu terenuri ce au CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială și terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal). Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind acest element de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia. Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preț (euro)		300.000,00	58.000,00	755.400,00	52.000,00
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	04.10.2019	04.10.2019	04.10.2019	04.10.2019	04.10.2019
	Curs valutar 1euro =	4,7483				
4	Adresă					
5	Localizare	str.Bistrei nr.5	Plopi	Plopi	Plopi	Plopi
6	Caracteristici fizice					
	Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Front stradal	-	124,00	19,00	45,00	27,00
	Formă	regulata	regulată	regulată	regulată	regulată
	Curent	Da	Da	Da	Da	Da
	Apă	Da	Da	Da	Da	Da
	Gaz	Da	Da	Da	Da	Da
	Canalizare	Da	Da	Da	Da	Da
	Construit	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Suprafață teren CF 409017	3.769,00	1.772,00	600,00	5.036,00	864,00
7	CMBU	curti construcții	curti construcții	curti construcții	curti construcții	curti construcții
	Preț/mp		169,30	96,67	150,00	60,19

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

Valoarea terenului prin abordarea prin piață, este:

589,00 Lei/mp ≈ 124,00 Euro/mp

2.219.941,00 Lei ≈ 467.360,00 Euro

Valoarea nu conține TVA

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR	
Elemente de ajustare	Explicații
Tip informație (tranzacție / ofertă)	Pentru oferta negociabilă procentul de negociere recunoscut de piața specifică este de 5-20%
Drepturi de proprietate transmise	Nu s-a aplicat ajustare, dreptul de proprietate transmis fiind deplin
Condiții de finanțare	Nu s-a aplicat ajustare, condiții similare
Condiții de vânzare	Nu s-a aplicat ajustare
Cheltuieli necesare imediat după vânzare	Ajustarea ține cont de amenajările necesare terenului
Condiții de piață	Pentru oferte nu am aplicat ajustări deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piață la data evaluării, chiar dacă data anunțului este mai veche.
Tip / Localizare / Zonare	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată tipului de teren (intravilan / extravilan), zonării (industrial, comercial etc.) și amplasării imobilului de evaluat față de comparabilă (în cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente în care se găsesc terenuri cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare).
Mărimea terenului	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată suprafeței loturilor (de evaluat și comparabile) - cu cât o suprafață de teren este mai mare cu atât prețul unitar tinde să scadă
Topografie, formă, front stradal, raport laturi	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată topografiei terenului (plan, în pantă lină sau accentuată, plat sau cu denivelări), formei terenului (regulată / neregulată), dimensiunii frontului stradal, raportului între laturi (front stradal / adâncime)
Acces (tip de drum)	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței accesului la teren, iar în cazul existenței accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pământ batut
Utilități	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței utilităților (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietății / în apropiere / la distanță
Construit	Ajustarea ține cont de costul necesar demolării eventualelor construcții demolabile existente pe terenurile comparabile
CMBU	Ajustarea ține cont de cea mai bună utilizare a terenului

Criterii și elemente de comparație		Teren de evaluat	Terenuri comparabile							
			Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
			Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
			%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Preț (Euro/mp)			169,30		96,67		150,00		60,19	
Tipul informației			oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere			-5%		-5%		-5%		-5%	
Preț obținabil la vânzare (Euro/mp)			160,84		91,83		142,50		57,18	
Drepturi de proprietate transmise	depline		depline		depline		depline		depline	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Pret ajustat		160,84		91,83		142,50		57,18	
Condiții de finanțare	numerar		numerar		numerar		numerar		numerar	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Pret ajustat		160,84		91,83		142,50		57,18	
Condiții de vânzare	nepărtinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Pret ajustat		160,84		91,83		142,50		57,18	
Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Pret ajustat		160,84		91,83		142,50		57,18	
Condiții de piață	curente		curente		curente		curente		curente	
	Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00
	Pret ajustat		160,84		91,83		142,50		57,18	
Localizare	str.Bistrei nr.5		Plopi		Plopi		Plopi		Plopi	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Pret ajustat		160,84		91,83		142,50		57,18	
Caracteristici fizice										
Suprafață, mp	3.769,00		1.772,00		600,00		5.036,00		864,00	
	Ajustare		19,97%	32,12	31,69%	29,10	-12,67%	-18,05	29,05%	16,61
	Pret ajustat		192,95		120,94		124,45		73,79	
Acces la proprietate	drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Pret ajustat		192,95		120,94		124,45		73,79	
Topografie	plan		plan		plan		plan		plan	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Pret ajustat		192,95		120,94		124,45		73,79	
Front stradal	-		124,00		19,00		45,00		27,00	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Pret ajustat		192,95		120,94		124,45		73,79	
Utilități (energie electrică / apă / canalizare / gaz metan, altele)	energie electrica, apa, canalizare, gaz metan		energie electrica, apa, canalizare, gaz metan		energie electrica, apa, canalizare, gaz metan		energie electrica, apa, canalizare, gaz metan		energie electrica, apa, canalizare, gaz metan	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Pret ajustat		192,95		120,94		124,45		73,79	
Construit	Nu		Nu		Nu		Nu		Nu	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Pret ajustat		192,95		120,94		124,45		73,79	
CMBU	curti construcții		curti construcții		curti construcții		curti construcții		curti construcții	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Pret ajustat		192,95		120,94		124,45		73,79	
Ajustare totală netă	Euro/mp		32,12		29,10		-18,05		16,61	
Ajustare totală netă	%		19,97%		31,69%		-12,67%		29,05%	
Ajustare totală brută	Euro/mp		32,12		29,10		18,05		16,61	
Ajustare totală brută	%		19,97%		31,69%		12,67%		29,05%	
Numar ajustări			1		1		1		1	
Valoare de piață teren CF 409017	Euro/mp		124,00							
Valoare de piață teren CF 409017	Euro		467.360,00							
Valoare de piață teren CF 409017	Lei/mp		589,00							
Valoare de piață teren CF 409017	Lei		2.219.941,00							
Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C1, deci valoarea propusă este 124,00 Lei/mp										

COMPARABILE FOLOSITE

10/8/2019

CD485 Teren in Timisoara zona Plopi cu destinatia S.A.D. - teren constructii de vanzare in Timisoara, judetul Timis - X7SO0300R - 300.000 EUR - Imobiliare.ro



ID Anunt: #X7SO0300R

CD485 Teren in Timisoara zona Plopi cu destinatia S.A.D.

Timisoara, zona Plopi

Actualizat ieri

300.000 EUR

Comision: standard

Estate Group

Estate Group



Detalii

Teren pentru servicii cu suprafata de 1772 mp in Timisoara zona Plopi , inconjurat de 3 strazi .

Terenul se afla situat in Timisoara , inconjurat de trei strazi cu front stradal total de 124m, strazi largi cu o latime de 16m. Terenul face parte dintr un Puz nou aprobat si are destinatia ca Teren pentru servicii, este inconjurat de zona de case si se vor construi 72 apartamente in vecinatate si 24 de case noi. Ideal pentru Hypermarket, clinica medicala. Regimul de inaltime aprobat este de P+2E , POT 40%.

Pret: 300.000 EURO cu TVA inclus + comision agentie .

Caracteristici

Suprafata teren:	1772 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	124 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	3	Construcție pe teren:	Nu
P.O.T.:	40%		
Sursa coef. urbanistici:	P.U.G.		

Specificatii

Utilitati

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Curent trifazic

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Iluminat stradal



COSMIN DUMITRIU
Consultant Imobiliar / Case-Vile /
Terenuri
ESTATE GROUP PRO

0743.143.006

Alte telefoane:
0754.508.947
0754.750.088



ID Anunt: #X6C11301J

Teren de CASA de vanzare, zona Plopi

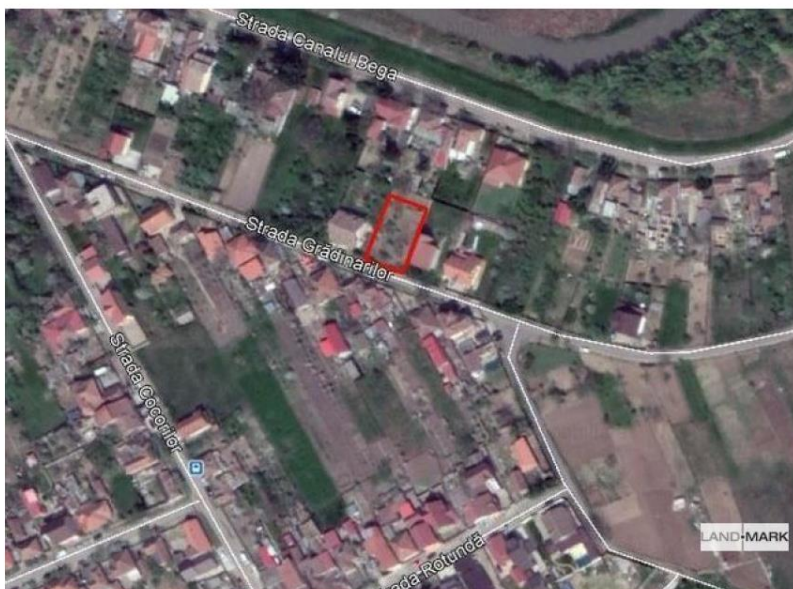
Timisoara, zona Plopi

Actualizat in 08.08.2019

58.000 EUR

96,67 EUR / mp

Comision: negociabil

**Detalii**

LANDMARK ofera spre vanzare teren Intravilan in zona PLOPI, pe strada GRADINARILOR, avand o suprafata de 600 mp cu o deschidere de 19 ml. Terenul este pozitionat intr-o zona linistita, aproape de mijloacele de transport. Dispune de toate utilitatile, iar strada este asfaltata. Orientare Nord-Sud. Pretul este 58000 euro negociabil. ID intern: 205431.

Caracteristici

Suprafata teren:	600 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	19 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificatii**Utilitati**

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

LAND-MARK
ANDREI TINJALA
Consultant Imobiliar
LANDMARK IMOBILIARE PRO

0757.434.395

Alte telefoane:
0256.434.390
0356.459.459 (fax)

10/8/2019

Teren in Timisoara zona PLOPI - teren constructii de vanzare in Timisoara, judetul Timis - X8RN03004 - 755.400 EUR - Imobiliare.ro



ID Anunt: #X8RN03004

Teren in Timisoara zona PLOPI

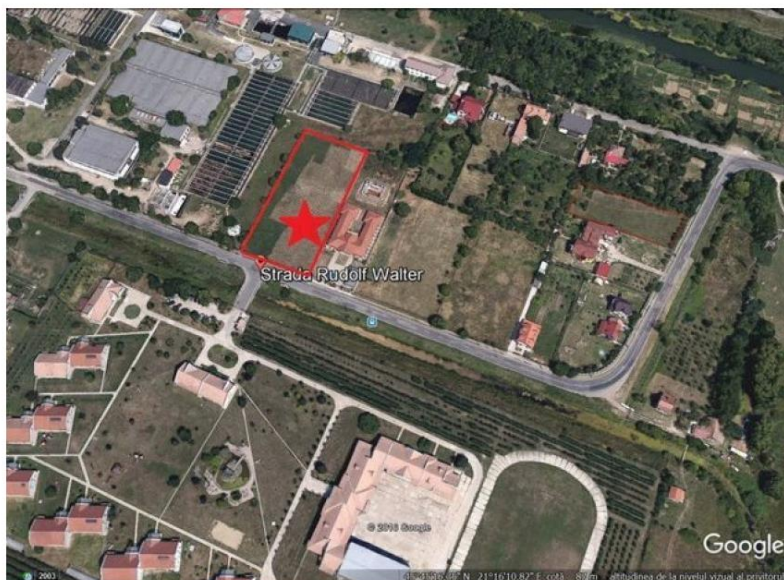
Timisoara, zona Plopi

Actualizat in 23.05.2017

755.400 EUR *

150 EUR / mp

Comision: .

**Detalii**

Teren in Timisoara cu suprafata de 5.036 mp situat in zona PLOPI

Pret : 150 euro/ mp

Direct Proprietar

Caracteristici

Suprafata teren:	5036 mp	Tip teren:	constructii
		Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificatii**Utilități**

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii preț

150 euro/ mp



EURORENT LOGISTIC

0723.532.887Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



ID Anunt: #X7SO0301R

BA010 Teren intravilan, Toate utilitatile, Asfalt, Plopi

Timisoara, zona Plopi

Actualizat ieri

52.000 EUR

Comision: standard

**Detalii**

Agentia imobiliara ESTATE GROUP ofera spre vanzare teren intravilan, cu suprafata teren de 864 mp, si front stradal de 27m. Pretabil pentru constructii locuinte: duplexuri, case individuale sau case insiruite.

Terenul amplasat intr-o zona locuibila, beneficiaza de strada asfaltata si iluminat stradal.

Acces facil catre oras, zone comerciale, si statii de mijloc de transport in comun.

Pretul este negociabil.

PRET: 52.000 EUR + comisionul agentiei

Detalii telefonic.

Caracteristici

Suprafata teren:	864 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	27 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Constructie pe teren:	Nu
Lăţime drum acces:	7 m		

Specificatii**Utilitati**

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal



ANCUTA BRICEAG
Consultant Imobiliar / Case-Vile /
Terenuri

ESTATE GROUP PRO

0754.508.947**Alte telefoane:**

0754.508.947

0754.750.088

5.4.Stabilirea valorii prin metoda prevazuta de Legea 255/2010

La întocmirea raportului de evaluare s-a ținut cont de prevederile Legii 255/2010 și de Hotărârea de Guvern nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010.

Extras din HG 53/2011: “Art. 8 - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

Extras din Legea 255/2010: “Art. 11. - (7) Înainte de data începerii activității comisiei prevazute la art. 18, un Evaluator autorizat specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.”

Astfel, conform “Ghid Camera Notarilor Publici Timișoara” pentru terenuri situate în strada Bistrei, Cartier Plopi, cu categoria de folosinta curți construcții au valoarea de 40,00 euro/mp lei/mp

Valoarea conform grilei notarilor, este:

190,00 Lei/mp ≈ 40,00 Euro/mp

715.853,00 Lei ≈ 150.760,00 Euro

Valoarea nu conține TVA

Capitolul 6

RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

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

Valoarea de piață a terenului, în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin abordarea prin piață**, care reflectă cel mai bine valoarea imobilului.

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

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

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

În concluzie :

Valoarea specială (de piață) a terenului CF 409017 Timișoara este :
2.219.941,00 Lei ≈ 467.360,00 Euro

Valoarea specială (gila noarilor) a terenului CF 409017 Timișoara este :
715.853,00 Lei ≈ 150.760,00 Euro

Valoarea nu conține TVA

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
BIROUL EVIDENȚA PATRIMONIULUI
SJ2019-20843/26.09.2019

CĂTRE,
S.C. FIDOX S.R.L.

Referitor la „Serviciul de consultanță/expertiză privind elaborarea rapoartelor de evaluare/reevaluare a unor imobile din categoria activelor fixe corporale de natura mijloacelor fixe situate pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara și aflate în patrimoniul Municipiului Timișoara, a Statului Român și pentru imobilele la care Municipiul Timișoara prezintă un interes”

Având în vedere adresa înregistrată cu numărul SC2019-20843/23.09.2019, transmisă de către Biroul Clădiri Terenuri I Est, cu privire la imobilul situat în Timișoara, str. Bistrei nr. 5, vă rugăm să întocmiți raportul de evaluare aferent imobilului mai sus menționat, în vederea exproprierii terenului. Anexăm prezentei următoarele documente în copie:

- Adresa înregistrată cu numărul SC2019-20843/23.09.2019;
- Extrasul de carte funciară și planul de amplasament.

Menționăm că termenul pentru predarea lucrării este de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii comenzii care cuprinde toate documentele în vederea întocmirii raportului.



DIRECTOR ECONOMIC,
Steliana Stanciu

ȘEF BIROU,
Slavița Dubleş

2021

Timișoara 2021
Capitală Europeană a Culturii



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA CLĂDIRI TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE I EST
BIROUL CLĂDIRI TERENURI I EST
NR.SJ2019-20843/23.09.019

Landana
25.09.2019

564/25.09.2019

MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
Nr. 397/25.09.2019

CĂTRE,

DIRECȚIA ECONOMICĂ
BIROUL EVIDENȚA PATRIMONIULUI

Prin prezenta vă rugăm ,cu celeritate ,să faceți demersurile necesare în vederea reevaluării imobilului situat în Timișoara , str.Bistrei nr.5 , înscris în CF nr. 409017 Timișoara ,nr. CF 134399 , nr. top 8055/1/2, în vederea exproprierii terenului , conform Sentinței Civile nr. 3234/PI/04.11.2015 a Tribunalului Timiș definitivă prin Decizia Civilă nr. 149/12.05.2016 a Curții de Apel Timișoara.

Anexăm:

- CF nr. 409017 Timișoara nr. top 8055/1/2.
- Plan de ampasament și delimitare a imobilului Sc.:1.500

DIRECTOR,
EC.FLORIN RĂVĂȘILĂ

/ ȘEF BIROU,
CĂLIN N. PÎRVA

Red.Dact: AP

2021

Timișoara 2021
Capitală Europeană a Culturii



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA CLĂDIRI TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE I EST
BIROUL CLĂDIRI TERENURI I EST
NR.SJ2019-20843/23.09.019

Landarea
85.09.2019

564/25.09.2019

MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
Nr. 3975 / 25.09.2019

CĂTRE,

DIRECȚIA ECONOMICĂ
BIROUL EVIDENȚA PATRIMONIULUI

Prin prezenta vă rugăm ,cu celeritate ,să faceți demersurile necesare în vederea reevaluării imobilului situat în Timișoara , str.Bistrei nr.5 , înscris în CF nr. 409017 Timișoara ,nr. CF 134399 , nr. top 8055/1/2, în vederea exproprierii terenului , conform Sentinței Civile nr. 3234/PI/04.11.2015 a Tribunalului Timiș definitivă prin Decizia Civilă nr. 149/12.05.2016 a Curții de Apel Timișoara.

Anexăm:

- CF nr. 409017 Timișoara nr. top 8055/1/2.
- Plan de ampasament și delimitare a imobilului Sc.:1.500

DIRECTOR,
EC.FLORIN RĂVĂȘILĂ

/ ȘEF BIROU,
CĂLIN N. PÎRVA

Red.Dact: AP

2021

Timișoara 2021
Capitală Europeană a Culturii

CARTI FUNCIARA NR. 409017 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr. cerere	171451
Zona	23
Luna	08
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Nr. CF vechi: 134399

TEREN intravilan

Adresa: Timisoara, Strada Bistrei, nr. 5

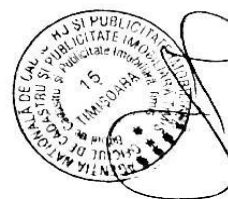
Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 8055/1/2	Din acte: 3.769; Masurata:-	teren

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
17350 / 10.07.2003		
Contract de cumparare		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
	1) PETLIC SERGHIE, si sotia	(provenita din conversia CF 134399)
	2) PETLIC MARIA, bun comun	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



CARTE FUNCARA NR. 409017 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

TEREN intravilan**Anexa Nr. 1 la Partea I**

Adresa: Timisoara, Strada Bistrei, nr. 5

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 8055/1/2	-	teren

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	alte	DA	Din acte: 3.769; Masurata:-	-	-	8055/1/2	teren

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

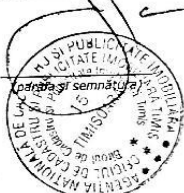
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. C_ANCPI_TM_67928/23-08-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
23/08/2016

Asistent-registrador,
GIORGIANA MARIA Lilea

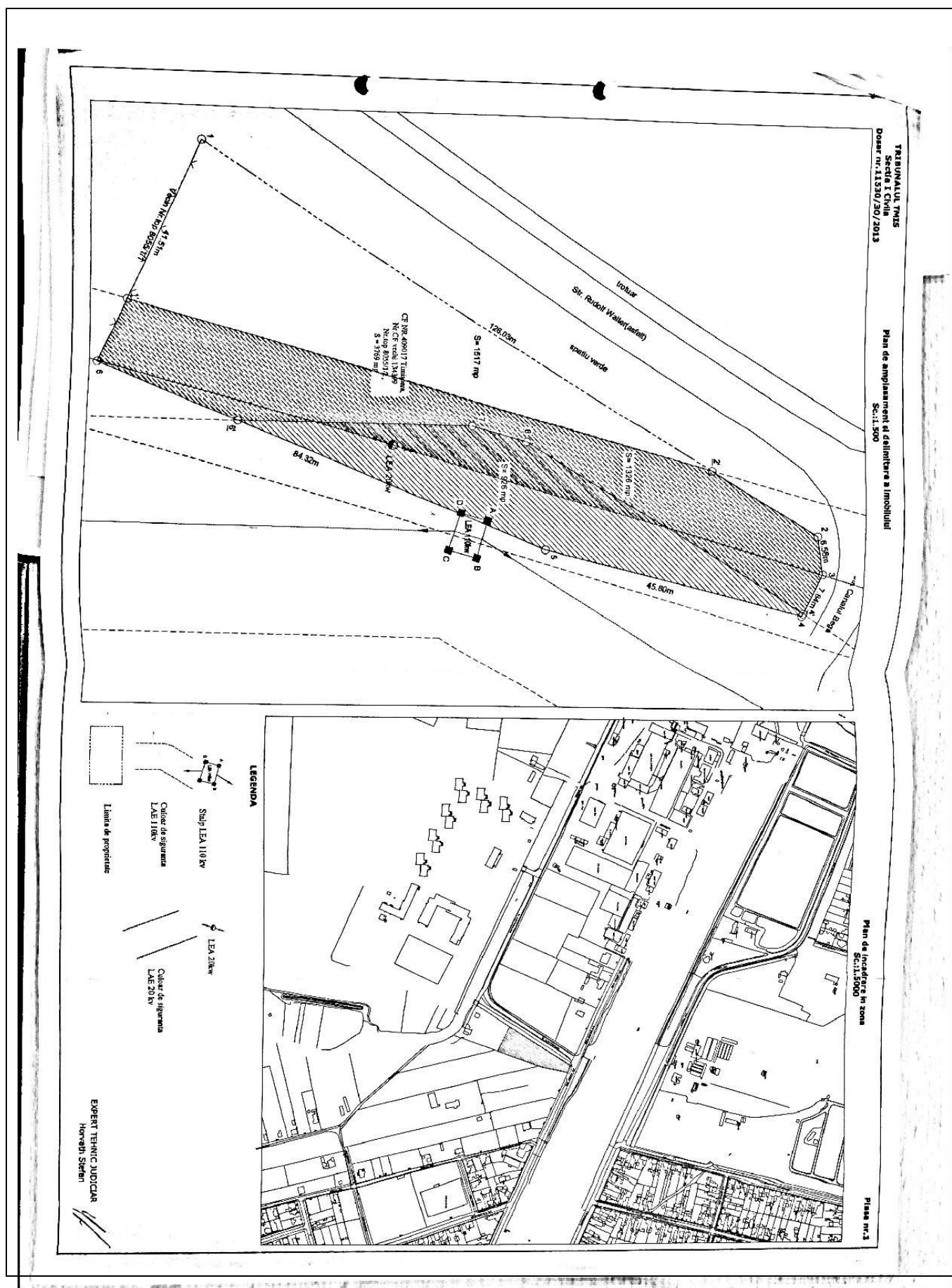
Referent,

Data eliberării,
/ /

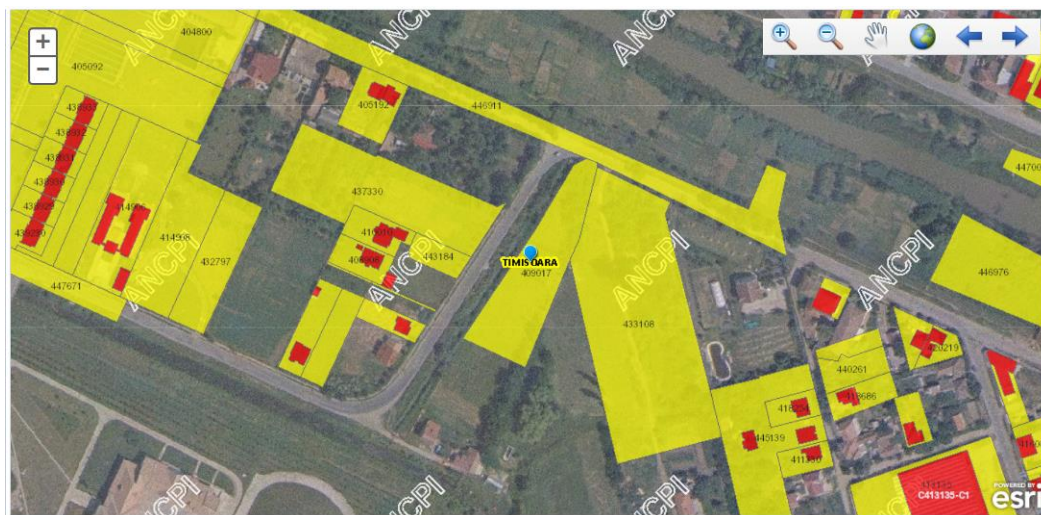


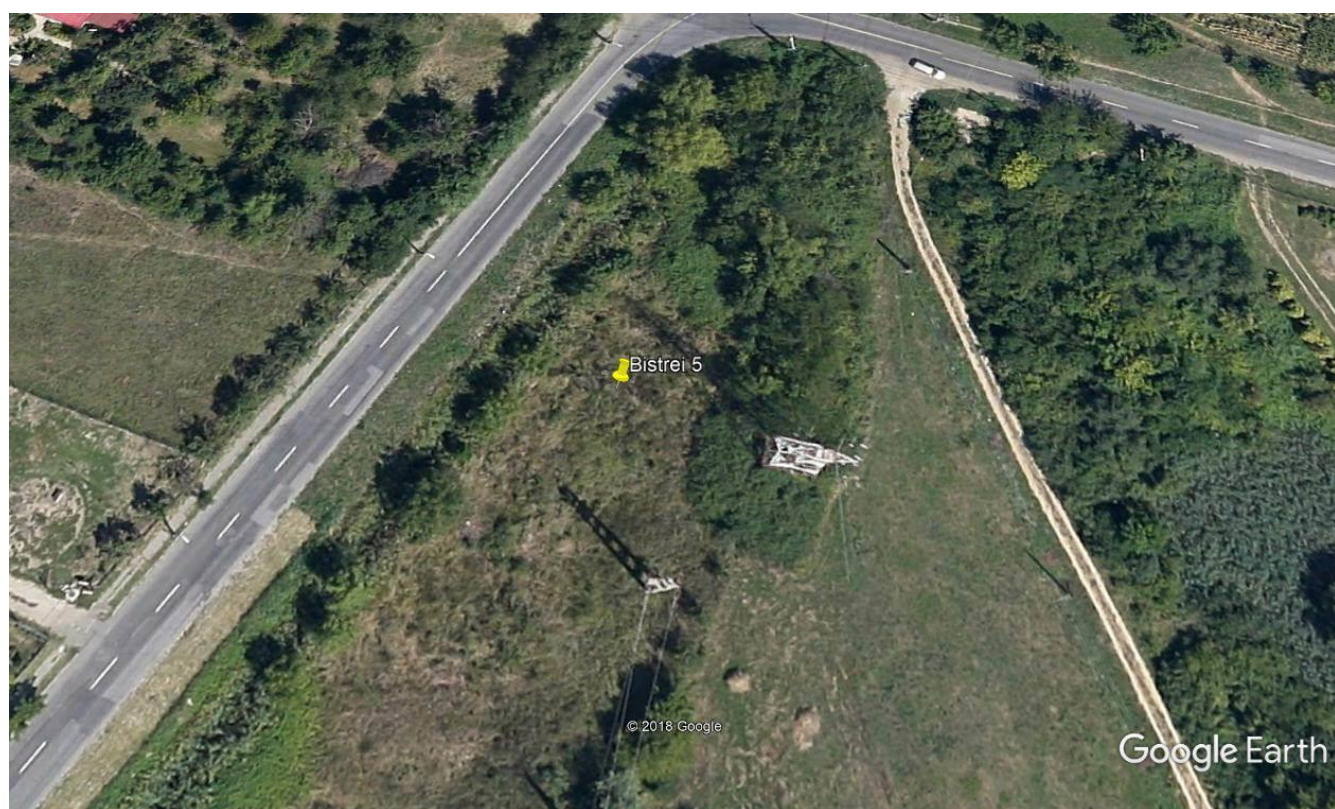
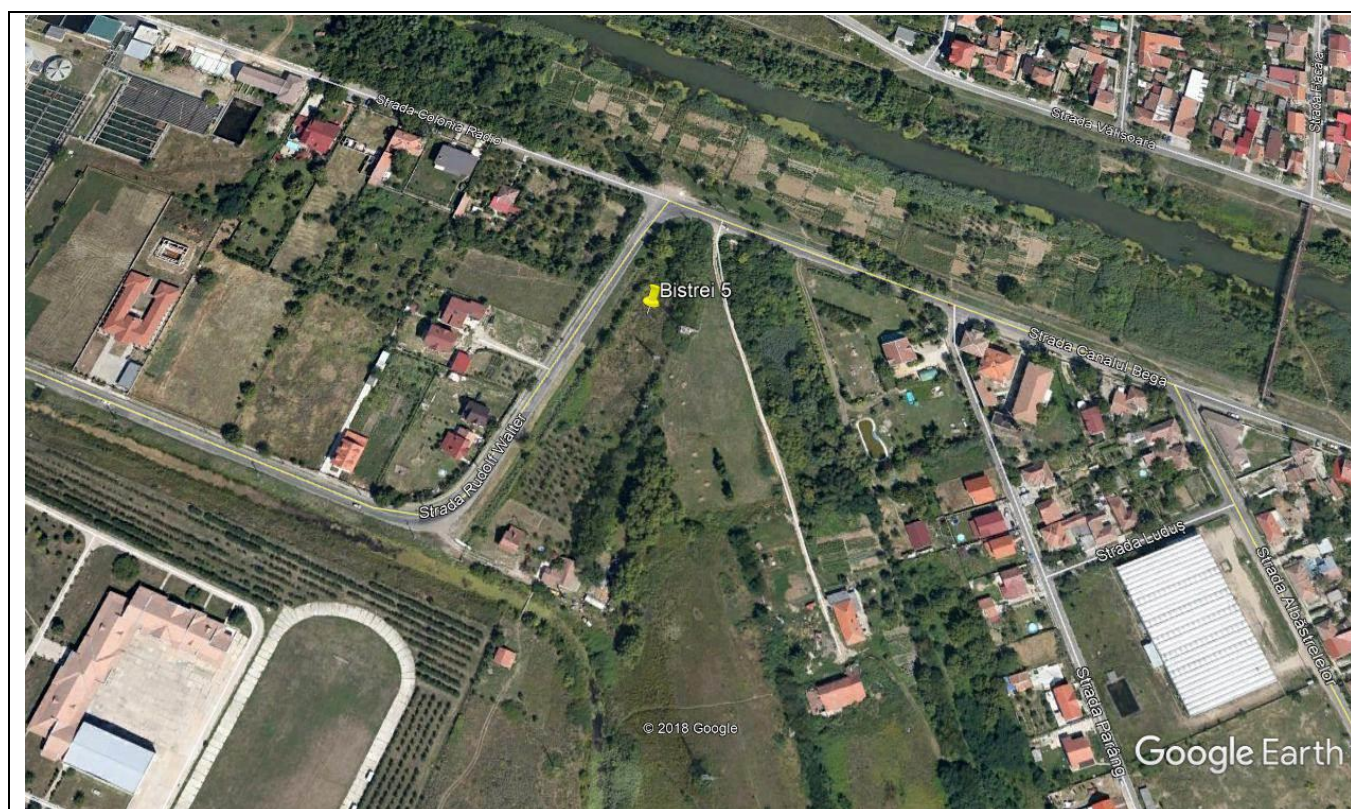
(părea și semnătura)

24 AUG. 2016



IDENTIFICARE







anexa 6

Circumscripția Judecătorei Timișoara
2019

Teren Municipiul Timișoara

Teren intravilan	
Locație	Valoare (euro/mp)
Zona 0	650
Zona 1	300
Zona 2	180
Zona 3	120
Zona 4	40
Zona 4 >5000 mp	30

Teren extravilan	
Locație	Valoare (euro/mp)
Toate zonele	3,5

Nota:

1. Valorile sunt exprimate în euro pe unitatea de măsură, metrul pătrat.
2. Valorile pentru teren aflat în intravilan situat în zonele 2 și 3 cu suprafața mai mare de 10000 mp vor fi calculate la 85% din valoarea exprimată mai sus;
3. Parcelele din extravilan cuprinse în următoarele sole se vor calcula cu valoarea de 1 euro/mp: A749; A753; A756; A759; A766; A768; A771; A772; A775; A777; A779; A781; A784; A784; A792; A795; PDT799; A807; A808; A810; A812; A814; A816; A818; A819; A822; A825; A837

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro; tel: 0769688998; 0726199799; fax: 0356422720
www.romprice.ro

anexa 21

Circumscripția Judecătorei Timișoara
2019

94	Alee	Baghetei			Lipovei	2
95	Str.	Baia			Lunei	3
96	Str.	Balas	Alexandru	Preot	Braytim	3
97	P-ța	Balcescu	Nicolae		Central	1
98	Alee	Balcic			Lipovei	2
99	Str.	Balea	Ovidiu	Locotenent	Ronat	4
100	Str.	Balmus	Vasile	Martir	Soarelui	3
101		Baltă	Coriolan		Mehala	
102	Str.	Balta Verde			Mehala	3
103	Alee	Balti			Lipovei	2
104	Intr.	Banarescu	Mihai		Braytim	3
105	Str.	Banateanu	Ion Luca		Lunei	3
106	Str.	Banateanu	Vlad		Torontalului	3
107	Str.	Banatul			Dambovita	3
108	Str.	Bancila	Octav		Freidorf	4
109	Str.	Bandu	Petru		Torontal Aeroport	4
110	Str.	Banul Maracine			Blasovici	3
111	Str.	Banul Severinului			Ronat	4
112	Str.	Banul Udrea			Ronat	4
113	Str.	Barac	Ion		Dambovita	3
114	Str.	Barbu	Ion		Lipovei	2
115	Str.	Bargazan	Aurel	Academician	Blasovici	3
116	Str.	Barierei			Ronat	4
117	Str.	Baritiu	Gheorghe		Garii	3
118	Str.	Barnuti	Simion		Modern	2
119	Str.	Barsei			Steaua	3
120	Str.	Bartok	Bela		Elisabetin	1
121	Str.	Barzava			Blasovici	3
122	Str.	Basarab	Matei		Bucovina	3
123	Str.	Basarabia			Bucovina	3
124	Str.	Basel			Tipografilor	2
125	Intr.	Basmului			Girocului	3
126	Str.	Batania			Lunei	3
127	Str.	Behela			Crisan	3
128	Str.	Behelai			Modern	2
129	Str.	Bejan	Silviu		Ultracentral	0
130	Str.	Bela	Kamocsa		Steaua	3
131	Str.	Belgrad			Ronat	4
132	scua	Belici	Radian	Martir	Ultracentral	0
133	Str.	Benes	Eduard		Braytim	3
134	Str.	Berthelot	Henri	General	Central	1
135	Str.	Berwanger	Nikolaus		Central	1
136	Str.	Berzei			Girocului	3
137	Str.	Binci	Leontina	Martir	Ultracentral	0
138	P-ța	Bisericii			Elisabetin	1
139	Str.	Bistrei			Plopi	4
140	Str.	Bistrita			Mehala	3
141	Str.	Bitolia			Lunei	3
142	Intr.	Bizet	Georges		Braytim	3
143	Str.	Blaga	Lucian		Ultracentral	0
144	Str.	Blaj			Aradului	2
145	Str.	Blanaru	Spiru	Martir	Mehala	3

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro; tel: 0769688998; 0726199799; fax: 0356422720
www.romprice.ro



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0023

Se acordă societății:

FIDOX SRL

Cu sediul în județul Brasov, cod unic de înregistrare 13789500

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

Președinte,
Dana Ababei

