

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

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

2023

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 piață a terenurilor ce aparțin domeniului privat al Mun Timișoara descrise în cuprinsul raportului

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

Raportul de evaluare reprezintă oglinda profesionalismului evaluatorului și elementul principal prin care este perceput rezultatul analizei și natura investigațiilor efectuate și în care este estimată și argumentată valoarea.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastră asupra valorii de piață este următoarea:

Nr crt	Nr cad	Nr CF	Suprafata (mp)	Adresa	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)
1	455746	455746	303	Timisoara, Calea Buziasului 152	26.000	129.228
2	447694	447694	605	Timisoara, Stefan cel Mare nr 48	161.000	800.218
3	447707	447707	370	Timisoara, Stefan cel Mare nr 52	99.000	492.060
4	447252	447252	669	Timisoara, Calea Buziasului	89.000	442.357
5	455789	455789	1628	Timisoara, Calea Buziasului	216.000	1.073.585
6	447131	447131	1994	Timisoara, Calea Buziasului	265.000	1.317.130
7	455234	455234	32 (din suprafata totala de 165 mp)	Timisoara, Mircea cel Batran 32	6.500	32.307

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

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

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

Cu stimă,
Andrei Botiș, MRICS
President & CEO
Appraisal & Valuation SA

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	5
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	7
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
1. Identificarea și competența evaluatorului.....	8
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați	8
3. Activul subiect al evaluării.....	9
4. Moneda evaluării	9
5. Scopul evaluării.....	9
6. Tipul valorii.....	9
7. Data evaluării	9
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului	9
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	10
10. Ipoteze semnificative.....	10
11. Ipoteze speciale semnificative	11
12. Tipul raportului	11
13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	12
14. Declararea conformității cu SEV	12
III. PREZENTAREA DATELOR.....	14
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	19
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	23
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	24
1. Metodologia de evaluare	24
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	37
ANEXA 1 – DOCUMENTE.....	39
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE	62
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO	73
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE	83

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	58813																																																								
Destinatar/Beneficiar:	Primăria Municipiului Timișoara																																																								
Client:	Primăria Municipiului Timișoara																																																								
Tip proprietate imobiliară:	Terenuri																																																								
Drept de proprietate evaluat:	Dreptul deplin de proprietate asupra terenurilor descrise în cuprinsul raportului de evaluare, terenuri ce aparțin domeniului privat al Municipiului Timișoara.																																																								
Adresa proprietății imobiliare:																																																									
Suprafață teren:																																																									
 																																																									
Valoare de piață:																																																									
<table><tr><th>Nr crt</th><th>Nr cad</th><th>Nr CF</th><th>Suprafata (mp)</th><th>Adresa</th><th>Valoare de piata (euro)</th><th>Valoare de piata (lei)</th></tr><tr><td>1</td><td>455746</td><td>455746</td><td>303</td><td>Timisoara, Calea Buziasului 152</td><td>26.000</td><td>129.228</td></tr><tr><td>2</td><td>447694</td><td>447694</td><td>605</td><td>Timisoara, Stefan cel Mare nr 48</td><td>161.000</td><td>800.218</td></tr><tr><td>3</td><td>447707</td><td>447707</td><td>370</td><td>Timisoara, Stefan cel Mare nr 52</td><td>99.000</td><td>492.060</td></tr><tr><td>4</td><td>447252</td><td>447252</td><td>669</td><td>Timisoara, Calea Buziasului</td><td>89.000</td><td>442.357</td></tr><tr><td>5</td><td>455789</td><td>455789</td><td>1628</td><td>Timisoara, Calea Buziasului</td><td>216.000</td><td>1.073.585</td></tr><tr><td>6</td><td>447131</td><td>447131</td><td>1994</td><td>Timisoara, Calea Buziasului</td><td>265.000</td><td>1.317.130</td></tr><tr><td>7</td><td>455234</td><td>455234</td><td>32 (din suprafata totala de 165 mp)</td><td>Timisoara, Mircea cel Batran 32</td><td>6.500</td><td>32.307</td></tr></table>	Nr crt	Nr cad	Nr CF	Suprafata (mp)	Adresa	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)	1	455746	455746	303	Timisoara, Calea Buziasului 152	26.000	129.228	2	447694	447694	605	Timisoara, Stefan cel Mare nr 48	161.000	800.218	3	447707	447707	370	Timisoara, Stefan cel Mare nr 52	99.000	492.060	4	447252	447252	669	Timisoara, Calea Buziasului	89.000	442.357	5	455789	455789	1628	Timisoara, Calea Buziasului	216.000	1.073.585	6	447131	447131	1994	Timisoara, Calea Buziasului	265.000	1.317.130	7	455234	455234	32 (din suprafata totala de 165 mp)	Timisoara, Mircea cel Batran 32	6.500	32.307	
Nr crt	Nr cad	Nr CF	Suprafata (mp)	Adresa	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)																																																			
1	455746	455746	303	Timisoara, Calea Buziasului 152	26.000	129.228																																																			
2	447694	447694	605	Timisoara, Stefan cel Mare nr 48	161.000	800.218																																																			
3	447707	447707	370	Timisoara, Stefan cel Mare nr 52	99.000	492.060																																																			
4	447252	447252	669	Timisoara, Calea Buziasului	89.000	442.357																																																			
5	455789	455789	1628	Timisoara, Calea Buziasului	216.000	1.073.585																																																			
6	447131	447131	1994	Timisoara, Calea Buziasului	265.000	1.317.130																																																			
7	455234	455234	32 (din suprafata totala de 165 mp)	Timisoara, Mircea cel Batran 32	6.500	32.307																																																			
Data evaluării:	27.11.2023																																																								
Data inspecției:	25.11.2023																																																								
Curs valutar:	1 EUR = 4.9703 LEI																																																								

Appraisal & Valuation SA

Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament,
Legitimatie: 13179

Barză Geanina, Evaluator E.P.I., Legitimatie: 19295



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

Barză Geanina

Evaluator E.P.I.

Legitimatie: 19295



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Denumire:	APPRAISAL & VALUATION S.A.
Sediul social:	Bd Nicolae Caramfil nr 87, etaj 6, sector 1, București
Reprezentant legal:	Ioan - Andrei Botiș, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație
E-mail:	office@nairomania.ro
Telefon:	(+4) 0311 011 890
Fax:	(+4) 0372250626
Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:	RO 26760786
Număr înregistrare la Registrul Comerțului:	J40/3736/2010
Website:	https://www.nairomania.ro/ și www.evaluare-firma.ro
Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :	Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M., Sef Departament, Legitimatie: 13179 Barză Geanina, Evaluator E.P.I., Legitimatie: 19295

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 următoarelor terenuri:

Nr crt	Nr cad	Nr CF	Suprafata (mp)	Adresa
1	455746	455746	303	Timisoara, Calea Buziasului 152
2	447694	447694	605	Timisoara, Stefan cel Mare nr 48
3	447707	447707	370	Timisoara, Stefan cel Mare nr 52
4	447252	447252	669	Timisoara, Calea Buziasului
5	455789	455789	1628	Timisoara, Calea Buziasului
6	447131	447131	1994	Timisoara, Calea Buziasului
7	455234	455234	32 (din suprafata totala de 165 mp)	Timisoara, Mircea cel Batran 32

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 = 4.9703 Lei

5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea informării clientului. 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

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

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1, *valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

7. Data evaluării 27.11.2023, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 27.11.2023

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 25.11.2023. La data inspekției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activelor evaluate.

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 inspectat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, sapături sau decopertări). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a

proprietății. Documentația și informațiile puse la dispoziția Evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

9. 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 nr cerere 286251/10.11.2023;
- Extras de Carte Funciara nr cerere 291836/16.11.2023;
- Extras de Carte Funciara nr cerere 291840/16.11.2023;
- Extras de Carte Funciara nr cerere 291839/16.11.2023;
- Extras de Carte Funciara nr cerere 272951/01.11.2022;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Plan de situatie;

Limitări cu privire la informații sau documente:

Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului certificatele de urbanism ale terenurilor.

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.

10. 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.
- › În vederea realizării misiunii de evaluare, terenul se ca considera liber de construcții și fără sarcini.

11. Ipoteze speciale semnificative

- Nu sunt;

12. 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.

13. 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.

14. 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

Valoarea de piață	Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Evaluator	APPRAISAL & VALUATION S.A. este o societate pe acțiuni înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J40/3736/2010, cod unic de înregistrare RO 26760786 și având sediul social în Bd Nicolae Caramfil nr 87, etaj 6, sector 1, București
Abordare prin piață	Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.
Lei sau RON	Reprezintă moneda națională a României
Euro, EUR sau €	Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro
ANEVAR	ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

III. PREZENTAREA DATELOR

1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra următoarelor terenuri:

Nr crt	Nr cad	Nr CF	Suprafata (mp)	Adresa
1	455746	455746	303	Timisoara, Calea Buziasului 152
2	447694	447694	605	Timisoara, Stefan cel Mare nr 48
3	447707	447707	370	Timisoara, Stefan cel Mare nr 52
4	447252	447252	669	Timisoara, Calea Buziasului
5	455789	455789	1628	Timisoara, Calea Buziasului
6	447131	447131	1994	Timisoara, Calea Buziasului
7	455234	455234	32 (din suprafata totala de 165 mp)	Timisoara, Mircea cel Batran 32

1.2. Proprietar și situația juridică

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

Conform extraselor de Carte Funciara anexate prezentului raport de evaluare, terenurile sunt astfel detinute:

Nr crt	Nr cad	Nr CF	Proprietar
1	455746	455746	Mun Timisoara, domeniul privat
2	447694	447694	Mun Timisoara, domeniul privat cota actuala 1/2; SC ARTEMIS REAL ESTATE SRL cota actuala 1/2
3	447707	447707	Mun Timisoara, domeniul privat cota actuala 1325/3700; SC ARTEMIS REAL ESTATE SRL cota actuala 95/148
4	447252	447252	Mun Timisoara, domeniul privat
5	455789	455789	Mun Timisoara, domeniul privat
6	447131	447131	Mun Timisoara, domeniul privat
7	455234	455234	Primaria Mun Timisoara

1.3. Date privind documentația cadastrală

Terenurile supuse evaluării sunt identificate astfel:

Nr crt	Nr cad	Nr CF	Suprafata (mp)
1	455746	455746	303
2	447694	447694	605
3	447707	447707	370
4	447252	447252	669
5	455789	455789	1628
6	447131	447131	1994
7	455234	455234	32 (din suprafata totala de 165 mp)

1.4. Sarcini

Conform extraselor de Carte Funciara puse la dispozitie, nu sunt facute inscrieri referitoare la sarcini.

În procesul de evaluare s-au luat în considerare în ipoteza „libere de sarcini”.

1.5. Utilizarea actuală

La data inspecției terenurile erau libere, terenurile identificate cu următoarele nr cad 455746, 447694, 455234, 447707, respectiv cu destinația de drumuri, terenurile identificate cu următoarele nr cad 447252, 455789, 447131.

1.6. Identificare

Identificarea terenurilor s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție, și cu ajutorului nr cadastrale introduse pe platforma ancpi.

1.7. Acces

Accesul la terenuri se realizează din drum public.

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.

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

La recensământul din 2011 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 cuprinde 27 de localități, are o suprafață de 2.439,19 km², și o populație de 468.162 de locuitori.

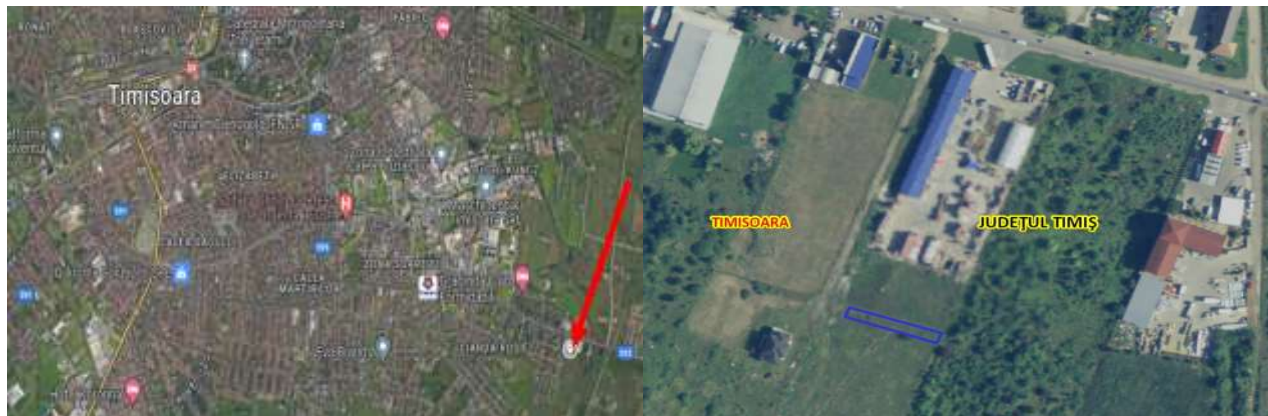
Timișoara este un centru industrial, comercial, medical, cultural și universitar important pentru România. Acesta găzduiește sediile multor firme autohtone: compania aeriană Carpatair; retailer-ul Life Care; compania de IT&C ETA2U; Profi, cel mai mare jucător de pe piața românească de retail; producătorul de sisteme de iluminat ELBA; producătorul de vopsele Azur; producătorul de contoare și regulatoare electrice AEM; firma de încălțăminte Guban; fabrica de bere Timișoreana; precum și cel mai mare combinat de prelucrare a cărnii din sud-estul Europei, Comtim.

Timișoara este Capitală Europeană a Culturii în anul 2023, alături de orașele Eleusina și Veszprém.

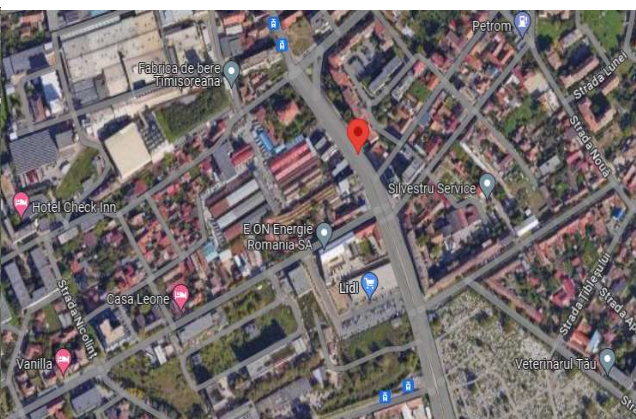
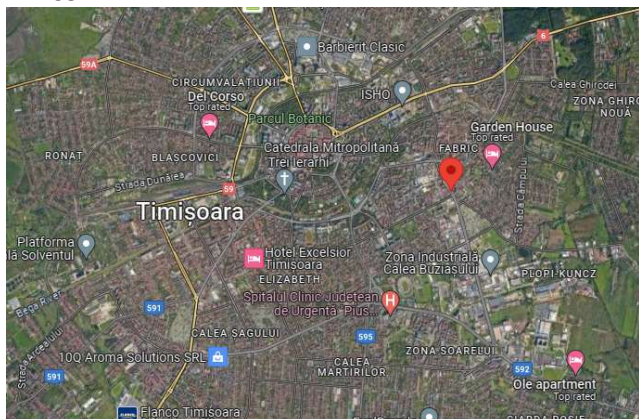
2.2. Zona

Terenurile supuse evaluării sunt amplasate în zona periferică și mediană a municipiului Timișoara.

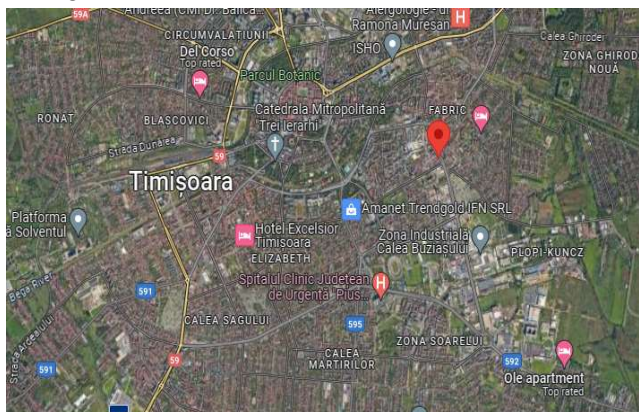
455746



447694



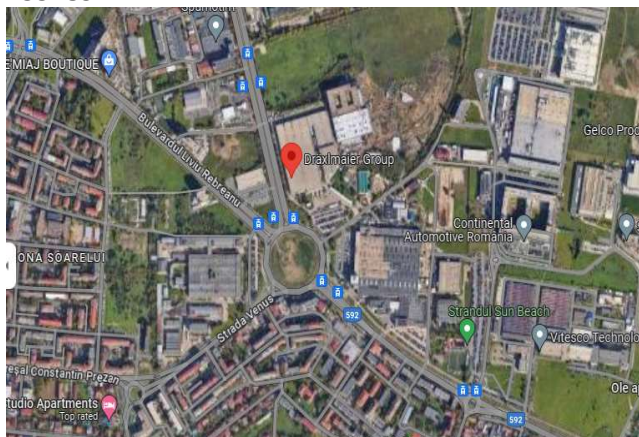
447707



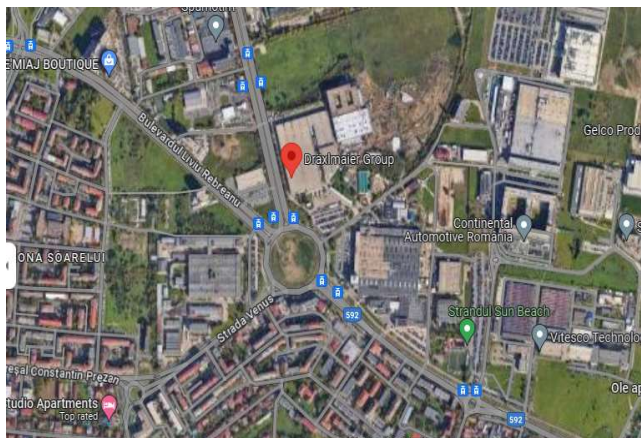
447252



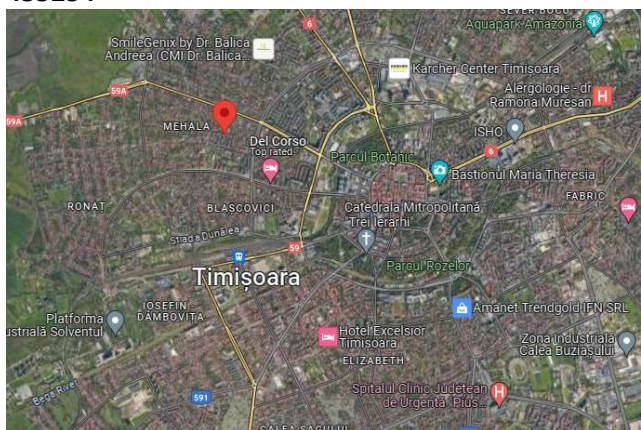
455789



447131



455234



Informațiile despre zonă au fost preluate din sursele publice.

2.3. Transportul public

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun:

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

2.4. Puncte de interes în zonă

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

3. Amplasament - Teren

3.1. Suprafață

Terenurile supuse evaluării dispun de următoarele suprafețe, conform documentelor puse la dispoziție:

Nr crt	Nr cad	Nr CF	Suprafata (mp)
1	455746	455746	303
2	447694	447694	605
3	447707	447707	370
4	447252	447252	669
5	455789	455789	1628
6	447131	447131	1994
7	455234	455234	32 (din suprafata totala de 165 mp)

3.2. Identificare amplasament

Identificarea terenurilor s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție, și cu ajutorului nr cadastrale introduse pe platforma ancpi.

3.3. Utilități

Grad de echipare cu utilități al zonei:

Gaz ☒	Electricitate ☒	Apă ☒	Canalizare: ☒
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐

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

Aspectul urbanistic și estetic al zonelor analizate este unul favorabil, zonele analizate fiind dezvoltate.

3.5. Restricții de Urbanism

La data evaluării nu au fost identificate restricții urbanistice.

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

1. Analiza pieței imobiliare românești

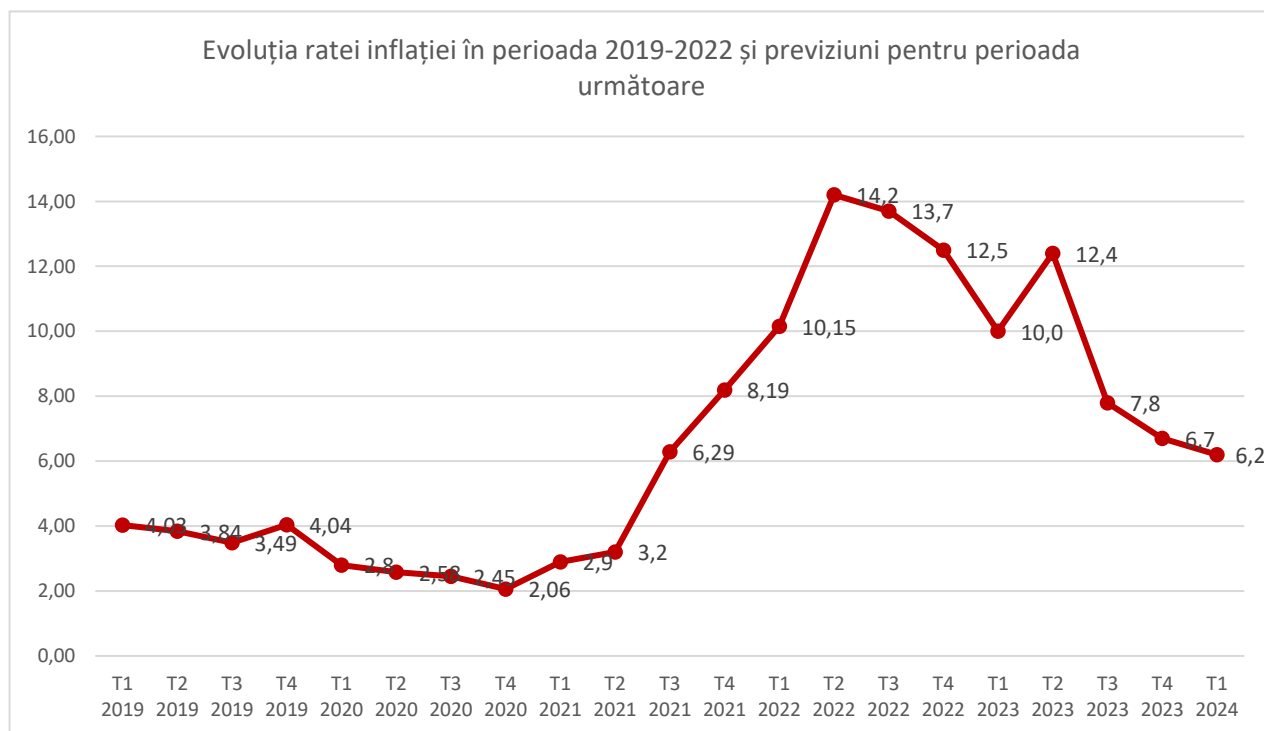
La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada prepandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

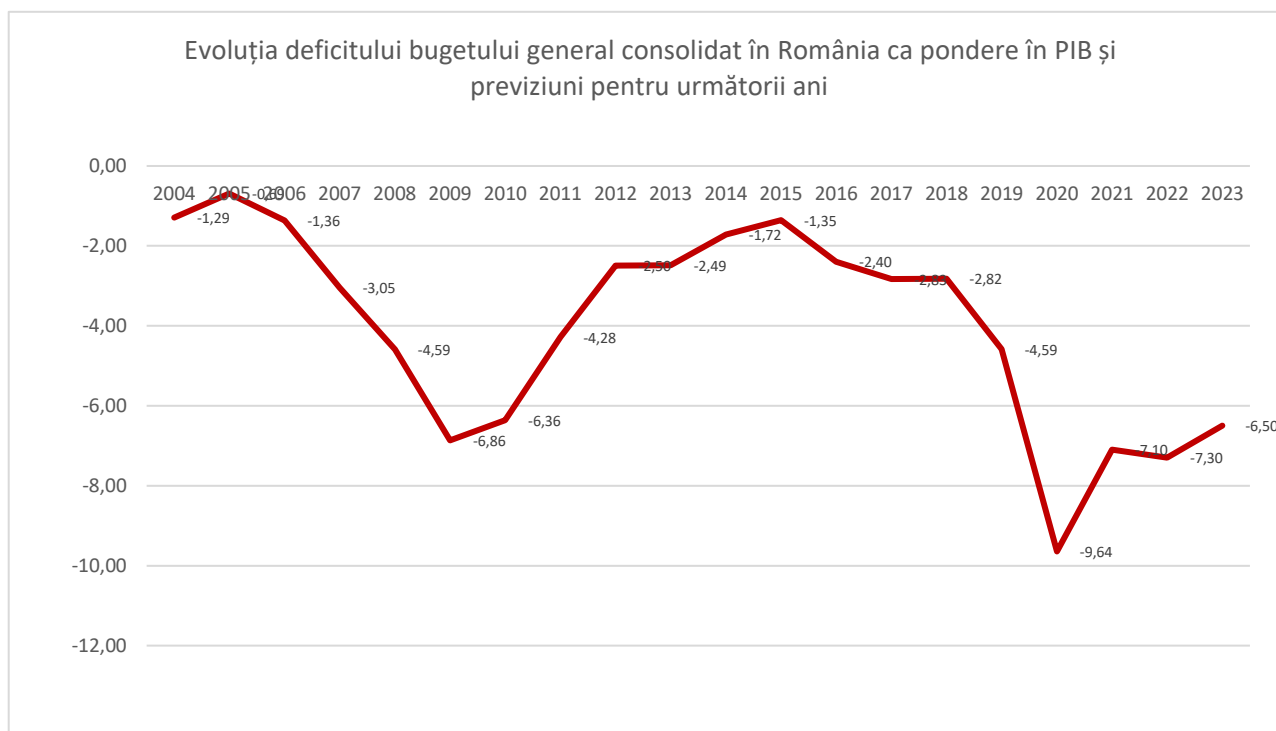
Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului prepandemic 2019.

Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.

Sursa: Banca Națională a României





Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

Astfel, se observă o creștere semnificativă a deficitului bugetar public în majoritatea economiilor europene, coroborată cu o creștere a apelului la îndatorare publică ce se reflectă în creșterea corespunzătoare a ratelor de dobândă pe piețele naționale și internaționale și a ratei inflației. Acest context afectează puternic percepția agenților privați asupra riscului, generat între altele de erodarea puterii de cumpărare, fenomen pe care analiștii macroeconomici îl previzionează ca fiind unul de durată, cu efecte semnificative pe un orizont mediu de timp.

În contextul creșterii frecvenței și severității evenimentelor climatice extreme, adoptarea de către firme a unor măsuri de acțiune timpurie, într-o manieră informată, poate conduce la reducerea impactului efectelor nefavorabile ale schimbărilor climatice. Conform ediției speciale a sondajului FCNEF, circa 46 la sută dintre companiile din sectorul construcțiilor și imobiliarelor nu au întreprins nicio măsură pentru diminuarea efectelor negative generate de schimbările climatice asupra afacerii și numai 22 la sută au luat poziții în vederea creșterii eficienței energetice. În plus, sectorul construcțiilor și imobiliarelor se numără printre sectoarele de activitate cele mai afectate de riscurile climatice fizice, în special de valurile de căldură. În acest context, în perioada mai-septembrie 2022, firmele au contractat credite cu destinație climatică în valoare 976 milioane lei (0,56 la sută din portofoliul de credite corporative). Structura acestora este dominată de creditele pentru clădiri verzi (42 la sută), urmate de electricitate și sisteme de încălzire și răcire (24 la sută) și de cele pentru eficiență energetică (13 la sută).

În aceste condiții, piața imobiliară înregistrează efecte complexe generate de situația macroeconomică excepțională. Astfel, pe de-o parte înrăutățirea condițiilor economice cu îngreunarea inevitabilă a accesului la finanțare și o creștere semnificativă a costurilor de construire este de așteptat să determine o reducere a apetitului pentru investiții în domeniul imobiliar în anul 2023. Pe de altă parte, perspectivele privind menținerea unor niveluri ridicate ale ratei inflației pe termen scurt și mediu obligă agenții la identificarea de soluții pentru prezervarea puterii de cumpărare a capitalurilor lor disponibile, ceea ce ar putea limita tendința menționată. Astfel, anumite segmente de piață și-au păstrat ritmul de creștere, după cum reiese din analizele fiecărui segment.

2. Piața terenurilor

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

3. Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietăților analizate este reprezentată de imobilele de tipul terenurilor intravilane, situate în zona mediana și periferică a municipiului Timișoara.

4. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din persoane fizice/juridice interesate de achiziționarea terenurilor pentru desfășurarea de diverse activități economice, rezidențiale.

5. Analiza ofertei

Oferta reflectă disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. În zonele considerate și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o ofertă moderată. În prezent în zonă sunt prezente un număr suficient de terenuri intravilane libere. În acest context, pe piață sunt listate oferte de proprietăți similare la vânzare. Ofertele de terenuri intravilane similare cu proprietatea subiect ofertate la vânzare sunt prezentate în grila datelor de piață, acestea depinzând de localizare, suprafață, utilități, existența construcțiilor demolabile, deschidere și Urbanism pe întreaga lungime a străzii, fără variații semnificative.

Din ofertele disponibile la momentul actual pe piață, în ceea ce privește prețul pentru un teren în zonele analizate, variază în funcție de localizare, suprafață, deschidere, utilități. În ceea ce privește preturile de oferta, în piață am regăsit un interval al prețurilor de oferta cuprins între 80-100 euro/mp pentru terenurile situate în zona periferică a localității, în zona Buziasului, în zona Stefan cel Mare am regăsit un interval al prețurilor de oferta cuprins între 250-370 euro/mp, în zona industrială Calea Buziasului am observat un interval de 120-180 euro/mp, iar în zona Mircea cel Batran terenurile au un pret de oferta cuprins între 240-270 euro/mp. Proprietățile imobiliare de tipul terenurilor intravilane sunt expuse pe piață între 6 luni și 12 de luni, puterea de cumpărare a potențialilor cumpărători fiind constantă. 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.

6. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, piața este una cu activitate moderată, atractivitatea pentru cumpărători fiind importantă, în condițiile unei oferte stagnante ceea ce conduce la o cerere în echilibru relativ cu oferta. Putem vorbi așadar de o piață echilibrată, cu un

număr mediu de tranzacții determinat și de natura particulară a proprietății ce impune o investiție substanțială, marje moderate de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților.

7. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

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

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

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, 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.

Nu am avut la dispoziție certificatele de urbanism ale terenurilor. În procesul evaluării am considerat adecvata dezvoltarea terenului conform indicatorilor urbanistici zonali.

Având în vedere faptul că terenurile identificate cu nr cad 447252, 455789, 447131 sunt utilizate ca și drumuri, singura utilizare posibilă este cea actuală, respectiv de stradă/drum. Având în vedere regimul juridic și economic, potrivit legislației în vigoare, abordarea în evaluare va avea în vedere faptul că valoarea străzii/drumului va avea o valoare similară cu imobilele pe care acesta/aceasta le deservește.

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

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

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu 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 (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru 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 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 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 s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe, tehnica analizei comparațiilor relative. Aceasta reprezintă un proces prin care evaluatorul analizează datele de piață se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile. Elementele de comparație aferente proprietății reținute în analiza comparației relative sunt: drepturi de proprietate, data ofertei, localizare, suprafață teren, deschidere (ml), utilizare actuală, formă, urbanism, utilități și amenajări.

Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile sunt analizate și apoi este formulată concluzia asupra valorii prin aranjarea celor patru oferte într-un clasament relativ la proprietatea imobiliară subiect.

Folosind analiza comparațiilor relative, rezultatele obținute sunt credibile doar dacă este posibilă încadrarea proprietății evaluate între proprietățile comparabilele care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare. Dacă toate proprietățile comparabile sunt toate fie superioare, fie inferioare, nu poate fi definit un interval al valorilor posibile, ci numai o limită superioară sau una inferioară.

Dacă nu există suficiente oferte de proprietăți comparabile pentru a încadra valoarea proprietății subiect, evaluatorul trebuie să utilizeze tehnici analitice pentru a stabili o astfel de încadrare.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea analizei 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.

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

Valorile rezultate pentru proprietățile comparabile au fost analizate și apoi formulată concluzia asupra valorii prin aranjarea ofertelor într-un clasament relativ față de proprietatea imobiliară subiect.

Grila Datelor de Piata teren nr cad 455746

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Timisoara, Calea Buziasului 152	Zona Buziasului	Zona Buziasului	Calea Urseni
Data anunt/tranzactie	nov.23	nov.23	nov.23	nov.23
Utilizare actuala	liber	liber	liber	liber
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	303	3415	3400	672
Urbanism - utilizare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Utilitati	utilitati	utilitati	utilitati	da
	in zona	la 50 m	in zona	da
Amenajari	nu	nu	nu	nu

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de vanzare (€/mp)	-	90	81	97
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	Timisoara, Calea Buziasului 152	Zona Buziasului	Zona Buziasului	Calea Urseni
Comparabilitate		similara	similara	similara
Data anunt/tranzactie	nov.23	nov.23	nov.23	nov.23
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilizare actuala	liber	liber	liber	liber
Comparabilitate		similara	similara	similara
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Comparabilitate		similara	similara	similara
Suprafata teren (mp)	303	3415	3400	672
Comparabilitate		inferioara	inferioara	similara
Urbanism - utilizare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilitati	utilitati	utilitati	utilitati	da
	in zona	la 50 m	in zona	da
Comparabilitate		similara	similara	superioara
Amenajari	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara
Similara		8	8	8
Inferioara		1	1	0
Superioara		0	0	1
Comparabilitate globala		inferioara	inferioara	superioara

Proprietatea comparabilă	Preț (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
Comparabila C	97	superioara

Proprietatea evaluata

Comparabila A	90	inferioara
Comparabila B	81	inferioara

Valoarea estimata (euro/mp) 93

Valoarea ajustata (negociere 10%) (euro/mp) 85

Valoarea estimata (euro) 26.000

Grila Datelor de Piata teren nr cad 447694

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Timisoara, Stefan cel Mare nr 48	Zona Lunei	Strada Timocului	Zona Dorobantilor
Data anunt/tranzactie	nov.23	nov.23	nov.23	nov.23
Utilizare actuala	liber	Constructie demolabila	liber	liber
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	605	516	554	1056
Urbanism - utilizare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	electricitate, gaz	da	da	da
Amenajari	nu	nu	nu	nu

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de vanzare (€/mp)	-	271	316	379
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	Timisoara, Stefan cel Mare nr 48	Zona Lunei	Strada Timocului	Zona Dorobantilor
Comparabilitate		inferioara	superioara	superioara
Data anunt/tranzactie	nov.23	nov.23	nov.23	nov.23
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilizare actuala	liber	Constructie demolabila	liber	liber
Comparabilitate		inferioara	similara	similara
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Comparabilitate		similara	similara	similara
Suprafata teren (mp)	605	516	554	1056

Comparabilitate		similara	similara	inferioara
Urbanism - utilizare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	electricitate, gaz	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara
Amenajari	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara
Similara		7	8	7
Inferioara		2	0	1
Superioara		0	1	1
Comparabilitate globala		inferioara	superioara	superioara

Proprietatea comparabilă	Preț (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
Comparabila C	379	superioara
Comparabila B	316	superioara

Proprietatea evaluata

Comparabila A	271	inferioara
----------------------	-----	------------

Valoarea estimata (euro/mp)

294

Valoarea ajustata (negociere 10%) (euro/mp)

267

Valoarea estimata (euro)**161.000****Grila Datelor de Piata teren nr cad 447707**

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Timisoara, Stefan cel Mare nr 52	Zona Lunei	Strada Timocului	Zona Dorobantilor
Data anunt/tranzactie	nov.23	nov.23	nov.23	nov.23
Utilizare actuala	liber	Constructie demolabila	liber	liber
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	370	516	554	1056
Urbanism - utilizare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	electricitate, gaz	da	da	da
Amenajari	nu	nu	nu	nu

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de vanzare (€/mp)	-	271	316	379
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	Timisoara, Stefan cel Mare nr 52	Zona Lunei	Strada Timocului	Zona Dorobantilor
Comparabilitate		inferioara	superioara	superioara
Data anunt/tranzactie	nov.23	nov.23	nov.23	nov.23
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilizare actuala	liber	Constructie demolabila	liber	liber
Comparabilitate		inferioara	similara	similara
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Comparabilitate		similara	similara	similara
Suprafata teren (mp)	370	516	554	1056
Comparabilitate		similara	similara	inferioara
Urbanism - utilizare	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	electricitate, gaz	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara
Amenajari	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara
Similara		7	8	7
Inferioara		2	0	1
Superioara		0	1	1
Comparabilitate globala		inferioara	superioara	superioara

Proprietatea comparabilă	Preț (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
Comparabila C	379	superioara
Comparabila B	316	superioara

Proprietatea evaluata

Comparabila A	271	inferioara
----------------------	-----	------------

Valoarea estimata (euro/mp) 294

Valoarea ajustata (negociere 10%)
(euro/mp) 267

Valoarea estimata (euro) 99.000

Grila Datelor de Piata teren nr cad 447252

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Timisoara, Calea Buziasului	Zona Buziasului	Legumiculturii	Zona Buziasului
Data anunt/tranzactie	nov.23	nov.23	nov.23	nov.23
Utilizare actuala	drum	liber	liber	constructie demolabila
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	669	1485	2995	720
Urbanism - utilizare	strada	mixt	mixt	rezidentiala
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	electricitate, gaz	da	da	da
Altele	nu	se vinde cu CU	nu	nu
Deschidere (ml)	Deschideri multiple	20 m	20,43 m	14,2

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de vanzare (€/mp)	-	160	180	132
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	Timisoara, Calea Buziasului	Zona Buziasului	Legumiculturii	Zona Buziasului
Comparabilitate		similara	superioara	similara
Data anunt/tranzactie	nov.23	nov.23	nov.23	nov.23
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilizare actuala	drum	liber	liber	constructie demolabila
Comparabilitate		similara	similara	inferioara
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Comparabilitate		similara	similara	similara
Suprafata teren (mp)	669	1485	2995	720
Comparabilitate		inferioara	inferioara	similara
Urbanism - utilizare	strada	mixt	mixt	rezidentiala
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	electricitate, gaz	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara
Altele	nu	se vinde cu CU	nu	nu
Comparabilitate		superioara	similara	similara

Deschidere (ml)	Deschideri multiple	20 m	20,43 m	14,2
Comparabilitate		inferioara	inferioara	inferioara
Similara		6	6	8
Inferioara		2	2	2
Superioara		2	2	0
Comparabilitate globala		superioara	superioara	inferioara

Proprietatea comparabilă	Preț (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
Comparabila B	180	superioara
Comparabila A	160	superioara

Proprietatea evaluata

Comparabila C	132	inferioara
----------------------	-----	------------

Valoarea estimata (euro/mp) 146

Valoarea ajustata (negociere 10%) (euro/mp) 133

Valoarea estimata (euro) 89.000

Grila Datelor de Piata teren nr cad 455789

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Timisoara, Calea Buziasului	Zona Buziasului	Legumiculturii	Zona Buziasului
Data anunt/tranzactie	nov.23	nov.23	nov.23	nov.23
Utilizare actuala	drum	liber	liber	constructie demolabila
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	1628	1485	2995	720
Urbanism - utilizare	strada	mixt	mixt	rezidentiala
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	electricitate, gaz	da	da	da
Altele	nu	se vinde cu CU	nu	nu
Deschidere (ml)	Deschideri multiple	20 m	20,43 m	14,2

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de vanzare (€/mp)	-	160	180	132
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	Timisoara, Calea Buziasului	Zona Buziasului	Legumiculturii	Zona Buziasului
Comparabilitate		similara	superioara	similara
Data anunt/tranzactie	nov.23	nov.23	nov.23	nov.23
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilizare actuala	drum	liber	liber	constructie demolabila
Comparabilitate		similara	similara	inferioara
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Comparabilitate		similara	similara	similara
Suprafata teren (mp)	1628	1485	2995	720
Comparabilitate		superioara	inferioara	superioara
Urbanism - utilizare	strada	mixt	mixt	rezidentiala
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	electricitate, gaz	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara
Altele	nu	se vinde cu CU	nu	nu
Comparabilitate		superioara	similara	similara
Deschidere (ml)	Deschideri multiple	20 m	20,43 m	14,2
Comparabilitate		inferioara	inferioara	inferioara
Similara		6	6	7
Inferioara		1	2	2
Superioara		3	2	1
Comparabilitate globala		superioara	superioara	inferioara

Proprietatea comparabilă	Preț (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
Comparabila B	180	superioara
Comparabila A	160	superioara

Proprietatea evaluata		
Comparabila C	132	inferioara

Valoarea estimata (euro/mp) 146

Valoarea ajustata (negociere 10%) (euro/mp) 133

Valoarea estimata (euro) 216.000

Grila Datelor de Piata teren nr cad 447131

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Timisoara, Calea Buziasului	Zona Buziasului	Legumiculturii	Zona Buziasului
Data anunt/tranzactie	nov.23	nov.23	nov.23	nov.23
Utilizare actuala	drum	liber	liber	constructie demolabila
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	1994	1485	2995	720
Urbanism - utilizare	strada	mixt	mixt	rezidentiala
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	electricitate, gaz	da	da	da
Altele	nu	se vinde cu CU	nu	nu
Deschidere (ml)	Deschideri multiple	20 m	20,43 m	14,2

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de vanzare (€/mp)	-	160	180	132
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	Timisoara, Calea Buziasului	Zona Buziasului	Legumiculturii	Zona Buziasului
Comparabilitate		similara	superioara	similara
Data anunt/tranzactie	nov.23	nov.23	nov.23	nov.23
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilizare actuala	drum	liber	liber	constructie demolabila
Comparabilitate		similara	similara	inferioara
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Comparabilitate		similara	similara	similara
Suprafata teren (mp)	1994	1485	2995	720
Comparabilitate		superioara	inferioara	superioara
Urbanism - utilizare	strada	mixt	mixt	rezidentiala
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	electricitate, gaz	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara
Altele	nu	se vinde cu CU	nu	nu
Comparabilitate		superioara	similara	similara

Deschidere (ml)	Deschideri multiple	20 m	20,43 m	14,2
Comparabilitate		inferioara	inferioara	inferioara
Similara		6	6	7
Inferioara		1	2	2
Superioara		3	2	1
Comparabilitate globala		superioara	superioara	inferioara

Proprietatea comparabilă	Preț (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
Comparabila B	180	superioara
Comparabila A	160	superioara

Proprietatea evaluata

Comparabila C	132	inferioara
----------------------	-----	------------

Valoarea estimata (euro/mp) 146

Valoarea ajustata (negociere 10%) (euro/mp) 133

Valoarea estimata (euro) 265.000

Grila Datelor de Piata teren nr cad 455234

Grila Datelor de Piata				
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Localizare	Timisoara, Mircea cel Batran 32	Zona Mehala	Zona Closca-Mehala	Zona Mircea cel Batran
Data anunt/tranzactie	nov.23	nov.23	nov.23	nov.23
Utilizare actuala	liber	constructie demolabila	constructie demolabila	constructie demolabila
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Suprafata teren (mp)	32	630	1151	1014
Urbanism - utilizare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	electricitate, gaz	da	da	da
Amenajari	nu	nu	nu	nu

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de vanzare (€/mp)	-	262	278	250
Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		similara	similara	similara
Localizare	Timisoara, Mircea cel Batran 32	Zona Mehala	Zona Closca-Mehala	Zona Mircea cel Batran
Comparabilitate		similara	superioara	similara
Data anunt/tranzactie	nov.23	nov.23	nov.23	nov.23

Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilizare actuala	liber	constructie demolabila	constructie demolabila	constructie demolabila
Comparabilitate		inferioara	inferioara	inferioara
Forma	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Comparabilitate		similara	similara	similara
Suprafata teren (mp)	32	630	1151	1014
Comparabilitate		inferioara	inferioara	inferioara
Urbanism - utilizare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilitati	apa, canalizare	da	da	da
	electricitate, gaz	da	da	da
Comparabilitate		similara	similara	similara
Amenajari	nu	nu	nu	nu
Comparabilitate		similara	similara	similara
Similara		7	6	7
Inferioara		2	2	2
Superioara		0	1	0
Comparabilitate globala		inferioara	superioara	inferioara

Proprietatea comparabilă	Preț (€/mp)	Comparabilitate totală
Proprietatea subiect		
Comparabila B	278	superioara
Proprietatea evaluata		
Comparabila A	262	inferioara
Comparabila C	250	inferioara

Valoarea estimata (euro/mp) 270

Valoarea ajustata (negociere 10%) (euro/mp) 245

Valoarea terenului în cota de 32 mp din totalul de 165 mp s-a calculat astfel :

Suprafata teren cota indiviza (mp)	32,00 mp
Valoare unitara estimata (euro/mp)	245 €/mp

Nr. crt.	Denumire	Valoare (euro)
1	Scenariul 1 - Iesirea din indiviziune	5.496 €
2	Scenariul 2 - Vanzare cota actuala 32/165	942 €
Total valoare rotunjita (euro)		6.500 €
Total valoare (lei)		32.307 lei

Valoarea totală de 6.500 Euro este compusa din cele 2 scenarii astfel : valoarea intregului teren (7.851 euro (32*245)) înmulțit cu o probabilitate de 70% pentru scenariul 1 (iesire din indiviziune) și valoarea intregului teren (7.851 euro (32*245)) înmulțit cu o probabilitate de 30% pentru scenariul 2, înmulțit cu 40%- procent dat de diferenta dintre un teren vandut intreg si unul vandut in cote, rezultând astfel Valoarea terenului în cotă actuală de: 6.500 euro.

Centralizator valori de piata terenuri:

Nr crt	Nr cad	Nr CF	Suprafata (mp)	Adresa	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)
1	455746	455746	303	Timisoara, Calea Buziasului 152	26.000	129.228
2	447694	447694	605	Timisoara, Stefan cel Mare nr 48	161.000	800.218
3	447707	447707	370	Timisoara, Stefan cel Mare nr 52	99.000	492.060
4	447252	447252	669	Timisoara, Calea Buziasului	89.000	442.357
5	455789	455789	1628	Timisoara, Calea Buziasului	216.000	1.073.585
6	447131	447131	1994	Timisoara, Calea Buziasului	265.000	1.317.130
7	455234	455234	32 (din suprafata totala de 165 mp)	Timisoara, Mircea cel Batran 32	6.500	32.307

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Valoarea de piață estimată prin metoda comparației directe:

Nr crt	Nr cad	Nr CF	Suprafata (mp)	Adresa	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)
1	455746	455746	303	Timisoara, Calea Buziasului 152	26.000	129.228
2	447694	447694	605	Timisoara, Stefan cel Mare nr 48	161.000	800.218
3	447707	447707	370	Timisoara, Stefan cel Mare nr 52	99.000	492.060
4	447252	447252	669	Timisoara, Calea Buziasului	89.000	442.357
5	455789	455789	1628	Timisoara, Calea Buziasului	216.000	1.073.585
6	447131	447131	1994	Timisoara, Calea Buziasului	265.000	1.317.130
7	455234	455234	32 (din suprafata totala de 165 mp)	Timisoara, Mircea cel Batran 32	6.500	32.307

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 comparației directe
Credibilitatea	+
Relevanta	+
Adecvarea informațiilor	+

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății analizate am ales abordarea prin piața 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 piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin abordarea prin piața la:

Nr crt	Nr cad	Nr CF	Suprafata (mp)	Adresa	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)
1	455746	455746	303	Timisoara, Calea Buziasului 152	26.000	129.228
2	447694	447694	605	Timisoara, Stefan cel Mare nr 48	161.000	800.218
3	447707	447707	370	Timisoara, Stefan cel Mare nr 52	99.000	492.060
4	447252	447252	669	Timisoara, Calea Buziasului	89.000	442.357
5	455789	455789	1628	Timisoara, Calea Buziasului	216.000	1.073.585
6	447131	447131	1994	Timisoara, Calea Buziasului	265.000	1.317.130
7	455234	455234	32 (din suprafata totala de 165 mp)	Timisoara, Mircea cel Batran 32	6.500	32.307

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

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

ANEXA 1 – DOCUMENTE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 455746 Timișoara

Nr. cerere	286251
Zona	10
Lotul	11
Anul	2023

Cad. verificare
100/07/13/03



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Timișoara, Jud. Timiș

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	455746	303	Teren neînprăguit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
176238 / 12/07/2023		
Act Administrativ nr. HCL NR.270, din 27/06/2023 emis de MUNICIPIUL TIMIȘOARA;		
B1	Se înființează cartea funciara 455746 a imobilului cu numărul cadastral 455746 / UAT Timișoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 434508 înscris în cartea funciara 434508;	A1
Act Administrativ nr. HCL NR.337, din 18/06/2013 emis de CONSILIUL LOCAL TIMIȘOARA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TIMIȘOARA, CIF:14756536, domeniul privat		
OBSERVATIE: poartă transcrierea din CF 434508/Timișoara, înscrisă prin încheierea nr. 275802 din 09/11/2018;		

C. Partea III. SARCINI .

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

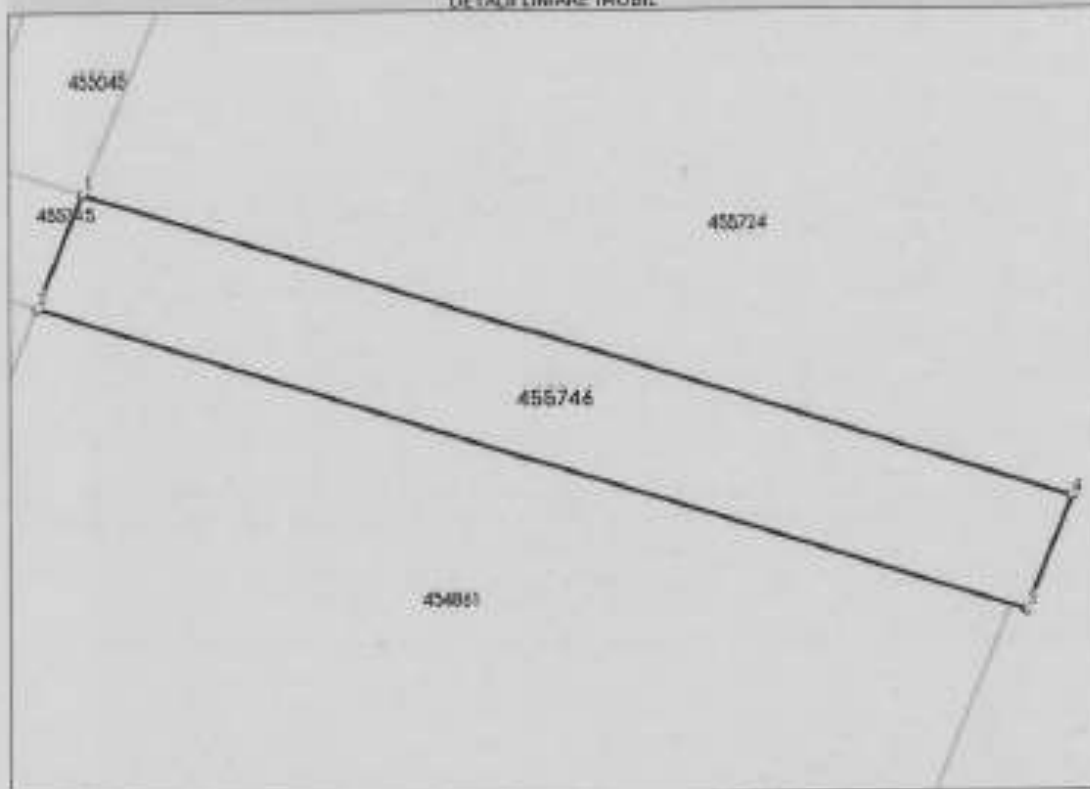
Carte Funciară Nr. 455746 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
455746	303	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo.	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	303	-	-	-	LOT 2- teren intravilan pentru zone de comert, servicii, parcare si zone verzi.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	6.017
2	3	50.517
3	4	6.018
4	1	50.495

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Carte Funciară Nr. 455746 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPH conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/11/2023, 09:16



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 447694 Timișoara

Nr. carte	388251
Plan	10
Lini	11
Anul	2029
Cod verificare 100143573309	



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 428957
Nr. topografic: 7250/2

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Timișoara, Str. Ștefan Cel Mare, Nr. 48, Jud. Timiș

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafașă* (mp)	Observații / Referinșe
A1	447694	605	Teren nelmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinșe
69525 / 01/04/2019		
Act Normativ nr. HG 849, din 19/10/2009 emis de GUVERN;		
84	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2	A1
1) MUNICIPIUL TIMIȘOARA, CIF:14756536, domeniu privat		
OBSERVATII: pozitiile transmise din CF 428957/Timișoara, inscrișe prin incheierea nr. 198069 din 08/12/2013;		
123943 / 12/06/2019		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1363, din 06/06/2019 emis de DOROS Alexandru-Victor;		
88	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/2	A1
1) ȘC "ARTEMIS REAL ESTATE" SRL, CIF:22484041		

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 447694 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
447694	605	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra teren	Suprafata (mp)	Tarita	Parcela	Nr. topo.	Observatii / Referinta
1	arabil	DA	605	-	-	7250/2	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	7.273
2	3	13.855
3	4	23.735
4	5	7.123
5	6	19.537
6	1	28.575

Carte Funciară Nr. 447694 Comuna/Draș/Municipiu: Timișoara

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
10/11/2023, 09:16



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 447707 Timișoara

Nr. Carte	286251
Zona	10
Supra	11
Anul	2023
Cod verificare 100140511333	



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 436110
Nr. topografic: 7252/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Timișoara, Str Ștefan Cel Mare, Nr. 52, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	447707	330	Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
123949 / 12/06/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1363, din 06/06/2019 emis de DOROS Alexandru-Victor;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 95/148 1) SC "ARTEMIS REAL ESTATE" SRL, CIF:22484041	A1
123662 / 13/05/2022		
Act Administrativ nr. HCL NR.112, din 19/04/2022 emis de MUNICIPIUL TIMIȘOARA;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1325/3700 1) MUNICIPIUL TIMIȘOARA, CIF:14756536, domeniu privat OBSERVAȚII: cota de 132.5/370	A1

C. Partea III. SĂRCINI

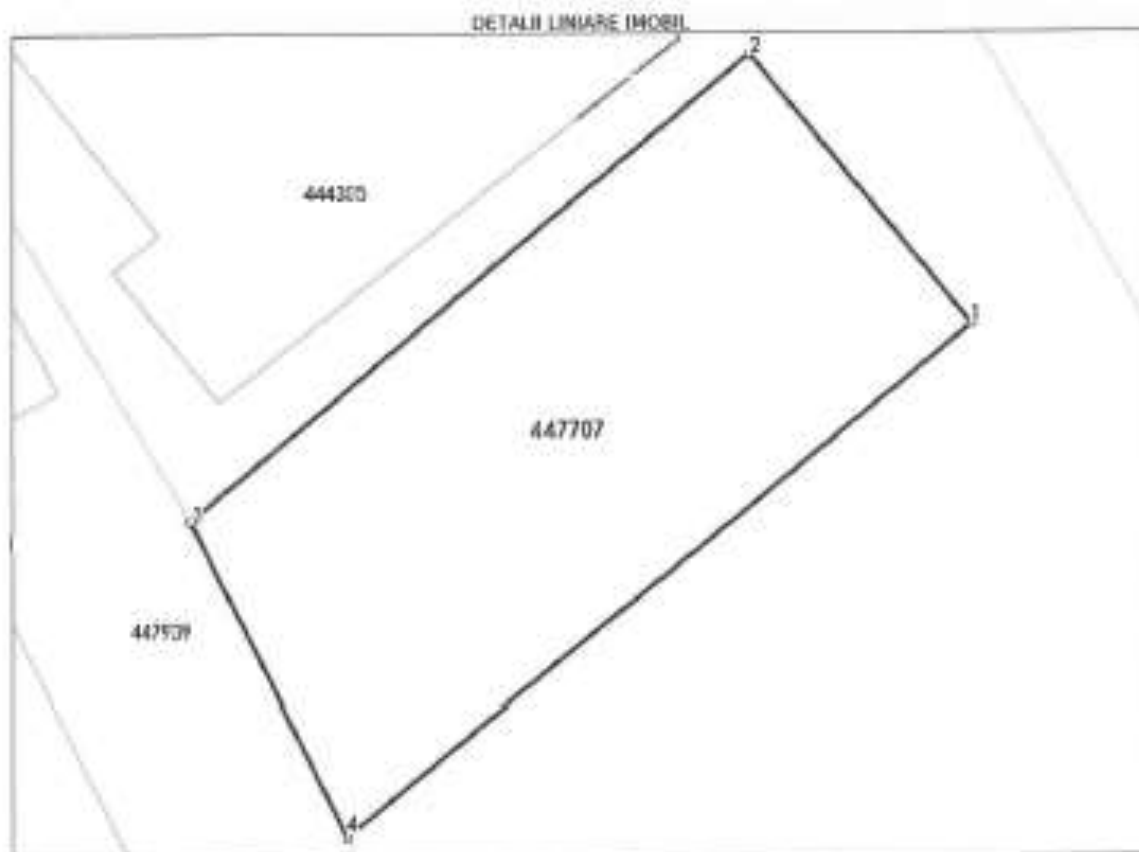
Înscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 447707 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
447707	370	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Inventar	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	370	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	13.096
2	3	27.148
3	4	13.087
4	1	30.126

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Carte Funciară Nr. 447707 Comuna/Draș/Municipiu: Timișoara

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancfi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/11/2023, 09:16

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

Pagina 3 din 3

Extras pentru informații online la www.ancfi.ro

Formular versiunea 1.1



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 447252 Timișoara

Nr. cartea	233856
Ziua	16
Luna	11
Anul	2023
Cod verificare 100140771533	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. topografic: De388/6/2

Adresa: Loc. Timișoara, Calea Calea Buziasului, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafașe* (mp)	Observații / Referinșe
A1	447252	689	Teren impropriu; Drum parșal impropriu cu gard de pșea

B. Partea II. Proprietari și acte

Înșcrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinșe
192520 / 30/07/2021		
Act Administrativ nr. HCL NR.259, din 13/07/2021 emis de MUNICIPIUL TIMIȘOARA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TIMIȘOARA, CIF:14756536, domeniu privat		

C. Partea III. SARCINI ,

Înșcrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanșe și sarcini	Referinșe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 447252 Comuna/Oraș/Municipiu: Timișoara

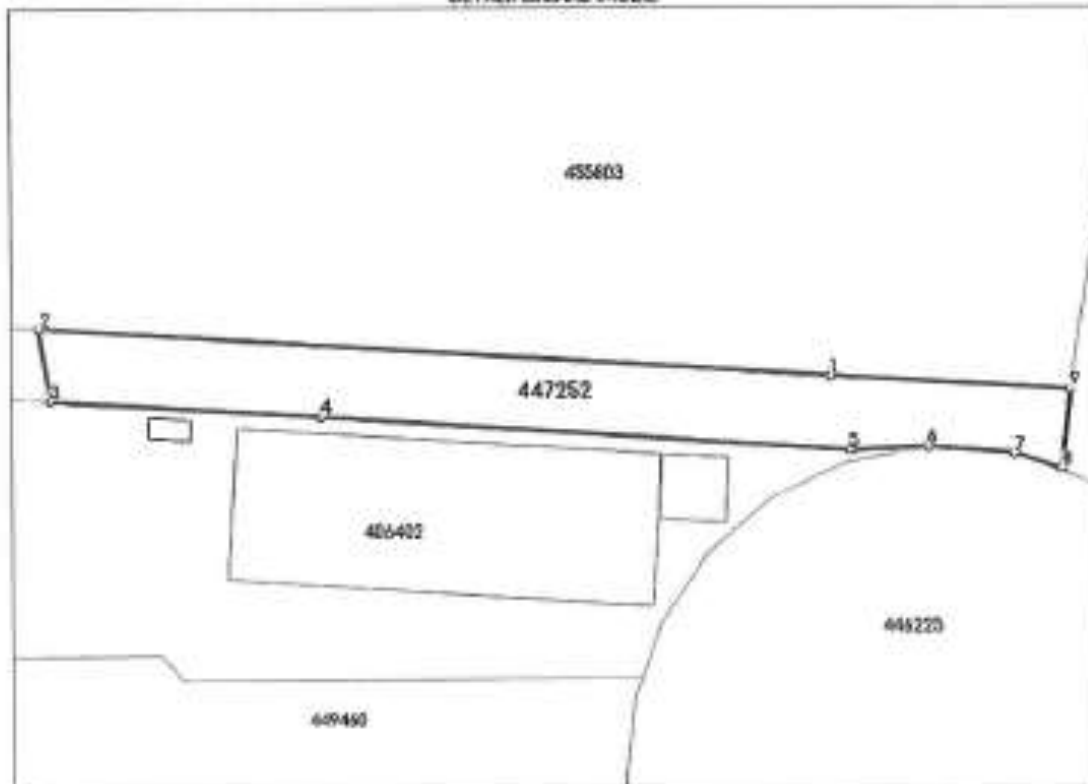
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
447252	669	Drum parțial împrejmuit cu gard de plasa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereoh 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Or.	Categorie folosință	Intr. viar	Suprafața (mp)	Terfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	669	De388/5	2	-	Drum

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	76.076
2	3	7.017
3	4	25.953
4	5	50.91
5	6	7.358
6	7	8.0

Carte Funciară Nr. 447252 Comuna/Ōraș/Municipiu: Timișoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	4.689
8	9	7.628
9	1	22.544

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP-ului conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
18/11/2023, 11:17



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 455789 Timișoara

Nr. cerere	201840
Zile	16
Luna	11
Anul	2023
Cod verificare 10016/07/168	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Timișoara, Jud. Timiș

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	455789	1.628	Teren împrejmuit; Dram parțial împrejmuit cu gard de plasă

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
276412 / 01/11/2023		
Act Administrativ nr. HCL nr.454, din 10/10/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Timișoara;		
B1	Se înființează cartea funciară 455789 a imobilului cu numărul cadastral 455789 / UAT Timișoara, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 447115 înscris în cartea funciară 447115;	A1
Act Administrativ nr. H.G.1016, din 29/09/2005 emis de Guvernul României;		
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
	1) CONSILIUL LOCAL TIMIȘOARA	
	OBSERVAȚII: poartă transcrisă din CF 447115/Timișoara, înscrisă prin încheierea nr. 244618 din 20/11/2018;	
Act Administrativ nr. HCL NR.259, din 13/07/2021 emis de MUNICIPIUL TIMIȘOARA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL TIMIȘOARA, CIF:14756536, domeniu privat	
	OBSERVAȚII: poartă transcrisă din CF 447115/Timișoara, înscrisă prin încheierea nr. 192514 din 30/07/2021;	

C. Partea III. SARCINI .

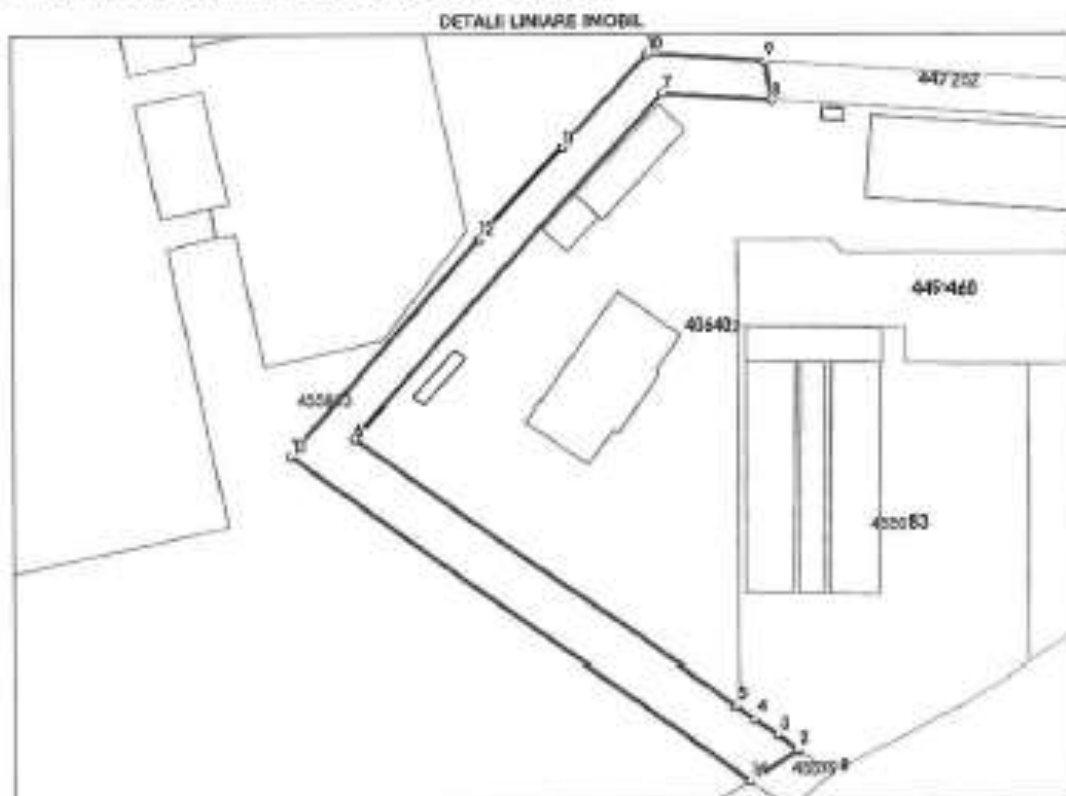
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 455789 Comuna/Oras/Municipiu: Timișoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
455789	1.628	Drum partial imprejmuit cu gard de plasa

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	scara teren	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	drum	DA	1.628	-	-	-	Drum

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	0.115
2	3	4.455
3	4	5.01
4	5	4.116
5	6	81.928
6	7	81.843

Carte Funciară Nr. 455789 Comune/Oraș/Municipiu: Timișoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	19.757
8	9	7.017
9	10	21.334
10	11	22.39
11	12	21.443
12	13	51.317
13	14	99.184
14	1	10.408

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedurii ai instituției publice ori entități care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
16/11/2023, 11:17



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 447131 Timișoara

Nr. cerere	291839
Zisua	18
Luna	11
Anul	2023
Cod verificare 10124077024	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic: De388/1/1/10

Adresa: Loc. Timișoara, Calea Calea Buziasului, Jud. Timiș

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	447131	1.994	Teren împrejmuit; Drept parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
244452 / 20/11/2018		
Act Administrativ nr. 1016, din 29/09/2005 emis de Guvernul României;		
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1) CONSILIUL LOCAL TIMIȘOARA		
192516 / 30/07/2021		
Act Administrativ nr. HCL NR.259, din 13/07/2021 emis de MUNICIPIUL TIMIȘOARA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1.1		
1) MUNICIPIUL TIMIȘOARA, CIF:14756536, domeniu privat		

C. Partea III. SARCINI

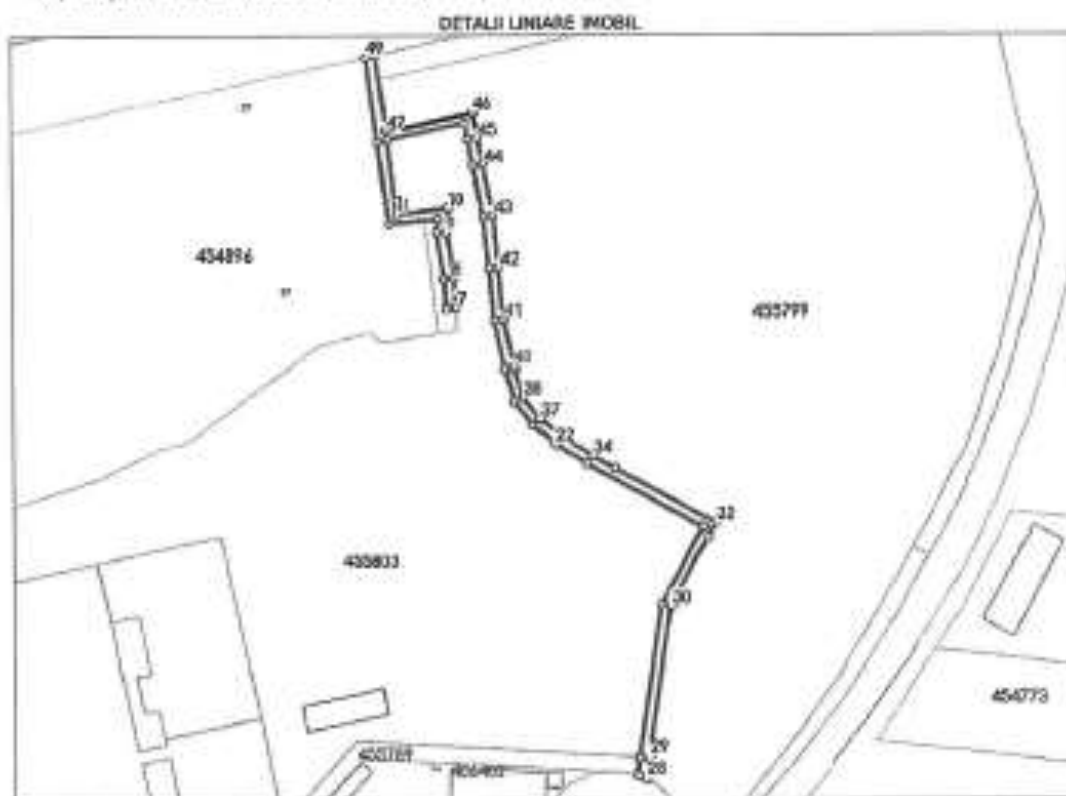
Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 447131 Comuna/Draș/Municipiul: Timișoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
447131	1.994	Drum parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intenșitate	Suprafață (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	1.994	De388/1/1	10	-	Drum

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	35.288	2	3	21.157	3	4	6.201
4	5	19.534	5	6	12.723	6	7	4.003
7	8	12.642	8	9	19.265	9	10	10.596
10	11	22.049	11	12	31.641	12	13	33.999
13	14	7.223	14	15	11.139	15	16	22.038
16	17	22.086	17	18	22.102	18	19	21.047
19	20	14.494	20	21	12.648	21	22	12.047
22	23	15.702	23	24	55.668	24	25	37.221

Carte Funciară Nr. 447131 Comuna/Craș/Municipiu: Timișoara

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	64.377	26	27	7.628	27	28	4.0
28	29	8.855	29	30	64.29	30	31	33.025
31	32	6.808	32	33	48.492	33	34	10.514
34	35	15.793	35	36	10.783	36	37	0.571
37	38	11.512	38	39	12.224	39	40	1.317
40	41	20.519	41	42	22.06	42	43	22.26
43	44	22.182	44	45	11.256	45	46	11.258
46	47	37.477	47	48	32.075	48	49	4.289
49	1	36.12						

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP-ului conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/11/2023, 11:17



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA PATRIMONIU
COMPARTIMENT CARTE FUNCİARĂ ȘI CADASTRU
MTM2023- 020582 / 11.10.2023

448 / 12.10.2023

MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
Nr. 3265, Data 12.10.2023

Către,

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
BIROU EVIDENȚA MIJLOACELOR FIXE**

Având în vedere solicitarea S.C. ANASTASIA RESIDENCE S.R.L. privind încheierea unui contract de servitute pt. acces auto și pietonal, cu titlu oneros, vă rugăm să faceți demersurile necesare pentru evaluarea terenului situat în str. Mircea cel Bătrân nr. 32, înscris în C.F. 455234 Timișoara (CF vechi 403014 Timișoara), cu nr. top. 455234 (top. vechi 21678) în suprafață de **32 mp** din suprafața totală a parcelei 165 mp, proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara.

Anexăm extras din CF 455234 și plan de situație.

ȘEF BIROU CLĂDIRI TERENURI
CĂLIN PÎRVA

CALIN-
NICUSOR
PIRVA

Semnat digital de
CALIN-NICUSOR PIRVA
Data: 2023.10.11
11:23:06 +03'00'

CONSILIER C.C.F.C.
DIANA ROF

DIANA
ROF

Digitally signed by
DIANA ROF
Date: 2023.10.11
11:14:15 +03'00'



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIȘ
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 455234 Timișoara

Nr. carte	272851
Zona	01
Lotul	11
Anul	2022
Cod unic 1000978222	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vecin: 403014

LEN Intravilan

reșea: Loc. Timișoara, Str. Micea, Cal. Babana, Nr. 32, Jud. Timiș

Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
1 455234	165	teren natură reșea, teren parțial împreșuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
72951 / 01/11/2022	
ct. Nr. C:	AI
H2: înscrisuri, drept de PROPRIETATE posesor la localizare, cumpărare, unificare, donație, dobândă prin Convenție, cota actuală 1/1	
1) PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA	
DEȘIRĂTU: pârșie înscrisă din CF 403014/Timișoara, înscrisă prin încheierea nr. 1805 din 13.07.1948, înscrisă din convenția CF 2)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrisuri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

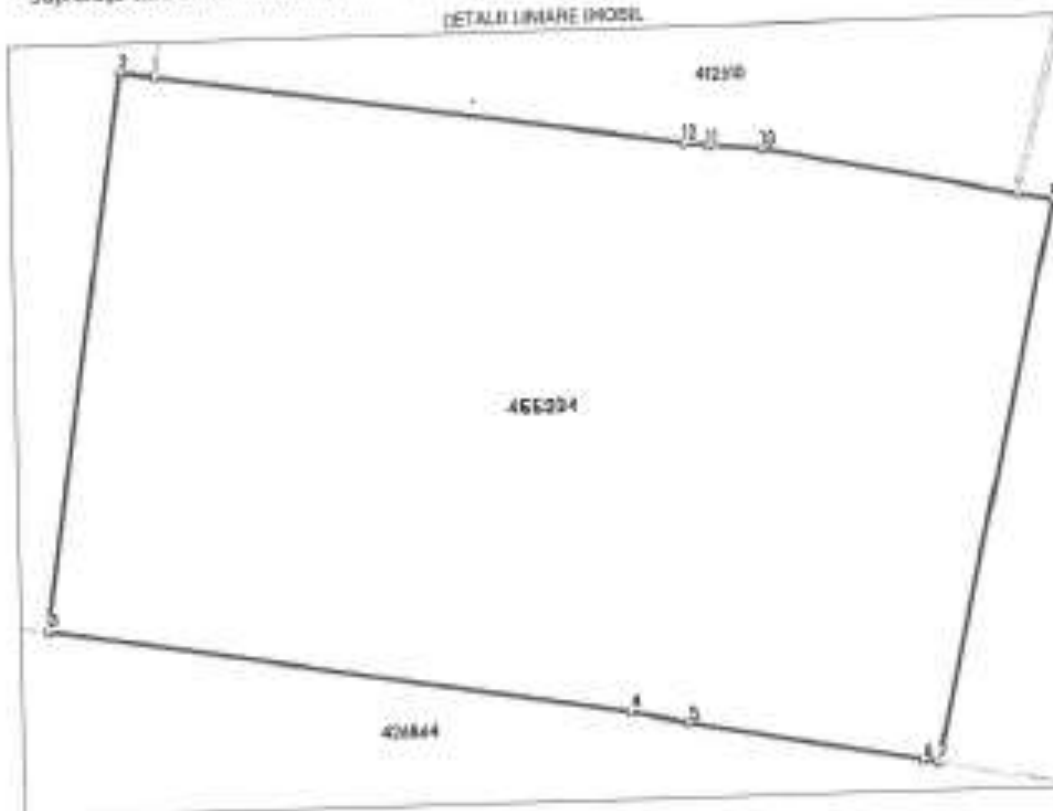
Carte Funciară Nr. 455234 Comuna/Orăș/Municipiu: Timișoara
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
455234	165	Teren parțial împrejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic.

DETALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Or.	Categorie folosință	Intensitate	Suprafața (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cultură (constructii)	DA	165	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.597
2	3	9.87
3	4	10.407
4	5	1.077
5	6	4.164
6	7	0.28

Carte Funciară Nr. 455234 Comuna/Drag/Municipiu: Timișoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	10,208
8	9	0,648
9	10	4,006
10	11	0,864
11	12	0,414
12	1	8,487

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereio 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 600 RON, -Dovada plată card online nr.23143/01-11-2022 în suma de 120.Dovada plată card online nr.23146/01-11-2022 în suma de 480, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,

03-11-2022

Data eliberării,



Asistent Registrator,

MIHAELA OSZLONYAI

(pota și semnătura)

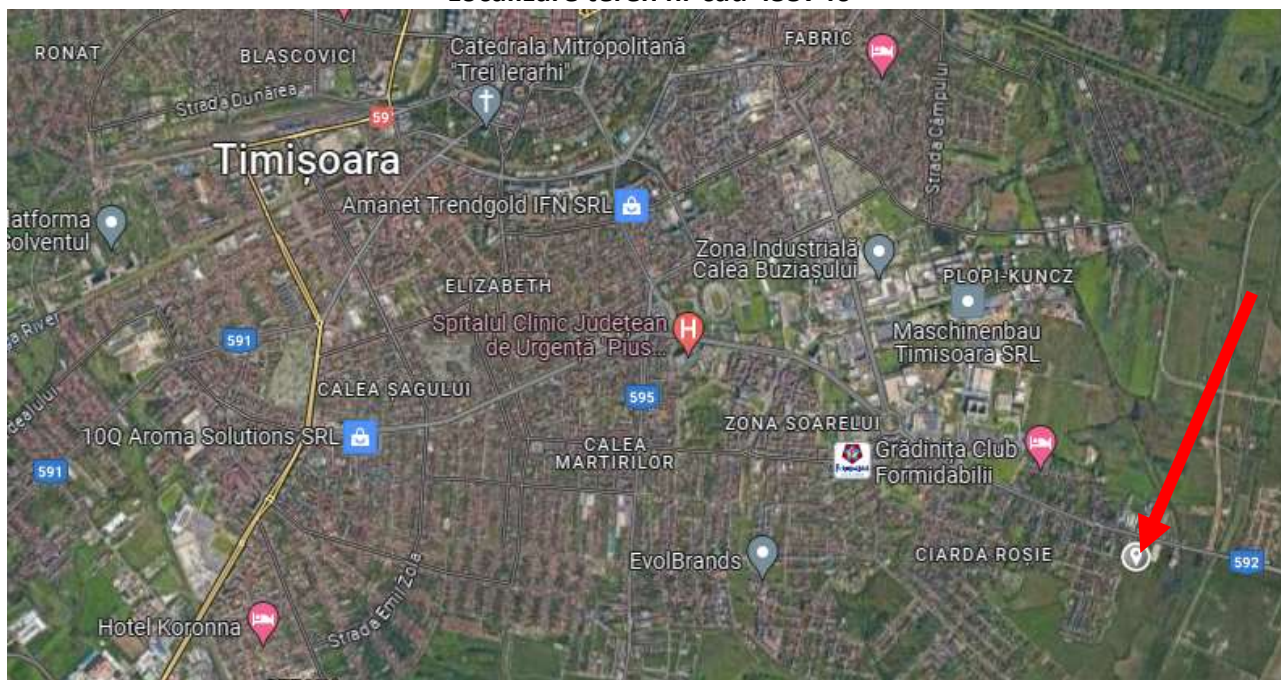
Referent,

(pota și semnătura)



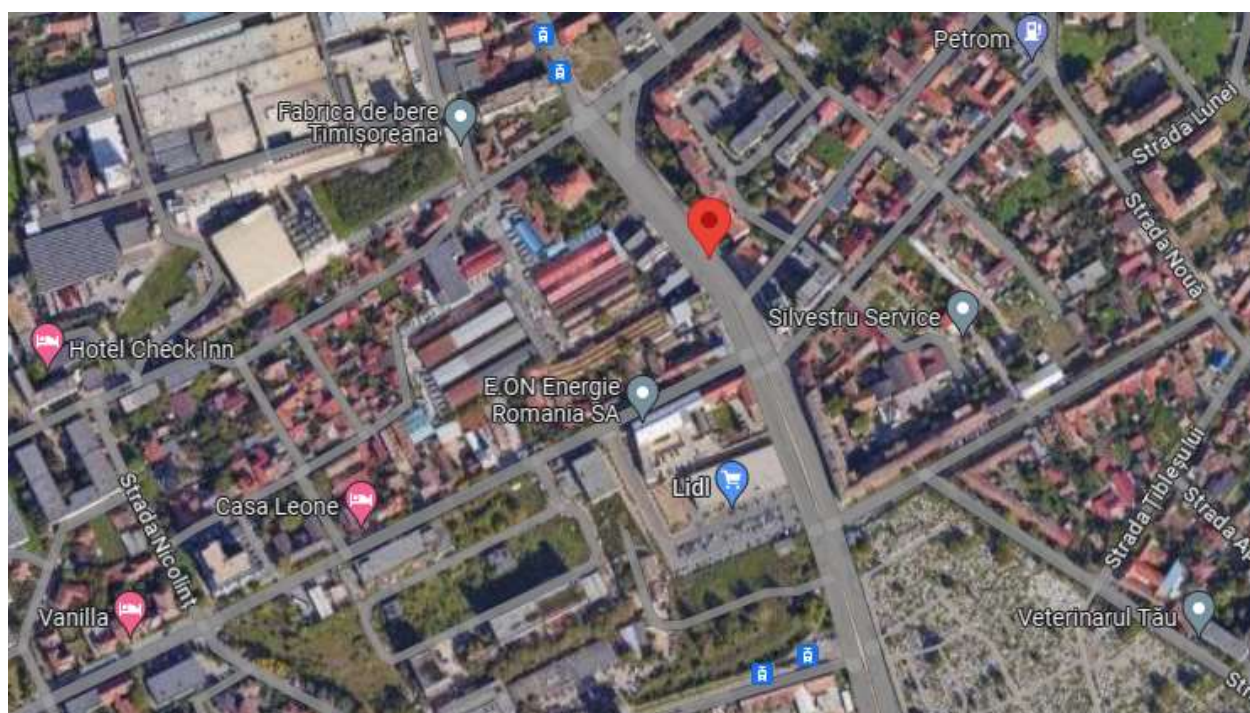
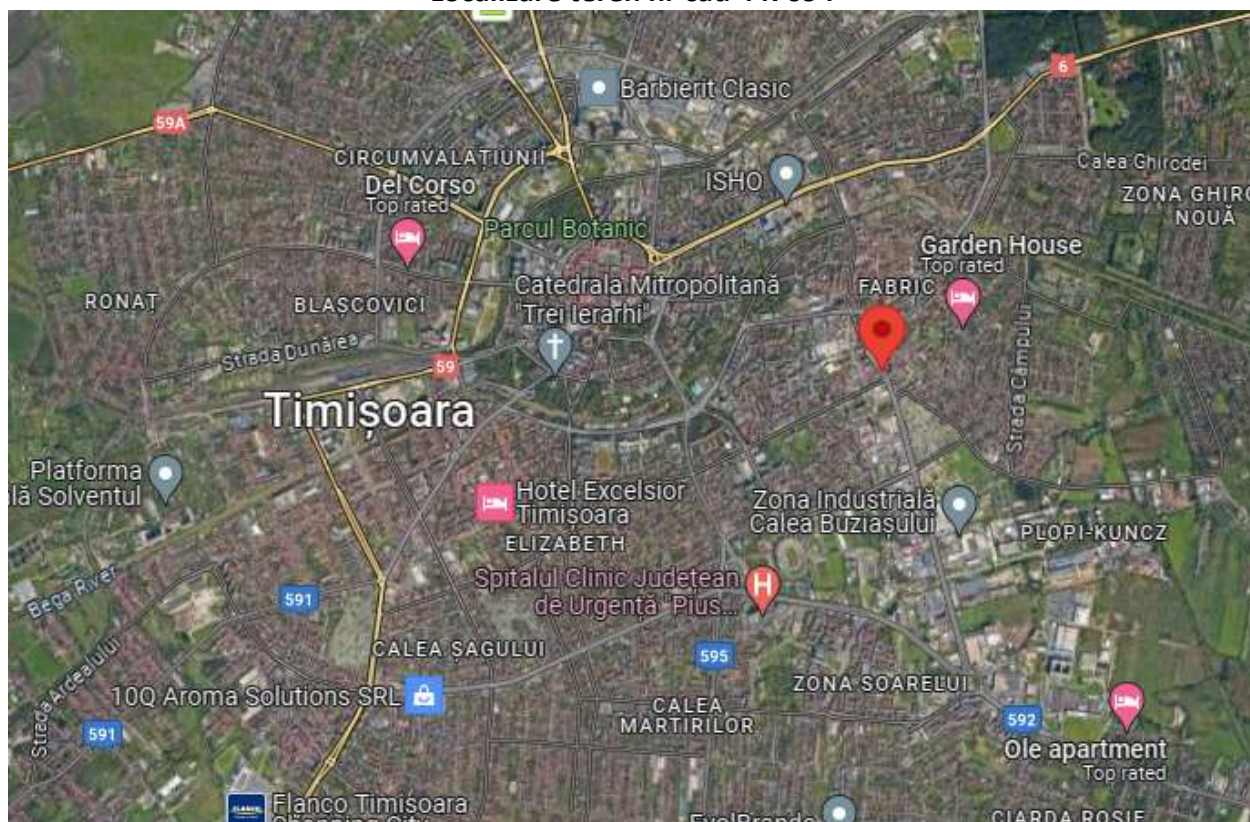
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE

Localizare teren nr cad 455746



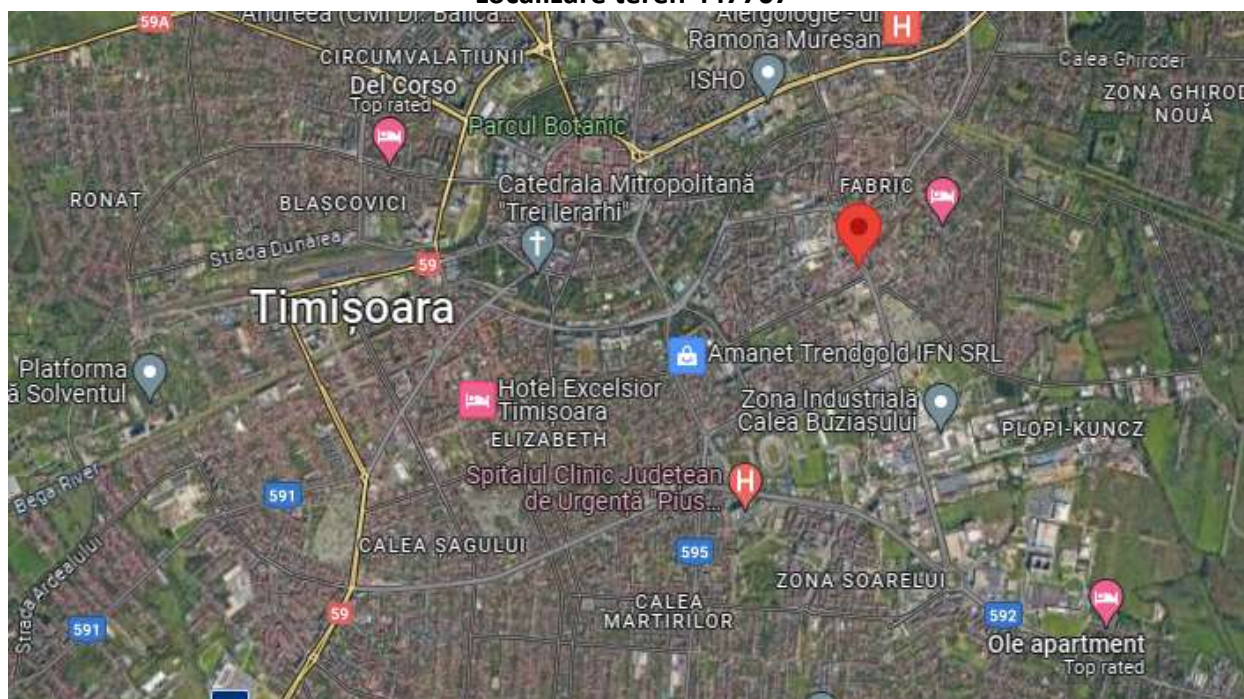


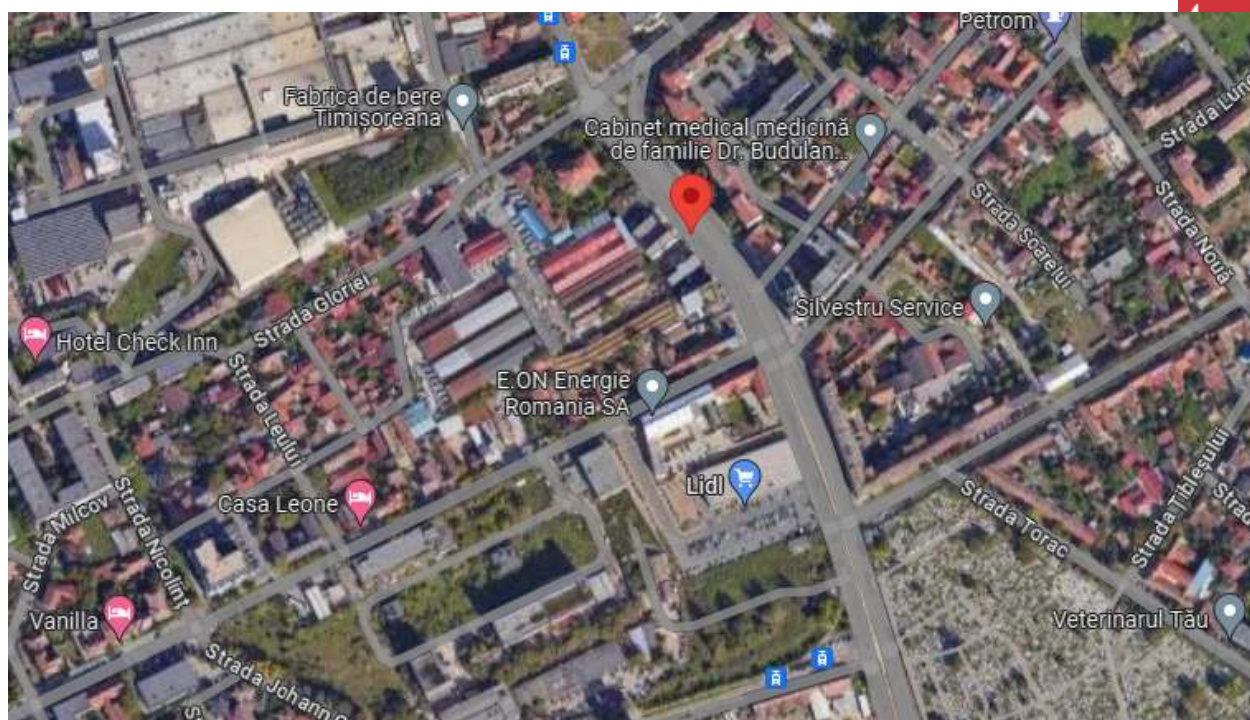
Localizare teren nr cad 447694





Localizare teren 447707





Localizare teren 447252





Localizare teren 455789

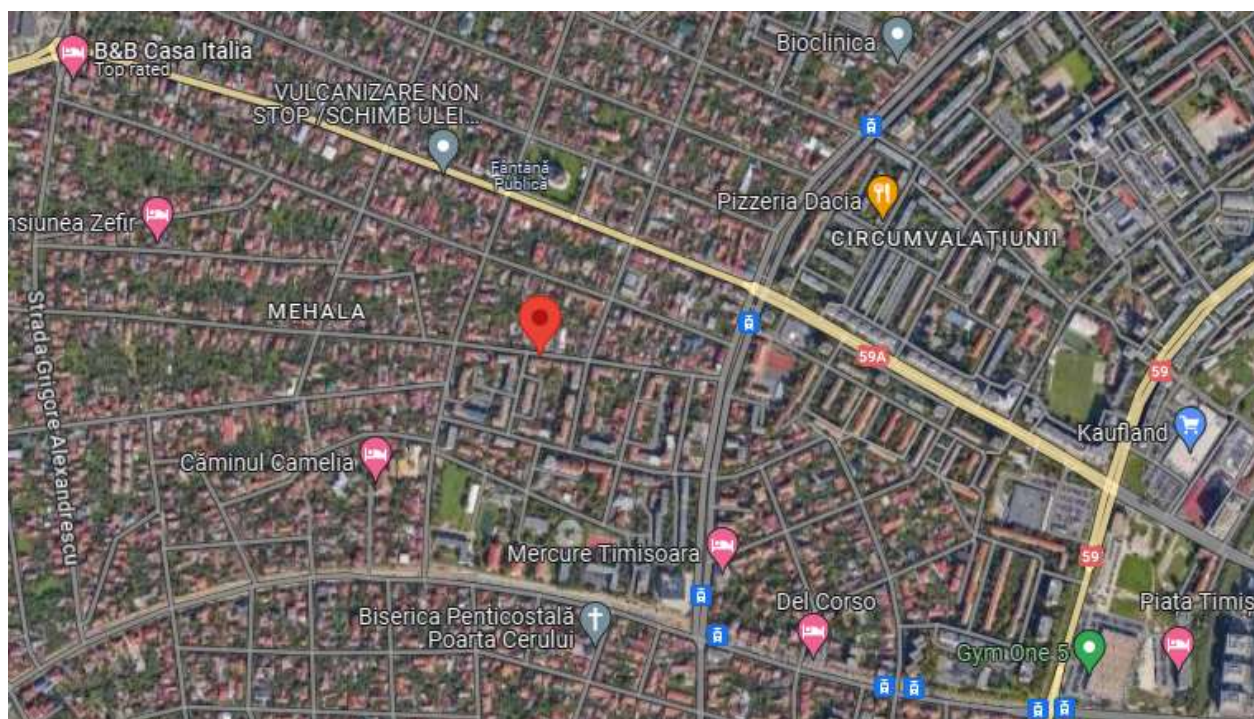
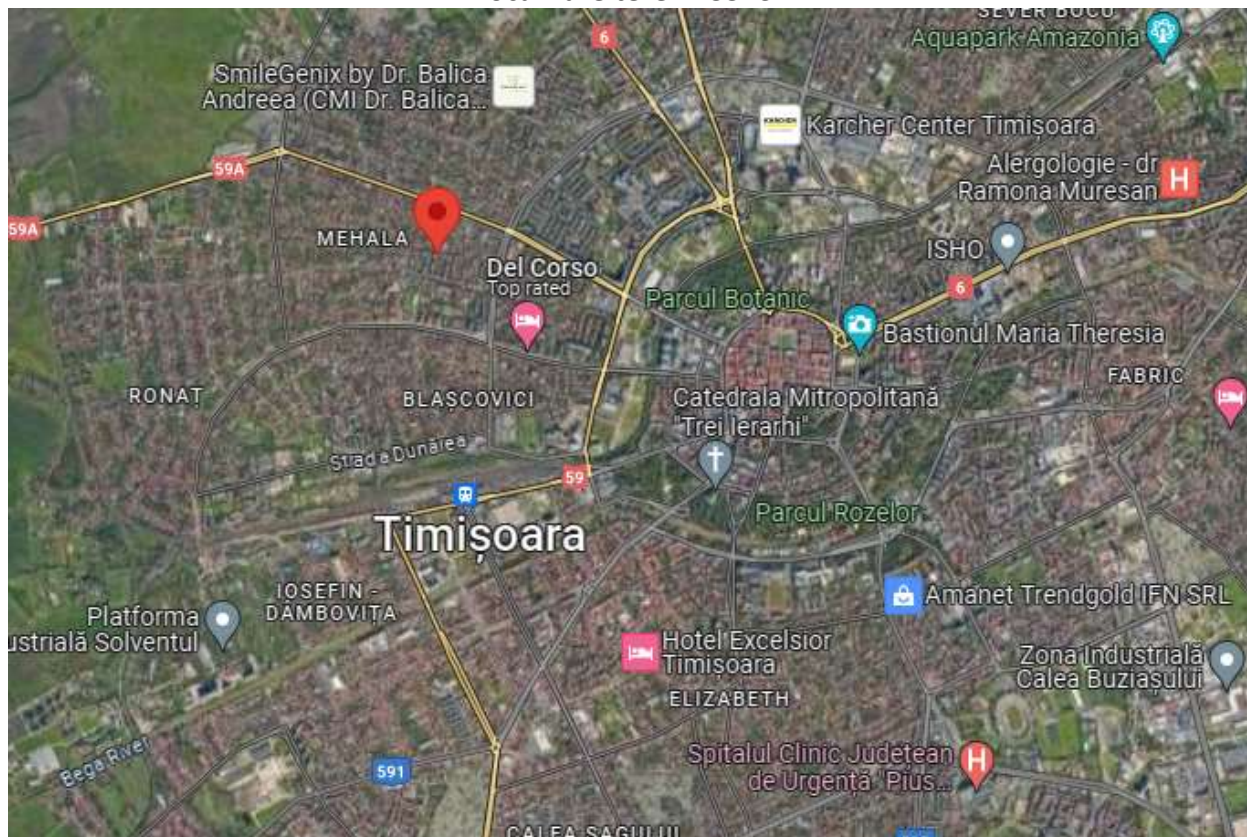




Localizare teren 447131



Localizare teren 455234





ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO

Fotografii teren nr cad 455746



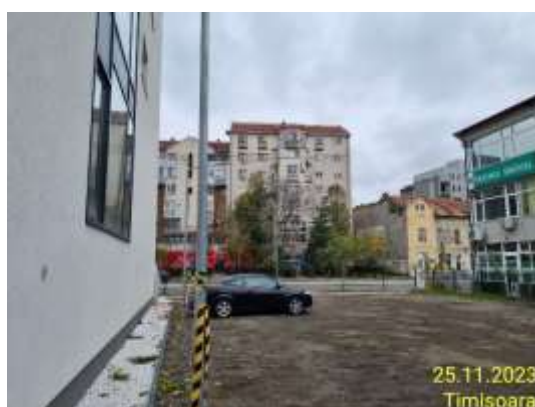


Fotografii teren nr cad 447694





Fotografii teren nr cad 447707





Fotografii teren nr cad 447252, 455789, 447131









Fotografii teren nr cad 455234







ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE

Comparabile vânzare terenuri

Comparabile teren cad 455746

Comparabila A

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-calea-buziasului-langa-continental-90-euro-mp/8i7h89e830e57f7h28hdh7i84597d396.html>

Vand teren Calea Buziasului, langa Continental, 90 euro mp

Timiș, Timișoara Buziasului

90 EUR

90 EUR

Salveaza anunțul pe mia telefon



0736173096

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga foto

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Visualizări: 606

Raportează



Cristina Rakic

Vezi toate anunțurile

Urmărește



Descriere

Teren de vanzare in Timisoara - Buziasului, reper Fabrica Continental, avand o suprafata de 3415 mp si front stradal de 28 ml.

Pretul: este 90 euro negociabil

Pagina | 83

Comparabila B

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timisoara/buziasului/teren-constructii-de-vanzare-X3SH130LK?lista=309093630&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3175407069>

Teren intravilan 3.400 mp, Calea Buziașului

Timișoara, zona Buziașului - Vezi hartă



30.88 €/mp **275.000 €**

Rata de la 6.987 Ron/lună Simulează credit

BLITZ BLITZ TIMISOARA

0356 456 333
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Activati Winelo

Descriere

Blitz vă oferă spre achiziție un teren situat în Timișoara, zona AEM-Buziașului.

Zona este una rezidențială, terenul are o suprafață de 3.400 mp și are toate utilitățile în apropiere. Urmează a se parcea în loturi de 400-600 mp, astfel încât este foarte bun pentru investiție. Loturile se pot achiziționa și separat pe baza solicitărilor individuale.

BLITZ 73681TV

Specificații

ID Anunț: X3SH130LK

Actualizat în 13.10.2023

Suprafață teren: 3400 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan





Comparabile teren cad 447694-447707

Comparabila A

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timisoara/lunei/teren-constructii-de-vanzare-X3SH1339O?lista=309093630&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3175407069>

Teren, 516mp, front stradal 19ml, Lunei

Timișoara, zona Lunei - Vezi hartă

271,32 €/mp **140.000 €**Rate de la 3.506 Ron/lună [Simulează credit](#)

BLITZ BLITZ TIMISOARA (PRO)

0356 456 333
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Descriere

Blitz vă prezintă spre vânzare un teren unic în Lunei, care vă așteaptă să vă îndepliniți visul. Terenul generos de 516 mp, având un front stradal de 19 metri și o casă individuală demolabilă de 70 mp utili, reprezintă o oportunitate de neegalat pe piața imobiliară din Timișoara.

Terenul este echipat cu toate utilitățile necesare și dispune de un drum asfaltat, asigurând confort și accesibilitate deplină. Situat în zona Lunei, vă veți bucura de apropierea față de centre comerciale, facilități sportive, farmacii și școli.

Casa existentă pe teren vă oferă libertatea de a o demola, deschizând astfel orizontul către numeroase posibilități. Cu acest spațiu gol, puteți construi exact așa cum vă doriți, având ocazia de a dezvolta un proiect imobiliar personalizat și de succes.

Nu pierdeți ocazia unică de a deveni proprietarul acestui impresionant teren într-o zonă deosebită din Timișoara. Fie că sunteți în căutarea unei investiții sau a unui teren ideal pentru construcția căminului visurilor voastre, această proprietate vă oferă tot ce aveți nevoie și mai mult. Contactați-ne acum pentru mai multe detalii și pentru a programa o vizionare. Această locație minunată ar putea deveni curând locul în care să vă transformați visurile în realitate!

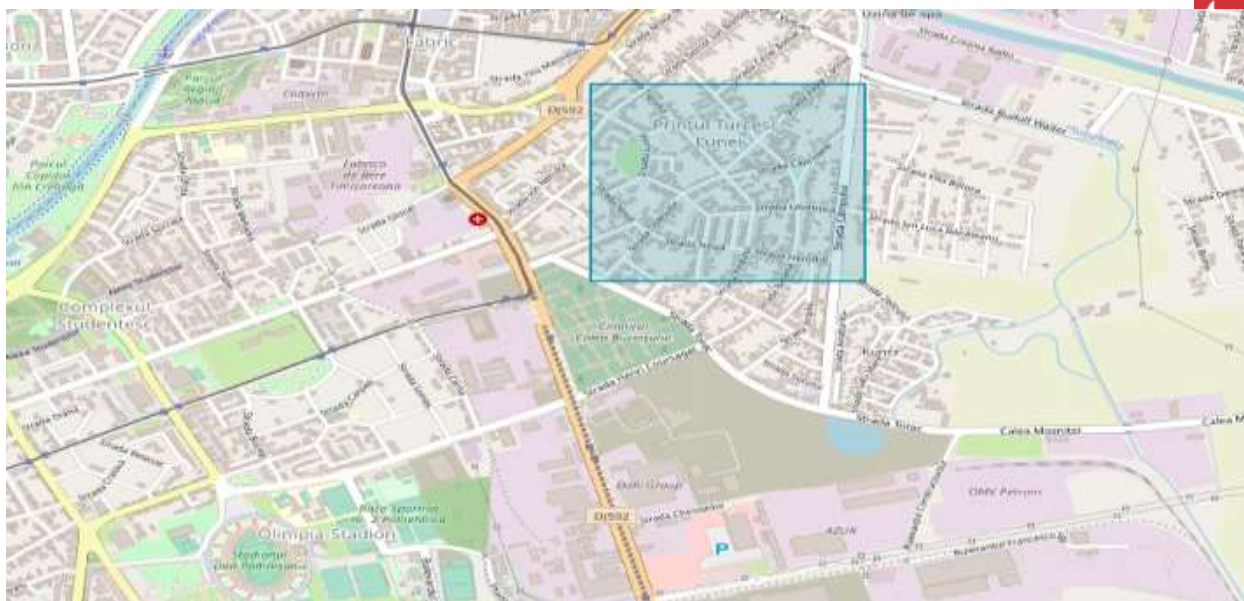
BLITZ 122322TV
[citește mai puțin](#)

Specificații

ID Anunț: X3SH1339O

Actualizat în 31.10.2023

Suprafață teren:	516 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan



Comparabila B

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timisoara/timocului-saguna/teren-constructii-de-vanzare-X86F03006?lista=323628446&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3175407069>

Teren in Timisoara pe malul Begai - Timocului

Timisoara, zona Timocului-Saguna - Vezi hartă

175.000 €

Rate de la 4.385 Ron/lună Simulează credit



Ascunde anunț Raportează anunț

Descriere

Teren intravilan 554 mp str. Timocului, pe malul Begai.

Front stradal: 14,5 m

Mai multe informatii la telefon [vezi numărul](tel:0721838805).

Specificații

ID Anunț: X86F03006

Actualizat azi

Suprafață teren:	554 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	14.5 m
P.O.T.:	1%
C.U.T.:	1
Sursă coef. urbanistici:	Certificat Urbanism

UTILITĂȚI

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

La sosea

DESTINAȚIE

rezidential

VECINĂTĂȚI

Piata Badea Cartan
Complexul Studentesc
Prefectura

ALTE DETALII PREȚ

Comision: Standard



Comparabila C

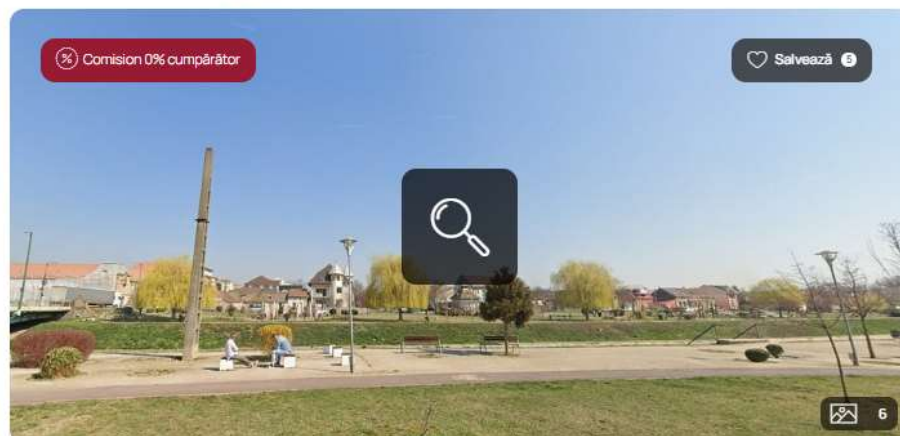
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timisoara/dorobantilor/teren-constructii-de-vanzare-XV07036M3?lista=309093630&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3175407069>

Proprietar pers juridica vand teren intravilan Timisoara

378,79 €/mp **400.000 €**

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

Rate de la 10.017 Ron/lună [Simulează credit](#)



Cotelea Dan
proprietar

0723 159 467
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

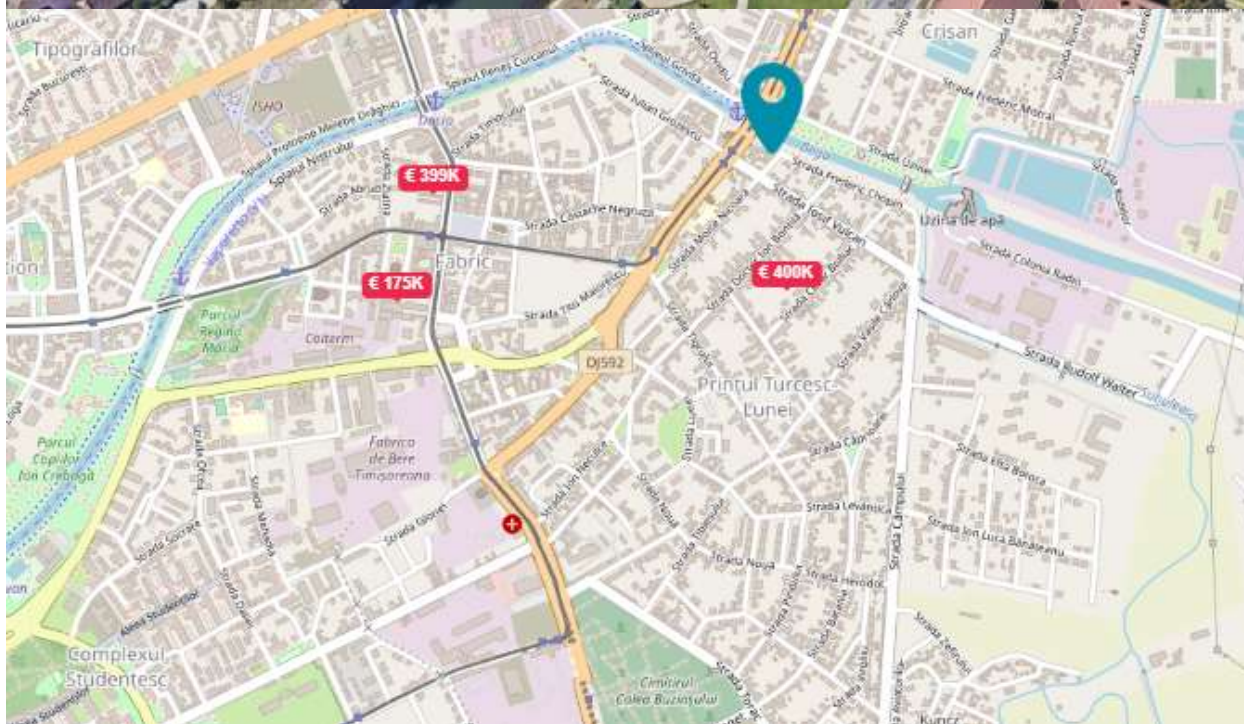
De vanzare teren cu pozitie ideala pentru locuinte de lux sau hotel/aparthotel , cu deschidere la canal Bega, Parcul Uzinei, cu posibilitati multiple de dezvoltare. Teren este situat pe strada Chopin colt cu Moise Nicoara, nu este grevat de sarcini, proprietari persoane juridice. Suprafata este de 1054 mp. Excluz parteneriate. Pretul de vanzare 400 000 euro.

Specificatii

ID Anunt: XV07036M3

Actualizat în 10.11.2023

Suprafață teren:	1056 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	33 m



Comparabile teren cad 447252, CF 455789, CF 447131

Comparabila A

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1485-mp-liviu-rebreanu-urbanism-p-4-locuinte-colective/95f662i4h5597g671h3642228h713ee8.html>

Teren intravilan 1485 mp Liviu Rebreanu urbanism P+4
locuinte colective
Timiș, Timișoara

160 EUR negociabil

Vizualizat din 04.12.2023 18:38:14

Salveaza anunțul pe lista ta de favorite

23:30

Autocamion
Căminarilor
Săpărinii

AEM

0727180120

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă poze

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 65

Raportează

DBM IMOBILIARE

Telefon validat

Descriere

Teren Intravilan Curti Constructii 1485mp zona sensul giratoriu b-dul liviu rebreanu/Aem /Calea Buziasului Terenul se vinde cu Certificat de urbanism cu regim de inaltime reglementat P+4 Pretabil locuinte colective/ spatiu comercial/Clinica/Scoala privata/Gradinita privata ,se afla la 100m de sensul giratoriu aem ! Asfalt+iluminat stradal si Absolut toate utilitatile in fata parcelei (curent,apa,gaz,canal)

Comparabila B

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timisoara/calea-urseni/teren-constructii-de-vanzare-X47N1303F?lista=309093630&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3175407069>

Teren 2995mp Timisoara / Strada Legumiculturii

180 €/mp **539.100 €**

Rata de la 13.501 Ron/lună Simulează credit



George Albei
Consultant Imobiliar
SODOLSCU IMOBILIARE SI
CONSTRUCTII SRL

0732 999 993
0732 999 996

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copylink

Articolul 18 din Legea 347/2006

Descriere

Terenul este situat in Municipiul Timisoara, in zona Calea Urseni, fiind pretabil pentru activitati comerciale sau pentru zona de locuinte rezidentiale.

Specificații

ID Anunț: X47N1303F

Suprafață teren: 2995 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 20.43 m

Nr. fronturi: 1

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

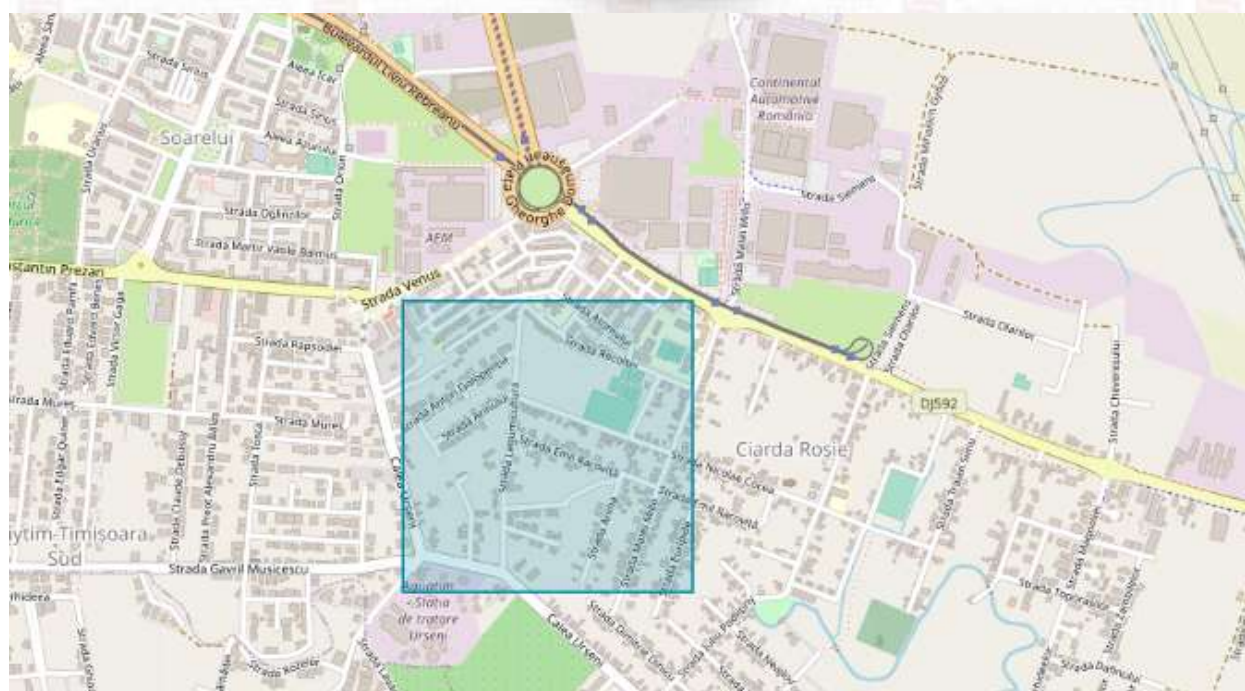
La sosea
Acces auto

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard



**TEREN REZIDENȚIAL
MUNICIPIUL TIMIȘOARA**



Comparabila C

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timisoara/buziasului/teren-constructii-de-vanzare-XEK613001?lista=309080560&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3175407069>

COMISION 0%, TEREN INTRAVILAN, CALEA BUZIASULUI-DRUM PRINCIPA...

131,94 €/mp. **95.000 €**

Timișoara, zona Buziasului - Vezi hartă

Rate de la 2.379 Ron/lună [Simulează credit](#)



DE VÂNZARE
TEREN INTRAVILAN
131,94 €/mp. 95.000 €

Neacsu Emilia
Imobiliare
ARSENIE ESTATE (1802)

0784 749 348
[Apelază acum](#)

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

ARSENIE ESTATE va prezinta in EXCLUSIVITATE un teren intravilan, situat pe Calea Buziasului, Timisoara.

Terenul are o suprafata totala de 720 mp.

Frontul stradal este in latime de 14.2 ml.

Utilitatile prezente sunt: curent electric, gaz, apa. Canalizarea este la strada.

Exista o constructie existenta pe acest teren - demolabila.

Pret 95.000Euro (negociabil).

Pentru mai multe detalii, va asteptam cu drag la o vizionare!

[citește mai puțin](#)

ID Anunț: XEK613001

Actualizat în 23.11.2023

Suprafață teren:	720 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	14.2 m

Notițe

Adaugă comentariu

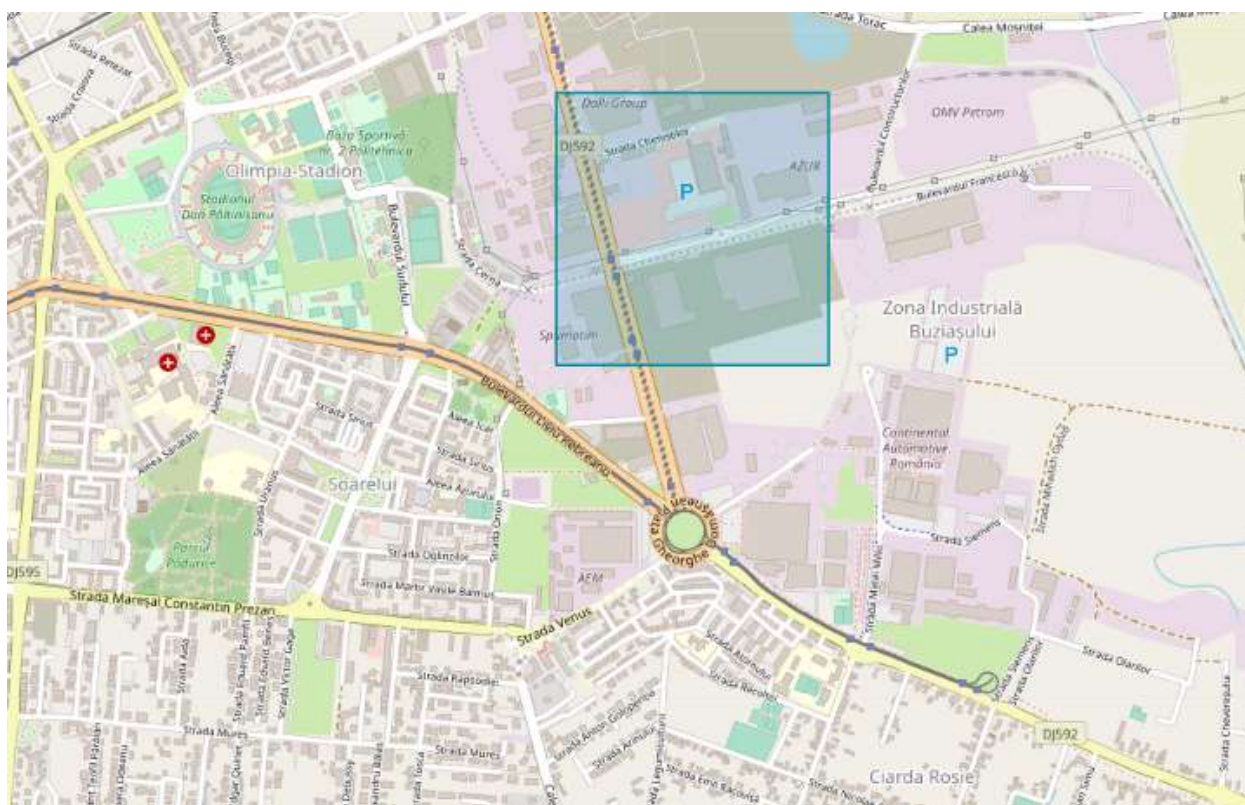
Adaugă

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Construcție demolabilă
La sosea
Acces auto



Comparabile teren 455234

Comparabila A

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timisoara/mehala/teren-constructii-de-vanzare-XD7L1304R?lista=309093630&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3175407069>

Teren intravilan 630mp si front de 15,4 l Mehala

164.900 €

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

Rate de la 4.130 Ron/lună [Simulează credit](#)



Partener Imobiliare.ro Finance

Leonard Leucuta
Consultant imobiliar
DISTRICT REAL ESTATE PRO

0727 677 856
0721 100 441

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



Activități Altele

Descriere

District Real Estate va propune spre vanzare un teren intravilan in Timisoara, in zona Mehala. Terenul este pretabil atat pentru investitie cat si pentru constructia unei case individuale/duplex. Mentionam ca pe teren se afla o casa veche demolabila.

Suprafata: 630 mp

Front stradal: 15,35 ml

Utilitati: Apa de la retea, Gaz, Curent. Canalizarea se afla in fata parcelei.

Pretul este 164.900 de euro.

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.

VAUNT ID: 52400

[citește mai puțin](#)

Specificații

ID Anunț: XD7L1304R

Suprafață teren: 630 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 15.35 m

P.O.T.: 35%

Sursă coef. urbanistici: Certificat Urbanism

UTILITĂȚI

Apa
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite
Construcție demolabila

DESTINAȚIE

rezidential



Comparabila B

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timisoara/mehala/teren-constructii-de-vanzare-X0M01351S?lista=309093630&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3175407069>

IMODIVERS-1151mp la 4 Benzi, Closca-Mehala, 320.000€

Timișoara, zona Mehala - Vezi hartă



275 €/mp **320.000 €**

Rate de la 8.0% Rata anuală Simulează credit

Faur Adrian

IMODIVERS

0726 707 022
0722 474 785

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Ascunde anunț Raportează anunț

Descriere

EXCLUSIVITATE

Specificații

ID Anunț: X0M01351S

Actualizat în 29.11.2023

Suprafață teren:	1151 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

Apă
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE CARACTERISTICI

La sosea
Acces auto

VECINĂȚĂȚI

Closca 90

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 3%

ALTE DETALII ZONĂ

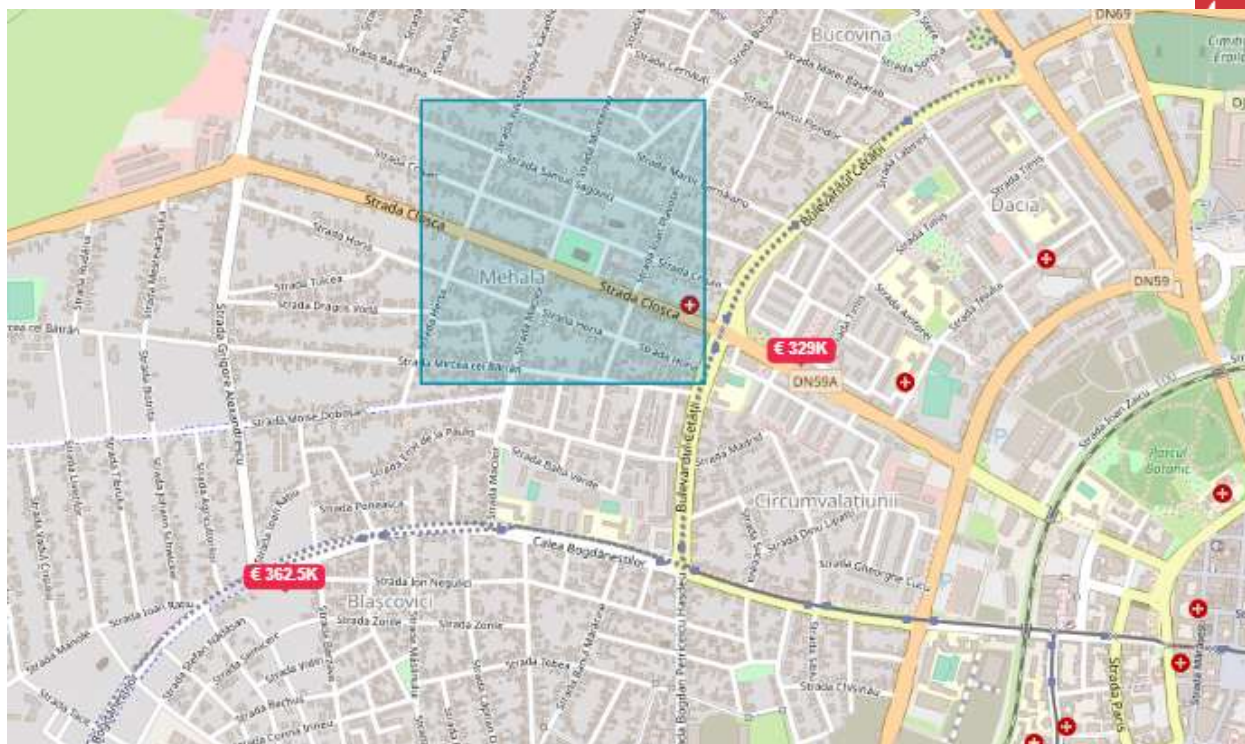
Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

DESTINAȚIE

rezidential

ALTE DETALII

cu casa veche



Comparabila C

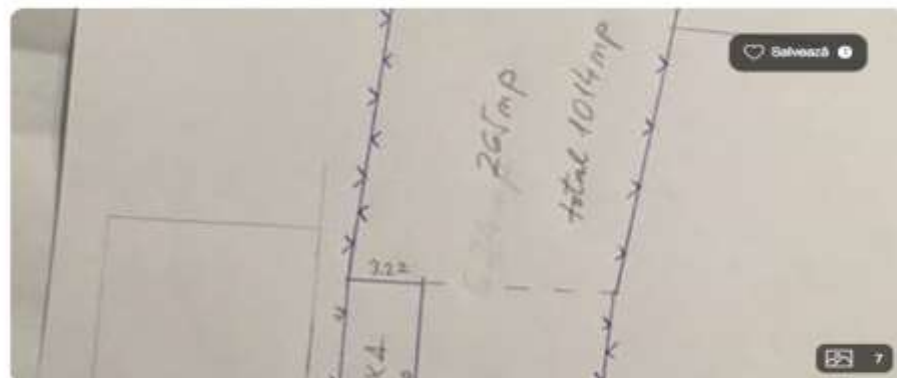
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timisoara/mircea-cel-batran/teren-constructii-de-vanzare-X0Q6130R1?lista=309093630&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3175407069>

Pozitie Excelenta.Teren 1014 mp

253.500 €

Timisoara, zona Mircea cel Batran - [Vezi harta](#)

Rate de la 6.348 Ron/lună [Simulează credit](#)



Alexandru Suciu
Consultant Imobiliare
CORAIRES INC

0740 637 978
0374 458 118 / 0256 431 360

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

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

Descriere

Detalii RELEVANTE oferta :

- teren in suprafata de 1.014 mp. cu casa demolabila si anexe, cu 1 front stradal de 13.5 m.
- intravilan, pentru constructii
- dispune de utilitatile (apa, canal, gaz si curent).
- drumul de acces este asfaltat.

Detalii pret :

Pretul solicitat de proprietar este de 250 Eur / mp, pret total in suma de 253.500 Eur, negociabil.

[citește mai puțin](#)

ID Anunt: X0Q6130RI

Actualizat în 29.08.2023

UTILITĂȚI

ALTE DETALII ZONĂ

ALTE CARATTERISTICHE

DESTINATIE

VECINĂTĂȚI

Shopping:

- ALTE DETALII

Detalii RELEVANTE oferta

Educatie :

- teren in suprafata de 1.014 mp, cu casa demoliabila si anexe, cu 1 front stradal de 13.5 m.

- intravilan, pentru constructii
- dispune de utilitatile (apa, canal, gaz si curent)

Spatii de recreere :

- Parcul Bucovina

- drumul de acces este asfaltat.

[citește mai mult](#)

Mijloc de transport :

- Autobuze : Linia 18, Linia E1, Linia 13, Linia E6
- Tramvaie : Linia 4, Linia 6



Comparabile terenuri utilizate in analiza pe perechi de date intre un teren vandut intreg si unul vandut in cote:

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timisoara/umt/teren-constructii-de-vanzare-XV06039JF>

Vanzare 2/3 cota indiviza din terenuri intravilane - Timisoara

100 €/ mp **477.500 €**

Timișoara, zona UMT



Apartamente
finisate la
cheie

Sapporo Residence

Descriere

Proprietari vindem 2/3 cota indiviza din terenuri intravilane situate pe strada Avram Imbroane vis-a-vis de Continental Cauciucuri

Terenul are acces la utilitati, cu acces la Avram Imbroane printr-un front stradal de 40m.

Destinatia terenului este de tip comercial / industrial

Pret: 100EUR/mp negociabil

Valoare 2/3 Cota Indiviza 318400 Euro

Specificatii

ID Anunt: XV06039JF

Suprafata teren: 4775 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

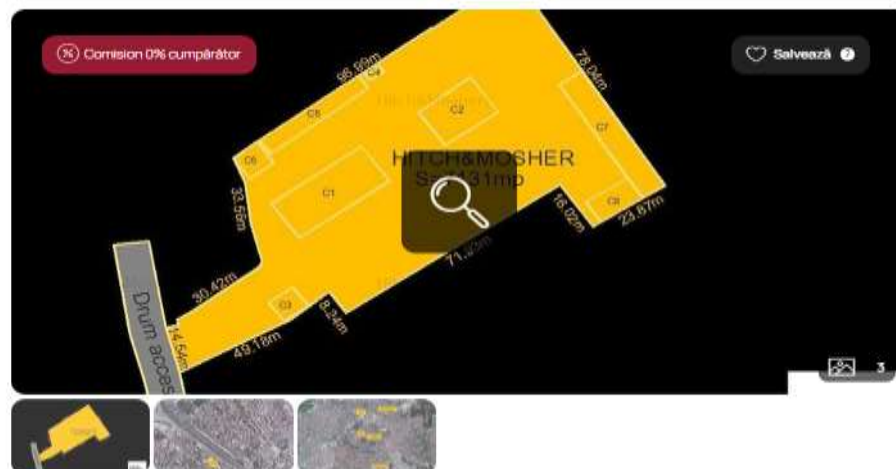
Front stradal: 40 m

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timisoara/lipovei/teren-constructii-de-vanzare-X1BR1302V?lista=309080554&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3175407069>

Teren intravilan constructii colective, PUZ aprobat

168,28 € + TVA / mp **1.200.000 € + TVA**

Timișoara, zona Lipovei • [Vezi hartă](#)



Partener imobiliare.ro Finance

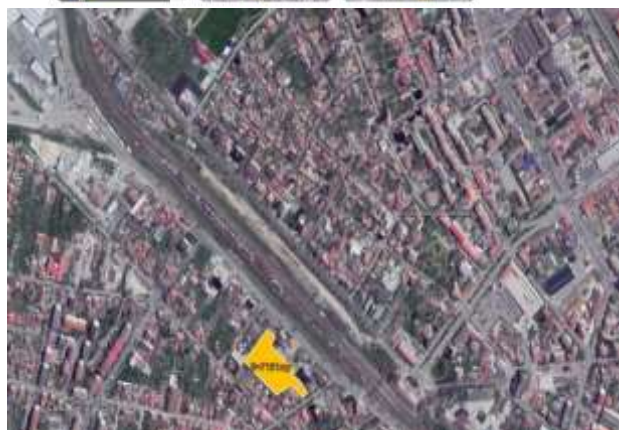
Simona Schiopota
Managing Partner
HITCH&MOSHER: [PRO](#)

0730 124 637
0266 430 221 / 0758 013 884

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

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



Descriere

PUZ aprobat "Zona de locuinte colective S+P+3E, parcaje si functiuni complementare"

Conditii de construire:

POT max = 40%

Cut max = 1.6

Imobile cu regim de inaltime: S+P+3E

Specificatii

ID Anunt: X1BR1302V

Suprafata teren: 7131 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Acces auto

VECINĂTĂȚI

Iulius Mall, Kappa, Dedeman, Take Ionescu