

ANEXA nr. 2 la HGJ
nr.

CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ
Nr. 27431
Ziua 07 Luna 08 Anul 2025

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN

SITUAT IN

**Municipiul Timișoara, str. Avram Imbroane, nr. 31
JUDEȚUL TIMIȘ**

**PROPRIETAR: JUDEȚUL TIMIȘ
UTILIZATOR DESEMNAT: JUDEȚUL TIMIȘ**



VALOARE DE PIATA

525.252 Lei echivalentul a 103.500 Euro

Prețul concesiunii calculat astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, este:

21.010,08 LEI/an

August 2025

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare teren intravilan înscris în Cartea Funciara nr. 457297, nr. cad. 457297, în suprafața de 1.000 mp, teren situat în municipiul Timișoara, str. Avram Imbroane, nr. 31, jud. Timiș, proprietar: JUDEȚUL TIMIȘ, vă comunic următoarele:

- Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform Contractului de prestări servicii nr. 1
- Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan înscris în Cartea Funciara nr. 457297, nr. cad. 457297, în suprafața de 1.000 mp, teren situat în municipiul Timișoara, str. Avram Imbroane, nr. 31, jud. Timiș.
- Tipul evaluării: valoarea de piață
- Utilitatea documentului de evaluare: stabilirea valorii de piață în vederea concedierii terenului.
- Dreptul evaluat: deplin, neinfluențat de sarcinile existente în favoarea creditorilor
- Inspectia a avut loc la data de 05.08.2025.
- La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR
- Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat Mita Dan – Legitimă 18.788.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață a proprietății imobiliare la:

103.500 Euro echivalentul a 525.252 Lei

Prețul concesiunii calculat astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, este:

21.010,08 LEI/an

Cursul BNR este: 1 EURO – 5,0749 LEI

MITA DAN
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR

CUPRINS

I. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- I.1 Identificarea și competența evaluatorului
- I.2 Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat a raportului
- I.3 Utilizarea desemnată a evaluării
- I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- I.5 Tipul valorii estimate
- I.6 Data evaluării
- I.7 Moneda raportului
- I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
 - I.10.1 Ipoteze
 - I.10.2 Ipoteze speciale
- I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- I.12 Declararea conformității evaluării cu SEV
- I.13 Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință.
- II.2 Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
- II.3 Informații despre amplasament
- II.4 Descrierea terenurilor
- II.5 Date privind impozitele și taxele
- II.6 Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza cererii

Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele procesului)

IV.2 Evaluarea imobilului

- IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- IV.2.2 Cea mai bună utilizare
- IV.2.3 Abordări în evaluare
 - IV.2.3.1 Abordarea prin piața

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Mita Dan

Parafa nr. 18.788 – valabila 2025

Evaluator autorizat pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare

Date de identificare ale evaluatorului:

Sediul: Timisoara, str. Cugir, jud. Timis

Telefon: 0723.877.483

E-mail: mitahdan@gmail.com

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerințele etice și profesionale conținute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, aferent îndeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2025, ANEVAR.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de utilizatorul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Subsemnatul Mita Dan - economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR din 2016, având specializarea: evaluarea proprietăților imobiliare, posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

MITA DAN

**evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR**



I.2 Identificarea clientului si utilizatorului desemnat a raportului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează – **JUDEȚUL TIMIȘ, în calitate de client și utilizator desemnat.**

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de utilizatorul lucrării.

I.3 Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a prezentului raport de evaluare este **stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii terenului.**

I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra evaluarea proprietății imobiliare – teren intravilan înscris în Cartea Funciara nr. 457297, nr. cad. 457297, în suprafața de 1.000 mp, teren situat în municipiului Timișoara, str. Avram Imbroane, nr. 31, jud. Timis, proprietar: JUDEȚUL TIMIȘ.

I.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii -Valoarea de piata.

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau datoric 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, ANEVAR, ediția 2025, SEV 102 Tipuri ale Valorii.

I.6 Data evaluării și data inspecției

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării este 05.08.2025.**

Data inspecției: 05.08.2025.

I.7 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluatorului îi sunt necesare documentele privind dobândirea, documente care atestă drepturile de proprietate ale bunului imobil evaluat, autorizație de construire, procesul verbal de recepție la finalizarea lucrărilor, schita/releveul imobilului, documentele puse la dispoziție vor fi menționate la cap. II.1 și anexate raportului.

I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost: Extrasul de Carte Funciara nr. 457297 Timișoara.

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare ANEVAR;
- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară, ziare, reviste, pagini web, agenții imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile etc.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către

beneficiar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale semnificative

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

I.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile extrase din documentele puse la dispoziție de către beneficiar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către beneficiar este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea.
- Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare).

fundăția, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze speciale semnificative

- Nu sunt.

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- ~~Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță~~ sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat utilizării și utilizatorilor precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12 Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor 2025 ANEVAR - SEV, astfel:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 430 - Evaluarea pentru raportarea financiară
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format electronic către solicitant și în format letric în două exemplare, unul pentru client și unul pentru utilizatorul desemnat.

Raportul cuprinde o scrisoare de înmânare, termenii de referință ai evaluării agreeți, o prezentare a activului evaluat, o analiză a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiză pieței, imagini ale proprietății.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect Descrierea juridică Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare – teren intravilan înscris în Cartea Funciara nr. 457297, nr. cad. 457297, în suprafața de 1.000 mp, teren situat în municipiul Timișoara, str. Avram Imbroane, nr. 31, jud. Timis, proprietar: JUDEȚUL TIMIS.

Proprietar – persoana juridică: JUDEȚUL TIMIȘ

Utilizator desemnat – persoana juridică: JUDEȚUL TIMIȘ

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție alte documente, care să ateste dobândirea, dreptul de proprietate, dreptul de folosință.
- Evaluatorul nu a întreprins acțiuni de verificare a veridicității CF-ului menționat.
- Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului extrasul de carte funciara.

Proprietatea nu este grevată de sarcini conform declarațiilor reprezentantului societății.

C. Partea III. SARCINI .		
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
NU SUNT		

Proprietatea a fost evaluată sub premiza "Libera de sarcini".

II.2 Date despre vecinatati, zona, localitate

Timișoara 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 cei ai râului Timiș, combinat cu substantivul maghiar văr, „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 a Banatului timișan. După Primul Război Mondial Timișoara a intrat în componența României. În 1989, orașul a fost locul Revoluției Române, care a înlocuit de la guvernare regimul comunist.

În anul 2011, Timișoara avea 319.279 de locuitori și era al treilea oraș ca populație din România, fiind printre puținele orașe care au înregistrat o creștere de la cifra înregistrată la recensământul din 2002. Zona metropolitană Timișoara are o populație de 468.162 de oameni, pe când populația zonei urbane funcționale (ZUF) numără 508.037 de locuitori.

Stațiunile Buziaș și Băile Călacea, aflate la o distanță de 30, respectiv 27 de km de municipiu, sunt menționate încă de pe vremea romanilor pentru proprietățile curative ale apelor termominerale din zona; iar regiunile viticole Recaş și Siliagiu sunt recunoscute pe plan intern și internațional pentru vinurile produse aici.

Timișoara este un centru industrial, comercial, medical, cultural și universitar important pentru România. Acesta găzduiește sediile multora din cele mai mari firme autohtone: compania aeriana Carpatair; retailer ul Life Care; compania de H&U ELBAZU; producatorul de sisteme de iluminat ELBA; producătorul de vopsele Azur; firma de încălțăminte Guban; fabrica de bere Timișoreana; precum și cel mai mare combinat de prelucrare a cărnii din sud-estul Europei, Comtim.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto: str. Avram Imbroane
- Calitatea rețelor de transport: drum asfaltat – o banda pe sens

Caracterul edilitar al zonei

- Zona periferica
- Zona mixta – comerciala și industrială
- În zonă se află
 - Unități comerciale în apropiere: nu
 - Unități de învățământ: nu
 - Unități medicale: nu
 - Institutii de cult: nu
 - Sedii de bănci: nu
 - Parcuri: nu

Concluzie:

Proiectata evaluata este situata in zona periferica a municipiului Timișoara. Zona este mixtă – comercială și industrială.

Amplasare favorabilă cu acces rapid la mijloacele de transport in comun si principalele artere de circulatie in zona.

Dotări și rețele edilitare satisfacatoare – rețea de electricitate, rețea apa-canal.

Poluare cu noxe auto: mediu; trafic moderat (proprietatea se afla in planul principal fata de arterele principale de circulatie in zona).

Poluare fonică: medie (rezultat din observații si informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informatii despre amplasament

Accesul se realizeaza direct din str. Avram Imbroane

Tip drum acces: drum asfaltat

Utilități:

- Rețea urbana de energie electrică - da
- Rețea urbana de gaze - nu
- Rețea urbana de apă - da
- Rețea urbana de canalizare - da
- Rețea urbana de incalzire - nu
- Fosa septica - nu
- Rezervor gaz - nu
- Put forat apa - nu
- Generator energie electrica - nu
- Centrala termica proprie - nu
- Rețea urbana de telefonie, cablu și internet - da
- Fara utilitati - nu este cazul

II.4 Descrierea terenului:

Teren intravilan înscris în Cartea Funciara nr. 457297, nr. cad. 457297, în suprafața de 1.000 mp

Proprietatea evaluată se compune din:

- Teren intravilan în suprafața de 1.000 mp.
- Situația actuală a spațiului: curți construcții
- Înscris în Cartea Funciara nr. 457297, nr. cad. 457297.
- Teren împrejmuit parțial.

II.5 Date privind impozitele și taxele

NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscală.

II.6 Istoric, încluzând vânzările anterioare și achiziția sau cotațiune curente

NU SUNT

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferită, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de piață, dobânzii, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;
- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

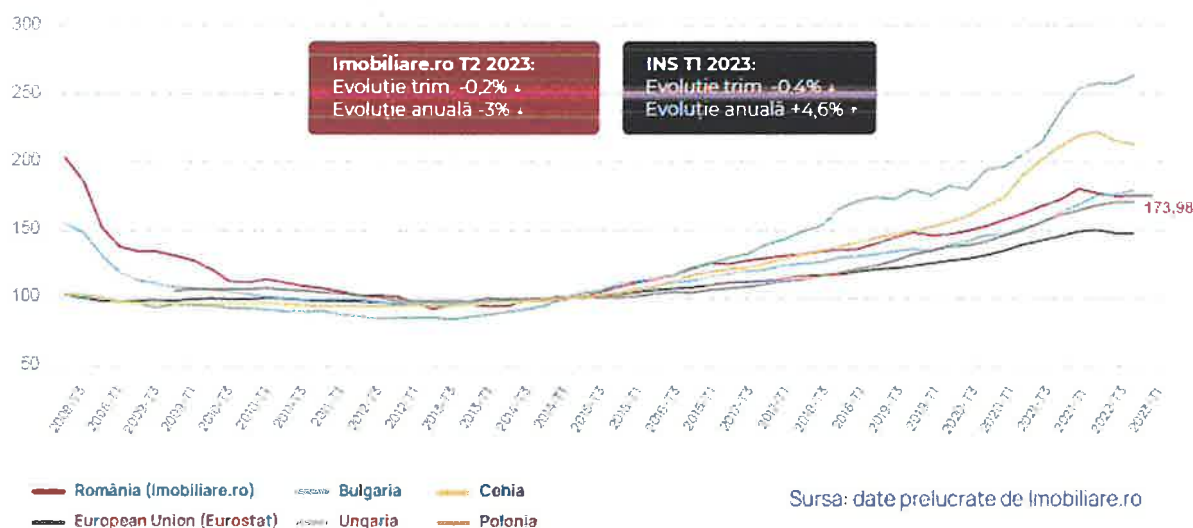
Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În trimestrul doi din 2023, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au depreciat ușor, în medie, cu -0,2% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro. În ceea ce privește evoluția anuală, indicele a înregistrat o depreciere de -3%. La nivelul Uniunii Europene, se poate observa o tendință de stagnare a prețurilor.

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare a locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru primul trimestru din 2023, o depreciere trimestrială de -0,4% și, respectiv, o creștere anuală de 4,6%.

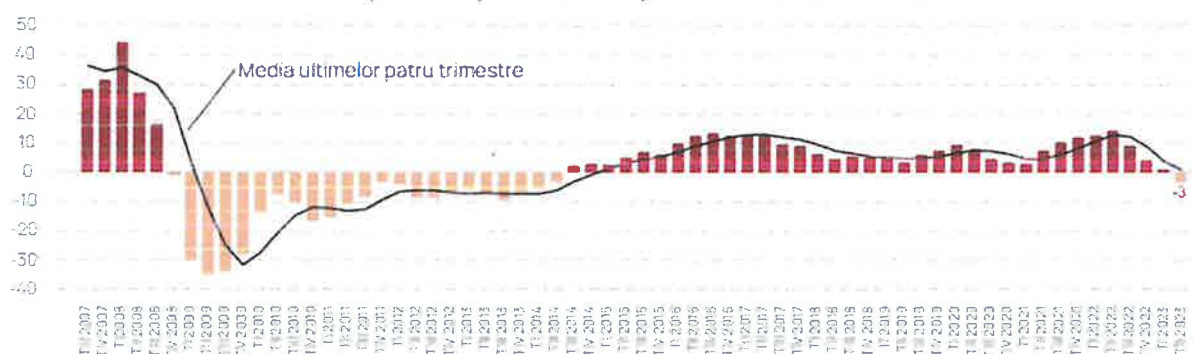
INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE (2015=100), date trimestriale



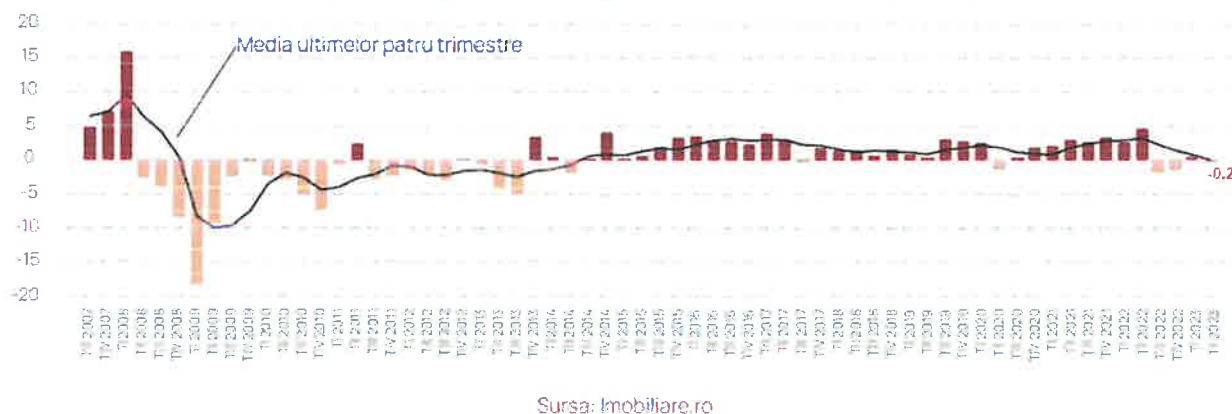
EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

După ce s-a situat la -1,4% în trimestrul patru al anului 2022 și, respectiv, la +0,3% în primul trimestru din 2023, ritmul trimestrial al prețurilor a înregistrat în trimestrul doi o ușoară depreciere în valoare de -0,2%. Cu toate acestea, comparativ cu perioada similară din 2022, s-a înregistrat o depreciere de -3%.

EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE ANUL ANTERIOR



EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE TRIMESTRUL ANTERIOR



Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

Cu o valoare de 2.460 euro pe metru pătrat, Cluj-Napoca ocupă în continuare primul loc în clasamentul celor mai mari prețuri (medii) solicitate pentru apartamentele scoase la vânzare în principalele orașe, înregistrând în trimestrul doi din 2023 o creștere de +1,7%. În plus, prețurile din acest centru regional au înregistrat un avans de +2,7% în ultimul an și un avans de +30% în ultimii doi ani.

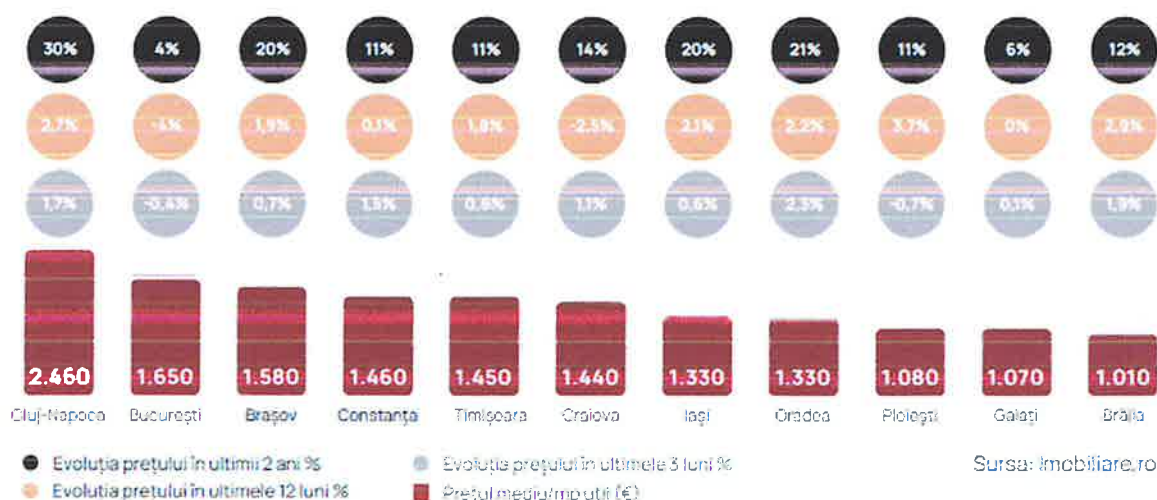
Pe locul al doilea în top se situează București, cu un preț mediu de 1.650 de euro pe metru pătrat util și un regres ușor de -0,4% în T2 2023, respectiv o depreciere anuală de -4% și o creștere de +4% în ultimii doi ani. După un avans de +0,7% în T2 2023 și de +1,9% în ultimul an, Brașov a ajuns la o medie de 1.580 de euro pe metro pătrat util.

Pe următoarele locuri în clasamentul național al ritmului de evoluție a prețurilor din T2 2023 se află Constanța (1.460 €/mp), Timișoara (1.450 €/mp), Craiova (1.440 €/mp), Iași (1.330 €/mp), Oradea (1.330 €/mp), Ploiești (1.080 €/mp), Galați (1.070 €/mp) și Brăila (1.010 €/mp).

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, datele Imobiliare.ro relevă câteva majorări ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe. Cel mai semnificativ avans a avut loc în Ploiești (+3,7%), urmat de Brăila (+2,9%), Cluj-Napoca (+2,7%), Oradea (+2,2%), Iași (+2,1%), Brașov (+1,9%), Timișoara (+1,8%) și Constanța (+0,1%). Scăderi ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe au fost înregistrate doar în București (-4%) și Craiova (-2,5%). Singura stagnare de preț a fost înregistrată în Galați.

Comparând prețurile actuale cu cele de acum doi ani, cea mai mare diferență de preț, respectiv +30%, poate fi observată în Cluj-Napoca, în vreme ce Oradea se situează pe poziția secundară în clasament, cu +21%. Brașov și Iași ocupă poziția a treia, cu +20%.

EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE



Prețurile apartamentelor de vânzare în funcție de zone – Top 4 centre regionale

➤ București

Cele mai scumpe apartamente pot fi găsite în arealul central și ultracentral, unde valoarea medie de listare se cifrează la 2.585 de euro pe metru pătrat util, după o apreciere trimestrială de +1,8% și o creștere anuală de +1,7%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.728 de euro pe metru pătrat, după o apreciere de +0,6% la trei luni și, respectiv, după o scădere de -4% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii este 1.487 de euro pe metro pătrat util, în creștere cu +0,2% față de trimestrul anterior și, în scădere cu -2,8% față de T2 2022.

➤ Cluj-Napoca

Arealul central și ultracentral din Cluj-Napoca se situează, în continuare, pe prima poziție în top, cu o medie de preț de 2.951 de euro pe metru pătrat util, înregistrând în T2 2023 o apreciere de +2,9%, iar la nivel anual, o creștere de +9,4%. Acesta este urmat de zona semicentrală, unde prețurile s-au majorat la nivel trimestrial cu +1,5%, până la 2.617 de euro pe metru pătrat util. La nivel anual, zona semicentrală a avut parte de o creștere de +3,8%. În cartierele marginase ale orașului, pretențiile vânzătorilor se situează la 2.210 euro pe metru pătrat util, în creștere cu +1,1% față de cele trei luni anterioare și, respectiv, în creștere cu +2,5% față de perioada similară din 2022.

➤ Timișoara

În Timișoara, locuințele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționate, în medie, cu 1.779 euro pe metru pătrat util, după o apreciere de +0,1% la trei luni, și, respectiv, o creștere de +9% la 12 luni. În zonele semicentrale, un apartament este disponibil spre vânzare cu 1.449 de euro pe metru pătrat, după o creștere de +0,7% la trei luni și +2,6% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzatori se situează la 1.438 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 0,9% față de trimestrul anterior și, cu +3% față de T2 2022.

➤ Iași

Apartamentele din zona centrală și cea ultracentrală a Iașului au o valoare medie de listare de 1.955 de euro pe metru pătrat util, după o scădere trimestrială de -3% și un avans anual de +0,8%. În arealul semicentral, o asemenea locuință este scoasă la vânzare pentru 1.374 de euro pe metru pătrat, după o creștere de +0,6% la trei luni și, respectiv, +5,2% la 12 luni. În cartierele marginase, suma medie solicitată de proprietari este 1.343 euro pe metru pătrat util, în creștere cu +0,9% față de trimestrul anterior și cu +5,8% față de T2 2022.

București

1,7%	-4%	-2,8%
1,8%	0,6%	0,2%
2.585€	1.728€	1.487€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Timișoara

9%	2,6%	3%
0,1%	0,7%	0,9%
1.779€	1.449€	1.438€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Cluj-Napoca

9,4%	3,8%	2,5%
2,9%	1,5%	1,1%
2.951€	2.617€	2.210€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

Iași

0,8%	5,2%	5,8%
-3%	0,6%	0,9%
1.955€	1.374€	1.343€
Ultracentral/Central	Semicentral	Periferie

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Sursa: Imobiliare.ro

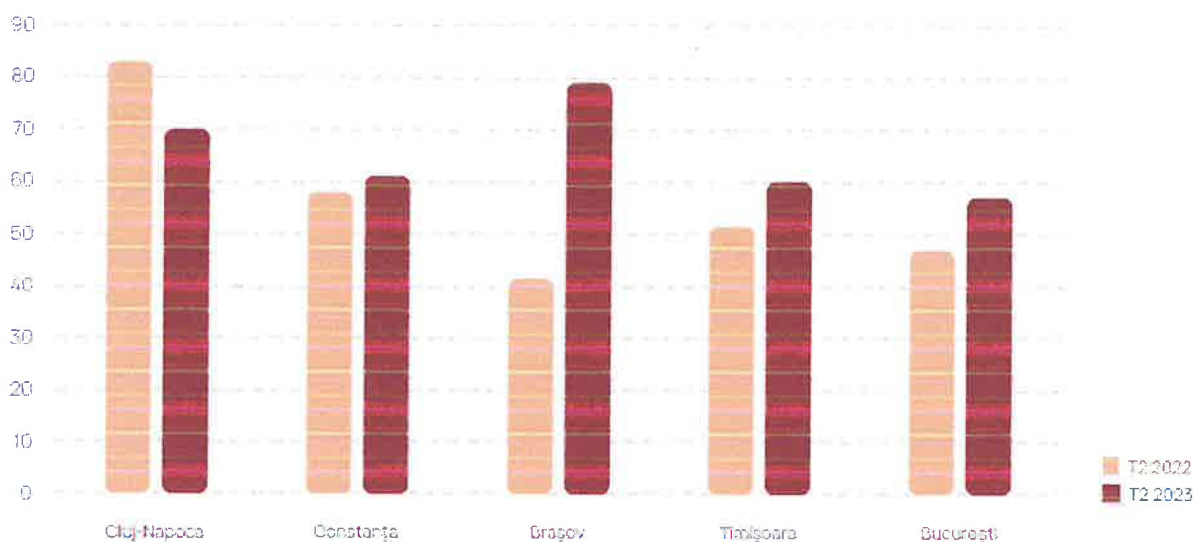
PERIOADA DE VÂNZARE ȘI MARJA DE NEGOCIERE A APARTAMENTELOR SCOASE LA VÂNZARE

Din momentul listării și până la momentul tranzacționării, Capitala poate fi considerată cea mai activă piață atunci când luăm în calcul acest indicator. Acest centru regional este urmat, din acest punct de vedere, de Timișoara, Constanța, Cluj-Napoca și Brașov.

Pe de altă parte, în ceea ce privește piața bucureșteană, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament a fost, în intervalul aprilie-iunie 2023, de 57 zile, iar în trimestrul II din 2022 a fost de 47 de zile. O creștere semnificativă a perioadei de vânzare pe segmentul apartamentelor a avut loc trimestrul anterior și în Brașov, unde o proprietate petrece în piață aproximativ 79 de zile (față de 41,5 zile în perioada similară din 2022).

În Timișoara, timpul necesar pentru încheierea unei vânzări a crescut de la 51,5 de zile în trimestrul II din 2022 la 60 de zile în perioada similară din 2023. În Constanța, în perioada aprilie - iunie 2023, o locuință este tranzacționată, în medie, în 61 de zile (valoare ce reprezintă o creștere a perioadei, comparativ cu anul anterior). În Cluj-Napoca, acest indicator a scăzut, de la 83 de zile (în T2 2022) la 70 de zile, în T2 2023.

PERIOADA DE VÂNZARE (ZILE)



Sursa: Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE

Apartamente și case la nivel național

Raportat la perioada similară a anului trecut, interesul cumpărătorilor se înscrie pe un curs descendent în toate piețele. Astfel, în T2 2023, comparativ cu perioada similară a anului trecut, cererea a scăzut cu 1%. Tendința descendentă este valabilă pentru patru piețe analizate, cea mai mare scădere (-23%) având loc în Iași și Constanța, iar cea mai mică (-21%) în Timișoara.

În al doilea trimestru din 2023 aproximativ 107.200 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele șase mari centre regionale ale țării. Acest volum de căutări ne indică o scădere în medie cu 14% față de aceeași perioadă a anului anterior.

Din acest punct de vedere, toate orașele analizate au consemnat scăderi, respectiv Brașov (-31%), Iași (-23%), Constanța (-22%), Timișoara (-18%), București (-10%) și Cluj-Napoca (-6%).

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE VÂNZARE

case și apartamente - noi și vechi



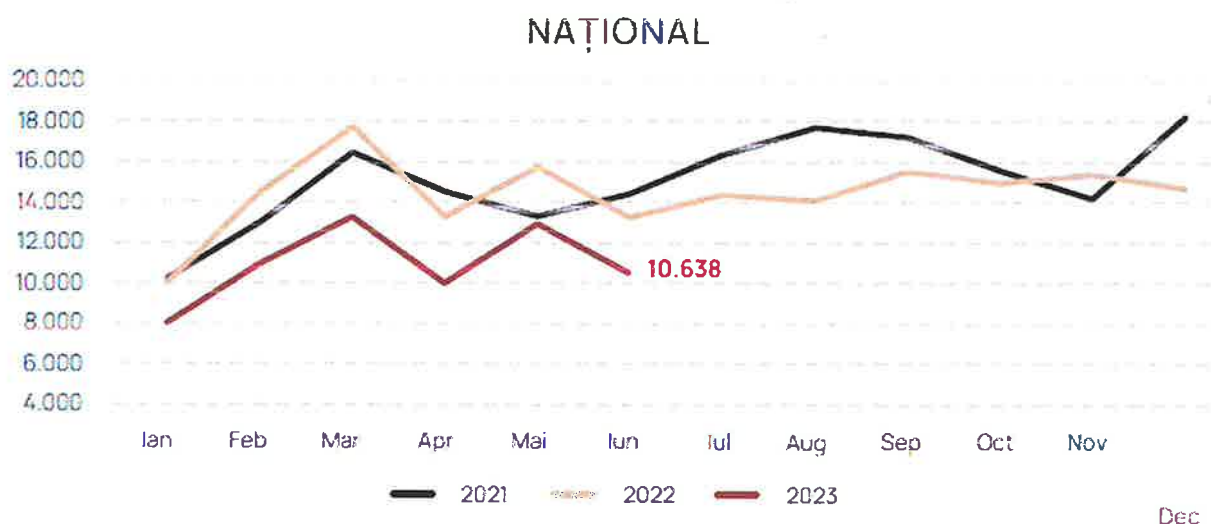
* Prin cerere ne referim la potențialii cumpărători care au generat leaduri pentru proprietățile la vânzare în portalul Imobiliare.ro, într-o anumită perioadă.

Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

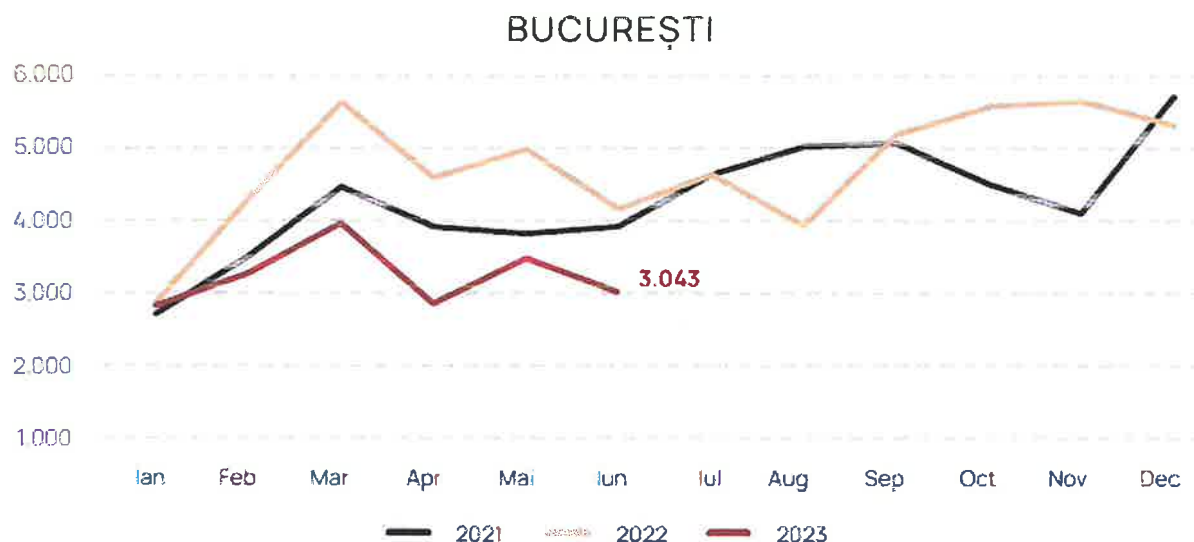
Sursa: imobiliare.ro

Apariție și case la nivel național și a municipiului București

În ceea ce privește vânzările de unități individuale, în iunie 2023 erau înregistrate, la nivel național, aproximativ 10.638 de asemenea operațiuni, față de 13.391 în perioada similară din 2022. În luna iunie 2021 s-au înregistrat 14.562 operațiuni. Pe de altă parte, la începutul trimestrului 2 din 2023, se înregistrau 10.130 operațiuni, comparativ cu 10.106 înregistrate cu un an în urmă, respectiv cu doi ani în urmă.



La nivelul Capitalei, nivelul maxim al activității de tranzacționare din T2 2023, pe segmentul unităților individuale, a fost atins în luna mai 2023, când s-a ajuns la aproximativ 3.516 contracte de vânzare. Astfel, din perspectiva aceleiași perioade din anii anteriori, se respectă un trend descendent, de la 4.218 contracte în iunie 2022 și iunie 2021.



Sursa ANCP, date prelucrate de Imobiliare.ro

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT

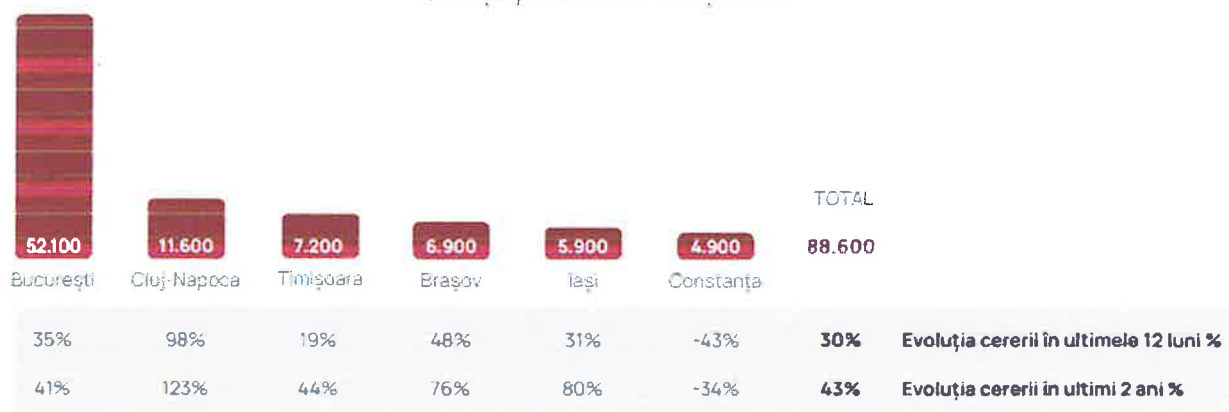
În trimestrul doi din 2023, interesul pentru închirierea de proprietăți rezidențiale în marile orașe ale țării a consemnat o marjă de creștere față de anul trecut. Peste 88.000 de potențiali chiriași au căutat apartamente și case scoase la închiriere pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase orașe ale țării – cifră ce ne indică o creștere de 30% față de al doilea trimestru din 2022. Comparativ cu perioada similară din 2021, volumul actual al cererii din aceste centre regionale este, per ansamblu, cu 43% mai mare, tendința de creștere putând fi observată în aproape toate marile centre regionale analizate, excepție făcând Constanța.

De menționat este că evoluția anuală consemnată de acest indicator a fost pozitivă în aproape toate orașele analizate: cea mai mare diferență poate fi observată în Cluj-Napoca (+98%), fiind urmat de Brașov (+48%) și București (+35%). La polul opus, s-a consemnat o depreciere a acestui indicator doar în Constanța (-43%).

În ceea ce privește numărul căutărilor de apartamente și case consemnate pe Imobiliare.ro, Bucureștiul se situează, în mod firesc, pe primul loc în clasament, la o distanță considerabilă de celelalte centre regionale – aici au avut loc 52.100 de căutări în T2 2023. Pe locul al doilea în clasament se situează Cluj-Napoca (11.600 de căutări). Timișoara a trecut pe locul al treilea (cu 7.200 de căutări), fiind urmată de Brașov (6.900 de căutări), Iași (5.900 de căutări) și Constanța (4.900 de căutări).

CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT ÎN T2-2023

case și apartamente - noi și vechi



* Prin cerere ne referim la potențialii chiriași care au generat leaduri pentru proprietățile la închiriere în portalul Imobiliare.ro, într-o anumită perioadă.

Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, țipărește sau salvează anunțul).

Sursa: Imobiliare.ro

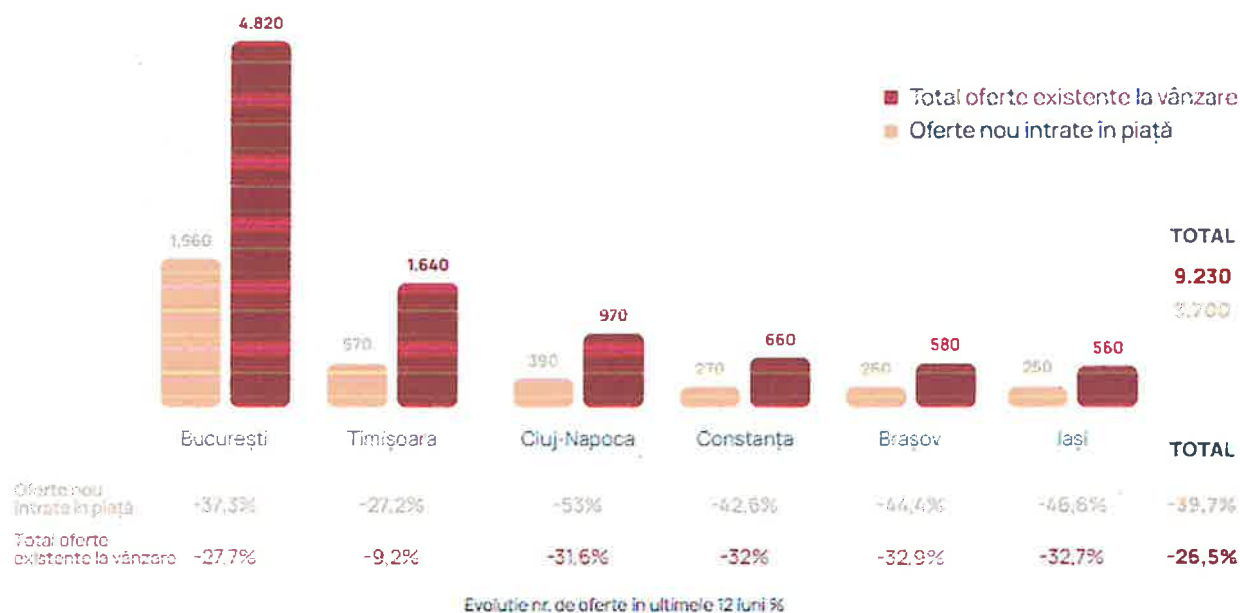
NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

Numărul proprietăților rezidențiale (atât apartamente, cât și case) disponibile spre vânzare în portalul Imobiliare.ro în marile orașe ale țării s-a depreciat, per ansamblu, cu -26,5% în ultimul an, față de cel anterior, ajungând la un total de 9.230.

Pe parcursul ultimelor 12 luni, toate marile orașe analizate au consemnat deprecieri ale ofertei rezidențiale de pe piață. Astfel, comparativ cu T2 2022, cea mai mare scădere de peste 30% s-a înregistrat în Brașov, unde, în acest trimestru analizat, au fost scoase la vânzare aproximativ 580 de proprietăți rezidențiale. Pe locul al doilea se situează Iași, cu un minus de -32,7% (până la 560 de proprietăți rezidențiale), acesta fiind urmat de Constanța, cu o scădere de circa -32% (până la un total de 660 de anunțuri). Scăderi anuale au mai avut loc în Cluj-Napoca (-31,6%), cu 970 proprietăți scoase la vânzare, fiind urmat de Timișoara (-9,2%), unde au fost scoase la vânzare 1.640 de proprietăți.

Un trend descendent poate fi observat și privind la numărul de proprietăți nou introduse pe piață, ce s-a situat la 3.700 la nivelul celor șase orașe cuprinse în analiză – adică cu 39,7% mai puține decât în perioada similară a anului precedent. Astfel, o evoluție negativă a avut loc în toate orașele analizate, începând cu Cluj-Napoca (-53%), urmat de Iași (-46,6%) și continuând cu Constanța (-44,4%), Brașov (-42,6%), București (-37,3%), și Timișoara (-27,2%).

PROPRIETĂȚI LISTATE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE ÎN T2-2023 apartamente și case construite înainte de 2000



Sursa: Imobiliare.ro

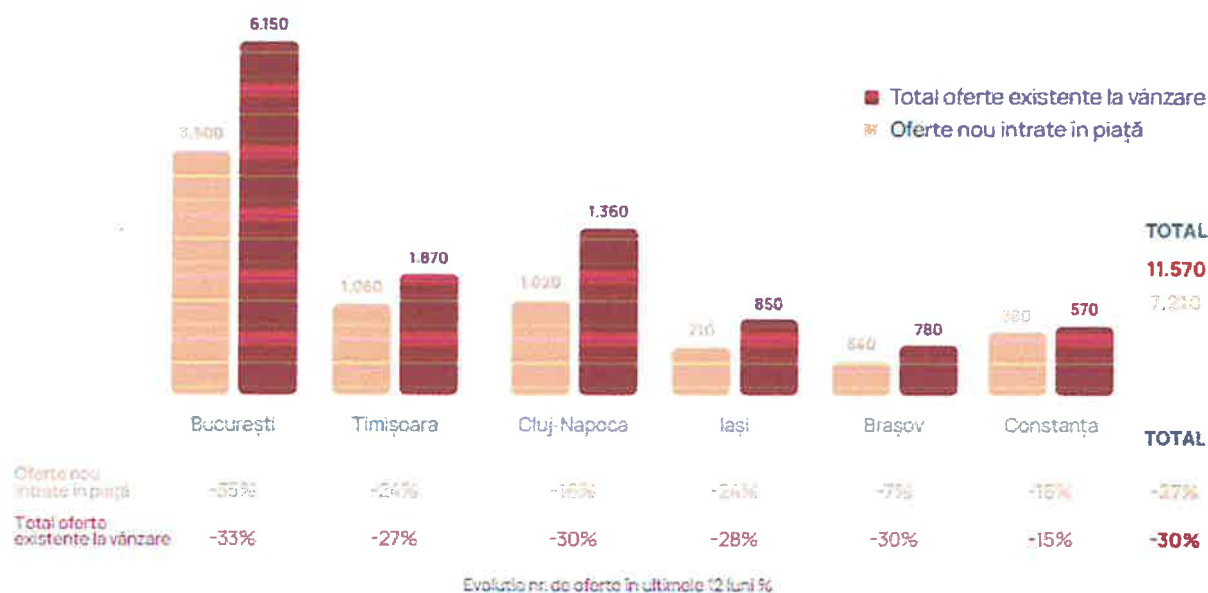
NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE

Comparativ cu perioada similară a anului precedent, oferta totală de apartamente și case disponibile spre închiriere pe portalul Imobiliare.ro, în cele mari centre regionale analizate a fost, în T2 2023, cu 30% mai scăzută – aceasta cifrându-se, mai exact, la 11.570 de oferte.

O tendință descendentă la acest capitol a putut fi observată în toate marile orașe, în frunte cu București, unde a fost consemnat un declin de -33%, până la 6.150 de anunțuri. Brașov, pe de altă parte, a avut loc o scădere anuală de -30% (până la aproape 780 de oferte), iar în Iași, una de -28% (până la 850 de anunțuri). Scăderi semnificative au mai fost consemnate în Timișoara (-27%, până la 1.870 oferte) și Constanța (-15%, până la aproape 570 de oferte).

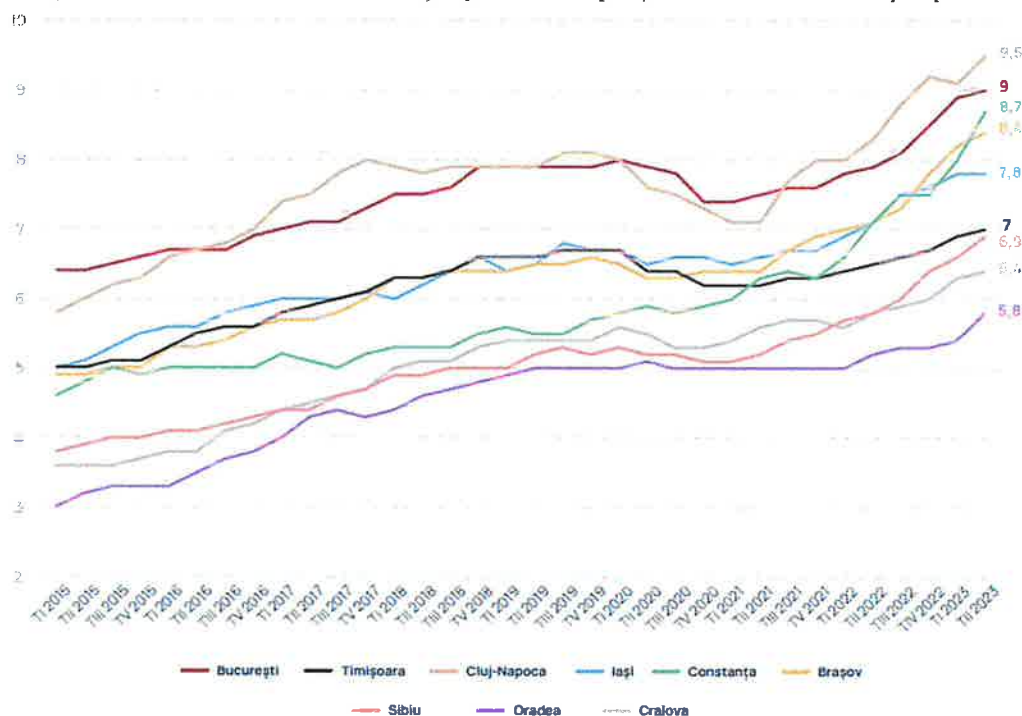
O tendință generală de scădere poate fi observată și în ceea ce privește numărul de noi proprietăți de închiriat, ce s-a situat la circa 7.210 în T2 2023, echivalând cu un minus de -27% față de perioada similară din 2022. O evoluție descendentă poate fi observată în toate orașele analizate, începând cu București (-35%) și continuând cu Timișoara (-24%), Iași (-24%) și Cluj-Napoca (-16%). Brașov a înregistrat o scădere a numărului de noi proprietăți de închiriat și anume, cu -7%. Astfel, numărul de oferte nou introduse pe piață în perioada aprilie - iunie s-a cifrat la 3.500 în Capitală, 1.060 în Timișoara, 1.020 în Cluj-Napoca, 710 în Brașov, 540 în Iași și 380 în Constanța.

PROPRIETĂȚI LISTATE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE ÎN T2-2023 apartamente și case construite înainte de 2000



PIAȚA ÎNCHIRIERILOR DE LOCUINȚE

În ceea ce privește prețurile solicitate pentru apartamentele disponibile spre închiriere, în Cluj-Napoca poate fi observată, în T2 2023, o ușoară creștere, comparativ cu trimestrul anterior. Această dinamică se reflectă după o ușoară scădere înregistrată în T1 2023. În București, Brașov, Constanța, Iași, Timișoara, Sibiu, Craiova și Oradea se remarcă o evoluție pozitivă a prețurilor solicitate de proprietari.



Analiza cererii solicitabile

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu) deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "agent comercial cu putere economică normală (sau persoană fizică cu putere economică mare) capabil să obțină finanțare și să

sustină rambursarea”. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu. În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietatilor mixte – comerciale și industriale.

Gradul de certitudine în evaluare este dat de valoarea probabilității ca oferta evaluatorului să concorde cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietatilor evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piața de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției preturilor.

Analiza ofertei

Mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechiliului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată recesiunii economice.

Imobilul evaluat este de tip teren intravilan cu destinație mixtă – comercială și industrială.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone periferice de tip mixtă – comercială și industrială.

Valorile de piață ale imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare), acestea sunt situate în intervalul 90 – 115 Euro/mp, în funcție de suprafața și localizare.

Analiza cererii

Moderată, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de către dezvoltatorii imobiliari și consumul actual și viitor al populației de locuințe, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.

Tendințe: o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Concluzii

Activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

- Piața cumpărătorilor mediu activă
- Dezechiliu ușor în favoarea OFERTEI;

REZULTA: posibilitatea stagnării prețurilor și chiriilor. Vandabilitatea curentă a proprietății se situează, în opinia noastră, ușor la nivelul pieței, fără o diferențiere pozitivă sau negativă. Probabilitatea menținerii acesteia în viitor este medie.

IV. Abordarea în evaluare și rationamentul

IV.1 Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

Procedura de evaluare realizată în prezentul raport este varianta de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului

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

IV.2 Evaluarea imobilului

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-au ales metoda capitalizării veniturilor, metoda comparației și metoda costurilor.

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin însumarea prețurilor de achiziție, costurilor de vânzare și costurilor de vânzare. Dacă 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.

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

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

Cea mai buna 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 este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară industrială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, schimbarea adaptarea sau convertirea în o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare și testul productivității maxime.

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, situat in municipiul Timișoara.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea **comercială sau industrială**; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

IV.2.3 Abordări în evaluare

Terenul are valoare pentru ca are o anumita potențiala de dezvoltare. Dacă terenul are valoare pentru o anumită utilizare și există cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulară de utilizatori.

Relația cu principiile evaluării

Principiile și conceptele evaluării terenului

Principiile care influențează valoarea terenului sunt:

1. Anticiparea- se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obtenabile în viitor.

Oferta de terenuri este relativ stabilă, totuși există câteva excepții care pot influența modificările cererii și ofertei, sunt schimbări importante care pot afecta în timp calitatea și stabilitatea terenului cum

ar fi: eroziunea solului, poluarea terenului cu diverse deșeuri periculoase, cutremure, inundații metodele impropii de exploatare, minerale subterane ș.a.

2. Oferta și cererea – pentru amplasamente cu anumite localizări acestea tind spre echilibru, iar dezechilibrele temporare dintre cerere și ofertă se atenuează, de obicei, restabilindu-se echilibrul între ele. Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a amplasamentului este cea care determină într-un final valoarea pe o anumită piață.

Totuși viitori proprietari pot oferi plăți mai mari pentru un anumit amplasament decât este indicat de spectrul larg al activității de piață și de cea mai bună utilizare a acestui amplasament, datorită competiției intense pentru alegerea amplasamentelor sau a ultimelor amplasamente aflate într-o anumită localizare.

3. Principiul substituției- se aplică în evaluarea terenului și arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai bune amplasamente similare. Câmpătarul nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât dacă este similar sau identic.

4. Principiul echilibrului- este aplicabil în evaluarea unui teren și arată că valoarea este susținută atunci când elementele diferite ale unui anumit mix economic sunt în echilibru, dar când echilibrul nu este stabil valoarea se modifică

Dreptul de proprietate și controlul public

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente terenului cum ar fi: dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, vânzare, concesiune, la modificarea topografiei, parcelare sau comasare, ș.a. Evaluatorul trebuie să identifice toate facilitățile, să analizeze existența dreptului de acces și a accesului public sau privat care pot afecta proprietatea evaluată.

Caracteristicile fizice și amenajările amplasamentului

Evaluatorul trebuie să ia în considerare caracteristicile fizice ale lotului de teren, utilitățile disponibile și amenajările amplasamentului care afectează utilitatea și valoarea terenului. Acestea sunt: mărimea, forma, deschiderea la accesul principal, solul, localizarea, orientarea față de vânt, de punctele cardinale și priveliștea, caracteristicile topografice cum ar fi conturul, nivelarea și drenajul natural. Totodată evaluatorul ține seama de disponibilitatea utilităților, de capacitatea, calitatea și permanența lor (rețea de apă, de canalizare, energie electrică, servicii de telefonie și de internet, ș.a.), dar și de sursele interne sau externe care asigură buna funcționare a acestora.

Pentru ca un lot de teren să devină amplasament trebuie fizic delimitat și amenajat atât intern (lucrări de peisagistică, pavare, racordare la utilități) cât și extern (străzi, rampe, trotuare, canale și linii de racordare la rețelele de utilități), astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare. Aceste amenajări, de obicei, sunt considerate parte din valoarea amplasamentului și categoria sunt evaluate odată cu alte construcții care aparțin proprietății subiect. Este important de menționat că amenajările amplasamentului, precum orice alte construcții fac obiectul deprecierei fizice și funcționale.

Cea mai bună utilizare

În termeni, valoarea terenului este considerată cea mai bună utilizare. Indiferent de amenajările funcționale ale amplasamentului, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat a fi liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, pentru utilizarea cea mai eficientă. Analiza și rezolvarea corectă a problemelor evaluării cer ca terenul să fie evaluat ca o componentă separată a proprietății imobiliare, iar considerarea terenului ca fiind liber, facilitează acest lucru, fiind pe deplin o procedură acceptată.

Se spune că "terenul are valoare", aceasta poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăți deși construcțiile de pe amplasament sunt în stare bună. Construcțiile pot să contribuie

În cadrul raportului de evaluare, amplasamentul trebuie evaluat prin prisma ambelor ipoteze de evaluare: ipoteza celei mai bune utilizări și ipoteza utilizării condiționate, ce tebuie bine definite.

Analizând cele de mai sus mentionez că trebuie să acordăm o importanță deosebită în analiza documentelor de avizare (generale și/ sau particulare) ale dezvoltatorilor, precum și a restricțiilor aferente. Lipsa unor astfel de documente impune evaluatorului o atenție deosebită, dar și necesitatea de generare a unor ipoteze de lucru special adaptate pieței. O astfel de situație trebuie tratată cu prudență prin prisma posibilităților reale de a se obține avizele lipsă, lipsă, respectiv a restricțiilor potențiale. Evaluatorul are obligativitatea de a prezenta clientului și utilizatorului raportului de evaluare a rezervelor/ incertitudinilor legate de valabilitatea concluziei asupra valorii în cazul nedeplinirii parțiale sau totale a ipotezelor.

Aplicabilitate și limitări ale metodelor de evaluare

În cadrul procesului de evaluare se realizează o analiză distinctă pentru a determina valoarea terenului și abia apoi se aplică cele trei abordări ale valorii.

În cazul evaluării unui apartament situat într-un bloc de locuințe colective, proprietatea poate fi, uneori, evaluată fără a se furniza o concluzie distinctă asupra valorii terenului. Rareori estimarea valorii terenului apare în raportul de evaluare ca subcapitol al abordării prin cost, în general apare ca o secțiune distinctă.

Din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, prin venit și prin cost, derivă și sunt utilizate în practica de evaluare metodele de evaluare a terenului liber. Aceste metode sunt: metoda comparației directe și metode alternative (extracția de pe piață, alocarea, tehnicile capitalizării veniturilor- capitalizarea directă- metoda reziduală, capitalizarea indirectă- capitalizarea rețetelor funcționale și analiza fluxului de numerar actualizat- metoda parcelării și dezvoltării).

COMPARAȚIA DIRECTĂ – metodă recomandată pentru evaluarea terenului

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile, poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru utilizarea evaluării.

Având ca scop estimarea valorii terenului subiect în aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcelele similare. În cadrul procesului de comparație dintre loturile similare și terenul subiect sunt luate în considerare asemănările și deosebirile.

Evaluatorul este cel care: colectează datele despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active, identifică asemănările și deosebirile dintre aceste date, sortează aceste informații în funcție de relevanță și ajustează proprietățile comparabile în funcție a ajustărilor similare la valoarea terenului subiect și abia apoi formulează concluziile privind valoarea de piață a terenului evaluat.

Elementele de comparație includ: drepturi de proprietate, condiții (termenii) de finanțare, condiții de vânzare (motivația), cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiții de piață (schimbările în timp), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Variabilele ce se iau în considerare cel mai des, ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, ele se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea. În analiză pot fi utilizate următoarele criterii de comparație: preț/

hectar, preț / metru, preț/ metru liniar de deschidere la drum, preț/ lot sau pe oricare altă unitate de măsură cunoscută pe piață. Este de preferat ca pentru estimarea valorii rezultatele obținute, evaluatorul, să coreleze rezultatele obținute prin utilizarea mai multor criterii de comparație (minim două).

Dimensiunea terenului este un element de comparație mai puțin important decât data vânzării și localizarea, tipurile de dezvoltări frecvente au o mărime optimă a amplasamentului. Trebuie menționat că în majoritatea cazurilor în care mărimea amplasamentului este mai mare, valoarea terenului în exces va scădea accelerat. Evaluatorii acordă mai multă importanță comparabilelor care au aceeași suprafață cu proprietatea de evaluat deoarece vânzările diferitelor suprafețe se realizează la prețuri unitare diferite

Zonarea reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor. Amplasamentele care dispun de aceeași zonare cu proprietatea subiect sunt considerate ca fiind cele mai adecvate comparabile, dar dacă aceste comparabile nu sunt disponibile sau suficiente atunci se pot utiliza date pentru categorii similare, aplicându-se înainte ajustările necesare.

Unul dintre principalele obiective al analizei CMBU îl reprezintă chiar acesta, identificarea proprietăților comparabile. Acesta atenționează că comparabilele trebuie selectate dintre proprietățile care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind acest element de comparație nu sunt legate de natura/ tipul acesteia ci de optimizarea utilizării.

Ca o concluzie putem spune că cu cât asemănările dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect sunt mai mari, cu atât marja de veridicitate aferentă metodei comparației directe este mai mare, iar încrederea în rezultat este mai crescută. În sensul opus însă diferențele dintre proprietăți cresc marja de eroare aferentă metodei comparației directe și deci încrederea în rezultat este mai scăzută.

Pe lângă tranzacțiile finalizate, evaluatorii menționează în raportul de evaluare ca "vânzări" diverse date de piață cum ar fi ofertele de vânzare și de cumpărare chiar dacă tranzacțiile nu au fost finalizate. Menționez că ofertele furnizează date mai puțin credibile decât vânzările înregistrate și contractele semnate, de regulă prețul final de vânzare fiind mai mic decât oferta inițială de vânzare, dar totuși mai mare decât oferta inițială de cumpărare.

Sursele de date despre vânzările de terenuri pot furniza diverse informații, aceste pot fi achiziționate din: site-uri specializate, diverse publicații, firme de consultanță imobiliară, birouri de cadastru, birouri notariale, ș.a. Pentru achiziționarea unor informații mult mai directe se pot realiza interviuri cu părțile implicate în tranzacții.

Vânzările pot fi corelate într-o manieră logică și organizată doar după ce au fost adunate și sistematizate datele comparabile, iar proprietățile au fost inspectate sau analizate și descrise, această corelare se regăsește în raportul de evaluare sub forma unei *grile a datelor de piață*, aceasta cuprinde, aranjate pe rânduri separate, precizări a categoriilor importante ale caracteristicilor proprietății.

Ajustările diferențelor observate între proprietatea subiect și proprietățile comparabile sunt aplicate la prețul de vânzare al comparabilelor. Poate fi utilizată analiza pe perechi și aplicate ajustări separate pentru fiecare element de comparație, mărimea ajustării fluctuând în funcție de datele indicate de piață. În cazul în care datele selectate sunt insuficiente pentru a indica mărimea ajustărilor, atunci evaluatorul va aduna și analiza și alte date comparabile.

Ajustările se aplică într-o ordine importantă și bine stabilită: în primă etapă se aplică ajustările pentru dreptul de proprietate, condiții de vânzare, condiții de piață și de vânzare și abia apoi ajustările pentru locanșare și caracteristici fizice.

În raportul de evaluare trebuie argumentate toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților imobiliare, nu este permisă utilizarea unor ajustări fără prezentarea modului de estimare al acestora. Modul de prezentare al argumentelor trebuie să fie logic și ușor de înțeles.

În concluzie, valoarea de piață a terenurilor, rezultată prin abordarea prin comparații de piață, **vezi Anexa nr. 3**, este:

VALOAREA PROPRIETĂȚILOR ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚA	103.500 Euro, echivalent 525.252 LEI
VALOAREA ESTIMATĂ NU CONȚINE T.V.A.	

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea estimata pentru imobilul evaluat, situat în municipiul Timisoara, str. Avram Ibrăncuș, nr. 31, jud. Timis, descris în cuprinsul raportului de evaluare, conform documentelor anexate în copie la prezentul raport, este urmatoarea:

VALOAREA PROPRIETATILOR ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	103.500 Euro, echivalent 525.252 LEI
VALOAREA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.	

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate în evaluare sunt criteriilor pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

ABORDAREA PRIN PIATA:

Adecvarea. Comparatia directa este cea mai buna metoda atunci când pot fi identificate si verificate comparabilele.

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

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

Riscul creșterii. Este dat de îngreunarea accesului la creditare, fenomen favorizat de rata șomajului, scăderea veniturilor populației și firmelor, precum și de creșterea impozitelor și taxelor. Acest fapt, conduce la scăderea numărului de tranzacții, cat și a prețurilor de tranzacționare.

Riscul de valorificare. Caracteristica de piață mediu activă pe acest segment va îngreuna un eventual proces de valorificare al acestei proprietăți. Alte posibile impacturi ale unor evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii garanției deriva din continuarea posibilă a actualei evoluții descendente a pieței imobiliare a spațiilor industriale.

Aceste tipuri de riscuri descrise afectează factorul valorii „puterea de cumpărare”, contribuind la situarea pieței specifice a proprietății în poziția de piață a cumpărătorilor, concluzie susținută și prin prezentarea aspectelor legate de cerere și ofertă de mai sus.

Alegerea valorii finale s-a făcut pe baza analizei criteriilor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea unei valori de piata a proprietatii evaluate, fundamentata si semnificativa.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață a proprietății imobiliare la:

103.500 Euro echivalentul a 525.252 Lei

Prețul concesiunii calculat astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, este:

21.010,08 LEI/an

MITA DAN
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR



ANEXE:

ANEXA nr. 1: Documentatie

~~ANEXA nr. 2: Extrase privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii~~

ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

ANEXA nr. 4: Localizarea imobilului pe harta

ANEXA nr. 5: Fotografii

ANEXA nr. 1: Documentatie



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 457297 Timișoara

Nr. cerere 212292
Zile 31
Luna 07
Anul 2025

Cod verificare
100192319419



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Timis, UAT Timisoara, Loc. Timisoara, Str. Avram Imbroane, Nr. 31

Nr. Crt	Nr. cadastral / topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	457297	1.000	Teren imprejmuit. Teren intravilan partial imprejmuit - LOT 2

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
180896 / 30/06/2025	
Act Administrativ nr. 181, din 25/06/2025 emis de CJT:	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 457297 a imobilului cu numarul cadastral 457297 / UAT Timisoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 433759 inscris in cartea funciara 433759;	A1
H.G. nr. 977/2002;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
11 JUDEȚUL TIMIȘ, DOMENIU PUBLIC	
Observatii: pozitie transcrisa din CF 433759/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 62536 din 26/10/2006, iprovenita din conversia CF 6073 Dumbravita).	

C. Partea III. SARCINI

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

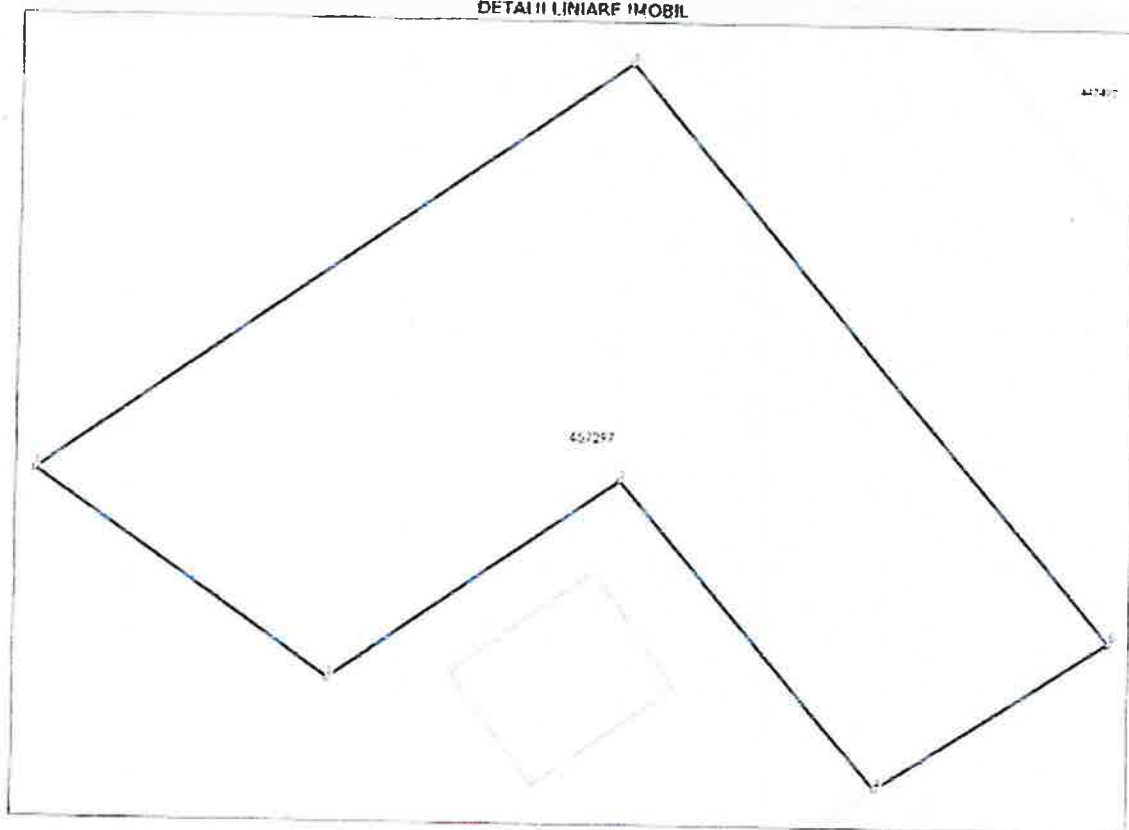
Carte Funciară Nr. 457297 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
457297	1 000	Teren intravilan partial imprejmuit.- LOT 2

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARF IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curt. construcții	DA	1.000	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	19.579
2	3	19.122
3	4	21.833
4	5	15.0
5	6	40.705
6	1	39.134

Carte Funciară Nr. 457297 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, - , pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării:

31-07-2025

Data eliberării:

31/07/2025

Asistent Registrator,
GIORGIANA MARIA Lilea

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii Imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile terenurilor pe segmentul de piață al proprietății



Teren de vanzare in Timisoara

57 500 € 115 €/m²

Kuntz, Timisoara, Timis

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 500 m²
Tip teren: de construit
Localizare: urbana



Miclău Alin

gardensis

☎ 0724 011 590

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizită

Descriere

Vand teren intravilan in Timisoara, zona Campului, str. Ioan Alexandru, aproape de biserica, 500 MP, 11,7 M front, zona in curs de dezvoltare, constructii in apropiere, asfalt, apa, curent si gaz la aproximativ 70 m, ideal investitie pentru constructie parter si etaj, posibilitatea de a achizitiona si terenul alaturat cu aceleasi dimensiuni, Pret: 57 500 euro . Tel: Contactează

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-timisoara-IDBgk6? gl=1*1737wfx* gcl au*MTEyMzc3MDYxOS4xNzU0Mzc3NDUz* ga*MTQ4NTYzOTc3Ni4xNjk1ODQ4MTQ3* ga 1XTP46N9VR*cze3NTQ0NzA4MTQkbze3OCrNMSR0MTc1NDQ3MTAxOCRqMzckbDAkaDA.



COMISION 0% | Teren intravilan 710mp | Calea Urseni

70 000 € 99 €/m²

Clarda Rosie, Timisoara, Timis

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 710 m²

Tip teren: Intravilan



Manuela Ciurea

District Real Estate

☎ 0727 677 770

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Descriere

District Real Estate va propune spre vanzare un teren intravilan, in Calea Urseni. Pe aceasta parcela se pot construi locuinte unifamiliale cu garaje aferente precum si locuinte colective.

Suprafata: 710mp

Front stradal: 17.38ml

Adancime: 40.73 ml

Regim de inaltime max.: P+1E+M

Utilitati: Canalizare, Curent, Apa.

Certificat de urbanism disponibil.

Pretul de vanzare este de 70.000euro.

| Comision 0% |

Oferim consultanta si solutii financiare in vederea obtinerii unui credit imobiliar avantajos, cu ajutorul colaboratorilor nostrii.

Pentru vizionari si alte detalii va stam la dispozitie.

https://www.storia.ro/ro/oferta/comision-0-teren-intravilan-710mp-calea-urseni-IDEI86?_gl=1*sko4w1*_gcl_au*MTEyMzc3MDYxOS4xNzU0Mzc3NDUz*_ga*MTQ4NTYzOTc3Ni4xNjk1ODA4MDQ3*_ga_1XTP46N9VR*_c3E3NTQ0NzA4MTQkbzE3QCRnMSR0MTc1NDQ3MTExMyRqMzUkbDAkaDA



Zona Metro 2...786mp... 90 eur/mp...teren cu toate utilitatile

70 900 € 90 €/m²

Timisoara, Timis

Teren de vânzare

Suprafață utilă	786 m ²
Tip teren	de construit
Localizare:	urbana



Adriana

Case Family.ro

☎ 0791 000 040

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare.

Descriere

Daca iti doresti o casa intr-o zona linistita fara blocuri in jurul tau si foarte aproape de Timisoara noi iti putem oferi solutia... Agentie imobiliara oferim spre vanzare un teren intravilan de 786 mp si 2 fronturi stradale, cu toate utilitatile pe teren curent, gaz, canalizare, apa curenta, in zona Metro 2 din Calea Torontalului . Conform certificatului de urbanism in zona se poate construi doar P+1+M. Pret 90 euro/mp

Pret 70 900 euro

https://www.storia.ro/ro/oferta/zona-metro-2-786mp-90-eur-mp-teren-cu-toate-utilitatile-IDDzDI?_gl=1*6r7qzq*_gcl_au*MTEyMzczMDYxOS4xNzU0Mzc3NDUz*_ga*MTQ4NTYzOTc3Ni4xNjk1ODA4MDQ3*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTQ0NzA4MTQkbzE3OCRnMSR0MTc1NDQ3MTEyNCRqMjQkbDAkaDA

ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piața

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A TERENULUI				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Suprafață (mp)	1.000	500	710	786
Preț de vânzare (Euro/mp)		115,00	99,00	90,00
Tip preț (ofertă/tranzacție)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (Euro/mp)	10%	11,50	9,90	9,00
Preț ajustat (Euro/mp)		103,50	89,10	81,00
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		103,50	89,10	81,00
Restricții legale				
Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări totale (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		103,50	89,10	81,00
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		103,50	89,10	81,00
Condiții de vânzare	independente	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		103,50	89,10	81,00
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu
* suprafață desfășurată construcții demolabile	nu este cazul	0	0	0
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		103,50	89,10	81,00
Condiții de piață	prezent	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		103,50	89,10	81,00
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Timisoara, str. Avram Imbroane, jud. Timis	Timisoara, zona Campului, jud. Timis	Timisoara, zona Calea Urseni, jud. Timis	Timisoara, zona Metro 2, jud. Timis
* comparativ cu proprietatea subiect		Similar	Inferior	Inferior
Ajustări (%)		0%	15%	25%
Ajustări (Euro)		0,00	13,37	20,25
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		103,50	102,47	101,25

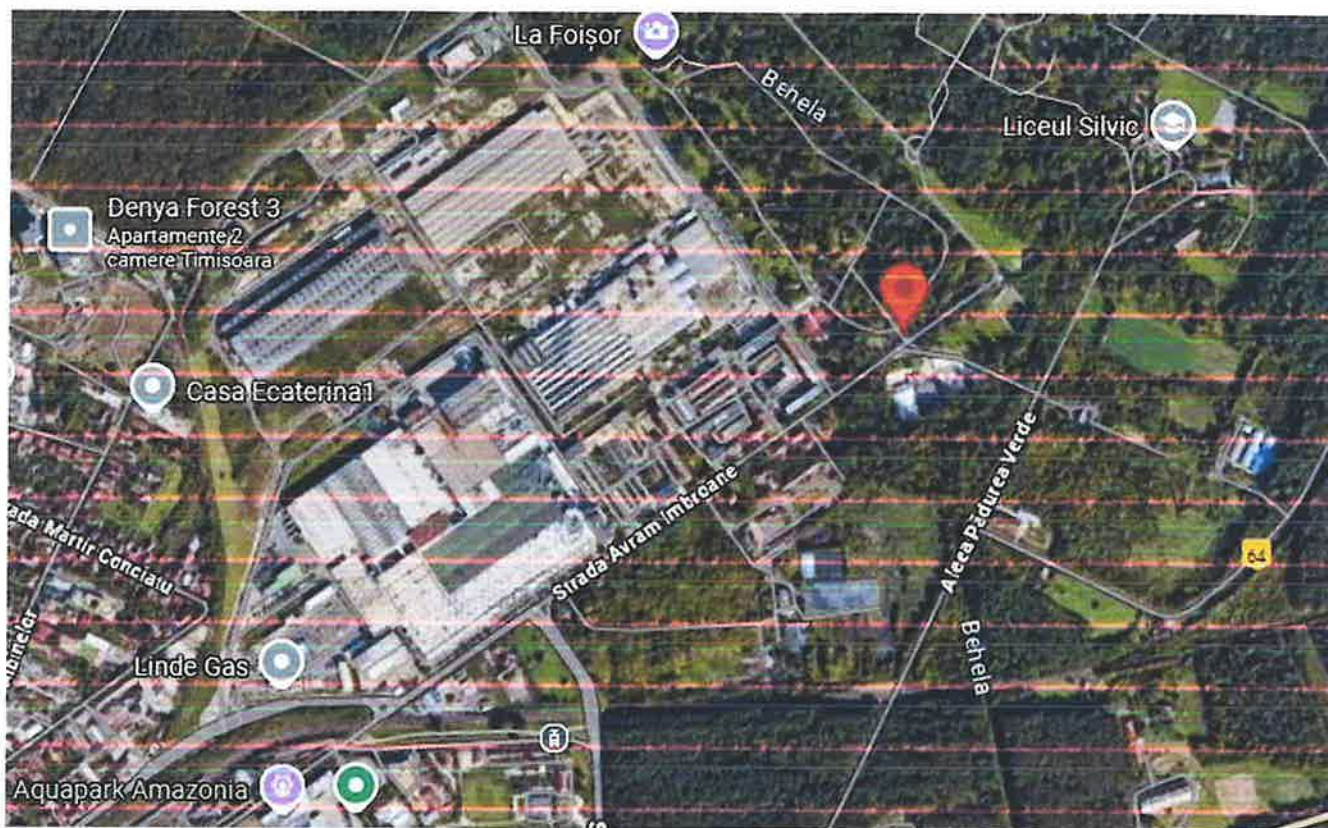
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (mp)	1.000	500	710	786
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		103,50	102,47	101,25
Tip acces	strada principala	strada principala	strada principala	strada principala
* comparativ cu proprietatea subiect		Similar	Similar	Similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		103,50	102,47	101,25
Front stradal (m) & raport al laturilor	da	da	da	da
* nr. fronturi	1	1	1	1
* raport al laturilor	adecvat	adecvat	adecvat	adecvat
* formă parcelă	aproximativ dreptunghiulară	aproximativ dreptunghiulară	aproximativ dreptunghiulară	aproximativ dreptunghiulară
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		103,50	102,47	101,25
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		103,50	102,47	101,25
Ajustări totale (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		103,50	102,47	101,25
UTILITATI				
Utilități	la limita parcelei	la limita parcelei	la limita parcelei	la limita parcelei
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		103,50	102,47	101,25
UTILIZARE/ZONARE				
Utilizare/Zonare	mixt	mixt	mixt	mixt
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		103,50	102,47	101,25
ALTELE				
Altele	nu	nu	nu	nu
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0,00	0,00	0,00
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		103,50	102,47	101,25
Ajustare totală netă absolută	Euro/mp	0,00	13,37	20,25
Ajustare totală netă procentuală	%	0%	15%	25%
Ajustare totală brută	Euro/mp	0,00	13,37	20,25
Ajustare totală brută	%	0%	15%	25%
Număr ajustări		0	1	1

*S-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută pentru comparabila: A			
Interval preț	Euro/mp	Minim	Maxim
		101,25	103,50
Curs valutar la data evaluării		1 Euro =	5,0749
	Euro/mp	103,50	
Indicație asupra valorii	Euro	103500	
	Lei	525.252	

FUNDAMENTAREA AJUSTĂRILOR	
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI	
Drept de proprietate transmis	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Restricții legale	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Condiții de finanțare	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Condiții de vânzare	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Condiții de piață	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII	
Localizare	Comparabilele B si C a fost ajustate pozitiv fiind considerate inferioare proprietatii subiect prin prisma acestui criteriu
CARACTERISTICI FIZICE	
Suprafață (mp)	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Tip acces	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Front stradal (m) & raport al laturilor	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
Topografie	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
UTILITATI	
Utilități	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
UTILIZARE/ZONARE	
Utilizare/Zonare	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.
ALTELE	
Altele	În urma analizei comparative a ofertelor de vânzare utilizate, s-a constatat ca nu este necesar sa se aplice ajustari.

ANEXA nr. 4: Localizarea imobilului pe harta

Proprietatea evaluata se afla situata in municipiul Timisoara, str. Avram Imbroane, nr. 31, jud. Timis.



Sursa: Google Maps:

https://www.google.com/maps/place/Strada+Avram+Imbroane+31,+Timi%C8%99oara+300136/@45.777037,21.2583027,2572m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x4745671a0a7ff49f:0xf7ee961fc472a4a8!8m2!3d45.7773819!4d21.2660577!16s%2Fg%2F11jz8t7lsj?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDgwMy4wIjKXMDSoASAFQAw%3D%3D

ANEXA nr. 5: Fotografii

