

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

APPRAISAL & VALUATION SA
evaluator ANEVAR
N. Caramfil 87, București
0371 374 089
office@nairomania.ro
nairomania.ro
evaluare-firma.ro

2024

Appraisal & Valuation SA este divizia de evaluări din cadrul NAI România, reprezentantul exclusiv al NAI Global în România. Appraisal & Valuation este membru corporativ ANEVAR din anul 2010 având numărul de certificat 0110, activitatea sa principală constând în evaluarea de active (imobile, echipamente, active financiare și societăți).

400 +
Offices

7000 +
Professional Staff

55+ Markets

Advisory and Valuation
Agency and Brokerage
Agency and Brokerage
Green Services
Market Services
Market Studies
Project Monitoring
Project Monitoring
Agribusiness Consulting
Agribusiness Consulting

Appraisal&Valuation oferă servicii imobiliare complete. Totodată, oferă și servicii de certificare a clădirilor verzi: LEED și BREEAM.

Nume: S.C. Appraisal & Valuation S.A.

Cod Unic de Identificare: RO 26760786

Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/09.04.2010

Sediul: Bd Nicolae Caramfil nr 87, etaj 6, sector 1, București

Telefon: +40 31 1011 890

E-mail: office@nairomania.ro

Website: www.nairomania.ro



GOLD Member
ROMANIA
GREEN
BUILDING
COUNCIL
RoGBC.org



Către: Primăria Municipiului Timișoara

Subiect: Raport de evaluare privind stabilirea valorii dreptului de suprafață pentru activele situate în Mun. Timișoara, Teren intravilan drum aflat în UAT Timișoara

Având în vedere cerințele dumneavoastră cu privire la evaluarea activului menționat mai sus, am acționat în calitate de evaluator, efectuând raportul de evaluare pe care îl anexăm prezentei scrisori.

Raportul de evaluare reprezintă oglinda profesionalismului evaluatorului și elementul principal prin care este perceput rezultatul analizei și natura investigațiilor efectuate și în care este estimată și argumentată valoarea. Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastră asupra valorii dreptului de suprafață este expusă în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Extras de carte funciară	Top	Adresă imobil	Zona în Timișoara	Zonare	Categoria de folosință	Suprafață	Valoare euro/mp	Valoare lei/mp	Valoare de piață teren	DURATA DE RECUPERARE A PREȚULUI DE VÂNZARE A TERENULUI - LUNI -	DREPTUL DE SUPERFICIE / LUNĂ
1	456535	456535	Str. Sfanta Rozalia conf. ANCP	Centrala	Rezidențial	Teren cai acces/spatii verzi	348	187,00 €	930,47 RON	323.805 RON	300	1.079 RON

Valoarea a fost stabilită de către un expert evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.

Vă rugăm să luați în considerare că prezentul raport de evaluare a fost întocmit într-un context economic și social excepțional. Situația macroeconomică la nivel național este caracterizată prin suprapunerea efectelor post crizei sanitare, și cu izbucnirea acțiunilor militare de pe teritoriul unei țări vecine, care a generat consecințe economice importante. Totodată, remarcăm pe plan internațional existența unei crize de aprovizionare cu materii prime, determinate de evenimentele din nord-estul Europei. Această stare a avut un puternic impact asupra economiei și piețelor în general, conducând la perceperea unui nivel de risc excepțional pe piața de capital, cât și în piața imobiliară. Vă rugăm să luați la cunoștință că datorită contextului economic caracterizat de un nivel de risc ridicat, în anumite sectoare economice, accesul la finanțare s-a îngreunat, dar și din cauza lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale și de aceea riscul poate să fie crescut.

Cu stimă,

Andrei Botiș, MRICS

President & CEO

Appraisal & Valuation SA

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	5
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	6
II.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
1. Identificarea și competența evaluatorului.....	7
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați	7
3. Activul subiect al evaluării.....	8
4. Scopul evaluării.....	8
5. Tipul valorii.....	8
6. Data evaluării	8
7. Natura și amploarea activităților evaluatorului	8
8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	9
9. Ipoteze semnificative.....	9
10. Ipoteze speciale semnificative	10
11. Tipul raportului	10
12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	11
13. Declararea conformității cu SEV.....	11
DEFINIȚII.....	13
III. PREZENTAREA DATELOR.....	14
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	17
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU).....	21
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	24
1. Metodologia de evaluare	24
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	31
ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE	32
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO	37
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE.....	38

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	60538
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Timișoara
Client:	Primăria Municipiului Timișoara
Tip active:	Active imobiliare aflate în proprietatea UAT Timișoara
Adresa active:	Mun. Timișoara, Teren intravilan drum aflat in UAT Timișoara

Active evaluate:
Teren intravilan

Nr. crt.	Extras de carte funciară	Top	Adresă imobil	Zona in Timișoara	Zonare	Categoria de folosință	Suprafață	Valoare euro/mp	Valoare lei/mp	Valoare de piață teren	DURATA DE RECUPERARE A PREȚULUI DE VÂNZARE A TERENULUI - LUNI -	DREPTUL DE SUPERFICIE / LUNĂ
1	456535	456535	Str. Sfanta Rozalia conf. ANCP	Centrala	Rezidential	Teren cai acces/spatii verzi	348	187,00 €	930,47 RON	323.805 RON	300	1.079 RON

Valori

Utilizare alternativă	Fără utilizare alternativă.
Marketabilitate	Medie
Data evaluării:	30.04.2024
Data inspecției:	30.04.2024
Curs valutar:	1 EUR = 4.9758
Appraisal & Valuation SA	

I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la activul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi verificat conform standardelor de evaluare.

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

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare. Evaluatorul nu are nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea și independența pe parcursul efectuării serviciilor de evaluare.

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

Membru Titular

Danciu Pavel Claudiu

Legitimație număr 19471

Evaluator E.P.I.



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
1. Identificarea și competența evaluatorului

Denumire:	APPRAISAL & VALUATION S.A.
Sediul social:	Bd Nicolae Caramfil nr 87, etaj 6, sector 1, București
Reprezentant legal:	Ioan - Andrei Botiș, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație
E-mail:	office@nairomania.ro
Telefon:	(+4) 0311 011 890
Fax:	(+4) 0372250626
Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:	RO 26760786
Număr înregistrare la Registrul Comerțului:	J40/3736/2010
Website:	https://www.nairomania.ro/ și www.evaluare-firma.ro
Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :	Sorin Mihail Huidu, legitimație nr. 13179, E.P.I, E.I.,E.B.M.  Pavel Claudiu Danciu, Evaluator E.P.I., Legitimatie: 19471 

Appraisal & Valuation S.A. declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă direct sau prin angajații săi cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate. Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul și a celor menționați ca efectuând inspecția imobilului.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) de către evaluatori membri acreditați ANEVAR calificați pentru acest tip de activ și în această locație.

2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

Client	Primăria Municipiului Timișoara
Alți utilizatori desemnați	Primăria Municipiului Timișoara

Acest raport de evaluare este adresat clientului și destinatarilor desemnați și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

3. Activul subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra următorului activ imobiliar aflat în aflat în patrimoniul Domeniului Privat al Municipiului Timisoara:

Nr. crt.	Extras de carte funciară	Top	Adresă imobil	Zona în Timișoara	Zonare	Categoria de folosință	Suprafață
1	456535	456535	Str. Sfanta Rozalia conf. ANCPI	Centrala	Rezidential	Teren cai acces/spatii verzi	348

Activul se evaluează de sine stătător, independent de alte active.

Adresa activelor: Mun. Timișoara, Teren intravilan drum aflat în UAT Timișoara .

Moneda evaluării

Rezultatul evaluării se va raporta în moneda europeană (Euro) și în moneda națională (Leu), cursul de schimb între cele două monede fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

Cursul de schimb 1 EUR = 4.9758 Lei

4. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea valorii dreptului de suprafață

Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

5. Tipul valorii

Conform scopului evaluării menționat, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

„**Valoarea de piață**” este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a 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 cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”. Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii (paragraf 30.1).

Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.

6. Data evaluării 30.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 30.04.2024

7. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspecția activelor s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 20.02.2024 și 21.02.2024.

La data inspecției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activelor evaluate.

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspecției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de Client. Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Nu s-au inspectat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, sapături sau decopertări). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății. Documentația și informațiile puse la dispoziția Evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit folosind următoarele documente furnizate de către client :

- Nota de comandă cu nr 013687/07.05.2024
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Extras carte funciara nr. 456535, eliberat cu cererea nr. 108383 din 23.04.2024

Limitări cu privire la informații sau documente: nu am avut la dispoziție certificat de urbanism.

Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile din documentele transmise de client. Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

De asemenea, evaluatorul a avut în vedere informațiile obținute cu ocazia inspecției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.homezz.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, diverse alte surse online și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc.). În plus, în măsura în care s-au dovedit a fi necesare, au fost utilizate informații din cataloagele de costuri de profil respectiv catalogul „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire” – C. Schiopu și „Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric”, Editura Matrix Rom, București. Pentru fundamentarea valorii, evaluatorul a analizat mai multe informații/analize de piață/calcul, ce fac parte din dosarul de lucru și prezentate în mod sintetic în cuprinsul raportului de evaluare.

9. Ipoteze semnificative

Ipotezele luate în considerare în evaluare sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele reprezintă aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea raționamentului evaluării.

- › Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar sau de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.
- › În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
- › Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- › Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării

suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.

- › Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- › Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- › Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului său impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- › Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- › Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- › Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- › Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- › Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- › În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
- › Informațiile culese de Evaluator de la terți sunt presupuse a fi de încredere și corecte, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
- › Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- › Imobilul a fost evaluat în ipoteza că se găsește la data evaluării în aceeași stare ca cea constatată la data inspecției.
- › În vederea realizării misiunii de evaluare, terenul se va considera liber de construcții și fără sarcini.

10. Ipoteze speciale semnificative

- › În vederea realizării misiunii de evaluare, evaluatorul a considerat zonarea terenurilor în funcție de indicii urbanistici (terenle supuse evaluării cu construcții rezidențiale, industriale sau comerciale) din zona de referință subiectului de evaluat în lipsa certificatului de urbanism

11. Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 103 - Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 și trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

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

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

13. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în strânsă legătură cu situația economică și legislativă din România:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2022:

Standarde generale

- SEV 100-Cadrul general
- SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102-Documentare și conformare
- SEV 103-Raportare
- SEV 104-Tipuri ale valorii
- SEV 105-Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active

- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2022- Nu este cazul

De asemenea, s-au luat în considerare următoarele standarde și reglementări specifice de raportare financiară:

- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- IAS 16 – Imobilizări corporale,
- IAS 36 – Deprecierea activelor.

DEFINIȚII

Valoarea de piață	„Valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a 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 cunoștința de cauza, prudent și fără constrângere”. Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii (paragraf 30.1). Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.
Evaluator	APPRAISAL & VALUATION S.A. este o societate pe acțiuni înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J40/3736/2010, cod unic de înregistrare RO 26760786 și având sediul social în Bd Nicolae Caramfil nr 87, etaj 6, sector 1, București.
Abordare prin piață	Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.
Abordarea prin cost	Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante dedepreciere.
Lei sau RON	Reprezintă moneda națională a României
Euro, EUR sau €	Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro
ANEVAR	ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

III. PREZENTAREA DATELOR

1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra următoarelor active imobiliare aflate în patrimoniul Domeniului Privat al Municipiului Timișoara:

Extras de carte funciară	Top	Adresă imobil	Zona în Timișoara	Zonare	Categoria de folosință	Suprafață
456535	456535	Str. Sfanta Rozalia conf. ANCP	Centrala	Rezidential	Teren cai acces/spatii verzi	348

Activele se evaluează de sine stătător, independent de alte active.

Adresa activului: Mun. Timișoara, Teren intravilan drum aflat în UAT Timișoara .

1.2. Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra activelor descrise mai sus. Activele sunt deținute de către domeniul public-privat al Municipiului Timișoara

1.3. Date privind documentația cadastrală

Extras de carte funciară	Top	Adresă imobil	Zona în Timișoara	Zonare	Categoria de folosință	Suprafață
456535	456535	Str. Sfanta Rozalia conf. ANCP	Centrala	Rezidential	Teren cai acces/spatii verzi	348

1.4. Sarcini

În procesul de evaluare s-a luat în considerare în ipoteza „liber de sarcini”.

1.5. Utilizarea actuală

La data inspecției terenurile erau ocupate de construcții rezidențiale, comerciale, industriale și mixte – în funcție de indicii urbanistici zonali.

Evaluarea terenului a fost realizată în premisa de teren liber.

1.6. Identificare

Identificarea activelor s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție și pe baza adresei poștale.

1.7. Acces

Accesul la imobilul supus evaluării se realizează prin drum public.

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Timișoara (în latină *Timisvaria*; în maghiară *Temesvár*; în germană *Temeschwar*, alternativ *Temeschburg* sau *Temeswar*; în sârbă *Temuwbap*, cu alfabet latin: *Temišvar*; în turcă *Temeşvar*) este municipiul de reședință al județului Timiș, Banat, România. Se află în vestul României, aproape de frontierele cu Ungaria și Serbia, pe malul râului Bega.

Numele localității provine de la cel al râului Timiș, combinat cu substantivul maghiar *vár*, „cetate”, adică Cetatea Timișului. Situat pe râul Bega, Timișoara este cel mai mare și important oraș al regiunii istorice Banat. Din 1848 și până în 1860 a fost capitala Voivodinei Sârbești și Banatului Timișan. După Primul Război Mondial Timișoara a intrat în componența României. În anul 1989, orașul a fost focarul Revoluției Române, care a îndepărtat de la guvernare regimul comunist.

Timișoara este capitala regiunii de dezvoltare Vest și cel mai important oraș al macroregiunii de dezvoltare Sud-Vest a României.

Timiș este un județ așezat în partea de vest a României, în centrul provinciei istorice Banat. Reședința lui este municipiul Timișoara, capitala regiunii de Vest și cel mai mare și important oraș al macroregiunii de dezvoltare Sud-Vest a României.

Geografic, este cel mai vestic județ al țării. Se învecinează cu județele Arad, Caraș-Severin și Hunedoara, precum și cu districtele Banatul de Sud, Banatul Central și Banatul de Nord din Serbia și cu județul Csongrád-Csanád din Ungaria, cu care formează frontiere de stat.

Teritorial, este cel mai mare județ al României, cu 8.696,7 km² (3,65% din suprafața întregii țări). A fost înființat în anul 1968 prin reorganizarea teritorială a regiunii Banat (cu părți din raioanele Arad, Bozovici, Caransebeș, Ciocova, Făget, Gătaia, Jimbolia, Lipova, Sânnicolau Mare și Timișoara).

2.2. Zona

Proprietățile evaluate se află în zona central. În zona de referință a terenului evaluat regăsim și construcții cu multiple destinații (rezidențială, comercială, mixtă). Informațiile despre zonă au fost preluate din sursele publice.

2.3. Informații specifice

Terenul evaluat sunt situat în zona centrală municipiului Timișoara, după cum urmează:

- Străzile sunt amenajate, iar infrastructura din zonă are configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în condiții bune a imobilelor adiacente.

2.4. Tip localitate: Urban

2.5. Zonă în localitate: centrală

2.6. Tip zonă: . zone rezidențiale, comerciale, mixte

2.7. Transportul public

Proprietățile sunt conectate la mijloacele de transport în comun:

Autobuz:	Tramvai	Troleibuz	Metrou:	Maxi-Taxi	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☒ Nu ☐	

2.8. Puncte de interes în zonă

Market	Piață	Școală	Parc	Poliție	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☐ Nu ☐	

3. Amplasament - Teren

3.1. Suprafață

Extras de carte funciară	Top	Adresă imobil	Zona în Timișoara	Zonare	Categoria de folosință	Suprafață
456535	456535	Str. Sfanta Rozalia conf. ANCPI	Centrala	Rezidential	Teren cai acces/spatii verzi	348

Terenul supus evaluării este intravilan categoria de folosință drum

3.2. Identificare amplasament

Identificarea imobilului s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție și pe baza adresei poștale.

3.3. Utilități

Activul beneficiază de următoarele utilități disponibile în zona:

Gaz ☒	Electricitate ☒	Apă ☒	Canalizare: ☒
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Rețea ☒ Puț ☐	Rețea ☒ Fosă ☐

3.4. Împrejurimi

Terenul era împrejmuit parțial la data inspecției.

3.5. Aspect urbanistic și estetic (imobile vecine, calitate locatari etc)

Aspectul urbanistic și estetic al zonei analizate este unul favorabil, zona analizată fiind dezvoltată.

3.6. Restricții de Urbanism

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice, nu s-au pus date la dispoziția evaluatorului cu privire la restricții de urbanism.

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

1. Analiza pieței imobiliare românești

Sectorul imobiliar românesc a fost supus unor provocări semnificative în 2023, cu accent pe o diminuare pronunțată a investițiilor și a interesului cumpărătorilor, fenomen atribuit creșterii ratei dobânzilor. Cu toate că România a reușit să depășească multe țări europene, proiecția inițială de creștere a Produsului Intern Brut (PIB) cu 3-4% s-a dovedit a fi optimistă, stabilindu-se în final la un nivel ușor peste 2%. Un aspect remarcabil al acestui an a fost creșterea interesului pentru clădirile prietenoase cu mediul, indicând o schimbare de paradigmă în piață, către sustenabilitate.

Această evoluție indică o tendință semnificativă în răspunsul pieței la problemele actuale, cu accent pe aspecte precum eficiența energetică și impactul asupra mediului. Interesul crescut pentru clădirile durabile poate reflecta și o schimbare în preferințele și valorile cumpărătorilor și investitorilor, cu o direcție clară către dezvoltarea durabilă și responsabilă din punct de vedere ecologic. Adaptare la noile tendințe indică faptul că actorii din domeniul imobiliar recunosc importanța responsabilității sociale și a sustenabilității în contextul actual, adaptându-se la cerințele unei piețe în schimbare rapidă. În acest context, pot fi așteptate inovații și progrese semnificative în domeniul tehnologiilor și materialelor ecologice, precum și în practicile de construcție și proiectare. Astfel, sectorul imobiliar românesc pare să evolueze nu doar în răspuns la provocările economice și de mediu, ci și în conformitate cu așteptările unei audiențe din ce în ce mai preocupate de sustenabilitate și responsabilitate socială. Această schimbare poate oferi noi oportunități și direcții de dezvoltare pentru industria imobiliară românească, creând un cadru mai durabil și rezilient pentru viitor. Scăderea ratelor dobânzilor în semestrul II al anului 2023 a avut un impact semnificativ asupra stimulării tranzacțiilor în piața imobiliară rezidențială. Această mișcare a făcut împrumuturile ipotecare mai accesibile și, prin urmare, a crescut interesul și participarea în cadrul pieței. Deși în ianuarie 2023 s-a înregistrat o creștere de 0,25% a ratei dobânzii de referință, datele raportate indică faptul că prețurile imobiliare au rămas stabile, înregistrând chiar o ușoară creștere. Aceasta sugerează o rezistență notabilă a pieței imobiliare în fața fluctuațiilor dobânzilor, iar consumatorii și investitorii au continuat să aibă încredere în stabilitatea acestui sector. Este important să observăm cum evoluțiile economice, în special în ceea ce privește cursul de schimb și ratele dobânzilor influențează piața imobiliară. În octombrie, Banca Națională a României a raportat o ușoară creștere a valorii medii a euro, ceea ce poate indica anumite presiuni sau schimbări în contextul economic național sau internațional.

Stabilizarea prețurilor imobiliare în ciuda creșterii ratei dobânzii de referință poate fi influențată de mai mulți factori. Unul dintre acești factori poate fi durata de timp necesară pentru ca schimbările în ratele dobânzilor să se reflecte în comportamentul pieței imobiliare. De asemenea, politica bancară și alte condiții economice pot contrabalansa impactul direct al ratelor dobânzilor.

În general, aceste date arată că piața imobiliară din România este susceptibilă la multiple influențe, iar reziliența sa în fața unor evenimente financiare poate fi un indicator al stabilității și maturității acestei industrii. Cu toate acestea, este important să se continue monitorizarea evoluțiilor economice și financiare pentru a anticipa și înțelege mai bine dinamica pieței imobiliare.

Prognosticul pentru menținerea unor rate de dobândă de referință scăzute în 2024 este un factor important pentru susținerea activității ridicate în piața imobiliară. Ratele de dobândă reduse încurajează adesea cumpărătorii să considere investiții în proprietăți, deoarece costurile de finanțare sunt mai mici.

Pe parcursul întregului an 2023, piața imobiliară din România a experimentat creșteri semnificative de prețuri, fenomen resimțit mai ales în marile orașe precum București, Timișoara, Iași, cu o creștere mai pronunțată de 10%-15% în orașe de rangul doi precum Alba Iulia, Suceava, Bistrița sau Târgoviște. Această evoluție a indicat o tendință generală de creștere a valorilor proprietăților, evidențiind o cerere susținută și un interes crescut din partea cumpărătorilor. Specialiștii din domeniul imobiliar anticipează o continuare a acestei tendințe în 2024, prognozând o creștere medie treptată a prețurilor de 4 - 8 %. Această previziune reflectă încrederea în stabilitatea și atractivitatea pieței imobiliare românești. De asemenea, această prognoză include și o majorare suplimentară de 4%, generată de creșterea TVA-ului pentru vânzările de apartamente noi. Acest aspect ar putea influența comportamentul cumpărătorilor și ar putea avea un impact semnificativ asupra dinamicii pieței, determinând ajustări în strategiile de achiziții și vânzări. Este de

așteptat ca aceste schimbări să genereze discuții și adaptări din partea actorilor implicați în sectorul imobiliar.

Piața imobiliară a demonstrat o notabilă reziliență, recuperându-se și înregistrând noi recorduri în noiembrie, care a devenit luna de vârf pentru tranzacții. Această adaptabilitate a pieței poate fi atribuită, în parte, influenței pozitive a ratelor dobânzilor scăzute menționate, care au creat un mediu favorabil pentru tranzacțiile imobiliare.

Rezultatele de la sfârșitul anului, cu o creștere de 4% în tranzacții față de noiembrie din anul precedent, subliniază stabilitatea și interesul susținut al participanților pe piața imobiliară. Bucureștiul și principalele județe au jucat un rol deosebit în această performanță, raportând cele mai mari numere lunare de tranzacții în întregul an 2023. Acest lucru poate fi influențat de diversitatea ofertei imobiliare, infrastructura dezvoltată și o cerere susținută din partea cumpărătorilor și investitorilor.

Analizând evoluția pieței imobiliare pe parcursul anului 2023, observăm că, deși s-a consemnat o scădere semnificativă de aproximativ 20% în volumul de tranzacții în prima jumătate a anului, declinul s-a moderat considerabil la aproximativ 10% la finalul anului. Acest fenomen poate fi interpretat ca un semn al capacității pieței de a se adapta și de a se ajusta în fața schimbărilor condițiilor economice și financiare.

Bucureștiul a înregistrat o scădere mai semnificativă, ceea ce poate reflecta în mare parte influențele locale sau specifice. Cu toate acestea, este important să notăm că principalele județe au raportat declinuri apropiate sau chiar inferioare mediei naționale, subliniind variația și rezistența diferitelor piețe regionale.

Județul Brașov, a ieșit în evidență ca fiind cel mai performant, înregistrând o scădere de aproape 1% la numărul tranzacții. Acest rezultat poate fi atribuit unor factori precum atractivitatea regiunii pentru cumpărători sau investitori, deschiderea aeroportului care a generat un nou segment de clienți,

infrastructura dezvoltată sau o mai mică sensibilitate la fluctuațiile pieței. Este esențial să se continue monitorizarea și analiza contextului economic și a factorilor locali care ar putea influența evoluția pieței imobiliare. Chiar și într-un an cu provocări inițiale, capacitatea pieței de a-și reveni și de a se ajusta oferă o perspectivă optimistă pentru viitorul acestei industrii

Interconectarea dintre volumul tranzacțiilor imobiliare și dinamica creditelor ipotecare oferă o perspectivă complexă asupra pieței imobiliare în noiembrie 2023. Faptul că finanțările bancare au înregistrat o creștere semnificativă, de 18% față de aceeași perioadă din 2022, evidențiază încrederea sporită a consumatorilor în accesarea finanțărilor pentru achiziția de proprietăți. Această creștere poate fi în mare parte explicată de produsele promoționale oferite de bănci caz în care ratele dobânzilor au fost mai reduse făcând astfel împrumuturile ipotecare mai atractive și accesibile. Acest factor a influențat pozitiv cererea pe piața imobiliară, stimulând tranzacțiile și, implicit, creând un mediu propice pentru extinderea creditelor ipotecare. Cu toate acestea, observăm și o tendință mixtă în privința autorizațiilor de construcție. Creșterea în zonele urbane poate reflecta o continuare a dezvoltării și urbanizării, în timp ce scăderea în regiunile rurale sugerează o posibilă schimbare în preferințele sau strategiile de construcție. Este notabilă și scăderea semnificativă a autorizațiilor de construcție obținute de dezvoltatori în primele 10 luni ale anului, înregistrând un declin de aproximativ 20% față de aceeași perioadă a anului precedent. Acest aspect poate indica, într-o măsură, o adaptare la schimbările din cererea de proprietăți sau poate fi influențat de factori precum costurile de construcție sau reglementările guvernamentale. Însă pe acest fond, este foarte posibil ca în anii următori să avem parte de o lipsă a ofertei, ceea ce poate conduce implicit la creșterea prețurilor. Analiza detaliată a acestor aspecte evidențiază complexitatea dinamicilor pieței imobiliare, unde multiple variabile, cum ar fi ratele dobânzilor, preferințele consumatorilor și deciziile dezvoltatorilor, interacționează pentru a influența evoluția sectorului imobiliar. Este important să se continue monitorizarea acestor tendințe pentru a înțelege mai bine comportamentul pieței și pentru a anticipa schimbările viitoare.

Perspectiva viitoare pentru piața imobiliară din România își găsește fundamentul într-o serie de analize și prognoze care au în vedere evoluția ratei dobânzii de referință monetară și schimbările fiscale planificate pentru anul 2024. Începând cu luna iulie, se anticipează o scădere a dobânzilor, cu prognoza de a atinge 3,6 % până la începutul anului 2025. Aceasta ar reprezenta o inversare semnificativă față de creșterea inițială a ratei dobânzii de referință, care a contribuit la o serie de ajustări crescânde ale ratelor. Scăderea prognozată a dobânzilor este privită ca un factor pozitiv pentru piața imobiliară, deoarece ratele mai scăzute pot stimula cererea pentru achiziții de locuințe și investiții imobiliare.

Continuarea creșterii economice, combinată cu scăderea ratei dobânzilor, este anticipată să contribuie la o perspectivă pozitivă pentru piața imobiliară românească în 2024. Astfel, se așteaptă că cumpărătorii și

investitorii să beneficieze de un mediu financiar favorabil pentru accesarea creditelor ipotecare și pentru implicarea în tranzacții imobiliare.

Cu toate acestea, prognozele pentru 2024 sunt însoțite de precauții, deoarece există semne de incertitudine în dinamica economică și imobiliară. Un factor important care contribuie la această incertitudine este programarea unor modificări fiscale în ianuarie 2024, inclusiv creșterea TVA-ului. Aceste schimbări fiscale pot avea un impact semnificativ asupra pieței imobiliare, conducând la ajustări în prețurile de vânzare ale noilor locuințe și influențând comportamentul cumpărătorilor. Pe de altă parte, prețul materialelor de construcții se menține încă destul de ridicat și nu se întrezăresc perspective de ajustare. Așa că este posibil ca această creștere să contrabalanseze iar prețurile imobilelor să nu scadă.

În concluzie, piața imobiliară din România se află într-o fază de adaptare la schimbările anticipate în ceea ce privește ratele dobânzii, costul materialelor de construcții, al manoperei cât și modificările fiscale. Este crucial să se monitorizeze îndeaproape aceste evoluții și să se adopte strategii flexibile pentru a gestiona eventualele impacturi și oportunități care vor apărea în cursul anului 2024.

2. Piața terenurilor

Anul 2023 a debutat cu o desfășurare mai lentă a evenimentelor. Cu toate acestea, investitorii și-au păstrat un nivel activ de participare pe întreg parcursul ultimelor luni ale anului, fie din dorința unora de a finaliza tranzacții înainte de încheierea exercițiului fiscal al anului 2023, fie din considerente legate de eficiența fluxului de numerar, dat fiind nivelul dobânzilor. În ansamblu, numărul de tranzacții a înregistrat o ușoară scădere comparativ cu anii precedenți, însă interesul pentru achiziții a rămas constant.

Printre participanții activi s-au numărat companii notabile precum Dedeman, Vastint, One United, Speedwell și Kaufland. Este demn de menționat faptul că ponderea majoră a acestor tranzacții s-a înregistrat în zona București-Ilfov. În ceea ce privește tranzacțiile semnificative de teren înregistrate în 2023, evidențiem achizițiile platformelor Helitube și Filan din Vergului, dobândite de Kaufland, Lidl și Hornbach, precum și achiziția Vastint asupra terenului Aktor de la Timpuri Noi, în proximitatea Musette. Printre tranzacțiile mai recente se numără și cea încheiată de One United, care a achiziționat fosta proprietate Vulcan din zona Progresului, precum și terenul aparținând CPI pentru dezvoltare de birouri în zona Dimitrie Pompeiu. În plus, Speedwell a efectuat o achiziție de teren în zona Aviației, iar Biofarm a vândut terenul din Iancu de Hunedoara.

Tranzacțiile notabile se completează cu achiziția din Brașov, unde primăria a dobândit 50 de hectare, inclusiv fosta platformă CET Brașov, și cu cea din Cluj, unde Hexagon a achiziționat fosta platformă Tehnofrig într-o tranzacție evaluată la 30-40 de milioane de euro, marcând cea mai semnificativă tranzacție imobiliară din Cluj până în prezent.

3. Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de teren intravilane CC din Timișoara.

4. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Cererea pentru activul de tipul celui analizat s-a observat a fi formată din investitori medii și mari interesați să dezvolte/achiziționeze facilități pentru desfășurarea activității de recreere.

5. Analiza ofertei

În zona considerată și pentru segmentul de active de tipul celui analizat se remarcă o activitate medie de dezvoltare imobiliară. Astfel, am identificat oferte de teren cu destinație rezidențială, comercială, industrială și mixtă ce se încadrează în următoarele intervale de prețuri în funcție de zonare: **148-310 euro/mp – rezidențial; 145-1150 euro/mp – comercial; 20-209 euro/mp – industrial; 155-423 – comercial/rezidențial; 55-150 euro/mp - comercial/industrial**, acestea depinzând de localizare, zonare, suprafață, utilități, existența construcțiilor demolabile, deschidere și Urbanism pe întreaga lungime a străzii, fără variații semnificative.

În acest context, pe piață sunt listate oferte de active similare la vânzare în număr mare. În realizarea misiunii de evaluare am selectat cele mai relevante oferte ce se vor regasi si în grilele de piață.

Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciem că piața locală pentru segmentul de active similare celui analizat este caracterizată de o lichiditate medie, cu un număr mediu de tranzacții și perioade relativ reduse de expunere a proprietăților pe piață.

Pagina | 20

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celor analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale și de localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 6 luni – 12 luni.

8. Concluzii

CONCLUZII		
Oferta de active similare	constantă	
Cererea de active similare	constantă	
Definirea pieței	activă	
Echilibrul pieței	Echilibru relativ între cerere și ofertă	
	Active comparabile la vânzare	
	Minim	20 euro/mp
	Maxim	1000 euro/mp

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

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

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze 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.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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 piață în care este localizată proprietatea. Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata

de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă. În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită. Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția. Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: **admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă**. Criteriile analizei celei mai bune utilizări:

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

b. **Posibilă fizic** – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. **Fezabilă financiar** – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit.

Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

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

mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor. Cea mai bună utilizare a terenului liber – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

Cea mai buna utilizare

Având în vedere suprafața, accesul, forma și localizarea terenurilor supuse evaluării, cât și specificul zonei din care fac parte proprietățile evaluate, opinia mea este că CMBU este de spațiu verde cu destinație specializată teren drum sau parcuri sportive, spații verzi pentru agrement etc

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu teren similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenle construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor 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 și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru teren și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate.

Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și

comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile 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.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexe).

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

Grila datelor de piață pentru teren rezidențiale zona de Centrala prezentată mai jos sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile folosite.

Grila datelor de piață				
		A	B	C
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE (TEREN)		
Suprafata teren (mp)	348	590	577	1.100
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		388	416	382
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat după cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	Apr.24	Apr.24	Apr.24	Apr.24
Localizare	Timisoara, str Sfanta Rozalia	Timisoara, zona Blășcovici	Timisoara, zona Bastion (situat mai bine)	Timisoara, zona Bastion (situat mai slab)
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare, gaz	similar	similar	similar
Suprafata	348	590	577	1.100
Relieful/forma terenului	regulata, plan	Regulata/plan	Regulata/plan	Regulata/plan
Utilizare	Teren cai acces si spatii verzi	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial

Ajustările luate în considerare au fost cele prezentate în grila de mai jos:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	Intravilan drum, pretabil teren pentru cai de acces (spații verzi)	intravilan Cc, pretabil rezidential	intravilan Cc, pretabil rezidential	intravilan Cc, pretabil rezidential
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Timisoara, str Sfanta Rozalia	Timisoara, zona Blașcovici	Timisoara, zona Bastion (situat mai bine)	Timisoara, zona Bastion
8	Tipul drumului de acces	Principal, asfaltat	principal, asfaltat	principal, asfaltat	principal, asfaltat
Caracteristici fizice					
9	Suprafața (mp)	348	590	577	1.100
10	Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
11	Topografie	plana	plana	plana	plana
Utilități (distanța până la punct de racordare - m)					
12	electricitate	0	0	0	0
13	apă	0	0	0	0
14	canalizare	0	0	0	0
15	gaze naturale	0	0	0	0
16	altele	0	0	0	0
17	Amenajări existente	fara	fara	fara	fara
18	Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
19	CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Pret total (EURO)			229.000	240.000	420.000
Pret / mp (EURO)			388	416	381,8

	Marja de negociere a ofertei (%)		-10%	-10%	-10%
	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		349,3	374,4	343,6
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustarea unitara sau procentuala		0,0	0,0	0,0
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		0,0	0,0	0,0
	Preț ajustat (EUR/mp)		349,3	374,4	343,6
	Explicatii ajustari		Nu au fost necesare ajustari		
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	Intravilan drum, pretabil teren pentru cai de acces (spații verzi)	intravilan Cc, pretabil rezidential	intravilan Cc, pretabil rezidential	intravilan Cc, pretabil rezidential
	Ajustarea unitara sau procentuala		-50%	-50%	-50%
	Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		-174,7	-187,2	-171,8
	Preț ajustat (EUR/mp)		174,7	187,2	171,8
	Explicatii ajustari		Nu au fost necesare ajustari		
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanțare		0,0	0,0	0,0
	Preț ajustat (EUR/mp)		174,7	187,2	171,8
	Explicatii ajustari		Nu au fost necesare ajustari		
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		0,0	0,0	0,0

	Preț ajustat (EUR/mp)		174,7	187,2	171,8
	Explicatii ajustari		Nu au fost necesare ajustari		
5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustarea totala pentru cheltuieli		0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (Eur/mp)		174,7	187,2	171,8
	Explicatii ajustari		Nu au fost necesare ajustari		
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		0,0	0,0	0,0
	Preț ajustat (EUR/mp)		174,7	187,2	171,8
	Explicatii ajustari		Nu au fost necesare ajustari		
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Timisoara, str Sfanta Rozalia	Timisoara, zona Blășcovici	Timisoara, zona Bastion (situat mai bine)	Timisoara, zona Bastion (situat mai slab)
	Ajustarea unitara sau procentuala		7%	0%	7%
	Ajustare totala pentru localizare		12,5	0,0	12,3
	Preț ajustat (EUR/mp)		187,2	187,2	184,1
	Explicatii ajustari		S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A și C datorita localizarii inferioare fata de subiect, ajustarile au fost estimate in urma analizei pe perechi de date intre comparabilele A și C datorita similaritatilor		
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	Principal, asfaltat	principal, asfaltat	principal, asfaltat	principal, asfaltat
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru tipul drumului		0,0	0,0	0,0
	Preț ajustat (EUR/mp)		187,2	187,2	184,1
	Explicatii ajustari		Nu au fost necesare ajustari		
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafața)	348,00	590,00	577,00	1.100,00

	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	2%
	Ajustare totala pentru dimensiuni		0,0	0,0	3,0
b	Formă	regulata	regulata	regulata	regulata
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru formă		0,0	0,0	0,0
c	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru topografie		0,0	0,0	0,0
	Ajustarea totală caracteristici fizice		0,0	0,0	3,0
	Preț ajustat (EUR/mp)		187,2	187,2	187,2
	Explicatii ajustari		Am ajustat comparabilele in functie de diferenta de suprafata. In piata este recunoscut faptul ca un teren cu o suprafata mai mare este mai greu vandabil si se vinde la un pret unitar mai mic fata de un teren cu suprafata mai mica care se vinde la un pret unitar mai mare. Ajustarile au fost estimate in urma analizei pe perechi de date intre comparabila A si C prezentand similaritati		
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0,0	0,0	0,0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0,0	0,0	0,0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0,0	0,0	0,0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0,0	0,0	0,0
e	altele	0	0	0	0
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%

	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		0,0	0,0	0,0
	Preț ajustat (EUR/mp)		187,2	187,2	187,2
	Explicatii ajustari		Nu au fost necesare ajustari		
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	Rezidential	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
	CMBU	Teren cai acces si spatii verzi	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru zonare		0,0	0,0	0,0
	Preț ajustat (EUR/mp)		187,2	187,2	187,2
	Preț ajustat (Eur/mp)		€ 187	€ 187	€ 187
	Ajustare totală netă	(absolut)	-162,1	-187,2	-156,5
		(procentual)	-46%	-50%	-46%
	Ajustare totală brută	(absolut)	187	187	187
	Suprafata (mp)	348			
	Opinie EUR / mp	€ 187			
		65.076			
		323.805			
	Curs valutar	4,9758			
	Data evaluarii	30.Apr.24			

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Nr. crt.	Extras de carte funciară	Top	Adresă imobil	Zona în Timișoara	Zonare	Categoria de folosință	Suprafață	Valoare euro/mp	Valoare lei/mp	Valoare de piață teren	DURATA DE RECUPERARE A PREȚULUI DE VÂNZARE A TERENULUI - LUNI -	DREPTUL DE SUPERFICIE / LUNĂ
1	456535	456535	Str. Sfanta Rozalia conf. ANCP	Centrala	Rezidential	Teren cai acces/spatii verzi	348	187,00 €	930,47 RON	323.805 RON	300	1.079 RON

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție ar trebui să ia în considerare ca cerințe minime:

- (a) tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării,
- (b) punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate,
- (c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piața relevantă și
- (d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

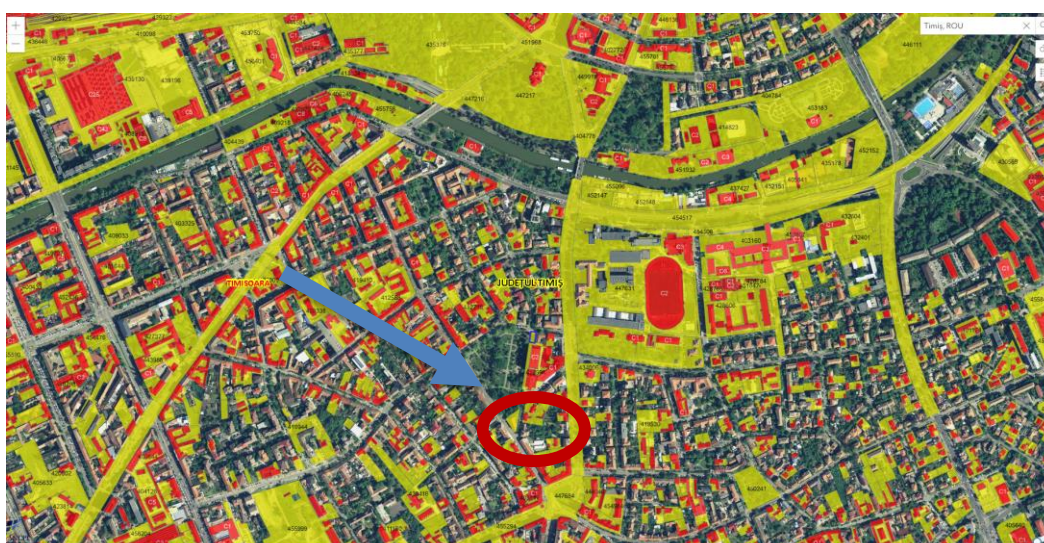
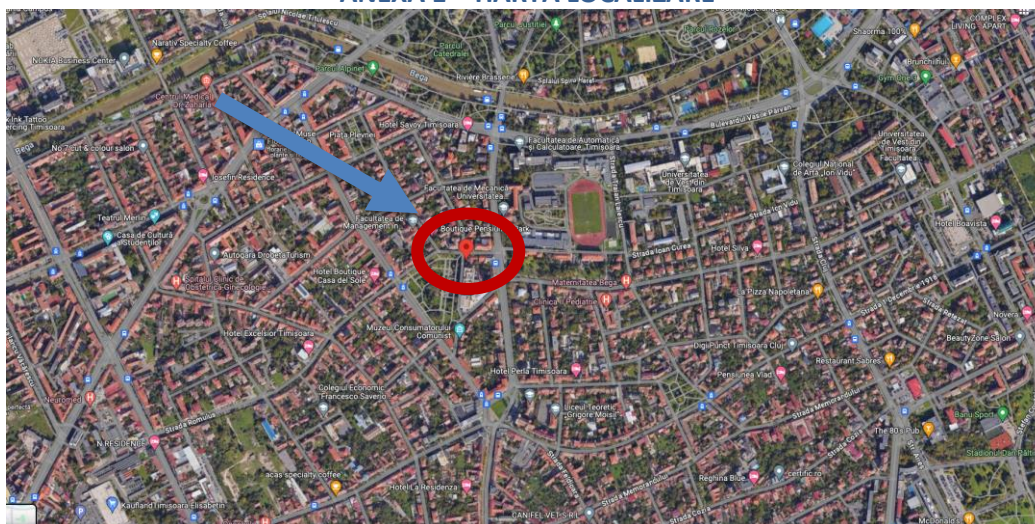
Pentru determinarea valorii de piață a terenului am ales metoda comparației directe ca fiind cea mai relevantă. Având în vedere credibilitatea și adecvarea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață-dreptului de suprafață activului, este estimată la:

Nr. crt.	Extras de carte funciară	Top	Adresă imobil	Zona în Timișoara	Zonare	Categoria de folosință	Suprafață	Valoare euro/mp	Valoare lei/mp	Valoare de piață teren	DURATA DE RECUPERARE A PREȚULUI DE VÂNZARE A TERENULUI - LUNI -	DREPTUL DE SUPERFICIE / LUNĂ
1	456535	456535	Str. Sfanta Rozalia conf. ANCP	Centrala	Rezidential	Teren cai acces/spatii verzi	348	187,00 €	930,47 RON	323.805 RON	300	1.079 RON

(Valoarea estimată nu include/nu ține cont de TVA)

Concluzia Evaluatorului cu privire la valoarea estimată este valabilă la data evaluării.

ANEXA 1 – HARTA LOCALIZARE



ANEXA 2 – DOCUMENTE



100166605002

Incheiere Nr. 108383 / 23-04-2024



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

Dosarul nr. 108383 / 23-04-2024

INCHEIERE Nr. 108383

Registrator: CORA MĂDĂLINA IERNUȚIAN

Asistent registrator: DANIELA MARCOV

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL TIMIȘOARA privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.HCL_123/15-04-2024 emis de Consiliul Local al Mun. Timisoara;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 213
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 456535
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL TIMIȘOARA, domeniu privat, sub B.1 din cartea funciara 456535 UAT Timisoara;

Prezenta se va comunica părților:

LUPULESCU LIVIUS-STEFAN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Timisoara, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

23-04-2024

Registrator,

CORA MĂDĂLINA IERNUȚIAN

Asistent Registrator,

DANIELA MARCOV

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 456535 Timisoara

Nr. cerere	108383
Ziua	23
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100166605002



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Timisoara, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	456535	348	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
108383 / 23/04/2024		
Act Administrativ nr. HCL_123, din 15/04/2024 emis de Consiliul Local al Mun. Timisoara;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TIMIȘOARA , CIF:14756536, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 456535 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
456535	348	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	348	LOT 1	-	-	Teren intravilan - cale de acces.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
1	2	25.464
2	3	13.547
3	4	24.422
4	5	13.769
5	6	0.487
6	1	0.364

Carte Funciară Nr. 456535 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

** 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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 213.

Data soluționării,

23-04-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DANIELA MARCOV

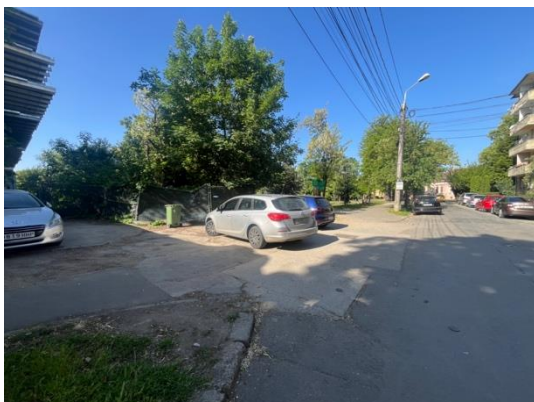
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO

Fotografii teren drum/cai de acces



ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

Comparabile teren

Comparabila A

Locatie deosebita Blascovici-Semicentral **229.000 €**

Timișoara, zona Blascovici - [Vezi hartă](#) Rate de la 5.527 Ron/lună [Simulează credit](#)

Proprietate publicată fără poze

Cere poze vânzătorului

[Salvează](#) **193**

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

[Vezi hartă](#)

Petru Molin
PETRE IMOBILIARE
PRO

0733 041 191
[Apelează acum](#)

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

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

Descriere

Ofer spre vânzare teren cu suprafață de 590 mp, front stradal 21 m liniari, toate utilitățile racordate și funcționale, posibilitate construire în sistem individual sau duplex, locație deosebită și liniștită, între case, zona Blascovici-Semicentral !

Specificații

ID Anunț: XD0G0300V Actualizat în 04.04.2024

Suprafață teren:	590 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	21 m

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/timisoara/blascovici/teren-construcții-de-vanzare-XD0G0300V?lista=212518586&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3636142709>

Comparabila B

teren în Timișoara lângă ISHO

Timișoara, zona Take Ionescu - [Vezi hartă](#)

400 €/mp **240.000 €**

Rate de la 5.793 Ron/lună [Simulează credit](#)

Comision 0% cumpărător

Salvează

PEN-TUR-COM-PERLA S.R.L. (PRO)

0722 377 280
Apelează acum

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

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

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

[Vezi hartă](#)

Descriere

Specificații

ID Anunț: X3AT03008 Actualizat în 12.02.2024

Suprafață teren:	577 mp	Regim înălțime:	4 m
Tip teren:	construcții		
Clasificare teren:	intravilan		
Front stradal:	19 m		
Nr. fronturi:	1		
P.O.T.:	35%		
C.U.T.:	35		
Sursă coef. urbanistici:	P.U.Z.		

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/timisoara/take-ionescu/teren-construcții-de-vanzare-X3AT03008?lista=9116523&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3636142709>

Comparabila C

Teren in zona centrala

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

420.000 €

Rate de la 10.137 Ron/lună [Simulează credit](#)



Salvează

Alin Miclău
consultant imobiliar
IMOMEDIA

0724 011 590
0724 590 326 / 0724 590 327

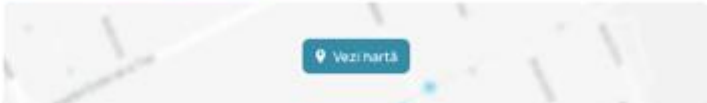
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază



Ascunde anunț Raportează anunț



Vezi hartă

Descriere

Oportunitate de investiție într-o zonă semicentrală, teren intravilan 1100 mp cu o construcție de aproximativ 280 mp, anexă, cu 2 fronturi stradale, toate utilitățile. Preț: 420.000 Euro neg. Tel: [vezi numărul](#)

Specificații

ID Anunț:	X0NR13012	Actualizat în	16.08.2023
Suprafață teren:	1100 mp		
Tip teren:	construcții		
Clasificare teren:	intravilan		
Front stradal:	25 m		
Nr. fronturi:	2		

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/timisoara/neptun/teren-construcții-de-vanzare-X0NR13012?lista=6152480&pagina=lista>

Comparabile utilizate pentru estimare ajustare pentru destinație rezidențial -spatiu verde
<https://danatruster.ro/profil-imobil/975>

DUMBRAVITA - POLIVALENTA. TEREN DESTINATIE SPATII VERZI

COD: TRUST975

Categorie:	Terenuri
Localitate:	Dumbravita
Zona:	Sala Polivalenta
Suprafata:	2036 m ²
Pret:	48 euro/mp
Front Stradal:	60 m
Adaugat la:	25-05-2022
Comision:	3%



Informatii

Pozitionare vecinatati

Contact

Teren destinat zona spatii verzi. Amenajare proiecte. Categoria de folosinta - Curti constructii. Intravilan

CARACTERISTICI IMOBIL

Utilitati:

Toate Utilitatile langa parcela

DETALII IMOBIL

Tip proprietate:	Teren
Categorie teren:	Curti constructii
Nr. fronturi stradale:	1
Front stradal:	60 m
Improprietate:	Nu

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/2791-mp-teren-vanzare-dumbravita-timis-6134633>

Teren de vânzare în Dumbravita la 200.000 €

Acasă > Timiș > Dumbravita > Oportunitate investiții La pământ! Doar ceea individualist



Oportunitate investitii! La padure! Doar casa individuala!

Sesizează o problemă

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:	71,66 €	Deschidere stradala	48 m
Suprafața utila	2791 m²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

Descriere

In cei peste 15 ANI de activitate in domeniu am castigat o pozitie de TOP in rezidentialul timisorean. Venim mai aproape de dumneavoastra comunicandu-va avantajele pe care le veti avea alegand CORECT, alegand CORALES. Ce NE diferentiaza ? - avem EXPERIENTA, cu toate ca suntem tineri. - INFORMATIA conteaza. Cat mai COMPLETA, cat mai CALITATIVA. Indiferent de moment sau de cerere.

- facem lucurile ALTFEL, intr-un sens POZITIV. - suntem reali COORDONATORI ai tuturor celor implicati in tranzactie. De la inceput pana la sfarsit. - suntem CAPABILI sa gestionam orice situatie, inclusiv juridica si financiar-bancara. - va informam COMPLET cu privire la toate implicatiile tranzactiei. - gasim solutiile acolo unde altii spun nu SE POATE.

<https://foxford.ro/teren-de-vanzare-sanandrei-4043>



ACASĂ

PROPRIETĂȚI

ANSAMBLURI

DEVINO AGENT FOXFORT

BLOG

CONTACT

Vanzare / Terenuri / Sanandrei

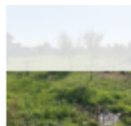
Teren de vanzare in Sanandrei - ID V4340

Sanandrei

22.990€

ID: V4340 12





ACASĂ

PROPRIETĂȚI

ANSAMBLURI

DEVINO AGENT FOX

S. teren:	1036.00 mp	Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	28.30 m	Regim inaltime:	P
Nr. fronturi:	1		

ID intern: V4340

Teren de vanzare in Sanandrei.

FOXFORT Imobiliare va propune spre vanzare o parcela de teren, de 1.036 mp, cu 1 front stradal de 28,3 m, la asfalt, cu apa de la retea, curent electric si gaz la strada.

Terenul este spatiu verde dintr-un puz si nu se pot face constructii cu fundatie, dar se poate folosi in alte scopuri.

Pretul este de 22.990 + comisionul agentiei

Pentru a vedea toate ofertele valabile actualizate periodic, cu preturi reale si ultimele anunturi imobiliare adaugate intrati acum pe site-ul oficial FOXFORT Imobiliare: foxfort.ro.

Precizati intotdeauna ca ati vazut oferta cu ID: V4340.

Sediu agentie: Strada Mures, Nr. 39A, Timisoara, Timis.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1037-mp-teren-vanzare-sanandrei-5793969>

Teren de vânzare in Sanandrei la 41.480 €

Acasa > Timis > Sanandrei > Proprietar teren Sanandrei ideal investitie



Agentie
41.480 €

1 / 4

9 zile in urma

Salvează

Distribuie

**ROTIM - PROPRIETATI
IMOBILIARE**

Fara Comision

Vezi anunțul pe
imobiliare.ro

Postat pe: 18.10.2022

Actualizat pe: 10.02.2023

Proprietar teren Sanandrei ideal investitie

Sesizează o problemă

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:	40 €	Deschidere stradala	36 m
Suprafață utilă	1037 m²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

Descriere

Proprietar vand teren intravilan destinatia curti constructii!

Suprafata 1037mp, situat pe strada principala a unui PUZ din spatele Biarena, inainte de intrarea in Sanandrei.

Permite constructia unui triplex sau a unei case cu suprafata generoasa. P+2

Inca nu sunt utilitati pe parcela.

2 fronturi stradale -37ml, respectiv 22ml.

Istoric Preț

● Maxim ● Minim

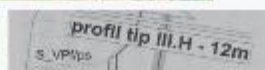
41.480 €

<https://www.sferaimobiliare.ro/teren-de-vanzare-cluj-napoca-80.html>

Teren de vanzare Faget DE VANZARE

ID Oferta: 80, Cluj Napoca, Actualizat la: 20.6.2022

99.000 EUR



Anca Delac

Broker (owner) Imobiliar

0744110443

office@sferaimobiliare.ro

Vezi ofertele agentului

Contacteaza agentul

Nume

Telefon

E-mail

Sunt interesat de oferta cu ID: 80

Cod securitate

TRIMITI

Descriere teren

Teren Intravilan Spatii Verzi de vanzare in Cluj-Napoca - , reper Făget, zona de case, avand o suprafata de 1237 mp si deschiderea de 19 ml la 2 strada. Caracteristici teren POT %, CUT , Regim de inaltime , amprenta maxima #amprentamaxima# mp.Pretul este negociabil . ID intern: 80.

Caracteristici teren

- ✓ Zonă:
- ✓ Localizare: Intravilan
- ✓ Străzi: De parcare, în lucru
- ✓ Suprafață: 1237 mp
- ✓ Deschidere: 19 ml
- ✓ Pretabil: Case / vile
- ✓ Reper: Făget, zona de case
- ✓ Tip teren: Spatii Verzi
- ✓ Fronturi: 2
- ✓ Acces teren: Auto

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj-napoca/faget/teren-constructii-de-vanzare-XARL13573?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-cluj-napoca

REL4000283 Teren Intravilan

114.000 €

Cluj-Napoca, zona Făget - Vezi hartă

Salvează

0733 900 999

Apelare acum

Sebastian But
 Associated Advisor
 SVN ROMANIA I CLUJ (7/7)

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Vezi hartă

Descriere

REL4000283

Terenul propus spre achiziționare a fost preluat și fotografiat, de către un broker al SVN Romania I Cluj, una dintre cele mai mari companii de consultanță imobiliară, ce face parte din grupul SVN, brand recunoscut, la nivel mondial, pentru calitatea serviciilor imobiliare oferite.

SVN Romania I Cluj va propune spre vânzare un teren intravilan, situat în cartierul Făget din Cluj-Napoca.

Suprafața terenului este de 1040 mp cu front de 15 ml, având curent la marginea terenului și restul de utilități în apropiere.

...

[Află mai multe](#)

Specificații

ID Anunț: XARL13573

Actualizat în 14.02.2023

Suprafață teren: 1040 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 15 m

<https://www.winnerimob.ro/teren-de-vanzare-splaiul-unirii-bucuresti-312.html>

Vanzare Teren Splaiul Unirii Sector 3



Piciu Adi
0733.743.044
adi.piciu@gmail.com

Contactează agentul

Nume: *

Telefon: *

E-mail:

Mesaj:

Descriere teren

Winner Imob va propune spre vanzare un teren intravilan pe splaiul unirii vis-a-vis de Complexul Residence CONFORT CITY

Terenul are o suprafata de 3579 mp.

Deschidere 22 mp

Nr.fronturi : 2

Mentiune : se afla stradal

Pret vanzare : 136.000 euro/usor negociabil

ID Oferta: 312

Pret Vanzare:	€ 136,000
Zona:	Splaiul Unirii
Suprafata:	3579 mp
Reper:	Targ auto AUTOVIT
Fronturi:	2
Localizare:	Intravilan
Deschidere:	22 ml
Tip teren:	Spatii Verzi
Acces teren:	Auto, In Camp
Strazi:	Asfaltate
Pretabil:	Comercial, Hala / Depozit
Actualizat la:	1 Ianuarie 2020
Numar de afisari:	960



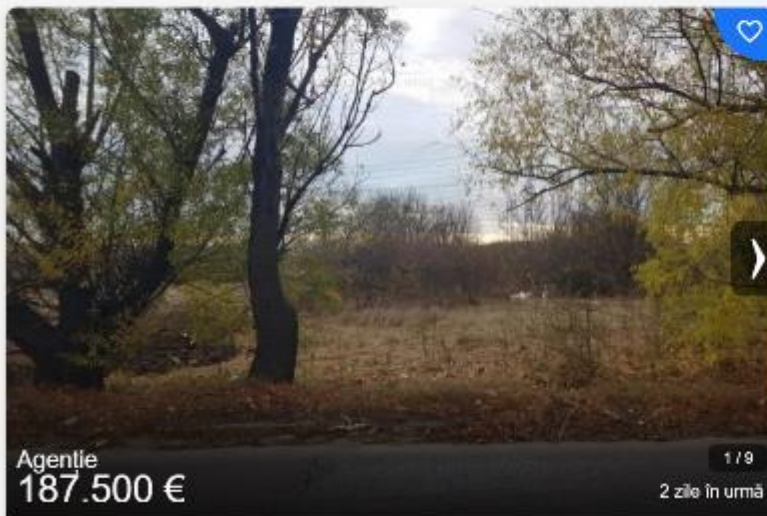
Oops! Something went wrong.

This page didn't load Google Maps correctly. See the JavaScript console for technical details.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/2500-mp-teren-vanzare-splaiul-unirii-1-6120021>

Teren de vânzare in Bucuresti Splaiul Unirii la 187.500 €

Acasa > Bucuresti Ilfov > Bucuresti > Splaiul Unirii > Splaiul Unirii - zona Pod Grigorescu - Horeca, teren intravilan 2500 mp



Agentie
187.500 €

1 / 9

2 zile în urmă

Salvează

Distribuie

UNGUREANU IMOB

Vezi anunțul pe
imobiliare.ro

Prețel pe: 18.11.2022

Anunțat pe: 17.02.2023

Splaiul Unirii - zona Pod Grigorescu -
Horeca, teren intravilan 2500 mp

Sesizează o problemă

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m²:	75 €	Deschidere stradala	25 m
Suprafață utilă	2500 m²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

Descriere

Splaiul Unirii - zona Pod Grigorescu - Horeca, teren intravilan 2500 mp, d = 25,25 m.
Canalizare la teren, gaze si curent in zona.Pretabil parc auto, depozit

Istoric Preț

● Maxim ● Minim

<https://www.storia.ro/ro/oferta/voluntari-stadion-IDrnjk.html>

[← Înapoi la listă](#)

Teren de Vânzare > Ilfov > Voluntari (comuna) > Voluntari > Strada I. L. Caragiale > Voluntari- Stadion

Cristian Ursu
Agentie
0721 854 257

eugen penusa

eugenicenusa27@gmail.com

+40 | 076 674 998 1

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Voluntari- Stadion

Ilfov (judet), Strada I. L. Caragiale null, Ilfov (judet), Voluntari, Ilfov (judet), Voluntari

60 000 €
120 €/m²
Propune un pret
Rata de la 1266 l FI

Rata estimata:
1.765 RON /luna

Avans:
44.550 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	500 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informații	Securitate	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Top Home Advisors va propune spre vanzare un teren de 500 mp, deschidere 15,21 ml, utilitati in zona, certificat de urbanism POT 25%, CUT 1.5 mp, H max P+2, subzona de agrement si amenajari sportive. Pretabil activitati economice, restaurant/terasa, toate actele.

Particularitati

Infrastructură	fără informații
Comodități	fără informații
Caracteristici	acces - drum asfaltat
Securitate	fără informații
Împrejurimi	transport public, zone verzi, scoli, farmacii, zone comerciale

Pagina | 49

Astfalt, 5300mp, Intravilan, agrement, 65E/mp 65 EUR

Timiș, Dumbrăvița Vezi pe harta

Modificat din: 12.10.2023, 17:04:45

www.romimo.ro pe romimo.ro



0722474785

Bună, mă Interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier

Comentează sau alina

Fie oferta

Vizualizam: 20

Reportare

IMODIVERS- Alina
Avel

Telefon validat

Permite toate /afisare

Acest site utilizeaza cookie-uri

Specificatii

Suprafata terenului	5300,0 m ²	Numar fronturi	1
Destinatie	De vacanta	Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat strad...
		+	
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz	Alte caracteristici	Acces auto, Parcelabil, T...
		+	

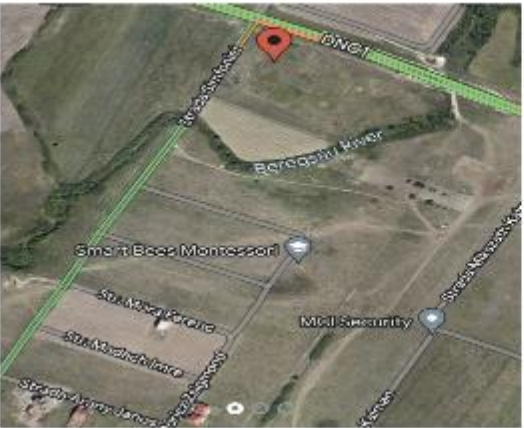
Descriere

IMODIVERS-5300mp, intravilan-zona de agrement-verde, asfalt, curent, gaz, apa, canalizare, 65E/mp

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0722474785

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-vand-teren-dumbravita-str-simfoniei-timisoara-IDfUPWI.html>



PRIVAT

Adrien
Pe OLX din februarie 2014
Activ din 12.09.2018

Suna vânzătorul Trimite mesaj

Mai multe anunțuri de vânzare și cumpărături >

LOCALIZARE

Dumbrăvița, Timiș
la 500m de linie

DREPTURILE CONSUMATORILOR
Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Postat 31 ianuarie 2023



Inchiriez / vand teren Dumbravita str Simfoniei Timisoara

125 €

RAIAID 1A-4111

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 6.440 m²

(P) VidaXL: **Traieste mai bine cu mai putin!**

DESCRIERE

Inchiriez sau vand teren in suprafata de 6440 mp centura Timisoara colt cu strada Simfoniei , acces de pe strada asfaltata . Zona foarte buna , ca si utilitati gazul este pe parcela , curent canalizare in curs . AVIZ DE OPORTUNITATE - elaborare PU/ Dezvoltare zona de locuinte si functiuni complementare, Dumbravita . POT max locuire 35%, CUT max 1,05.

ID: 235191030

Vizualizări: 189

Reportează

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/av285-comision-0-oportunitate-investitie-teren-intravilan-covaci/92h1h76704e67ghgd852435eie844426.html>

AV285 COMISION 0! Oportunitate investitie.Teren intravilan, Covaci

350 000 EUR

Timiș, Covaci

Valabil din 17.04.2023 10:57:10



Acest site utilizează cookie-uri

0771441566

Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Mai este valabila?

Adauga favor ?

Contacteaza vinzatorul

Pe oferta

Vizualizari: 40

Reporteaza



Adrian Vizitiu

Vezi toate anunțurile

Urmareste

Permite toate

Altere

<




>

Descriere

Agentia Estate Group va ofera spre vanzare teren intravilan, cu suprafata de 14000 mp, în Covaci, potrivit pentru spatii servicii (agrement, SAU)

Regim de inaltime P+2E+M. Utilitati în apropiere.

Puz în lucru. Plata se face în 2 rate cu un avans aproximativ de 50%.

Pret. 25 euro/mp.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0771441566

Amplasare pe harta

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-pentru-casa-covaci-723-mp-predare-cu-utilitati-si-asfalt/i84354i5h0ih7d9d1i789486g8447h14.html>

Teren pentru Duplex | 700 mp - 809 mp | Predare cu utilitati & asfalt

Timișoara, Covaci Moștenire



32 850 EUR

Validat din 12-03-2023 09:42:16

Intermedieri imobiliare

Adauga poza ta

Adauga descriere

Adauga video

Adauga plan

Adauga documente

0746776777

Număr, mă întrebeseți oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

% Adauga sfera

Conectarea vânzării

Adauga sfera

Vizualizare

Reportare

Adauga poza ta

Adauga descriere

Adauga video

Adauga plan

Adauga documente

Ciprian Ionut Prune

Vezi toate anunțurile

Adauga poza ta