

RAPORT DE EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



SERVICII
COMPLETE
DE EVALUARE



Nicolae Caramfil nr. 87, etaj 6.
București, 014142
0371 374 089

2025

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

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

Project Monitoring

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 pentru stabilirea valorii de inchiriere a terenului descris în cuprinsul raportului de evaluare

Stimate Client,

În conformitate cu solicitarea dumneavoastră și în baza contractului de prestare a serviciilor de evaluare, avem plăcerea de a vă înainta **Raportul de Evaluare** aferent activului menționat. Acest raport a fost elaborat în deplină conformitate cu **Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)** și **Standardele ANEVAR**, respectând cele mai înalte exigențe metodologice și etice din domeniul evaluării.

În urma analizei detaliate prezentate în raport, opinia noastră privind chiria de piață a proprietății evaluate este următoarea:

5.200 euro/luna, 25.881 respectiv lei/luna

(Valorile estimate nu includ TVA)

Evaluarea a fost realizată pe baza documentației și informațiilor furnizate, iar scopul evaluării, tipul valorii, destinatarul și condițiile limitative sunt detaliate în Termenii de Referință ai raportului.

Metodologie și abordare

Pentru determinarea valorii de piață a activului evaluat, au fost aplicate metode și tehnici recunoscute la nivel internațional, adaptate specificului acestuia și contextului pieței actuale. Analiza noastră se bazează pe date de piață actualizate și relevante, asigurând astfel o opinie de valoare independentă și obiectivă, în conformitate cu standardele aplicabile.

Condiții de utilizare

Subliniem faptul că acest raport este destinat exclusiv scopului declarat și nu poate fi utilizat în alte scopuri fără acordul prealabil al evaluatorului. Orice utilizare într-un alt context poate duce la interpretări eronate, iar responsabilitatea pentru o astfel de utilizare nu revine evaluatorului.

Dacă aveți nevoie de clarificări suplimentare sau informații adiționale referitoare la acest raport, vă stăm la dispoziție.

În plus, dacă sunteți interesați de alte servicii profesionale de evaluare, consultanță imobiliară sau analize de piață, vă invităm să accesați nairomania.ro pentru mai multe detalii.

Vă mulțumim pentru încrederea acordată și pentru colaborare!

Cu stimă,
Andrei Botiș, MRICS
President & CEO NAI Romania
Appraisal & Valuation S.A

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	5
.....	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. Moneda evaluării	8
5. Scopul evaluării.....	8
6. Tipul valorii.....	8
7. Natura și amploarea activităților evaluatorului	8
8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	8
9. Ipoteze semnificative.....	9
10. Ipoteze speciale semnificative	10
11. Tipul raportului	10
12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	10
13. Declararea conformității cu SEV	11
DEFINIȚII.....	12
III. PREZENTAREA DATELOR.....	13
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	16
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	18
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	19
1. Metodologia de evaluare	19
2. Abordarea în evaluare	20
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	24
ANEXA 1 – DOCUMENTE.....	25
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE	30
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO	31
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE.....	33

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	63484
Destinatar/Beneficiar:	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
Client:	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
Tip proprietate imobiliară:	Teren intravilan CC
Drept de proprietate evaluat:	Se evalueaza dreptul deplin de proprietate asupra terenului in suprafata totala de 2.100 mp, identificat cu nr cadastral 456620 inscris in Cartea Funciara cu nr 456620 Timisoara
Adresa:	B-dul Republicii nr.12, Timisoara, jud. Timis
	
Chiria de piață:	5.200 euro/luna, 25.881 respectiv lei/luna (Valorile estimate nu includ TVA)
Data evaluării:	01.04.2025
Data inspecției:	01.04.2025
Curs valutar:	1 EUR = 4.9771 LEI
Appraisal & Valuation SA	Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Florescu Adriana Rodica, Evaluator E.P.I., Legitimatie: 12581



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

Florescu Adriana Rodica
Legitimație număr 12581
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, România
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, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Florescu Adriana Rodica, legitimație nr.12581, E.P.I.

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 terenului în suprafața totală de 2.100 mp, identificat cu nr cadastral 456620 înscris în Cartea Funciara cu nr 456620 Timisoara.

Adresa: B-dul Republicii nr.12, Timisoara, jud. Timis.

4. 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 = 4.9771 LEI Lei

5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie informarea clientului cu privire la valoarea de închiriere a proprietății imobiliare. 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.

6. Tipul valorii

Se estimează valoarea de închiriere a proprietății imobiliare. În scopul îndeplinirii misiunii de evaluare am asimilat valoarea de închiriere cu chiria de piață definită în Standardele Evaluare ANEVAR 2022 ca fiind:

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Data evaluării : 01.04.2025, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 01.04.2025

7. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 01.04.2025 în prezența unui reprezentant al clientului. La data inspekției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activului evaluat.

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspekției 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 inspekțat 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 :

- Extras de Carte Funciara cu nr 456620 , copie, neutilizabil în circuitul civil;

- Comanda cu nr 011838/24.03.2025;

Limitări cu privire la informații sau documente:.

Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului documentele de proprietate.

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 s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- › 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.
- › Prezentul raport de evaluare se realizează sub ipoteza că imobilul evaluat este în aceeași stare la data evaluării cu cea constatată faptic la momentul inspecției.
- › În vederea realizării misiunii de evaluare, terenul se va considera liber de construcții și fără sarcini.

10. Ipoteze speciale semnificative

Nu sunt;

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 stransă 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

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

DEFINIȚII

Chiria de piață	„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”
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, România.
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 venit	Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor.
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 Autorizați 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 terenului în suprafața totală de 2.100 mp, identificat cu nr cadastral 456620 înscris în Cartea Funciara cu nr 456620 Timisoara.

Adresa: B-dul Republicii nr.12, Timisoara, jud. Timis.

1.2. Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra terenului descris mai sus.

Conform documentelor, extras de Carte Funciara terenul supus evaluării este detinut de către MUNICIPIUL TIMIȘOARA, domeniul privat.

1.3. Date privind documentația cadastrală

Terenul este identificat cu nr cadastral 456620, înscris în Cartea Funciara cu nr 456620 a localității Timisoara.

1.4. Sarcini

Conform extras de Carte Funciară nu sunt făcute înregistrări referitoare la sarcini. În procesul de evaluare s-a luat în considerare în ipoteza „liber de sarcini”.

1.5. Utilizarea actuală

Conform documentelor și celor observate la data inspecției, pe terenul supus evaluării era prezentă o construcție, benzinărie Mol. În vederea misiunii de evaluare terenul a fost considerat liber de construcții.

1.6. Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat cu ajutorul adresei postale, și a nr cad introdus pe platforma ancpi.

1.7. Acces

Accesul la proprietatea imobiliară subiect se realizează din strada Dorobanților.

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Timișoara este municipiul de reședință al județului Timiș, Banat. 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.

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

Din punct de vedere demografic, Timișoara se definește, conform legii Zipf, ca oraș de rangul 2 la nivel național, cu funcții macroteritoriale extinse, constituind, împreună cu Aradul, cea mai mare conurbație a țării (cu excepția Bucureștiului), formând o aglomerație urbană cu o arie teritorială de polarizare de peste 5.000 km² și o populație de 805.000 de locuitori.

Informațiile despre zonă au fost preluate din sursele publice.

2.2. Zona

Proprietatea subiect este amplasată într-o zona centrala a localității.

2.3. Informații specifice

Proprietatea este amplasată în



2.4. Tip localitate: Urban

2.5. Zonă in localitate: centrala

2.6. Transportul public

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun: maxi taxi, autobuze, tramvai.

2.7. Puncte de interes în zonă

Ca puncte de interes în zonă regăsim:

- Parcul Central Anton Von Scudier;
- Spitalul Clinic de Urgenta pentru Copii;
- Colegiul Tehnic Henri Coanda;
- Catedrala Mitropolitana Sfintii Trei Ierarhi;
- Spatii comerciale si sedii de firme.

3. Amplasament - Teren

3.1. Suprafață

Conform documentelor, terenul identificat cu nr cad 456620, inscris in CF cu nr 456620 are o suprafata de 2.100 mp, este intravilan, categoria de folosinta curti constructii.

3.2. Identificare amplasament

Identificarea imobilului s-a realizat cu ajutorul adresei postale, si a nr cad introdus pe platforma anepi

3.3. Caracteristici topografice

Terenul are o formă regulată.

3.4. Utilități

Grad de echipare cu utilități: in zona regasim electricitate, apa, canalizare, gaz.

3.5. Împrejurimi

La data inspecției imobilul analizat nu era imprejmuit.

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

Proprietatea are ca și vecinătăți: spatii industriale, comerciale.

3.7. Restricții de Urbanism

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice.

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară din România – 2025

Generalități

Piața imobiliară din România a debutat în 2025 cu un mix de provocări și oportunități, într-un context economic marcat de factori interni și externi care au influențat dinamica tranzacțiilor. Conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), numărul total de tranzacții imobiliare a scăzut cu 17% față de ianuarie 2024, reflectând un debut mai precaut al pieței. Cu toate acestea, piața dă semne de stabilizare, iar anumite regiuni au înregistrat creșteri, semnalând o evoluție fragmentată, dar cu potențial pozitiv pe termen mediu și lung.

Bucureștiul, cel mai activ centru imobiliar, a consemnat o reducere de aproape 18% a tranzacțiilor în timp ce Cluj-ul, a înregistrat o scădere de 16%, însă în județe precum Constanța (+20%) și Suceava (+38%) s-au înregistrat creșteri notabile, ceea ce arată o schimbare a preferințelor cumpărătorilor și o adaptare a pieței la noile condiții economice. Creșterea tranzacțiilor în aceste județe poate fi pusă pe seama unor factori locali, precum dezvoltarea infrastructurii, cererea crescută pentru locuințe de vacanță (? – nu e cazul în orașele mari) și un apetit mai ridicat pentru achizițiile imobiliare ca investiție.

Un element de stabilitate îl reprezintă menținerea relativ constantă a prețurilor locuințelor, iar în anumite regiuni chiar o ușoară creștere spre finalul anului 2024. Cererea potențială mare pe diferite segmente alimentează încrederea participanților din piață. Dacă evenimente notabile nu vor impacta în sens negativ România, creșterea economică este consecința normală a evoluției din ultimii ani.

În privința cererii, aceasta este susținută în special de românii din diaspora, de creșterea veniturilor populației și continuarea proiectelor de infrastructură care îmbunătățesc accesibilitatea anumitor zone rezidențiale. Diferența dintre cererea potențială și oferta efectivă pare să crească, în condițiile în care oferta de locuințe este în scădere, acest lucru punând o presiune suplimentară pe prețuri. Principalul motiv este că numărul autorizațiilor de construire în dezacord cu nevoile evidente ale pieței.

Sectorul bancar joacă un rol crucial în această evoluție, iar decizia Băncii Naționale a României (BNR) de a menține dobânda de politică monetară la 6,5% a oferit o anumită stabilitate pieței creditelor ipotecare. În ciuda costurilor ridicate ale creditării, numărul ipotecilor active a crescut cu 13%, ceea ce indică un interes în continuare ridicat pentru achizițiile prin finanțare bancară. Totodată, refinanțările au devenit o opțiune viabilă pentru mulți proprietari, permițându-le să își optimizeze costurile financiare și să beneficieze de condiții mai avantajoase.

Pe lângă dinamica pieței rezidențiale, tendințele demografice joacă un rol semnificativ. Orașele mari, precum București, Cluj-Napoca și Timișoara, rămân centre de atracție pentru tinerii profesioniști, în timp ce zonele cu potențial turistic, cum ar fi Constanța, devin din ce în ce mai căutate pentru achizițiile de locuințe cu scop investițional. Creșterea cu 3% a numărului de autorizații de construire în 2024 indică faptul că dezvoltatorii imobiliari își ajustează strategiile pentru a răspunde cererii actuale și pentru a menține un ritm de dezvoltare sustenabil.

Pe plan extern, aderarea României la spațiul Schengen și îmbunătățirile infrastructurale planificate contribuie la consolidarea perspectivei pozitive pentru sectorul imobiliar. Investițiile străine rămân la un nivel competitiv, iar stabilitatea monedei naționale, alături de prognoza de creștere economică de aproximativ 2,5%, susțin un climat favorabil pentru achiziții imobiliare și dezvoltare urbană.

În concluzie, deși piața imobiliară a început anul 2025 cu o ușoară scădere a volumului de tranzacții, semnele de stabilitate ale prețurilor, creșterea numărului de ipoteci și dezvoltarea continuă a infrastructurii indică o perspectivă favorabilă pentru restul anului. Cu o cerere care se menține activă, susținută de factori economici și demografici, piața imobiliară din România are potențialul de a menține un trend ascendent în anul în curs.

Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de imobilele de tipul terenurilor, categoria de folosință curți construcții situate în mun Timisoara din judetul Timis, cu deschidere la unul dintre bulevardele principale.

Ofertele de terenuri similare cu proprietatea subiect oferite la închiriere sunt prezentate în grila datelor de piață, acestea depinzând de localizare, suprafață, utilități, drum de acces, fără variații semnificative.

Din ofertele disponibile la momentul actual pe piață, în ceea ce privește închirierea, în piață am regăsit un interval al prețurilor de închiriere cuprins între 1,6 - 3 euro/mp/lună, acesta variază în funcție de localizare, suprafață, deschidere, utilități. În acest context apreciem concurența pentru proprietatea analizată ca fiind moderată. În realizarea misiunii de evaluare am selectat cele mai relevante oferte prezentate în cuprinsul raportului, ce se vor regăsi și în grila de piață.

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și chiria 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

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Permisă legal. Nu am avut la dispoziție Certificatul de Urbanism al terenului. În procesul evaluării am considerat adecvata dezvoltarea terenului conform indicatorilor urbanistici zonali.
- Posibilă fizic. Localizarea, precum și specificul și dezvoltarea zonei în care este amplasat terenul face posibilă utilizarea comercială.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea comercială pentru teren este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevantă în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea comercială.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este cea comercială.

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, 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 terenuri 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 terenurile 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 (2020) 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 terenuri 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 scopul îndeplinirii misiunii de evaluare, în cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe.

2. Abordarea în evaluare

2.1. Abordarea prin piață

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 prezentată mai jos sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile folosite.

Grila datelor de piata				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	2100	900	300	714
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	mar.25	mar.25	mar.25	mar.25
Localizare	Str Republicii nr.12, Timisoara	Str. Gheorghe Asachi	Iuliu Maniu	Calea Lugojului Aeroport
Utilitati	toate utilitatile	Similar	Similar	Similar
Suprafata	2.100	900	300	714
Relieful	Regulat, plan	Regulat, plan	Regulat, plan	Regulat, plan
Tip teren	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Liber/construit	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii

Ajustarile luate in considerare sunt urmatoarele:

ABORDAREA PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DIRECTE				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	2.100,00	900	300	714
Pret (oferta/inchiriere) (EURO/mp/luna)		1,67	3,00	1,68
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-3%	-3%	-3%
Marja negociere (EURO/mp)		-0,05	-0,09	-0,05
Pret ajustat (EURO/mp/luna)		1,62	2,91	1,63
Motivare ajustare	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare de 3% pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp/luna)		1,62	2,91	1,63
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0

Pret ajustat (EURO/mp/luna)		1,62	2,91	1,63
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp/luna)		1,62	2,91	1,63
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO/mp/luna)		1,62	2,91	1,63
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	mar.25	mar.25	mar.25	mar.25
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp/luna)		1,62	2,91	1,63
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Str Republicii nr.12, Timisoara	Str. Gheorghe Asachi	Iuliu Maniu	Calea Lugojului Aeroport
Ajustare (%)		0%	0%	20%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,33
Motivare ajustare	Am ajustat pozitiv comparabila C, amplasata intr-o zona codata inferioara fata de cea a proprietatii subiect.			
Utilitati	toate utilitatile	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	2.100	900	300	714
Ajustare (%)		-10%	-15%	-10%
Ajustare (EURO/mp)		-0,16	-0,44	-0,16
Motivatie ajustare	Am aplicat ajustari comparabilelor, piata recunoscand faptul ca un teren mai mic este mai usor de inchiriat si se inchiriaza la un pret unitar mai mare, pe cand un teren cu suprafata mai mare este mai greu de inchiriat si se inchiriza la un pret unitar mai mic.			
Deschidere (ml)	88,65	30	35	11,5
Ajustare (%)		10%	0%	20%
Ajustare (EURO/mp)		0,16	0,00	0,33
Motivatie ajustare	Ajustari pozitive comparabilelor B si C deoarece acestea dispun de o deschidere inferioara, proprietatii subiect.			

Relieful	Regulat, plan	Regulat, plan	Regulat, plan	Regulat, plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Tip teren	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Liber/construit	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii imobiliare		0,00	-0,44	0,49
Pret ajustat (EURO/mp/luna)		1,62	2,47	2,12
Ajustare totală netă (EURO)		0,00	-0,44	0,49
Ajustare totală netă (%)		0%	-15%	29%
Ajustare totală brută (EURO)		0,32	0,44	0,82
Ajustare totală brută (%)		19,40%	14,55%	48,50%
Chirie estimata (EURO/mp/luna)	2,47	EURO/mp		
CHIRIE DE PIATA (EURO/LUNA)	5.200	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

Chiria de piata estimata in grila corespunde proprietatii la stadiul actual si este:

5.200 euro/luna, 25.881 respectiv lei/luna

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Chiria de piata estimata prin metoda comparatiei directe:

5.200 euro/luna, 25.881 respectiv lei/luna

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.

Criterii	Metoda comparatiei directe
Credibilitatea	+
Relevanta	+
Adecvarea informațiilor	+

Pentru determinarea chiriei de piață a proprietății analizate am ales metoda comparatiei directe ca fiind cea mai relevantă în acest caz. 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 închiriere a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin metoda comparatiei directe la:

5.200 euro/luna, 25.881 respectiv lei/luna

(Valoarea estimată nu include TVA)

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

ANEXA 1 – DOCUMENTE



Primăria Municipiului Timișoara
 DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT
 Serviciul Gestiune si Urmarire Contracte

TMI2025-011838
 2025-03-24 11:23

Semnat Director general DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT Digitally signed by Cristian FRANDESCU Date: 2025.03.24 11:22:50 Reason: Semnat electronic	Semnat Sef serviciu Serviciul Gestiune si Urmarire Contracte Digitally signed by Mariana ROMAN Date: 2025.03.24 10:19:22 Reason: Semnat electronic	Intocmit Referent Serviciul Gestiune si Urmarire Contracte Digitally signed by Cristina TICUS Date: 2025.03.24 10:14:55 Reason: Semnat electronic

COMANDĂ

CĂTRE,
 S.C. APPRAISAL & VALUATION S.A.

Referitor: „Servicii de evaluare și expertiză privind executarea de ”rapoarte privind reevaluarea, evaluarea a unor imobile din categoria activelor fixe corporale de natura mijloacelor fixe situate pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara și aflate în patrimoniul Municipiului Timișoara, a Statului Român și pentru imobilele la care Municipiul Timișoara prezintă un interes”.

În baza contractului subsecvent nr.CTR2024-000220/22.11.2024 la Acord-cadru de servicii nr.158 din data 27.10.2023, vă rugăm să procedați în regim de urgență la întocmirea raportului de evaluare pentru imobilul- teren, situat în loc.Timișoara, Blv. Republicii nr.12, înscris în CF nr. 456620.

Raportul de evaluare este necesar pentru stabilirea valorii de închiriere a imobilului menționat mai sus, pentru încheierea unui contract de suprafață. Raportul de evaluare va fi transmis electronic pe adresa de e-mail: primariatm@primariatm.ro, în atenția d-nei Țicuș Cristina, Serviciul Gestiune și Urmărire Contracte.

Anexăm prezentei următoarele documente în copie xerox:

- Extras de carte funciară;
- Plan de amplasament.

FO 203-01, vers.1



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 456620 COPIE

Carte Funciară Nr. 456620 Timisoara

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Bdul REPUBLICII, Nr. 12

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	456620	2.100	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	456620-C1	Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Bdul REPUBLICII, Nr. 12	S. construita la sol:137 mp; STATIE DE ALIMENTARE CARBURANTI TIP MOL 2000-BENZINARIE ECOLOGICA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
235243 / 17/09/2024		
Act Administrativ nr. 332, din 13/08/2024 emis de Primaria Timisoara; Act Administrativ nr. 120822, din 10/05/2024 emis de ocpi;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 456620 a imobilului cu numarul cadastral 456620 / UAT Timisoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 426218 inscris in cartea funciara 426218;	A1
Act nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE posesor la localizare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PRIMARIA TIMISOARA, asupra teren OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 426218/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 158783 din 11/11/2010;	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA PENTRU SC MOL ROMANIA SRL OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 426218/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 158783 din 11/11/2010;	A1.1
Act Administrativ nr. 242236, din 29/09/2022 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TIMIS;		
B4	Se noteaza propunerea de admitere a receptiei documentatiei cadastrale pentru dezlipire, conform art.10, al.1, lit. V, art.31 si art. 135, al 4 din OGG nr. 700/2014, privind regulamentul de avizare, receptivitate si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara: OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 426218/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 243260 din 30/09/2022;	A1, A1.1
44165 / 17/02/2025		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. CERERE DE INDREPTARE EROARE MATERIALA, din 17/02/2025 emis de MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL;		
B5	Se respinge cererea formulată de către MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
235243 / 17/09/2024	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. contract de asociere în participațiune, din 01/07/1997 emis de încheiat între CONSILIUL LOCAL TIMISOARA și MOL ROMANIA S.R.L.;	

Carte Funciară Nr. 456620 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	Drept de folosinta pe 25 ani asupra 2000 mp in fav: 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA IN ASOCIERE CU SC MOL ROMANIA SRL <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 426218/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 158783 din 11/11/2010; pozitie transcrisa din CF 400618/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 14217 din 17/06/2002;</i>	A1
Act Administrativ nr. HCL 223, din 28/11/2016 emis de Consiliul Local al MUNICIPIULUI TIMISOARA;		
C2	Drept de administrare asupra unei suprafete de 250 mp teren, in favoarea 1) CURTEA DE CONTURI A ROMANIEI <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 426218/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 13637 din 27/01/2017;</i>	A1
298341 / 08/11/2024		
Act Administrativ nr. 034886, din 11/07/2024 emis de PRIMARIA MUNICIPIUL TIMISOARA;		
C3	Se respinge cererea de îndreptare eroare materială formulată de către MUNICIPIUL TIMISOARA.	A1, A1.1
313355 / 21/11/2024		
Act Administrativ nr. cerere REEXAMINARE la INCHEIEREA nr. 298341/2024, din 20/11/2024 emis de MUNICIPIUL TIMISOARA ;		
C4	Se respinge cererea de reexaminare a încheierii nr. 298341/08.11.2024. formulată de către Primăria Municipiului Timisoara.	A1, A1.1

Carte Funciară Nr. 456620 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

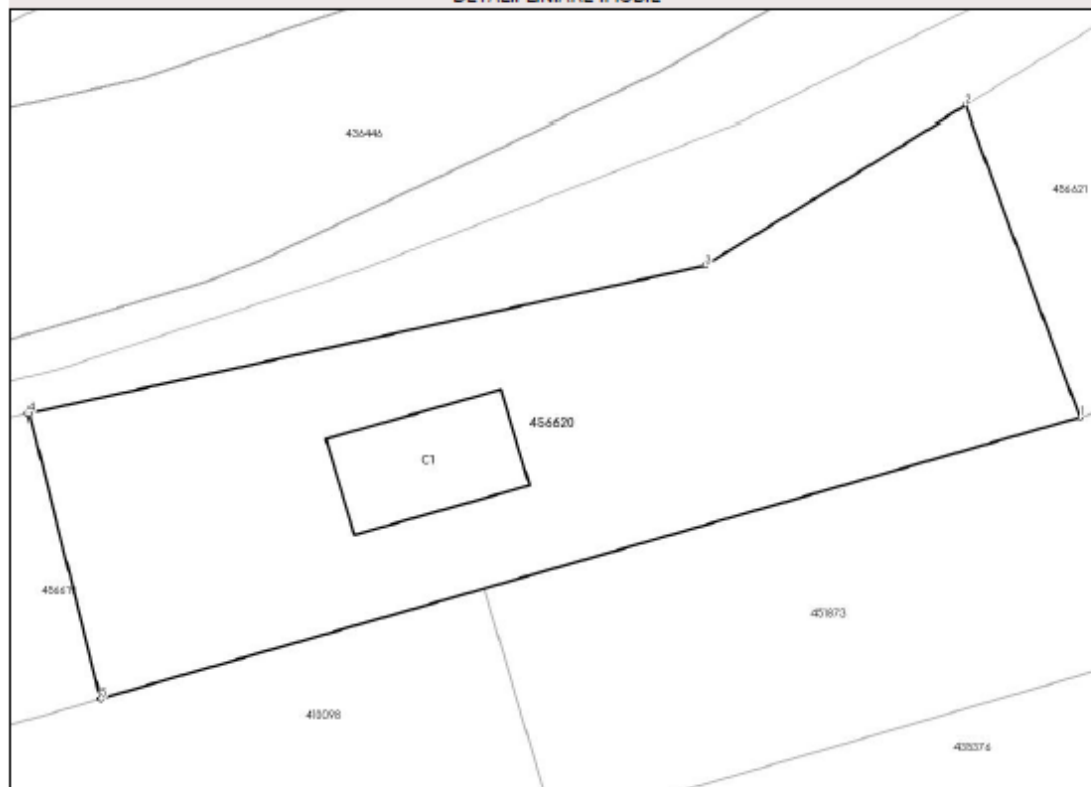
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
456620	2.100	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.100	lot 2	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	456620-C1	construcții industriale și edilitare	137	Cu acte	S. construita la sol:137 mp; STATIE DE ALIMENTARE CARBURANTI TIP MOL 2000-BENZINARIE ECOLOGICA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	28.711
2	3	26.524
3	4	60.129

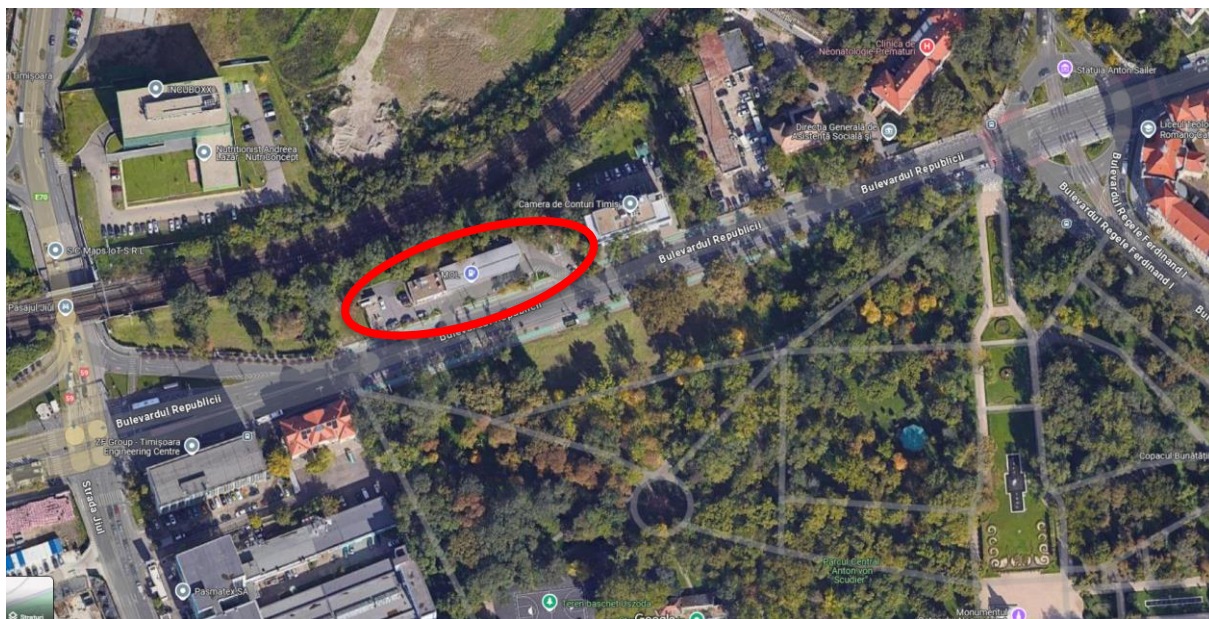
Carte Funciară Nr. 456620 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	25.555
5	1	88.652

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

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

Neutilizabil în circuitul
civil





ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO





ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

Comparabile inchiriere terenuri

Comparabila A: https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-platforma-betonata-de-inchiriat-in-timisoara/id206i6490007f592h2h7f8g6179h6f1.html?_gl=1*dtdec9*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjwY46_BhDOARIsAlvmcwPpCDC_QRBjwmLqNCytVqmhTqdURJFYDwLk44xICinqZ-0nsJ0k860aAs3uEALw_wcB

Teren platforma betonata de inchiriat in
Timisoara

1 500 EUR

Timis, Timisoara

Vezi pe hartă

Valabil din 3/24/2025 8:46:16 AM



1 / 4

romimo



Specificații

Suprafata terenului	900 m ²
Front stradal	30
Numar fronturi	2
Amenajare strazi	Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

Descriere

0% Comision ! Direct proprietar, oferim spre inchiriere teren tip platforma betonata pretabil pentru depozitare, parcare, showroom sau diferite activitati comerciale. Proprietatea este pe coltul strazii Gh.Asachi cu str.Nouă.

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

pt mai multe informatii,nu ezitati sa ne contactati.

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 300](#)

🚩 [Raportează](#)

📞 Telefon validat



Francesco Tomescu

[Vezi toate anunțurile](#)

0735253171

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

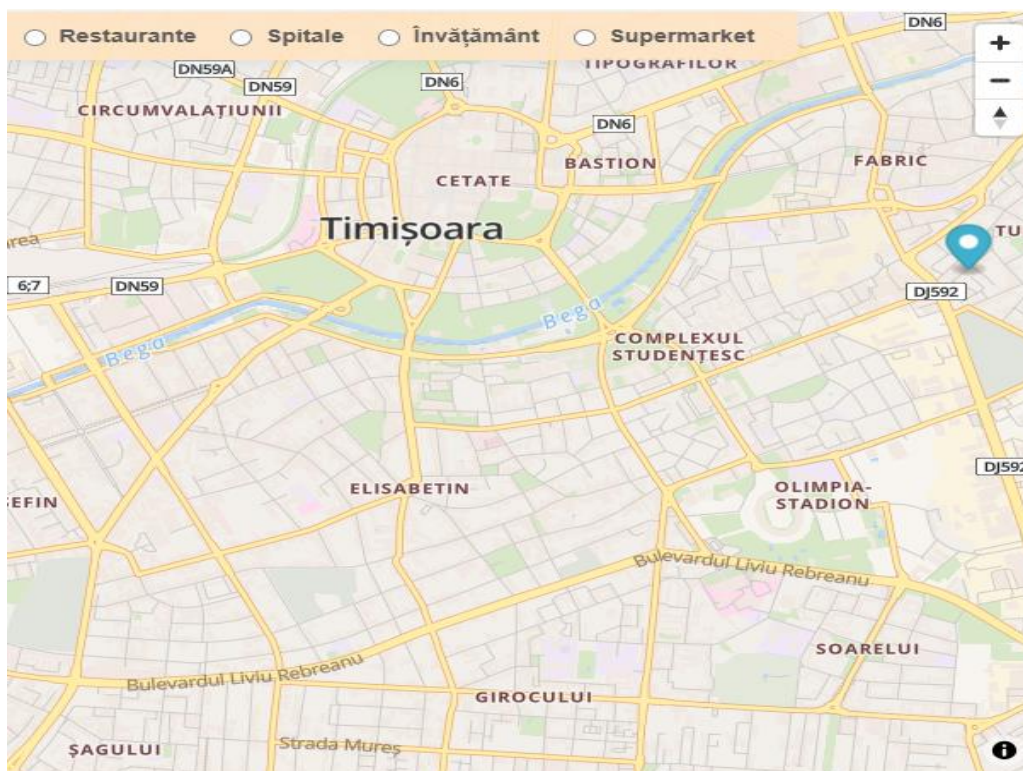
Caractere rămase: 2939

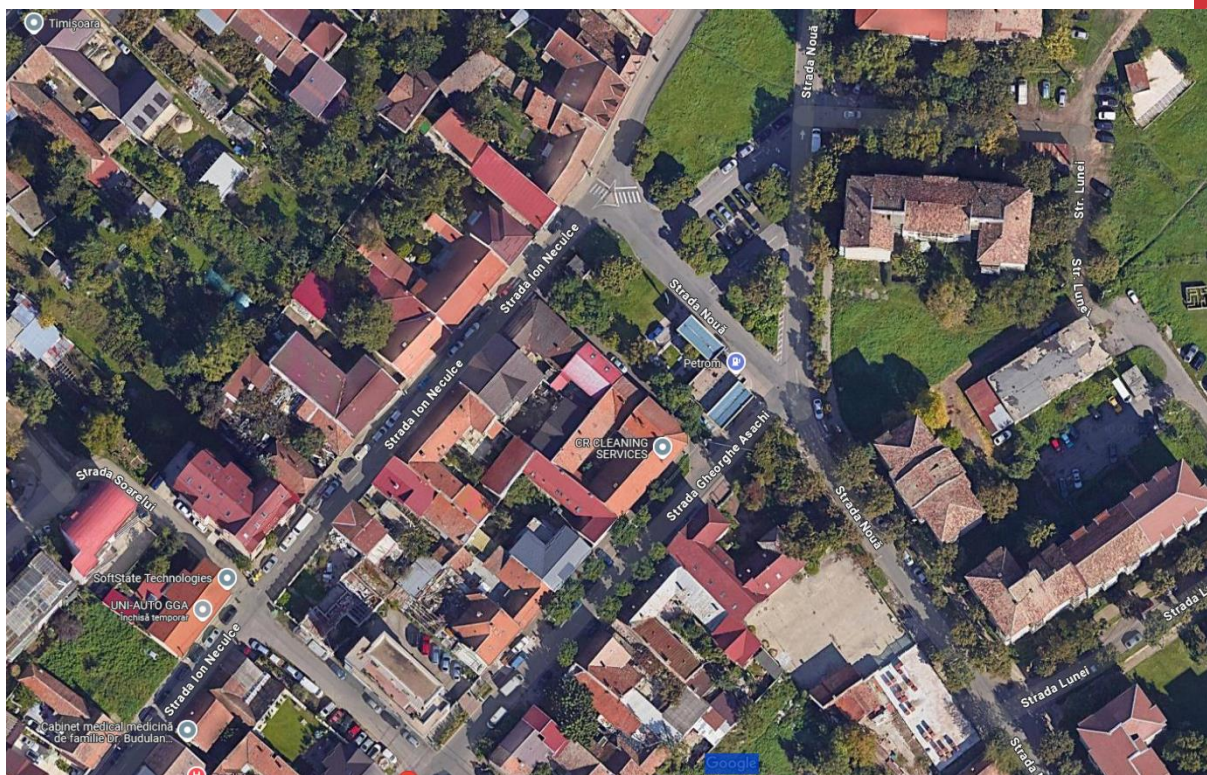
📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe







Comparabila B: <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-comercial/36d8105e843771d1242g959he3d1815i.html>

Inchiriez teren comercial

Timis, Timisoara 📍 [Închide harta](#)

5 EUR negociabil

Valabil din 4/1/2025 11:22:37 AM

☐ Restaurante ☐ Spitale ☐ Învățământ ☐ Supermarket

📞 Telefon validat

Ramona

[Vezi toate anunțurile](#)

0734753018

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe



Descriere

Proprietar inchiriez teren comercial de circa 300 mp in zona Iuliu Maniu Timisoara la 2 km de catedrala.

Pret 3 EUR mp

Terenul are doua fronturi stradale de 24ml+11ml ,excelent localizat , super vizibilitate, trafic auto si pietonal prin fata terenului.

Acces la utilitati (apa, curent, canalizare). Se preteaza pentru diverse activitati comerciale,depozitare, servicii amplasare rulote-containere tip Fast-food&Non Food,aparate Easy Box,tonomate plata facturi ,etc.

Pret negociabil !!

Comparabila C: <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-timisoara-aeroport-712mp-223587857>

Teren de 712 mp de inchiriat cu acces auto la asfalt, calea Lugojului

Aeroport, Timișoara - Vezi Hartă

1.69 € / mp / lună

1.200 € / lună



Salvează



Marcel Mailat

Team leader si Broker imobiliar

senior

FOXFORT PRO



0373760383

0374069727



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază



Activează notificările

Descriere

Teren intravilan de inchiriat pretabil parc auto, depozit in Ghiroda / Calea Lugojului la 4 benzi.

FOXFORT propune teren intravilan pretabil parc auto, depozit, spatiu comercial de inchiriat in Ghiroda, avand o suprafata de 712 mp, numar fronturi 1 si deschiderea de 11 ml la strada.

Utilitati: curent electric, apa, canalizare.

Pretul este de 1.200EUR + comisionul standard al agentiei.

Se accepta ca si modalitate de plata surse proprii.

[Citește mai mult](#)

Specificații

ID anunț: XBE71308A

Actualizat in: 08.01.2025

Suprafață teren:	712 mp	Front stradal:	11.5 m
Tip teren:	Construcții	Nr fronturi stradale:	1
Clasificare teren:	Intravilan		

UTILITĂȚI

Apa

Canalizare

Curent

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

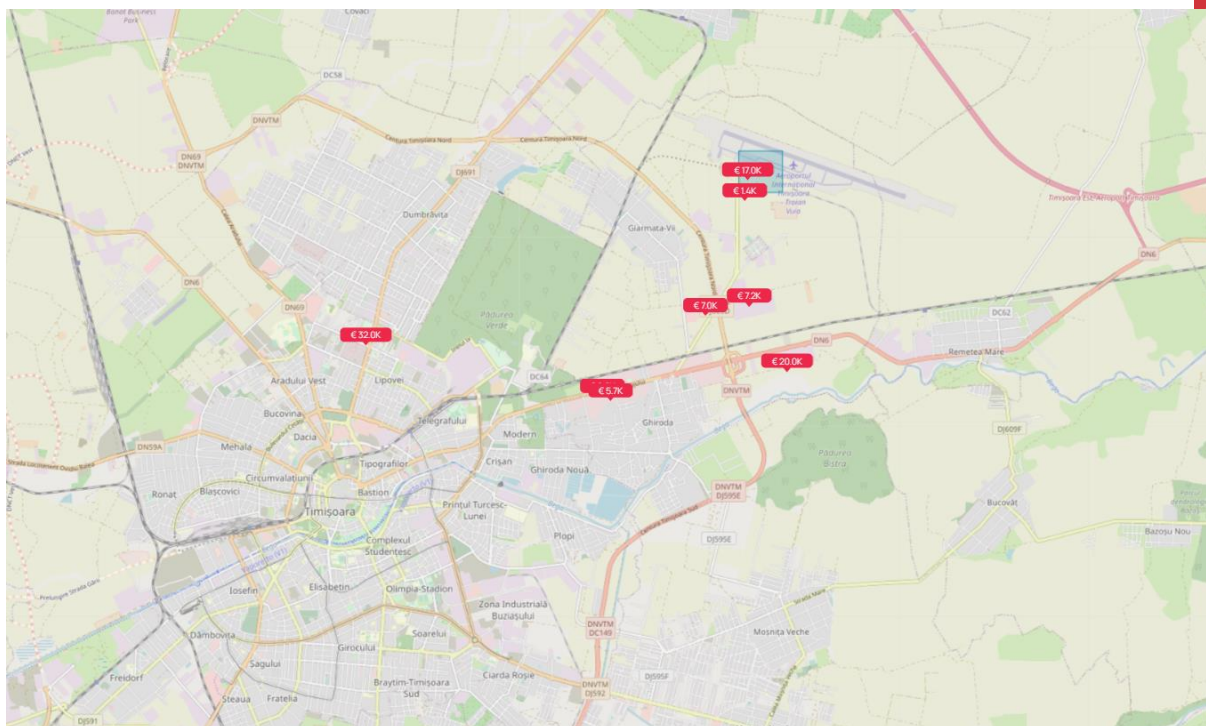
ALTE CARACTERISTICI

La șosea

Acces auto

COMISION

100%+TVA



Alte chiriii de piata

Proprietar, inchiriez teren 455 mp, Calea Sagului Timisoara • OLX.ro



Postat 19 martie 2025

FIRMA ⓘ

Lena
Pe OLX din mai 2017
Activ ieri la 09:57

Trimite mesaj

☎ 072 424 2977

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Timisoara,
Timis



Proprietar, inchiriez teren 455 mp, Calea Sagului

1,30 €

📄 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 455 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Proprietar, inchiriez teren comercial in suprafata de 455 mp, 1,3 euro/mp, front stradal, cu trafic intens auto si pietonal in Calea Sagului, nr. 99, teren liber, cu acces la utilitati, situat excelent vis a vis de Shopping City, in continuarea trecerii de pietoni (singura ce leaga Shopping City de zona Steaua), avand statie mijloace de transport in comun chiar in fata.

Posibilitate parcare in fata terenului cat si in spatele terenului.

Va putem arata terenuri similare si cum au fost ele amenajate si mobilate.

Pentru a inchiria terenul contactati-ne.

Nr. telefon: 07*****77

2 500 m², teren de inchiriat - Timis (judet), Plopi-Kuncz - 9229640 • www.storia.ro

Înapoi

Distribuie Salvează

Toate imaginile (4)

Teren intravilan servicii 2500mp | Buziasului

2 500 € /lună

Ciarda Rosie, Timisoara, Timis

District Real Estate
District Real Estate
0721 100 441

Teren de închiriat

2500m²

Tip teren:	altul
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	2500 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ gaz
Tip vânzător:	agenție

Descriere

District Real Estate oferă spre închiriere un teren intravilan, amplasat într-o zonă foarte bine dezvoltată din Timișoara, în zona Buziasului pe strada Olarilor.

Terenul are o suprafață totală de 2500 metri pătrați și este ideal pentru construcția de instituții publice pentru educație, sănătate și agrement.

Acesta dispune de toate utilitățile necesare în zonă, fiind amplasat la strada asfaltată, oferind astfel un acces facil către diferite puncte de interes din oraș.

Frontul stradal al terenului este de 23.3 metri, iar transportul în comun este disponibil în apropierea sa. Iluminarea stradală este prezentă și ea, asigurând un mediu sigur și confortabil în timpul serilor.

Utilizări admise conform certificatului de Urbanism:

- Instituții publice pentru educație, sănătate și agrement.

Utilizări cu condiții:

- Servicii cu acces public (de proximitate) conform Anexei 1, cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. ;

- Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U. Comerț en detail cu suprafețe desfășurate sub 150 mp.

Datorită amplasării sale într-o zonă foarte bine dezvoltată, terenul oferă o oportunitate excelentă de investiție în construcții rezidențiale, cu un potențial de dezvoltare considerabil.

Pretul este de 2500euro/luna.

Oferim consultanță și soluții financiare în vederea obținerii unui credit imobiliar avantajos, cu ajutorul colaboratorilor nostri.

Pentru vizionări și alte detalii va stăm la dispoziție.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-industrial/anunt/inchiriez-teren/g7e40d060f8e74f0169i68g62d4g89d4.html>

Inchiriez teren

1 EUR

Timis, Timisoara

Vezi pe hartă

Valabil din 3/25/2025 10:10:54 PM



1/6



Telefon validat



Sebi Sebastian

Vezi toate anunțurile

0764132052

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

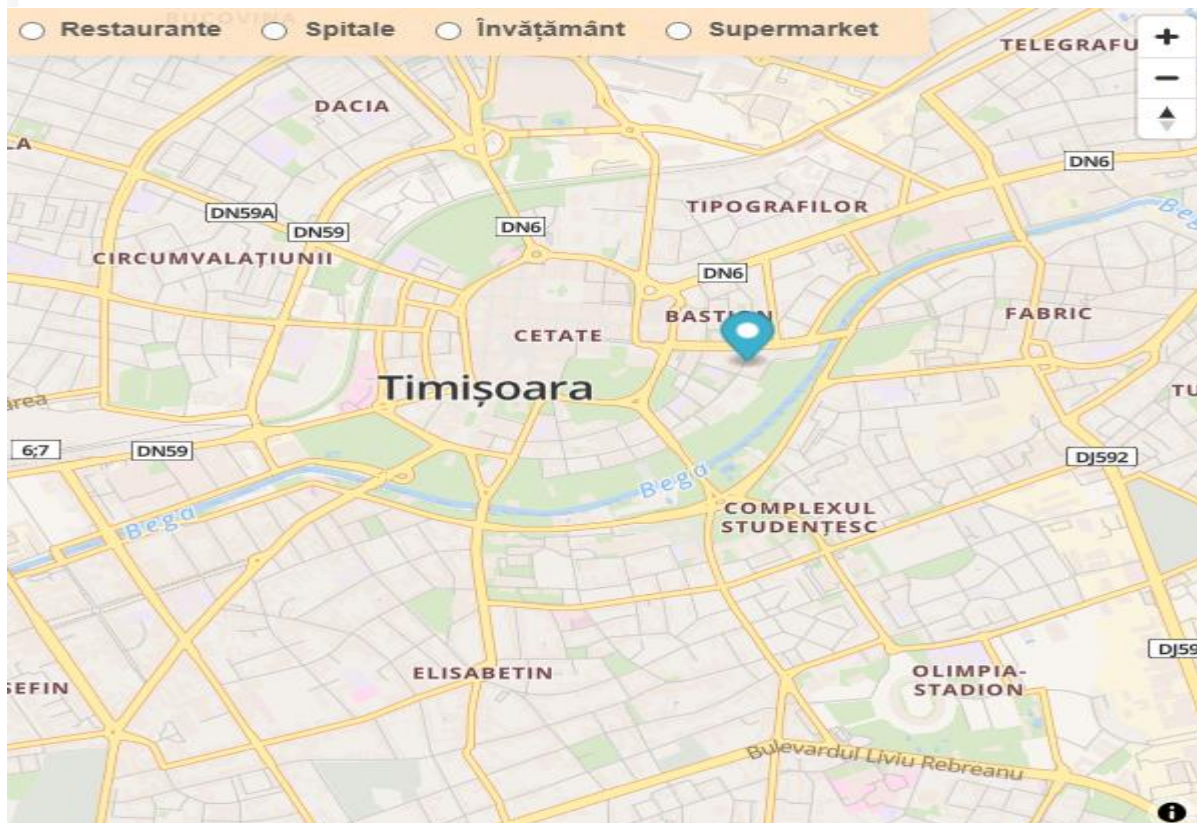
Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Închiriez teren in ronat pentru utilaje masini



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-industrial/anunt/proprietar-inchiriez-teren-servicii-1126-mp-calea-aradului/55g98f95f92i70f6e677188hi9f49e3d.html>

Proprietar inchiriez teren servicii 1126 mp,
Calea Aradului

1 126 EUR

Timis, Timisoara [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 3/26/2025 11:49:31 AM



Telefon validat



Iliescu

[Vezi toate anunțurile](#)

0722133573

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

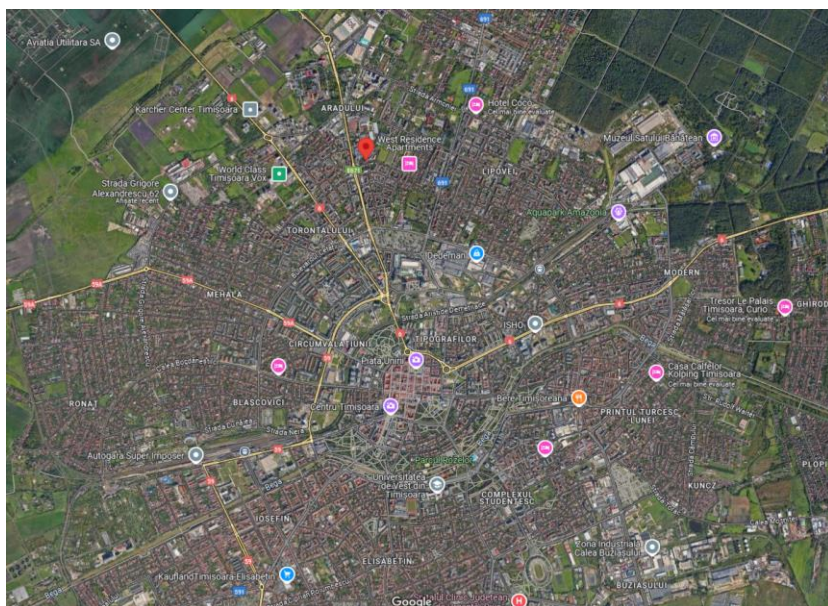
Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Descriere

Anunt ca inchiriez teren liber , toate utilitatile, 1126 mp in Timisoara, Str. Dan Carpin nr. 5 (fosta Textilistilor), zona Calea Aradului potrivit pentru activitati sportive, depozitare, parcare auto etc., front stradal 20 ml., pret 1 euro mp + TVA. Tel proprietar 0_7_2_2_5_0_7_5_2_0 orele 8-16., 0_7_2_2_1_3_3_5_7_3 sunati zilnic orele 14-20, sau 0_2_5_6_2_8_3_8_2_4 orele 8-16.



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-34-516-mp-zona-soarelui/d8hg62hehf7f7f2f1g3i71819ddddd6dd.html?_gl=1*v6h055*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjwna6_BhCbARIsALID2Z2fzbywDDS9eWNRcj0V1DI8CXlcDndCfJ07xZjPtN3a1ewxjhE-Ht8aAIMSEALw_wcB

publi24.ro



+ Adaugă anunț

Teren intravilan, 34.516 mp, Zona Soarelui

31 065 EUR

Timis, Timisoara Soarelui [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 9/5/2024 4:55:02 PM



3 / 3



BLITZ Romania

[Vezi toate anunțurile](#)

0264333777

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj



EXCELENT - 3 evaluări

Cei mai mulți utilizatori ar descrie experiența cu acest utilizator ca fiind foarte bună

Specificatii

Suprafata terenului	34516 m ²
Front stradal	50
Numar fronturi	2

Descriere

Blitz va ofera spre inchiriere o parcela de teren intravilan, in zona Soarelui, o zona in plina dezvoltare si cu mult potential. Terenul este desfasurat pe o suprafata de 34.516mp. Utilitati: Apa, Energie Electrica, Gaz si Canalizare. Pretabil pentru: Statie Carburanti, Centru Comercial, Zona Locuinte, Depozit Materiale, Showroom.

Va asteptam la vizionare!

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-timisoara-mehala-2000mp-34665949>

Inchiriez teren zona Mehala 2000 mp

Mehala, Timisoara - Vezi Harta

1 € / mp / lună

2.000 € / lună



**Balint Attila**
Consultant imobiliar
ATTILA IMOBILIARE SRL

**0745303563**
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai

Descriere

Inchiriez teren pentru depozitare, servicii, showroom, vânzare mașini second-hand, materiale de construcții, barbeque hub, etc. Terenul este imprejmuit, iluminat stradal, iluminat perimetral, pietruit, amenajat pentru utilizare. Utilități: apa, curent. Gaz daca este necesar se poate bransa. Suprafata 4400 mp total din care se poate închiria minim 2000 mp, drum principal, Grigore Alexandrescu, front 20 ml. 2 fronturi stradale fata-spate. Se poate inchiria si jumătate de teren. Pret total teren 2000 euro+ TVA+ 2 luni garantie, tel [0745303563](tel:0745303563) [Apelează acum](#)

Specificații

ID anunț: X4NI03021

Actualizat in: 02.03.2025

Suprafață teren:	2000 mp	P.O.T.:	50%
Tip teren:	Construcții	Sursa coef. urbanistici:	Certificat Urbanism
Clasificare teren:	Intravilan	Lățime drum acces:	6 m
Front stradal:	20 m	Regim înălțime:	12 m
Nr fronturi stradale:	2		

DESTINAȚIE

Industrial
 Comercial

UTILITĂȚI

Apa
 Curent

AMENAJARE STRAZI

Pietruite
 Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

La șosea
 Acces auto
 Teren imprejmuit

