

Referitor la: **EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – TEREN INTRAVILAN**
– **Strada Dorobanților, nr.63 CF 447363 TIMIȘOARA.**

1. Identificarea și competența evaluatorului – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr.23/01.01.2020, reprezentată prin ing. PANTEL OVIDIU – administrator, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 14997 având specializările EI, EPI și EBM, în baza Acord cadru nr.83/10.07.2018 și a contract subsecvent nr.112/20.08.2019 încheiate cu Primăria Municipiului Timișoara și a comenzii CT2019 - 3299/22.01.2020 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 estimarea redevenței în vederea închirierii terenului.

4. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară**: teren intravilan - în suprafață de 1.288,00 mp, situată în municipiul Timișoara, strada Dorobanților, nr.63, identificată prin CF 447363, nr.top. 447363, categoria de folosință curți construcții.

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

6. Proprietarul imobilului – **MUNICIPIULUI TIMIȘOARA – DOMENIUL PUBLIC** în administrarea Consiliului Local

7. Data evaluării – 29.01.2020

Data inspectării bunurilor imobile – 28.01.2020

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor din România
- CF 447363 Timișoara
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 29.01.2020

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

Valoare de piață a terenului CF 447363 strada Dorobanților, nr.63

651.628,00 Lei ≈ 136.528,00 Euro

Valoare redevenței terenului CF 447363

26.069,00 Lei/an ≈ 5.461,00 Euro/an

Valorile nu conține TVA

10. Argumente privind valoarea propusă

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

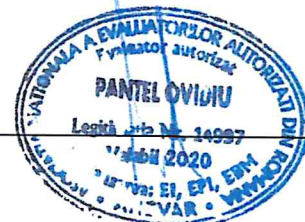
Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

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

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



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem 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 stimul 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 - în suprafață de 1.288,00 mp, situată în municipiul Timișoara, strada Dorobanților, nr.63, identificată prin CF 447363, nr.top. 447363, categoria de folosință curți construcții.

1.2. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea redevenței în vederea închirierii terenului.

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

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

Conform SEV 104 – Tipuri de valoare:

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

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

„suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific. **„un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)”** se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

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

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

„și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț

accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele factice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

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

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

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

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

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

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

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

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru *activul* subiect sunt factorii care *trebuie* să determine care metodă sau metode de evaluare sunt cele mai relevante și adecvate. Dacă se bazează pe

analiza adecvată a informațiilor derivate din piață, fiecare dintre abordările sau metodele utilizate ar *trebui* să aibă drept rezultat o estimare a valorii de piață.

Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică.

1.5. Data inspecției – Inspecția proprietății a fost realizată în data de 28.01.2020, de ing.Panțel Ovidiu expert evaluator autorizat leg. 14997, dată la care s-a inspectat proprietatea subiect în totalitate, și vecinătățile, s-au efectuat fotografii 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 **29.01.2020**.

1.7. Proprietarul imobilului – MUNICIPIULUI TIMIȘOARA – DOMENIUL PUBLIC în administrarea Consiliului Local.

1.8. Moneda raportului – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EURO. Valorile exprimate nu conțin TVA. Curs de schimb **1euro = 4,7769 lei**

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

Standardele de evaluare a bunurilor din România

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipul ale valorii

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

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

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

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

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

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

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

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

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

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

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

Adresele de pe internet www.imobiliare.ro

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care

le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.

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

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

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

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării; Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor. Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

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

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

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

1.13. Clauza de nepublicare – Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.

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

Capitolul 2

PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

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

2.2. Situația juridică – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară**: teren intravilan - în suprafață de 1.288,00 mp, situată în municipiul Timișoara, strada Dorobanților, nr.63, identificată prin CF 447363, nr.top. 447363, categoria de folosință curți construcții. Dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Descriere CF 447363 Timișoara

A. Partea I. Descriere imobilului

Teren intravilan

Adresa Loc.Timișoara, strada Dorobanților, nr.63, jud.Timiș

A.1 Nr.cadastral/Nr.topografic 447363, Suprafață (mp) 1.288

Construcții

Nr. Cadastral nr. 447363-C1; adresa: loc. Timișoara, Str. Dorobanților, Nr. 63, jud. Timiș; observații/referințe: nr.niveluri: 1; suprafața construită la sol: 351 mp; suprafața construită desfășurată: 351 mp; hală producție- parter

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale

64441/ 26/03/2019

Act Administrativ nr. HG 1016 din 29/09/2005 emis de Guvernul RO;

B2. Intabulare, drept de Proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1

1) Municipiul TIMIȘOARA-DOMENIU PUBLIC, în administrarea Consiliului Local

Observații: poziție transcrisă din CF 402027/Timișoara, înscrisă prin încheierea nr.27882 din 10/03/2009;

Act Administrativ nr.550, din 09/09/2015 emis de MUNICIPIUL TIMIȘOARA DIRECȚIA URBANISM; înscris sub Semnatura Privată nr.15, din 03/08/2015 emis de diriginte de santier Micula Adrian; act administrativ nr. 886, din 06/07/2015 emis de MUNICIPIUL TIMIȘOARA DIRECȚIA URBANISM;

B3. Intabulare, drept de proprietate ant CVC 60/2011 NP L.D cu încheiere nr.84572/2011, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1

1) SC PAJURA SRL, CIF: 2798872; observații: poziție transcrisă din CF 4022027/Timișoara, înscrisă prin încheierea nr.84840 din 19/04/2018;

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție si sarcini: nu sunt.

Date referitoare la teren

1) Categoria de folosință: curți construcții; intravilan; suprafața(mp) 1.288; observații/ referințe: teren intravilan

Date referitoare la construcții

Număr 447363-C1; destinație construcție: construcții industriale și edilitare; supraf.(mp) 351; situație juridică: cu acte; observații/referințe; suprafața construită la sol: 351mp; suprafața construită desfășurată: 351 mp; hală producție- parter

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Tipul zonei – zona 3, cartierul Modern, municipiul Timișoara.

Artere de circulație importante în apropiere calea Dorobanților

În zonă se află construcții de tip case având regim de înălțime P, P+1E.

Rețea de transport în comun în apropiere

Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, sedii de firmă, service auto, benzinării.

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

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

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona de referință rezidențială, amplasare favorabilă. Poluare în limite normale. Ambient civilizat.

Proprietatea imobiliară: teren intravilan - în suprafață de 1.288,00 mp, situată în municipiul Timișoara, strada Dorobanților, nr.63, identificată prin CF 447363, nr.top. 447363, categoria de folosință curți construcții. Dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Terenul este 100% plat, parțial împrejmuit și parțial construit.

Construcțiile edificate pe teren sunt:

Pe terenul identificat conform CF Nr.447363 este edificată următoarea construcție:

- 1) Hală producție- parter; s.construită la sol: 351 mp; s.construită desfășurată: 351mp;

Capitolul 3

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Prețurile proprietăților rezidențiale s-au oprit din creștere Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut cu 0,4% în trimestrul al doilea din 2019, comparativ cu cel dintâi, în timp ce ritmul anual de creștere a ajuns la 3,5%, față de 4,6% în cele trei luni anterioare. Ultimul trimestru în care cel din urma indicator a avut o traiectorie ascendentă a fost trimestrul al doilea din 2017, când marja anuală de creștere se situa la o valoare de 13%. Interdependența față de piețele europene este una puternică: în primul trimestru din 2019 prețurile locuințelor din cele 28 de state ale Uniunii Europene s-au majorat cu 0,3%, în vreme ce creșterea anuală a fost de 4%. Pentru aceeași perioadă, INS raportează pentru România un avans trimestrial de 0,1% și unul anual de 3,3%.

Volatilitate crescută a cererii în piața imobiliară Încetinirea moderată a creșterii economice și îngrijorările privind apropierea unei noi crize au temperat și în 2019 entuziasmul cumparatorilor. La acestea se adaugă înasprirea standardelor de creditare, atât pentru împrumuturile destinate achiziției de locuințe și terenuri, cât și pentru credite de consum, precum plafonarea gradului de îndatorare la 40%. Astfel, în prima jumătate a anului 2019 s-au vândut, la nivel național, peste 241.000 de imobile, cu aproape 60.000 mai puțin comparativ cu primele șase luni ale lui 2018. În mod surprinzător, în al doilea trimestru din 2019, cererea de locuințe (cumparatori care au interacționat direct cu vânzătorii prin intermediul portalului Imobiliare.ro) a cunoscut o creștere anuală de 14% în cele șase orașe mari. Credem că este o primă reacție pozitivă a cererii la temperarea creșterii prețurilor. Clienții sunt mai atenți la produsul achiziționat, își iau mai mult timp pentru informare și amână decizia de achiziție, deși proiectele aflate aproape de finalizare sunt mai scumpe. Dacă vor să rămână într-un anumit buget, cumparatorii ar trebui să aleagă proiecte care au ca termen de finalizare anul 2020 sau 2021. Prin urmare, și perioada medie de vânzare a apartamentelor a crescut în toate cele șase mari orașe analizate periodic.

Poate fi 2019 cel mai bun an pentru locuințele noi? Sunt toate șansele ca în 2019 să fie finalizate peste 60.000 de locuințe, ceea ce ar face ca acesta să fie cel mai bun an din 2009 până în prezent. În primul trimestru au fost livrate peste 12.700 de locuințe, față de 10.200 în perioada similară a anului trecut. Este vorba despre unități locative în cadrul unor proiecte rezidențiale noi, a caror construcție a început în anii anteriori și care au fost finalizate la începutul anului.

Două propuneri pentru a recupera decalajele existente, fără a dezavantaja bugetul de stat

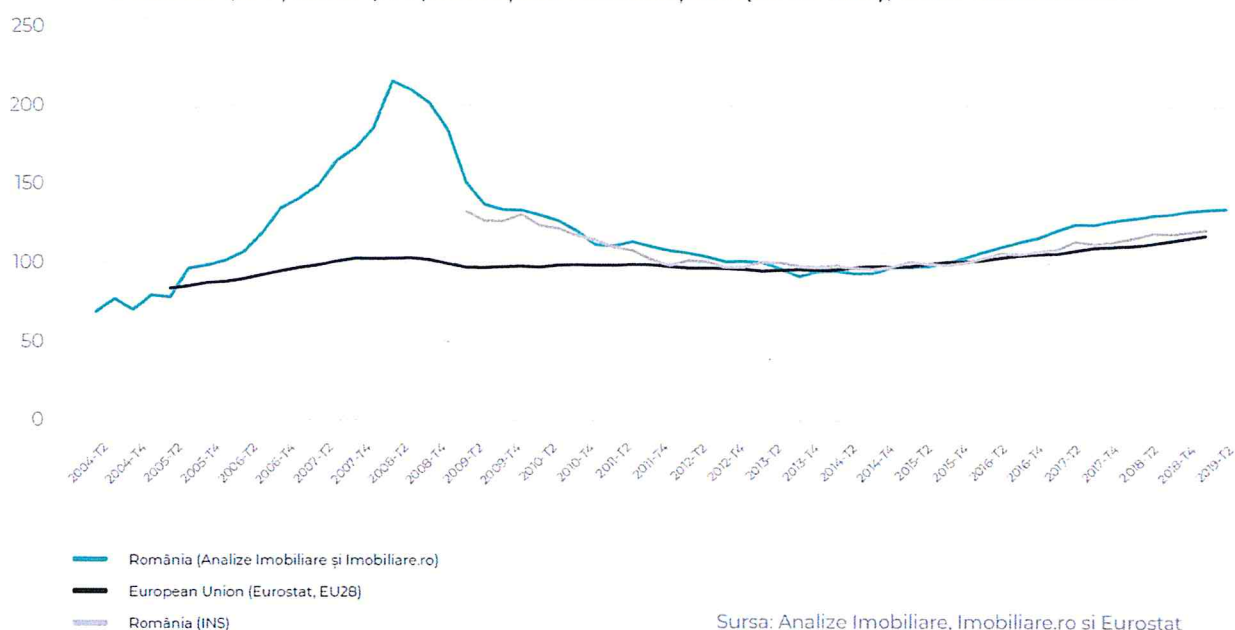
1. O piedica reala pentru cumparatorii de locuințe cu trei-patru camere din Timișoara, Cluj-Napoca sau București este TVA-ul de 19% la achizițiile de peste 450.000 de lei. O posibila soluție, cu predictibilitate pe termen lung, ar putea fi creșterea progresiva a plafonului cu 50.000 de lei anual, de la 450.000 de lei în prezent, în paralel cu majorarea TVA-ului redus cu 1 punct procentual pe an, de la 9%.

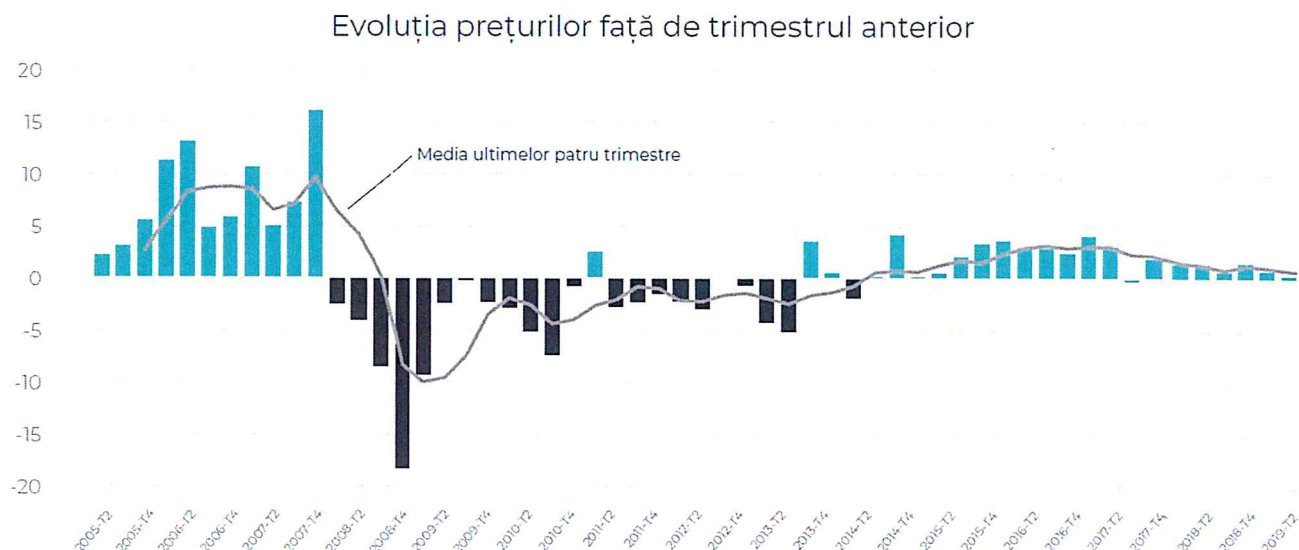
2. A doua problema este strâns legata de încrederea ca poți plăti ipoteca în următorii 20-30 de ani. Locuința reprezintă cea mai valoroasă investiție pentru majoritatea dintre noi, de aceea o asigurăm împotriva incendiilor și cutremurelor. Similar, ar trebui să ne luăm măsuri de protejare a plății creditelor, în anumite situații speciale. O soluție este extinderea creditelor garantate de FNGCMM: ridicarea plafonului la nivelul mediu al unui apartament cu patru camere (aproximativ 120.000 de euro) și creșterea avansului de la 5% la 15%.

În al doilea trimestru al anului în curs, ritmul de creștere a preșurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România a continuat să încetinească, ajungând la o medie de 0,4% față de cele trei luni anterioare, potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare. De menționat este că acest avans reprezintă aproximativ jumătate din cel consemnat în trimestrul anterior, anume 0,8%.

În Capitala, pretențiile vânzătorilor au evoluat diferit față de restul țării, atât pe segmentul apartamentelor, cât și pe acela al caselor și vilelor. Datele statistice arată, astfel, că tendința de temperare a ritmului scumpirilor este mai puternică în București. Dacă aici apartamentele au consemnat o scădere de 0,8% față de trimestrul anterior, în restul țării acestea s-au apreciat cu 1,4%. Casele și vilele scoase la vânzare, însă, au cunoscut o scădere mai mare la nivel de Capitala (-1,6%) față de restul țării (-0,6%). Comparativ cu perioada similară a anului trecut, apartamentele sunt mai scumpe cu 2% în București și, respectiv, cu 3,8% în țară; casele și vilele, pe de altă parte, sunt cu 2% mai ieftine în Capitala, dar cu 3,5% mai scumpe în rest. În ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) releva, pentru primul trimestru din 2019, un avans trimestrial de 0,3% și unul anual de 4% atât în Uniunea Europeană, cât și în zona euro. Pentru piața locală, creșterea trimestrială a fost de 0,1%, iar cea anuală de 3,3% – situându-se, așadar, sub media europeană, ambele valori confirmând tendința autohtonă de încetinire a creșterii prețurilor.

Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale (2015=100), date trimestriale





Evoluția prețurilor în marile orașe - apartamente de vânzare



- Evoluția prețului în ultimi 5 ani %
- Evoluția prețului în ultimele 12 luni %
- Evoluția prețului în ultimele 3 luni %
- Prețul mediu/mp util (€)

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

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 imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Subiectul evaluării este teren situat într-o zonă rezidențială a municipiului Ploiești.

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

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”.

Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), la data evaluării există câteva oferte pentru zona studiată, plaja de valori pentru terenuri libere fiind cuprinsă între 100 – 250 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.

Cererea pentru acest tip de proprietăți fiind destul de ridicată.

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 ineficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

Proгноza evoluției pieței imobiliare în 2020 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

Capitolul 4

ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

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

abordarea prin piață;

abordarea prin venit;

abordarea prin cost.

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

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

Abordarea prin piață

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

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

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

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

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

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

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

tehnicele cantitative:

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

tehnicele 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 deprecieri 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 zona.

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 BUNURILOR IMOBILE

5.1. Generalități – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară**: teren intravilan - în suprafață de 1.288,00 mp, situată în municipiul Timișoara, strada Dorobanților, nr.63, identificată prin CF 447363, nr.top. 447363, categoria de folosință curți construcții.

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

5.3. Evaluarea proprietății

5.3.1. Evaluarea 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, zona 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 metodă 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)		390.400,00	598.810,00	830.000,00	500.000,00
	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	29.01.2019	29.01.2019	29.01.2019	29.01.2019	29.01.2019
	Curs valutar leu =	4,7769				
4	Adresă					
5	Localizare	Dorobanților nr.63	Circumvoluțiunii	Circumvoluțiunii	Lipovei	Mehala
6	Caracteristici fizice					
	Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Front stradal	-	30,00	50,00	73,00	26,00
	Formă	regulată	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	Da	Nu	Nu	Nu	Nu
	Suprafață teren CF 447363	1.288,00				
7	CMBU	curti construcții	curti construcții	curti construcții	curti construcții	curti construcții
	Preț/mp		100,00	120,00	145,90	135,14

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

Valoare de piață a terenului CF 447363 strada Dorobanților, nr.63

506,00 Lei/mp ≈ 106,00 Euro/mp

651.628,00 Lei ≈ 136.528,00 Euro

Valoarea nu conține TVA

JUSTIFICAREA AJUSTĂRIILOR	
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)		100,00		120,00		145,90		135,14	
Tipul informației		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere		-5%		-5%		-5%		-5%	
Preț obținabil la vânzare (Euro/mp)		95,00		114,00		138,60		128,38	
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		95,00		114,00		138,60		128,38	
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		95,00		114,00		138,60		128,38	
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
Pret ajustat		95,00		114,00		138,60		128,38	
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		95,00		114,00		138,60		128,38	
Condiții de piață	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0.00%	0.00
Pret ajustat		95,00		114,00		138,60		128,38	
Localizare	Dorobanților nr.63	Circumvoluțiunii		Circumvoluțiunii		Lipovei		Mehala	
Ajustare		0.00%	0.00	0.00%	0.00	3.00%	4.16	3.00%	3.85
Pret ajustat		95,00		114,00		142,76		132,23	
Caracteristici fizice									
Suprafață, mp	1.288.00	3.904.00		4.990.00		5.689.00		3.700.00	
Ajustare		-2.62%	-2.49	-3.70%	-4.22	-4.40%	-6.10	-2.41%	-3.10
Pret ajustat		92,51		109,78		136,48		129,04	
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		92,51		109,78		136,48		129,04	
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		92,51		109,78		136,48		129,04	
Front stradal	-	30,00		50,00		73,00		26,00	
Ajustare		0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
Pret ajustat		92,51		109,78		136,48		129,04	
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		92,51		109,78		136,48		129,04	
Construit	Da	Nu		Nu		Nu		Nu	
Ajustare		-3.00%	-2.85	-3.00%	-3.42	-3.00%	-4.16	-3.00%	-3.85
Pret ajustat		89,74		106,49		132,38		125,17	
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		89,74		106,49		132,38		125,17	
Ajustare totală netă	Euro/mp	-5,34		-7,64		-6,10		-3,10	
Ajustare totală netă	%	-5,62%		-6,70%		-4,40%		-2,41%	
Ajustare totală brută	Euro/mp	5,34		7,64		14,42		10,80	
Ajustare totală brută	%	5,62%		6,70%		10,40%		8,41%	
Numar ajustări		2		2		3		3	
Valoare de piață	Euro/mp	106,00							
Valoare de piață	Lei/mp	506,00							
Valoare de piață CF 447363	Lei	651.728,00							
Valoare de piață CF 447363	Euro	136.528,00							

Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C2, deci valoarea propusă este 506,00 Lei/mp

COMPARABILE FOLOSITE

5/10/2019

TEREN PENTRU DEZVOLTARI IMOBILIARE - teren constructii de vanzare in Timisoara, Judetul Timis - X47N1306G - 390.400 EUR



ID Anunt: #X47N1306G

TEREN PENTRU DEZVOLTARI IMOBILIARE

Timisoara, zona Circumvalatiunii

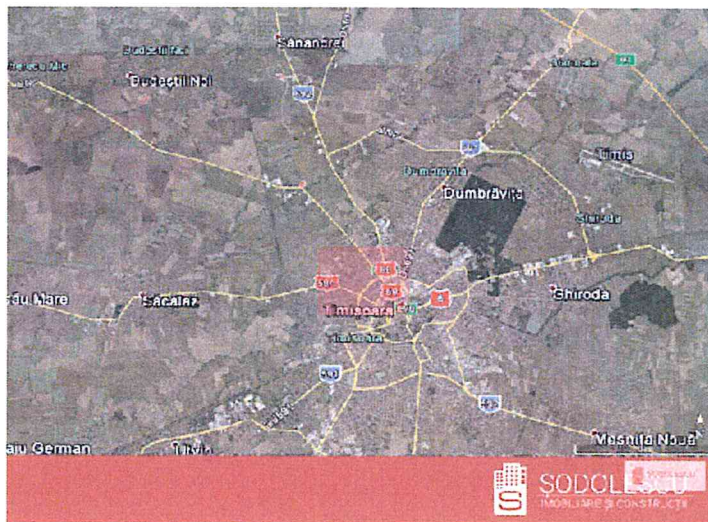
Actualizat in: 17.04.2019

Proprietate intermediată exclusiv de agenția SODOLESCU IMOBILIARE SI CONSTRUCTII SRL

390.400 EUR

100 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Terenul este situat intre case si este pretabil pentru case insiruite.

Caracteristici

Suprafață teren:	3904 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	30 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate
 Mijloace de transport
 Iluminat stradal



VALERIA SODOLESCU
 Consultant Imobiliar Senior
 SODOLESCU IMOBILIARE SI
 CONSTRUCTII SRL

0744.312.820

Alte telefoane:

0356.113.333

0371.110.110

0356.113.344 (fax)

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

5/10/2019

TEREN PENTRU DEZVOLTARI IMOBILIARE - teren constructii de vanzare in Timisoara, judetul Timis - X47N13063 - 598.810 EUR



ID Anunt: #X47N13063

TEREN PENTRU DEZVOLTARI IMOBILIARE

Timisoara, zona Circumvalatiunii

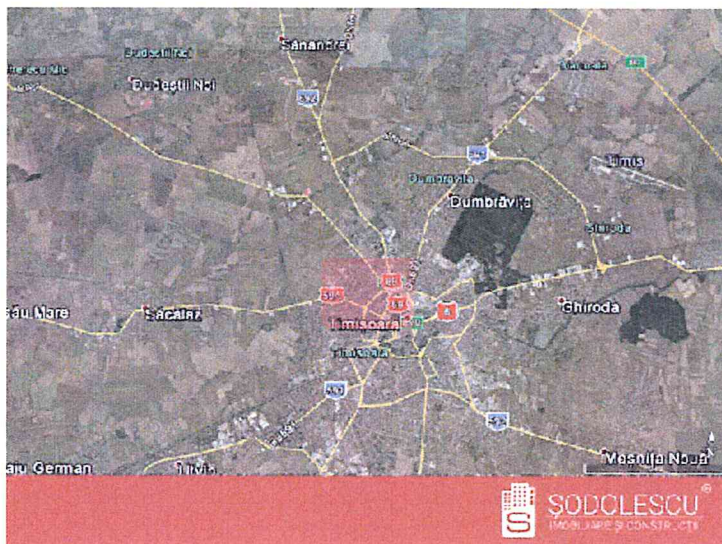
Actualizat in 17.04.2019

Proprietate intermediată exclusiv de agenția SODOLESCU IMOBILIARE SI CONSTRUCTII SRL

598.810 EUR

120 EUR / mp

Comision: standard



Detalii

Terenul este situat intre case si este pretabil pentru case insiruite.

Caracteristici

Suprafata teren:	4990 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	50 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificatii

Utilitati

Utilitati in zona

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal



VALERIA SODOLESCU
Consultant Imobiliar Senior
SODOLESCU IMOBILIARE SI
CONSTRUCTII SRL

0744.312.820

Alte telefoane:

0356.113.333

0371.110.110

0356.113.344 (fax)

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

5/10/2019

Teren de BLOC S+P+5E+Er de vanzare in zona Lipovei - teren constructii de vanzare in Timisoara, Judetul Timis - X6C113016 - 830.000 EUR



ID Anunt: #X6C113016

Teren de BLOC S+P+5E+Er de vanzare in zona Lipovei

Timisoara, zona Lipovei

Actualizat in 02.04.2019

830.000 EUR

145,9 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Detalii

LANDMARK ofera spre vanzare teren Intravilan in zona DUMBRAVITA, pe strada PHOENIX, avand o suprafata de 5689 mp cu 2 deschideri de 73 ml la strada Phoenix si 99.1 ml la INEL IV. Pe teren se pot construi 126 apartamente, 2 cladiri cu POT=35% si regime de S+P+5E+Er cu CUT=2.45 spre INEL IV si S+P+3E+Er cu CUT=2 spre strada Phoenix. Terenul dispune de apa, canalizare, cablu tv, curent, gaz, telefon, iar strada este asfaltata. Pretul este 146 euro/mp +TVA negociabil. ID intern: 204916.

Caracteristici

Suprafata teren:	5689 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	73 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Specificatii

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

ANDRAS FOLDVARY
Manager
LANDMARK IMOBILIARE PRO

0743.434.390

Alte telefoane:
0256.434.390
0356.459.459 (fax)

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

5/10/2019

Mehala, teren 3700 mp, fs 26 ml, pret 135 euro/mp - teren constructii de vanzare in Timisoara, Judetul Timis - X7TL0300L - 500.000 EUR



ID Anunt: #X7TL0300L

Mehala, teren 3700 mp, fs 26 ml, pret 135 euro/mp

Timisoara, zona Mehala

Actualizat azi

500.000 EUR

135 EUR / mp

Comision: Standard

Detalii

Mehala la strada principala, teren 3700 mp, fs 26 ml, toate utilitatile, ideal pentru construire locuinte colective, blocuri S+P+3E+Er/M, se pot face 4 parcele. Pretul solicitat de proprietar este 135 euro/mp. Telefoane de contact 0722...vezi tot numărul sau 0741...vezi tot numărul.

Caracteristici

Suprafață teren:	3700 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	26 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu
P.O.T.:	35%		
Sursă coef. urbanistici:	P.U.G.		

Specificații**Utilități**

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Curent trifazic
- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

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

Vecinătăți

- Mehala
- Bucovina
- Aradului



BANIELI ANNE MARIE
Administrator
CASA IMOBANIELI PRO

0722.995.393

0741.041.488

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

5.4.STABILIREA REDEVENȚEI

Conform prevederilor legale: art.17 din Legea 50/1991 " *Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului*".

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure numai recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului. Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Valoarea estimată este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport. 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 Internaționale de Evaluare.

CF 447363			
Nr.	Denumire	Valoare	UM
1	Valoare teren	136.528,00	euro
2	Valoare teren	651.728,00	lei
3	Perioada de recuperare	25	ani
4	Redevență teren anuală	5.461,00	euro/an
5	Redevență teren anuală	26.069,00	lei/an
6	Redevență teren lunară	455,00	euro/lună
7	Redevență teren lunară	2.172,00	lei/lună

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 terenurilor, în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin abordarea prin piață**, care reflectă cel mai bine valoarea imobilelor.

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 :

Valoare de piață a terenului CF 447363 strada Dorobanților, nr.63

651.628,00 Lei ≈ 136.528,00 Euro

Valoare redevenței terenului CF 447363

26.069,00 Lei/an ≈ 5.461,00 Euro/an

Valorile 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
CT2019-003299/22.01.2020

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 CT2019-003299/10.12.2019, transmisă de către Biroul Clădiri Terenuri II Vest, cu privire terenul situat în Timișoara, str. Dorobanților nr. 63, înscris în CF 447363, vă rugăm să întocmiți raportul de evaluare aferent terenului mai sus menționat, în vederea acordării dreptului de superficie.

Anexăm prezentei următoarele documente în copie:

- Adresa înregistrată cu numărul CT2019-003299/10.12.2019;
- Extrasul de carte funciară;
- HCL nr. 84/2019.

PRIMAR,
Nicolae Robu

DIRECTOR ECONOMIC,
Steliana Stanciu

ȘEF BIROU,
Slavița Dubleş

2021

Timișoara 2021
Capitală Europeană a Culturii

Loredana
4/20.01.2020 G



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA CLĂDIRI TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE I EST
BIROUL CLĂDIRI TERENURI I EST
NR.CT2019-003299/10.12.2019

CĂTRE,

DIRECȚIA ECONOMICĂ
BIROUL EVIDENȚA PATRIMONIULUI

MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
Nr. 89/17.01.2020

15P
17.01.2020

Prin prezenta vă rugăm să faceți demersurile necesare în vederea evaluării la prețul pieței a imobilului situat în Timișoara, Str. Dorobantilor, nr.63, înscris în CF447363, având nr. top.447363, în vederea acordării dreptului de suprafață.

Anexăm :

- CF nr.447363

DIRECTOR,
EC.FLORIN RĂVĂȘILĂ

ȘEF BIROU,
CĂLIN N. PÎRVA

Red.Dact.:GS

2021

Timișoara 2021
Capitală Europeană a Culturii

CF 447361
447362

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 84
din data: 12.03.2019

privind aprobarea operațiunii de dezlipire a imobilului situat în Timișoara Calea Dorobanților nr.63 cu nr.cadastral 402027 înscris în CF nr. 402027 Timișoara în trei loturi, Lotul 1 cu suprafața 10348 mp. nr. cadastral nou 447361, Lotul 2 cu suprafața 2829 mp. nr. cadastral nou 447362 și Lotul 3 cu suprafața 1288 mp. nr. cadastral nou 447363

Având în vedere Expunerea de motive nr. CT 2019-000683/22.02.2019 - a Primarului Municipiului Timișoara, domnul NICOLAE ROBU;

Având în vedere Raportul de Specialitate nr. CT 2019-000683/22.02.2019 - al Direcției Clădiri Terenuri și Dotări Diverse II Vest din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara;

Având în vedere Avizul Serviciului Juridic nr. CT2019 - 000683/22.02.2019 - Anexă la Raportul de Specialitate nr. CT 2019- 000683/22.02.2019;

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

Având în vedere Ordinul 700/2014 art.78 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, modificat prin Ordinul nr. 1304/2015;

Luând în considerare prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, actualizată;

Luând în considerare prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată;

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1: Se aprobă operațiunea de dezlipire a imobilului situat în Timișoara Calea Dorobanților nr.63 cu nr.cadastral 402027 înscris în CF nr. 402027 Timișoara în trei loturi,

COD FO 53-06, VER.1

Lotul 1 cu suprafața 10348 mp. nr. cadastral nou 447361, Lotul 2 cu suprafața 2829 mp. nr. cadastral nou 447362 și Lotul 3 cu suprafața 1288 mp. nr. cadastral nou 447363, conform documentației topo cadastrale întocmită de SC MS-CAD SRL Proiect nr.59/2019, admisă la O.C.P.I. Timiș cu Referatul de Admitere nr.20849/04.03.2019 care face parte din prezenta hotărâre și constituie **Anexa 1 și Anexa 2.**

Art. 2: Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția de Clădiri Terenuri și Dotări Diverse I Est din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara.

Art. 3: Prezenta hotărâre se publică în Buletinul Informativ al Municipiului Timișoara și pe site-ul propriu și totodată, se comunică:

- Instituției Prefectului - Județul Timiș;
- Primarului Municipiului Timișoara;
- Serviciului Juridic;
- Direcției Urbanism;
- Direcției Generală Drumuri, Poduri, Parcaje și Rețele de Utilități;
- Direcției Economice;
- Direcției de Mediu;
- Direcției Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse I Est;
- Direcției Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse II Vest;
- Direcției Dezvoltare;
- Direcției Comunicare - Relaționare;
- Biroului Audit;
- Biroului Managementul Calității;
- Corpului de Control și Antifraudă al Primarului;
- O.C.P.I. Timiș;
- Mass-media locale.

Președinte de ședință,
Consilier IMRE FARKAS

Contrasemnează,
SECRETAR
SIMONA DRĂGOI



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 402027 Timisoara

Nr. cerere 136964
Ziua 27
Luna 06
Anul 2018



Cod verificare
100058747178

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 17127

Nr. topografic: 3565/1 /1, 3565/1/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Timisoara, Str Dorobantilor, Nr. 63, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	402027	14.465	Constructia C2 inregistrata in CF 402027-C2; Constructia C3 inregistrata in CF 402027-C3 (radiata); Constructia C4 inregistrata in CF 402027-C4;

Construcții

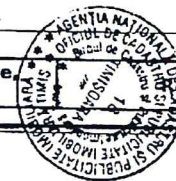
Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	402027-C1	Loc. Timisoara, Str Dorobantilor, Nr. 63, Jud. Timis	S. construita la sol: 1734 mp; HALA PRODUCTIE CORP A - PARTER + 1 ETAJ PARTIAL
A1.5	402027-C5	Loc. Timisoara, Str Dorobantilor, Nr. 63, Jud. Timis	S. construita la sol: 601 mp; S. construita desfasurata: 601 mp; HALA PRODUCTIE - PARTER
A1.6	402027-C6	Loc. Timisoara, Str Dorobantilor, Nr. 63, Jud. Timis	S. construita la sol: 351 mp; S. construita desfasurata: 351 mp; HALA PRODUCTIE - PARTER

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
4192 / 10/07/1989	
Construire nr. 0;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA COOPERATIVA AUTORECORD
27882 / 10/03/2009	
Act Administrativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL RO;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TIMISOARA-DOMENIU PUBLIC, in administrarea Consiliului Local
84840 / 19/04/2018	
Act Administrativ nr. 550, din 09/09/2015 emis de MUNICIPIUL TIMISOARA DIRECTIA URBANISM; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 15, din 03/08/2015 emis de DIRIGINTE DE SANTIER MICULA TRAIAN; Act Administrativ nr. 886, din 06/07/2015 emis de MUNICIPIUL TIMISOARA DIRECTIA URBANISM;	
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEant CVC 60/2011 NP LAZAR DOREL cu incheiere nr 84572/2011, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC PAJURA SRL, CIF:2798872
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEant CVC 3173/2013 si 897/2017 NP LAZAR DOREL cu incheiere nr 202842/2013 si 99271/2017, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ILIESCU GABRIEL-MIHAI 2) ILIESCU CAMELIA-ELISABETA 3) SOCIETATEA EXPERT IGNEA NICOLAE SRL, CIF:14290974

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 402027 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

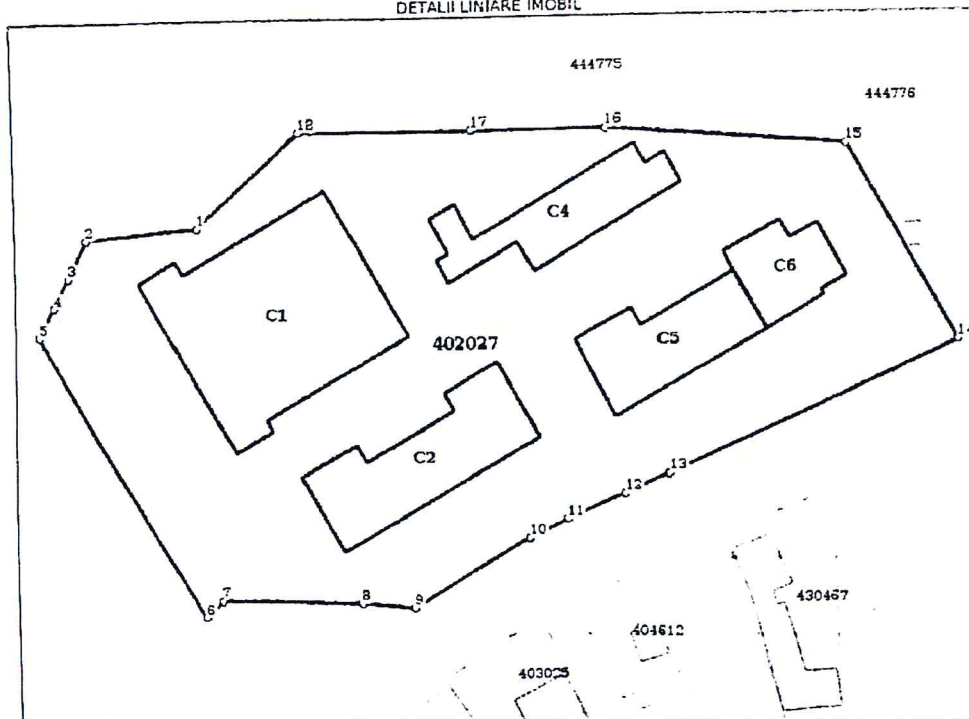
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
402027	14.465	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	9.818	-	-	3565/1/1	
2	curți construcții	DA	4.647	-	-	3565/1/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	402027-C1	construcții industriale și edilitare	1.734	Cu acte	S. construită la sol: 1734 mp; HALA PRODUCȚIE CORP A - PARTER + 1 ETAJ PARTIAL
*A1.2	402027-C2	construcții industriale și edilitare	863	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 863 mp; Hala producție corp B - parter
*A1.3	402027-C3	construcții industriale și edilitare	952	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 952 mp; HALA PRODUCȚIE CORP C - PARTER
*A1.4	402027-C4	construcții industriale și edilitare	594	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 594 mp; Hala producție corp D - parter
A1.5	402027-C5	construcții industriale și edilitare	601	Cu acte	S. construită la sol: 601 mp; S. construită desfășurată: 601 mp. HALA PRODUCȚIE - PARTER

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

Pagina 2 din 3

Echipa pentru informatică: info@epay.ancpl.ro

Faza: versiunea 1.1

Carte funciară Nr. 402027 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	402027-C6	construcții industriale și edilitare	351	Cu acte	S. construită la sol: 351 mp; S. construită desfășurată: 351 mp; HALA PRODUCTIE - PARTER

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciară proprie

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.09
2	3	9.144
3	4	7.259
4	5	7.244
5	6	72.143
6	7	5.102
7	8	31.146
8	9	11.781
9	10	30.354
10	11	9.582
11	12	13.869
12	13	10.709
13	14	68.104
14	15	48.782
15	16	51.751
16	17	29.34
17	18	38.133
18	1	30.551

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.5085374/27-06-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
27-06-2018Data eliberării,
//Asistent Notar,
MARIANA AMELIA BOJZI

Referent,

(parafa și semnătura)

HCL 81/2019

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 11
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

Nr. cont. 544211
 Ziua 26
 Luna 03
 Anul 2019

ANEXA
 la Hotărârea nr. 81/2019

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 447363 Timisoara



324

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Timisoara, Str. Dorobantilor, Nr. 63, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	447363	1.280	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	447363-C1	Loc. Timisoara, Str. Dorobantilor, Nr. 63, Jud. Timis	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 351 mp; S. construita desfasurata: 351 mp; HALA PRODUCTIE - PARTEA

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
64411 / 26/03/2019	
Act Administrativ nr. HG 1016, din 29/09/2005 emis de GUVERNUL RO;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL TIMISOARA-DOMENIU PUBLIC, in administrarea Consiliului Local	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 402027/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 27832 din 10/03/2009;	
Act Administrativ nr. 550, din 09/09/2015 emis de MUNICIPIUL TIMISOARA DIRECTIA URBANISM; Inscris Sub	
Semnatura Privata nr. 15, din 03/08/2015 emis de DIRIGINTE DE SANTIER MICULA TRAIAN; Act Administrativ	
nr. 886, din 06/07/2015 emis de MUNICIPIUL TIMISOARA DIRECTIA URBANISM;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEant CVC 60/2011 NP LAZAR DOREL
cu incheiere nr 84572/2011, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) SC PAJURA SRL, CIF:2798872	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 402027/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 84840 din 19/04/2018;	

C. Partea III. SARCINI.

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
NU SUNT	

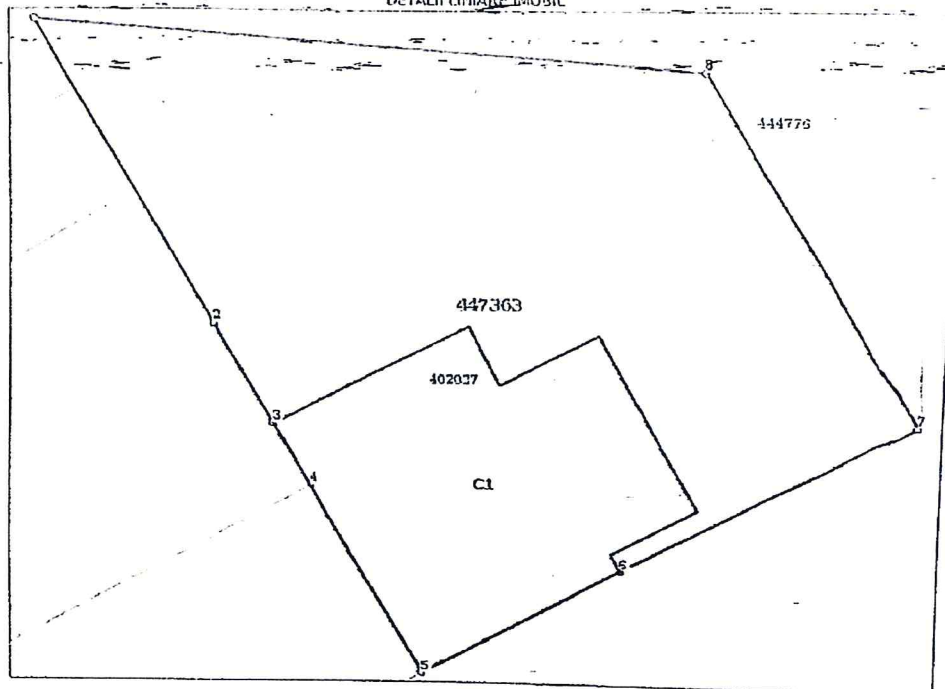
Carte Funciară Nr. 447363 Comuna/Oraș/Municipiu Timișoara
Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
447363	1.288	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.288	-	-	-	Teren intravilan

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	447363-C1	construcții industriale și edilitare	351	Cu acte	S. construită la sol: 351 mp; S. construită desfășurată: 351 mp; HALA PRODUCȚIE - PARTER

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	22.404
2	3	7.497
3	4	4.724

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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare din baza de date a serviciului

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară nr. 747 din 1 Comuna Ghidigheni, Județul Sibiu

Punct început	Punct sfârșit	Longimea segment m (m)
4	5	14.495
5	6	14.257
6	7	20.331
7	8	25.952
8	4	41.451

Longimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereografică și sunt rotunjite la cea mai mică valoare în milimetri.

Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 180 RON, -Chitanța internă nr.5142988/26-03-2019 în suma de 180, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
26-03-2019

Data eliberării,
1/1

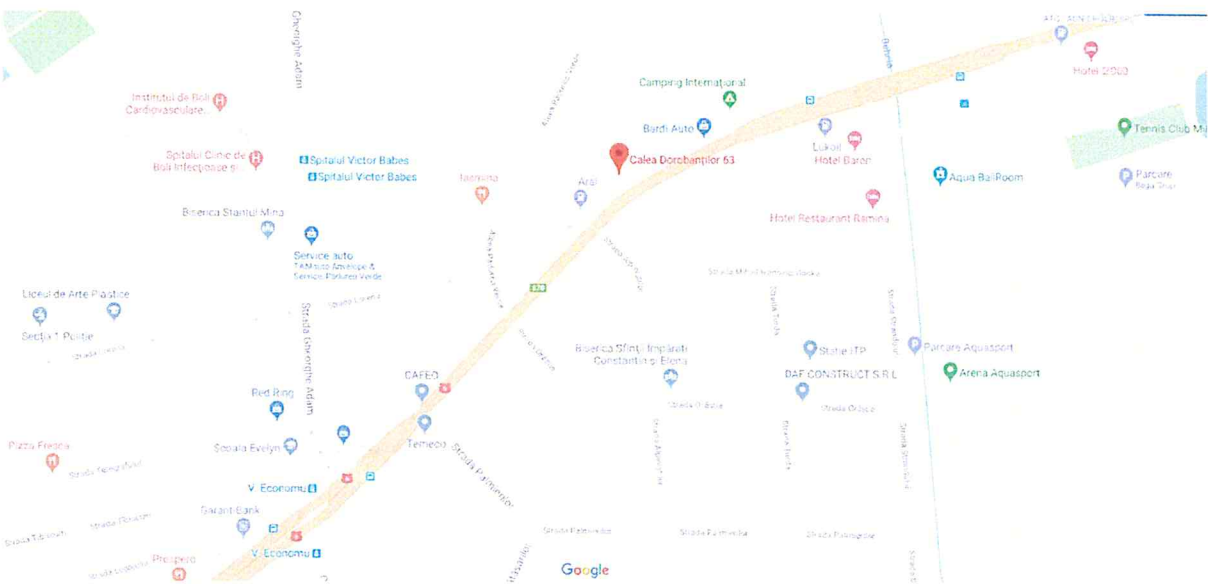
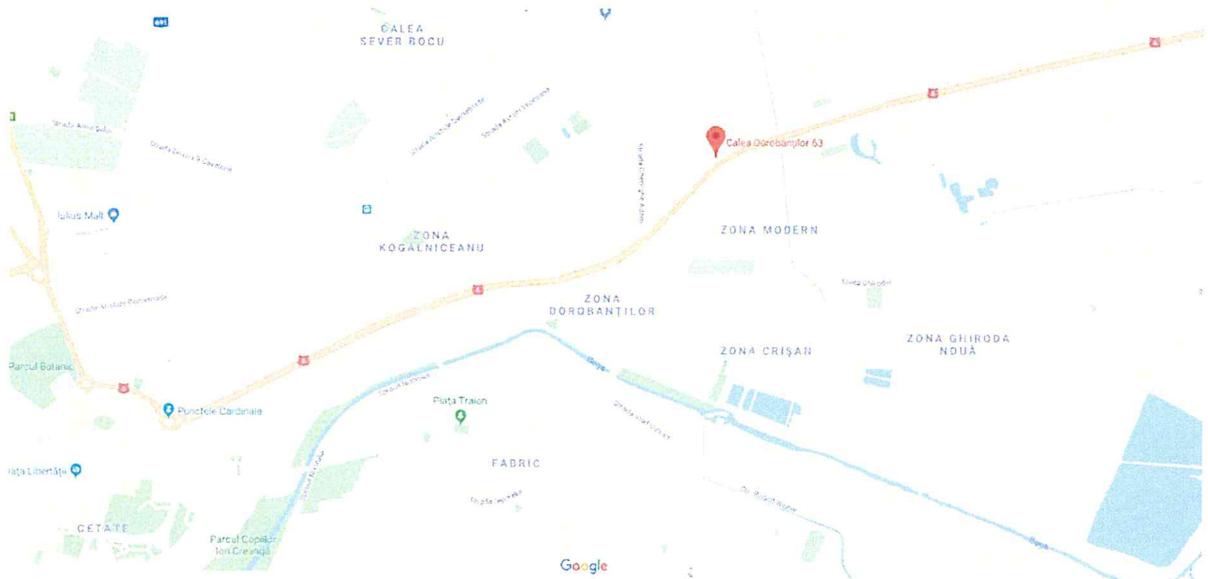
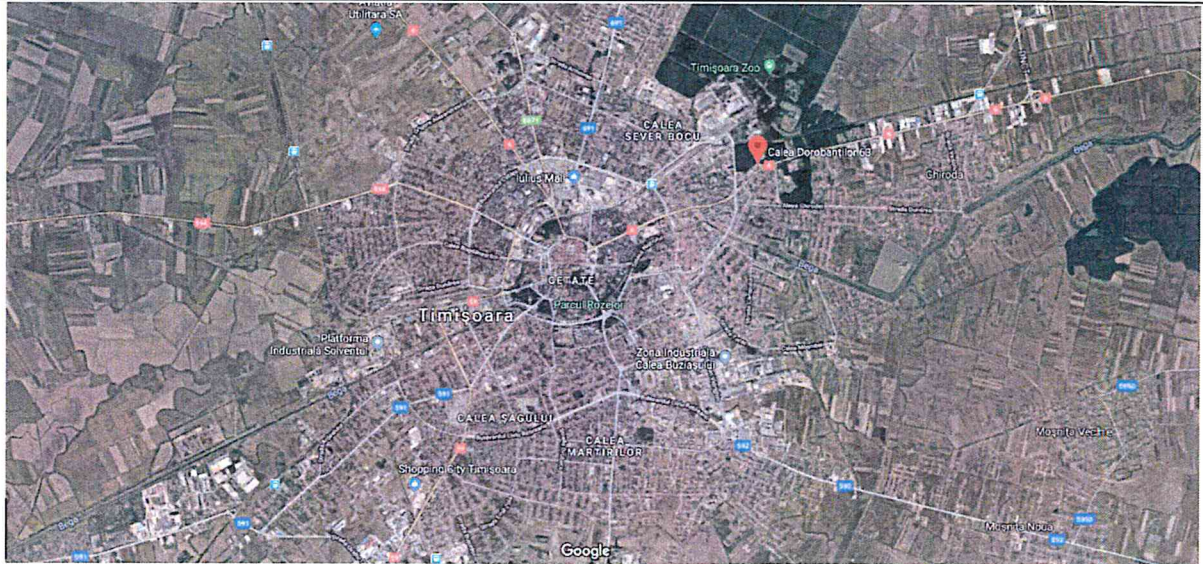
Asistent Registrator,
LILIANA-CAMELIA MICULICĂ

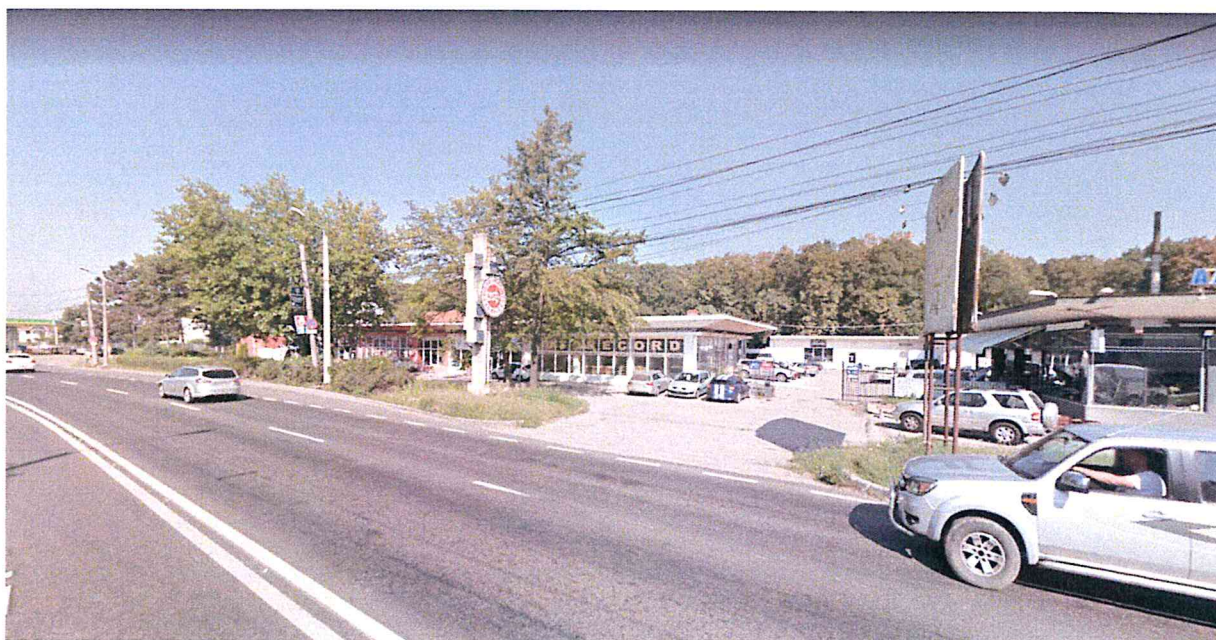
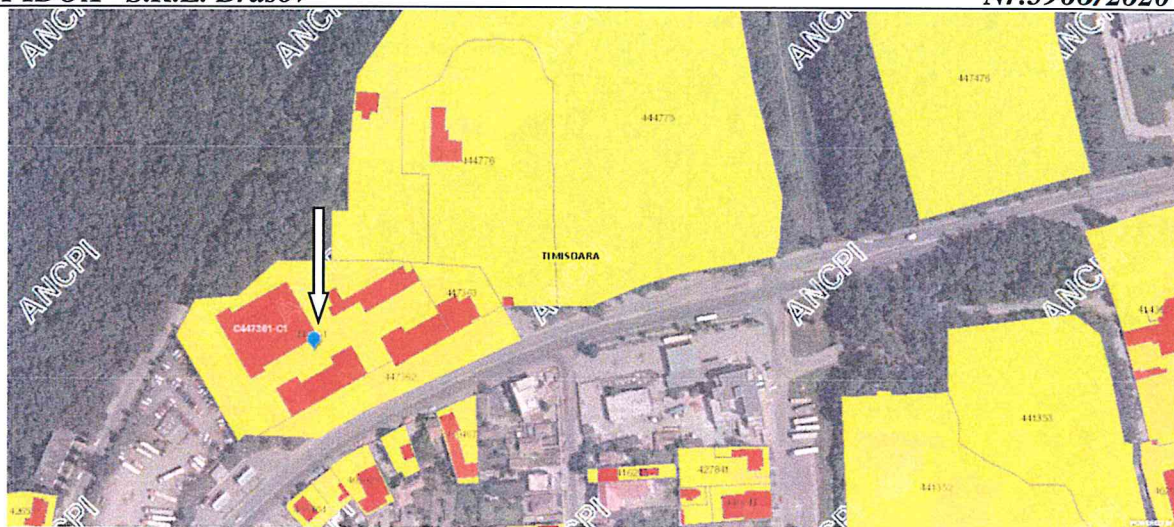
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

IDENTIFICARE







AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0023

Se acordă societății:

FIDOX SRL

Cu sediul în județul Brasov, cod unic de înregistrare 13789500

Data emiterii: 01. 01. 2020
Valabil până la: 31. 12. 2020

Președinte,
Sorin Adrian Petre

