

RAPORT DE EVALUARE

Solicitant
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
JUDEȚ TIMIȘ

Evaluare proprietate imobiliară
Imobile proprietate privată afectate de coridorul de expropriere
Evaluare proprietate imobiliară
CONSTRUCȚII

C2 – BAZIN DE ÎNOT CU CABINE
C6 – PLATFORMĂ BETONATĂ PENTRU PLAJE
C8 – TEREN HANDBAL CU TRIBUNE
CF 432972 - TIMIȘOARA



Data: 08.05.2020



Referitor la: **EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ - Imobile proprietate privată afectate de coridorul de expropriere C2 – Bazin de înot cu cabine, C6 – Platformă betonată pentru plaje C8 – Teren handbal cu tribune - CF 432972 - Timișoara**

1. Identificarea și competența evaluatorului – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr.23/01.01.2019, reprezentată prin ing. PANȚEL OVIDIU – administrator, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 14997 având specializările EI, EPI și EBM, în baza Acord cadru nr.83/10.07.2018 și a contract subsecvent nr.112/20.08.2019 încheiate cu Primăria Municipiului Timișoara și a comenzii CT2020 - 10130/08.05.2020 emisă de Primăria Municipiului Timișoara, a efectuat raportul de evaluare al bunului imobil menționat mai sus.

2. Identificarea clientului – **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, bulevardul C.D.Loga nr.1, având Codul Unic de Înregistrare 14756536, reprezentată prin Primar – **NICOLAE ROBU** și Director economic – **STELIANA STANCIU**.

3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valori pentru expropriere pentru cauza de utilitate publică.

4. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară - Imobile proprietate privată afectate de coridorul de expropriere: C2 – Bazin de înot cu cabine** având suprafața construită de 307,00 mp, **C6 – Platformă betonată pentru plaje** având suprafața construită de 502,00 mp, **C8 – Teren handbal cu tribune** având suprafața construită de 1.621,00 mp identificate în baza **CF 432972 – Timișoara**.

5. Tipul valorii – Este *valoarea specială calculată conform prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și a Hotărârii de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 și valoarea de piață* așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

6. Proprietarul imobilului – **SC A - INVEST SRL**

7. Data evaluării – 08.05.2020

Data inspecției bunurilor imobile – 03.10.2019

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018
- CF 432972 -Timișoara
- Autorizația de construire nr.8/G/11.02.1992.
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 08.05.2020

9. Valoarea propusă – Raportul de evaluare determină valoarea stabilită conform prevederilor Legii nr. 255 și a HG nr. 53/2011 în vederea demarării procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Calcululele au fost efectuate având în vedere următoarele prevederi:

Extras din HG 53/2011: “Art. 8 - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

Extras din Legea 255/2010: “Art. 11. - (7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un Evaluator autorizat specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației

Națională a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.”

Valoarea specială (de piață) a construcțiilor din CF 432972 Timișoara care urmează a fi expropriate este :

341.230,00 Lei ≈ 70.680,00 Euro

Nr.	Denumire	CF		S	Valoare piață (lei)	Valoare piață (euro)
1	Bazin de înot cu cabine	432972	C2	307,00	157.680,00	32.660,00
2	Platforma betonată plajă	432972	C6	502,00	45.160,00	9.350,00
3	Teren Handbal cu tribune	432972	C8	1.621,00	138.390,00	28.670,00
TOTAL					341.230,00	70.680,00

Valoarea nu conține TVA

Valoarea specială (gila notarilor) a construcțiilor din CF 432972 Timișoara care urmează a fi expropriate este :

NU POATE FI STABILITĂ CONFORM GRILEI NOTARILOR

10. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport; Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport (expropriere pentru utilitate publică); Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea calculată având în vedere prevederile Legii 255/2010.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR. (Asociația Națională a Evaluatoresilor Autorizați din România), precum și în baza prevederilor Legii nr. 255/2010 și a HG nr. 53/2011.

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării a fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



Capitolul 1**TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară - Imobile proprietate privată afectate de coridorul de expropriere: C2 – Bazin de înot cu cabine** având suprafața construită de 307,00 mp, **C6 – Platformă betonată pentru plaje** având suprafața construită de 502,00 mp, **C8 – Teren handbal cu tribune** având suprafața construită de 1.621,00 mp identificate în baza **CF 432972 – Timișoara**.

1.2. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valori pentru expropriere pentru cauza de utilitate publică.

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

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a **valorii speciale de expropriere (de circulație)** așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, precum și în Legea nr. 255/2010.

1.5. Data inspecției – Inspecția proprietății a fost realizată în data de 03.10.2019, de ing. Panțel Ovidiu expert evaluator autorizat leg. 14997, dată la care s-a inspectat proprietatea subiect în totalitate, și vecinătățile, s-au efectuat fotografiile ce pun în evidență starea proprietății și a vecinătăților la data evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **08.05.2020**.

1.7. Proprietarul imobilului – **SC A INVEST SRL**

1.8. Moneda raportului – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EURO. Valorile exprimate nu conțin TVA. Curs valutar **1euro = 4,8278 lei**

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a **valorii de piață / valorii în vederea exproprierii** a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR, precum și de legislația în vigoare (Legea nr. 255/2010 și HG 53/2011)

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Hotărârea de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; au fost solicitate: date din care să reiasă proprietarul imobilului de expropriat, documentația cadastrală. Calculele au fost efectuate în

ipoteza în care acestea fac obiectul exproprierii în baza Legii nr. 255/2010, respectiv prin raportare la Ghidul Notrilor Publici – valabil pentru anul 2019.

Obținerea informațiilor referitoare la proprietatea evaluată;

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

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

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

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

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului – ținând cont de scopul lucrării;

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

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

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt: Informații obținute de la reprezentanții beneficiarului; Catalog ”Aplicații cu Evaluarea Terenului”, editura IROVAL București 2010;

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

Adresele de pe internet: www.homezz.ro, www.imobiliare.net, www.olx.ro.

Informațiile puse la dispoziția evaluatorului de către personalul beneficiarului.

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;

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

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

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens.

Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.

Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiții limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

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

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

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

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

2.2. Situația juridică – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară - Imobile proprietate privată afectate de coridorul de expropriere: C2 – Bazin de înot cu cabine** având suprafața construită de 307,00 mp, **C6 – Platformă betonată pentru plaje** având suprafața construită de 502,00 mp, **C8 – Teren handbal cu tribune** având suprafața construită de 1.621,00 mp identificate în baza CF 432972 – Timișoara, dreptul la proprietate este deplin

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află într-o zonă de agrement, zona 1, cartierul Central.

Tipul zonei – Zonă de agrement centrală

În zonă se află

Artere de circulație cu o bandă pe sens

Rețea de transport în comun în apropiere

Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, unități de învățământ, unități bancare.

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

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

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

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

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară - Imobile proprietate privată afectate de coridorul de expropriere: C2 – Bazin de înot cu cabine având suprafața construită de 307,00 mp, **C6 – Platformă betonată pentru plaje** având suprafața construită de 502,00 mp, **C8 – Teren handbal cu tribune** având suprafața construită de 1.621,00 mp identificate în baza CF 432972 – Timișoara construcțiile sunt în stare tehnică nesatisfăcătoare fiind puternic deteriorate.

Capitolul 3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară din România continuă să crească pe toate segmentele, anul acesta, însă într-un ritm ceva mai lent comparativ cu evoluția din ultimii ani, estimează consultanții Colliers International. Potrivit acestora, segmentul imobiliar oferă în continuare oportunități de investiții, în special celor care se pot adapta la o lichiditate mai redusă, în condițiile în care există potențial pentru venituri constante pe termen lung și pentru majorarea valorii capitalului investit.

Anul trecut, construcțiile și tranzacțiile imobiliare au avut o contribuție de aproape un punct procentual la creșterea economică de 4% a țării, înregistrată în primele trei trimestre, mai precizează sursele citate, cu mențiunea că, totuși, reducerea ritmului de creștere economică în 2020 va influența și evoluția pieței imobiliare, chiar dacă performanța economică a României va fi mai bună decât în majoritatea țărilor din UE. Țara noastră va continua să fie una dintre economiile europene cu potențial de creștere ridicat, chiar dacă ritmul va încetini, conform consultanților din cadrul Colliers, iar implementarea unor reforme structurale majore în domenii precum mobilitatea forței de muncă sau educație ar debloca un potențial de creștere suplimentară, cu un efort destul de mic. "Dincolo de evoluțiile interne, există schimbări pe plan extern, cum ar fi Brexit-ul, noile politici economice și comerciale ale Statelor Unite, tensiunile geopolitice în creștere, incertitudinile din zona euro sau încetinirea economiei Chinei. Însă, contextul extern va avea un impact neutru asupra creșterii economice estimate pentru România în 2020", mai susțin specialiștii, adăugând că anul curent se conturează a fi cel mai bun an pentru investițiile imobiliare din România din perioada post-criză, întrucât există deja tranzacții în valoare de peste 600 de milioane de euro cu proiecte de birouri care ar putea fi finalizate în curând, inclusiv tranzacția de 300 de milioane de euro din portofoliul Nepi Rockcastle, semnată deja, dar nefinalizată în 2019. În același timp, segmentele industrial și de retail au evoluții pozitive, dar există limitări la nivel de ofertă, iar referitor la tendințe, experții estimează consolidarea subsegmentelor de piață, de la clădirile de birouri clasă A, către abordări cu valoare adăugată și reconversii ale clădirilor existente.

"Investițiile în spațiile imobiliare comerciale din România au ajuns la un grad de maturitate crescut, iar în prezent, principalii diferențiatori țin de calitate, atât în sectorul industrial, unde concurența este destul de mare, cât și în cazul clădirilor de birouri, unde tot mai mulți investitori sunt interesați de obținerea certificatelor «verzi». Bucureștiul începe să devină o piață a chiriașilor de clădiri de birouri, tendință mult mai vizibilă în 2020, rata de neocupare fiind estimată la 12-13%. Dezvoltatorii vor livra circa 700.000 de metri pătrați de spații de birouri în următorii doi ani, reprezentând aproape un sfert din stocul actual. Creșterea costurilor de construcție - o noutate pentru piața din România - la care se adaugă și creșterea costurilor cu amenajarea spațiilor (cu aproximativ 25-30%), influențează deciziile de relocare ale companiilor", susțin sursele citate.

- Specialiștii Colliers: "România va atinge pragul de 5 milioane de metri pătrați de spații moderne de depozitare în 2020"

Anul curent prefigurează creșteri și pe segmentul spațiilor industriale și logistice, în contextul în care stocul de circa 4,6 milioane de metri pătrați de spații logistice și industriale moderne din țară este la jumătate față de cel din Cehia și de patru ori mai mic decât cel din Polonia, mai apreciază consultanții Colliers International.

Potrivit acestora, aproximativ 500.000 de metri pătrați de noi spații pentru depozitare ar putea fi gata, acestea fiind construite de dezvoltatori care până nu demult erau mai activi în segmentul rezidențial sau de birouri, ceea ce înseamnă că România va atinge pragul de 5 milioane de metri pătrați de spații moderne de depozitare în 2020.

Totodată, centre comerciale în zone consacrate de birouri vor continua să se dezvolte pe fondul unui consum mai sănătos, proprietarii centrelor comerciale continuând să se concentreze pe îmbunătățirea experienței clienților, cu un accent special pe partea de agrement, mai spun specialiștii Colliers, menționând că dezvoltatorii vor căuta sinergii: noile mall-uri, de exemplu, se vor construi în zone consacrate de birouri sau vor avea propriile componente de birou sau rezidențial atașate.

Inclusiv apariția spațiilor de birouri partajate în centrele comerciale este o opțiune atractivă, iar în ceea ce privește segmentul de retail, va continua expansiunea în orașele mici și mijlocii, unde există deficit de spații moderne de retail, explică experții din cadrul Colliers.

Sursele citate mai afirmă: "Anul 2019 a fost un an record pentru numărul de noi unități rezidențiale de pe piață, însă este puțin probabil ca trendul să se mențină și anul acesta. Există semne că lucrările de construcție încetinesc spre sfârșitul anului. Dar, atât timp cât economia are o evoluție ascendentă, ne așteptăm ca prețurile să crească moderat comparativ cu anul precedent, însă sub ritmul de creștere a salariilor.

Pe piața terenurilor, vom asista la temperarea cererii. Portofoliul de proiecte în plan și în stadii avansate nu este la fel de generos ca în anii precedenți și nu se prefigurează, la acest moment, anunțuri pentru noi proiecte de anvergură. În general, 2020 va fi un an echilibrat, dar este puțin probabil să rivalizeze cu volumele tranzacțiilor din perioada 2017-2019".

Nu în ultimul rând, tot mai mulți români stabiliți în străinătate se gândesc să se întoarcă acasă și, în acest context, balanța migrării ar putea să înceapă să se echilibreze, estimează consultanții Colliers International.

Aceștia sunt de părere că o altă tendință pozitivă este aceea că marile orașe regionale de la noi din țară se află încă pe o cale de convergență rapidă.

Compania de consultanță imobiliară și management al investițiilor subliniază că, dincolo de anul 2020, următorii trei ani post-electorali reprezintă o oportunitate relativ unică pentru promovarea reformelor structurale, de la îmbunătățirea sistemelor de sănătate și educație și până la realizarea unor progrese majore privind infrastructura.

Incertitudinea viitorului

Impactul crizei pe piața imobiliară va depinde de durata crizei și de efectele măsurilor luate de către autorități, precum protejarea locurilor de muncă și veniturilor. Deficitul de proprietăți disponibile spre vânzare exista și înainte de declanșarea crizei. Este de așteptat ca acest deficit să crească, de aceea este important ca dezvoltatorii proiectelor rezidențiale și băncile creditoare să continue să investească în construcțiile noi. Cererea nu a dispărut complet, iar cumpărătorii și investitorii aflați în stadii avansate de achiziție au în continuare încredere în piață. Totuși, reducerea volumului tranzacțiilor în următoarele luni va face dificilă măsurarea evoluției prețurilor și estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare.

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

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

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

Cererea este mai mare decât oferta existentă

Începutul anului 2020 a fost unul promițător pentru piața rezidențială. Potrivit datelor publicate de INS au fost finalizate la nivel național 67.512 de locuințe pe parcursul anului trecut, cel mai mare număr de locuințe finalizate în cursul unui singur an în ultimii 30 de ani.

Cererea a înregistrat valori peste cele din anul anterior. În primul trimestru, au fost înregistrate la ANCPI peste 133.000 de imobile vândute, o creștere anuală de 14,7%. Inclusiv pe parcursul lunii martie s-au vândut, la nivelul întregii țări, 48.379 de imobile, cu 3.813 în plus față de perioada similară din 2019, în contextul în care existau tranzacții într-un stadiu avansat și care urmau să fie închise. De asemenea, numărul persoanelor cu intenție de achiziție din cele șase orașe mari a crescut cu 4% pe parcursul primelor trei luni din acest an comparativ cu perioada similară a anului anterior, depășind 171.000 în primul trimestru din 2020. Cererea este mai mare decât oferta la vânzare în orașele mari: pe piața veche există 14.000, iar, pe piața nouă, există 17.000 de locuințe la vânzare.

3.1. Definirea pieței

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Subiectul evaluării este teren situat într-o zonă rezidențială a municipiului Timișoara

3.2. Oferta competitivă

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere, care sunt asimilabile(caracteristicilor și utilității proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Piața imobiliară din România continuă să crească pe toate segmentele, anul acesta, însă într-un ritm ceva mai lent comparativ cu evoluția din ultimii ani, estimează consultanții Colliers

International. Potrivit acestora, segmentul imobiliar oferă în continuare oportunități de investiții, în special celor care se pot adapta la o lichiditate mai redusă, în condițiile în care există potențial pentru venituri constante pe termen lung și pentru majorarea valorii capitalului investit.

Specialiștii companiei de consultanță imobiliară Colliers International apreciază că România poate depăși performanțele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale și de Est (ECE) și în 2020, marcând încă un an bun pentru domeniul imobiliar. Cu toate că situația la nivel macroeconomic nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare, se arată într-un comunicat al companiei. Mai jos sunt principalele tendințe asociate anului 2020:

1. Creșterea economică va încetini, însă rezultatele vor fi mai bune decât în majoritatea țărilor din UE. În 2019, PIB-ul a înregistrat o creștere de aproximativ 4%, datorită consumului privat și exporturilor, iar sectorul imobiliar a contribuit cu aproximativ 1%. Luând în considerare creșterea bruscă a PIB din anul trecut, anul acesta este de așteptată o corecție până la un nivel mai sustenabil (spre 2-3%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene.

2. Investițiile în spațiile imobiliare comerciale din România au ajuns la un grad de maturitate crescut, iar în prezent, principalii diferențiatori țin de calitate, atât în sectorul industrial, unde concurența este destul de mare, cât și în cazul clădirilor de birouri, unde tot mai mulți investitori sunt interesați de obținerea certificatelor «verzi». Bucureștiul începe să devină o piață a chiriașilor de clădiri de birouri, tendință mult mai vizibilă în 2020, rata de neocupare fiind estimată la 12-13%. Dezvoltatorii vor livra circa 700.000 de metri pătrați de spații de birouri în următorii doi ani, reprezentând aproape un sfert din stocul actual. Creșterea costurilor de construcție - o noutate pentru piața din România - la care se adaugă și creșterea costurilor cu amenajarea spațiilor (cu aproximativ 25-30%), influențează deciziile de relocare ale companiilor", susțin Colliers International.

3. Migrația (internă și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. Tiparul migrației interne și numeroase studii sugerează deja o preferință în creștere pentru principalele orașe din România - Cluj-Napoca, Timișoara și Iași - în detrimentul Bucureștiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei. Un alt fenomen important de urmărit este cel al românilor care lucrează în alte țări și care ar putea începe să se întoarcă în țară în număr mai mare.

4. Segmentul industrial va continua să înregistreze rezultate bune. „În 2018, cererea din partea chiriașilor va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce numărul dezvoltărilor speculative va crește”.
5. Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă. Având în vedere situația fiscală și rezultatele slabe ale absorbției fondurilor UE, nu ne așteptăm să vedem o accelerare semnificativă în dezvoltarea infrastructurii.
6. Piața forței de muncă va fi mai încordată. Dezechilibrul dintre cerere și ofertă pe piața forței de muncă a crescut, în timp ce absolvenții cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puțini în comparație cu nevoile angajatorilor. Această piață extrem de competitivă a muncii ar putea limita abilitățile companiilor de a se extinde în București și în alte orașe ale țării, fapt ce va frâna, astfel, activitatea de pe piața de birouri din punct de vedere al închirierilor și al noilor livrări.
7. Noi spații de retail la nivel național. Investițiile se vor concentra asupra îmbunătățirii situației orașelor cu deficit de spații moderne de retail, inclusiv cele cu o populație sub 100.000-150.000 de locuitori.
8. Retailul online nu va fi o amenințare pentru centrele comerciale clasice. „În procesul decizional, românii doresc de regulă să vadă un produs înainte de a-l achiziționa, ceea ce reprezintă un avantaj pentru mall-uri. Totuși, pentru a face față mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie să se definească drept destinații pentru petrecerea timpului liber. Mai mult spațiu va fi alocat zonelor de food-court și de servicii, precum cinema și terenuri de joacă pentru copii”.
9. Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial. „Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. De asemenea, proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate”.

3.3. Cererea probabilă

Având în vedere care este structura terenurilor care fac obiectul ofertei de vânzare, o componentă importantă a cererii o reprezintă potențialii promotori imobiliari sau persoane fizice care doresc să își construiască o locuință proprie în oraș.

Un element important care va influența intensitatea cererii și implicit prețurile de tranzacționare îl va reprezenta dezvoltarea localității. Chiar dacă există oferte pentru parcele de vânzare este foarte important care va fi utilizarea acestora.

Pe piața terenurilor, vom asista la temperarea cererii. Portofoliul de proiecte în plan și în stadii avansate nu este la fel de generos ca în anii precedenți și nu se prefigurează, la acest moment, anunțuri pentru noi proiecte de anvergură. În general, 2020 va fi un an echilibrat, dar este puțin probabil să rivalizeze cu volumele tranzacțiilor din perioada 2017-2019.

Nu în ultimul rând, tot mai mulți români stabiliți în străinătate se gândesc să se întoarcă acasă. În acest context, balanța migrării ar putea să înceapă să se echilibreze, estimează consultanții Colliers International. O altă tendință pozitivă este aceea că marile orașe regionale din România se află încă pe o cale de convergență rapidă.

Dincolo de anul 2020, următorii trei ani post-electorali reprezintă o oportunitate relativ unică pentru promovarea reformelor structurale, de la îmbunătățirea sistemelor de sănătate și educație și până la realizarea unor progrese majore privind infrastructura, apreciază consultanții Colliers International.

Având în vedere cele expuse până acum, ne așteptăm ca în acest an să fim în prezența unei piețe subtil mai echilibrate decât în anul precedent.

3.4. Echilibrul pieței

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și oferta. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate inefficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

Proгноza evoluției pieței imobiliare în 2020 este una pozitivă, fiind așteptate creșteri ale activității de dezvoltare, un nivel activ al cererii în toate segmentele, alături de o evoluție stabil/crescătoare a chiriilor și scăderea randamentelor investiționale.

Capitolul 4**ESTIMAREA VALORII PROPRIETĂȚII**

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

abordarea prin piață;

abordarea prin venit;

abordarea prin cost.

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

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

Abordarea prin piață

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

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

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

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

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

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

tehnice cantitative:

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

tehnice calitative:

analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului; interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile

necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual), orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). Abordarea prin venit include două metode de bază:

capitalizarea venitului;

fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client.

În aplicarea fiecărei metode menționate anterior, este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/ rata de actualizare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare.

Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile.

Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Abordarea prin cost Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include: construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport. În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care construcția se realizează în mai puțin de un an.

Tipurile de deprecieri pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

- deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:
 - recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
 - nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
 - nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
- deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:
 - recuperabilă;
 - nerecuperabilă;
- deprecierea externă (economică).

Evaluatorul nu trebuie să confunde conceptul de depreciere din accepțiunea evaluării, cu conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea imobilizărilor corporale.

Capitolul 5

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

5.1. Generalități – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară - Imobile proprietate privată afectate de coridorul de expropriere: C2 – Bazin de înot cu cabine** având suprafața construită de 307,00 mp, **C6 – Platformă betonată pentru plaje** având suprafața construită de 502,00 mp, **C8 – Teren handbal cu tribune** având suprafața construită de 1.621,00 mp identificate în baza **CF 432972 – Timișoara**.

5.2. Cea mai bună utilizare – Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Deși acest concept se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare, deoarece multe active financiare nu au utilizări alternative, pot totuși exista circumstanțe unde se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a activelor financiare.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie fizic posibilă (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să reprezinte cea mai mare valoare a activului. Dacă cea

mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă sau existentă, atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată.

Cea mai bună utilizare a unui activ evaluat pe bază de sine-stătătoare poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de active, situație în care trebuie luată în considerare contribuția acelui activ la valoarea totală a grupului de active.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții la piață ar considera a fi rezonabil. Pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: **admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.**

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

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

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite

proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului.

Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

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

Cea mai bună utilizare a terenului liber – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Zona în care este subiectul evaluat este zonă centrală rezidențială și servicii. Având în vedere datele prezentate considerăm că: CMBU cea actuală

5.3.1. Evaluarea construcțiilor prin abordarea comparațiilor directe

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, *abordarea prin piață* se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra *proprietății imobiliare*, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă. În evaluare, încrederea care poate fi acordată informației despre prețul oricărei comparabile se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și ale tranzacției din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente: dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;

localizările respective;
calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* solicitat;
data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* solicitată.

Această metodă analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zona. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea imobiliară „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente
Estimarea valorii proprietății imobiliare se realizează conform relației:

$$\text{valoarea proprietății evaluate} = \text{prețul proprietății comparabile} \pm \text{corecții}$$

METODA NU SE APLICĂ NU S-AU GĂSIT COMPAREBILE CREDIBILE

5.3.2. Evaluarea construcțiilor prin abordarea capitalizării venitului

Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică(sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă în general pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensările proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de termenii de referință ai evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea

valorii de piață, rata se va obține din examinarea rentabilităților implicite derivate din prețurile plătite pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare* tranzacționate pe piață între participanții de pe piață.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc“ a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.

Abordarea pe bază de venit, ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii. Capitalizarea veniturilor, este una din metodele prin care veniturile viitoare previzionate (așteptate) sunt convertite în valoare. Principalii termeni utilizați în abordarea pe bază de venit sunt:

Venitul net din exploatare (VNE), care reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzărilor de proprietăți comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe – analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile.

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză comparativă pe ramura. Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în valoarea proprietăților imobiliare este bazată pe premiza că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate exprimate în bani. Evaluarea se face din punctul de vedere al unui investitor interesat și informat și este bazată pe venitul produs de proprietate, mai puțin pierderile din neocuparea integrală a proprietății – spații neocupate, neîncasarea la timp a chiriei, alte venituri nerealizate.

Formula de calcul este: *Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare*

METODA NU SE APLICĂ NU S-AU GĂSIT COMPAREBILE CREDIBILE

5.3.3. Evaluarea construcțiilor prin abordarea costurilor

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei). Ea se utilizează când fie nu există nici o dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte. Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte și toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern

S-a realizat prin aplicarea *metodei costurilor segregate*, metodă care constă în aplicarea costurilor unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

Stabilirea costului de construcție a unei clădiri similare noi cu ajutorul „Îndreptarului tehnic pentru

evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe”, ed. Matrix Rom, martie 2011 sau Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – autor Cornel Șchiopu, editura IROVAL 2010

Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 și care stabilește coeficienți de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții).

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a fiecărui obiect de construcții ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de client;
- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din tipurile de clădiri ale căror costuri segregate sunt calculate în *Îndreptarul tehnic*;
- se calculează valoarea unitară și totală a construcției similare noi;
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciierilor care afectează clădirea.

Determinarea valorii rămase, prin estimarea deprecierei cumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut al construcției similare noi, ce există la construcția existentă, din cauze **fizice, funcționale** sau **externe**.

Formula folosită este:

Cost brut – Depreciere = Valoare

În acest caz :

CIN = Cost de înlocuire brut (nou) – Deprecieri (fizică + funcțională + externă)

În cazul prezentei lucrări s-a luat în considerare deprecierea fizică estimată pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999) care stabilește coeficienții de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții.

Conform anexei 45 din Normativul P135/99, ponderea subansamblelor unei clădiri din întregul acesteia, se prezintă astfel:

- Structura de rezistență - pondere 40%
- Închideri și compartimentări - pondere 17%
- Finisaje - pondere 25%
- Instalații - pondere 18%

În cadrul inspecției efectuate asupra imobilului evaluat, se apreciază prin observare directă deprecierea fizică a fiecărui subansamblu, iar prin cumulare ponderată rezultă deprecierea fizică totală a imobilului.

Deprecierea funcțională este pierderea de valoare a proprietății ca rezultat al progresului în domeniul comercial. Deprecierea funcțională este independentă de orice deteriorare fizică a proprietății.

Deprecierea externă este pierderea de valoare a proprietății ca rezultat al acțiunii unor factori externi activului. Factorii de bază în deprecierea economică sunt: cererea redusă, concurența acerbă, veniturile medii scăzute al populației, etc

Valoare de piață a construcțiilor:

341.230,00 Lei ≈ 70.680,00 Euro

Valoarea nu conține TVA

Nr.	Denumire	CF		S	Valoare piață (lei)	Valoare piață (euro)
1	Bazin de înot cu cabine	432972	C2	307,00	157.680,00	32.660,00
2	Platforma betonată plaje	432972	C6	502,00	45.160,00	9.350,00
3	Teren Handbal cu tribune	432972	C8	1.621,00	138.390,00	28.670,00
TOTAL					341.230,00	70.680,00

Tabel centralizator pentru calcularea costurilor de înlocuire
Evaluarea rapidă a construcțiilor (catalog 1965), ed.Matrix Rom București, 1995
C2 - BAZIN ÎNOT

Adresă	Splaiul Tudor Vladimirescu nr.16A
Stare tehnică	Nesatisfăcătoare
Deprecierea fizică	85,00%
S construită (mp)	307,00
Catalog de reevaluare	119
Fișa	39
1 Valoarea de înlocuire unitară necorectată	1.400,00 ROL/mp
TOTAL	429.800,00 ROL/mp
Valoarea de înlocuire unitară necorectată	42,98 Lei
Coeficient de corecție cu TVA	29.104,137
Coeficient de corecție fără TVA	24.457,258
Valoarea de înlocuire corectată	1.051.172,95 Lei
Depreciere fizică	85,00% %
Valoarea înlocuire (lei)	157.680,00 Lei
Valoarea înlocuire (euro)	32.660,00 Euro

Tabel centralizator pentru calcularea costurilor de înlocuire
Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010
C6 - PLATFORMĂ BETONATĂ PLAJE

Adresă		Splaiul Tudor Vladimirescu nr.16A							
Stare tehnică		Satisfăcătoare							
Mediu		Normal							
Deprecierea fizică		75,00%							
Infrastructură		Beton							
S construită (mp)		502,00							
S desfășurată (mp)		502,00							
Sc=		502,00 mp		Scd=		502,00 mp			
Nr. cr.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	BRMBRD	502,00	270,50	135.791,00	1,060	1,0360	149.120,24	1,4415	214.956,83
TOTAL							149.120,24		214.956,83
									428,20
Depreciere fizică								75,00%	161.217,62
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									53.739,21
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FĂRĂ TVA (lei)									45.160,00
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FĂRĂ TVA (euro)									9.350,00

Tabel centralizator pentru calcularea costurilor de înlocuire
Evaluarea rapidă a construcțiilor (catalog 1965), ed.Matrix Rom București, 1995
C8 - TEREN HANDBAL CU TRIBUNE

Adresă	Splaiul Tudor Vladimirescu nr.16A
Stare tehnică	Satisfăcătoare
Deprecierea fizică	75,00%
S construită (mp)	1.621,00
Catalog de reevaluare	119
Fișa	39
1 Valoarea de înlocuire unitară necorectată	73,00 ROL/mp
2 Valoarea de înlocuire unitară necorectată tribună (aprox.300 locuri)	108.000,00 ROL
TOTAL	226.333,00 ROL/mp
Valoarea de înlocuire unitară necorectată	22,63 Lei
Coeficient de corecție cu TVA	29.104,137
Coeficient de corecție fără TVA	24.457,258
Valoarea de înlocuire corectată	553.548,46 Lei
Depreciere fizică	75,00% %
Valoarea înlocuire (lei)	138.390,00 Lei
Valoarea înlocuire (euro)	28.670,00 Euro

5.4.Stabilirea valorii prin metoda prevazuta de Legea 255/2010

La întocmirea raportului de evaluare s-a ținut cont de prevederile Legii 255/2010 și de Hotărârea de Guvern nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010.

Extras din HG 53/2011: “Art. 8 - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

Extras din Legea 255/2010: “Art. 11. - (7) Înainte de data începerii activității comisiei prevazute la art. 18, un Evaluator autorizat specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.”

Astfel, conform “Ghid Camera Notarilor Publici Timișoara” pentru acest tip de construcții nu există valori

Capitolul 6 RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea valorii finale. Pentru a fi pregătit pentru reconciliere, eu, evaluator am făcut o reexaminare, o recapitulare a întregii evaluări, asigurându-mă că datele disponibile sunt autentice, pertinente și suficiente, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consecvente.

Opinia mea este bazată pe adecvarea abordărilor care sunt cele mai aplicabile; **precizia** măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile și **cantitatea** informațiilor.

Valoarea de piață a terenului, în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin abordarea prin cost**, care reflectă cel mai bine valoarea imobilului.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

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

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

În concluzie :

Valoarea specială (de piață) a construcțiilor din CF 432972 Timișoara care urmează a fi expropriate este :

341.230,00 Lei ≈ 70.680,00 Euro

Nr.	Denumire	CF		S	Valoare piață (lei)	Valoare piață (euro)
1	Bazin de înot cu cabine	432972	C2	307,00	157.680,00	32.660,00
2	Platforma betonată plaje	432972	C6	502,00	45.160,00	9.350,00
3	Teren Handbal cu tribune	432972	C8	1.621,00	138.390,00	28.670,00
TOTAL					341.230,00	70.680,00

Valoarea nu conține TVA

Valoarea specială (gila notarilor) a construcțiilor din CF 432972 Timișoara care urmează a fi expropriate este :

NU POATE FI STABILITĂ CONFORM GRILEI NOTARILOR

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



ACTE PUSE LA DISPOZIȚIE



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA ECONOMICĂ
BIROUL EVIDENȚA PATRIMONIULUI
CT2020-10130/08.05.2020

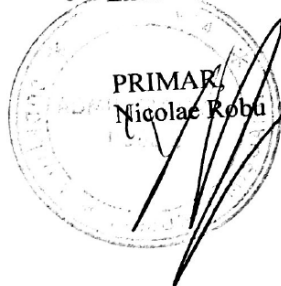
CĂTRE,
S.C. FIDOX S.R.L.

Referitor la „Serviciul de consultanță/expertiză privind elaborarea rapoartelor de evaluare/reevaluare a unor imobile din categoria activelor fixe corporale de natura mijloacelor fixe situate pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara și aflate în patrimoniul Municipiului Timișoara, a Statului Român și pentru imobilele la care Municipiul Timișoara prezintă un interes”

Având în vedere adresa înregistrată cu numărul CT2020-10130/07.05.2020, transmisă de către Biroul Clădiri Terenuri I Est, cu privire la obiectivul de investiție „Construire Pod peste Bega – Jiul”, vă rugăm să întocmiți raportul de evaluare pentru imobilele proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere.

Anexăm prezentei următoarele documente în copie:

- Adresa înregistrată cu numărul CT2020-10130/07.05.2020;
- Extrasele de carte funciară.



DIRECTOR ECONOMIC,
Steliana Stanciu

ȘEF BIROU,
Slavița Dubleş

2021

Timișoara 2021
Capitală Europeană a Culturii



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA CLĂDIRI TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE 1 EST
BIROUL CLĂDIRI TERENURI 1 EST
Nr.CT2020-..... / 07.05.2020

Catre
SC Fidox SRL

Pornind de la Raportul de evaluare nr 3650/06.09.2019 intocmit de dvs va rugam sa ne precizati daca valorile imobilelor din acest raport pot fi utilizate in vederea exproprierei constructiilor C2,C6 si C8.Daca raspunsul este afirmativ va rugam sa ne retransmiteti raportul de evaluare sub urmatoarea denumire:

Raport de evaluare imobile proprietate privata afectate de coridorul de expropriere.

Anexam:

- tabelul centralizator al terenurilor si constructiilor afectate de expropriere;
- extrase de carte funciara cu nr.432972 Timisoara,404934 Timisoara , 432971 Timisoara si 404872Timisoara

DIRECTOR
Ec. Florin Răvășilă



ȘEF BIROU
Călin N.Pirva

2021

Timișoara 2021
Capitală Europeană a Culturii

**Tabel centralizator al terenurilor ce fac obiectul exproprierii în vederea dobândirii prin expropriere a imobilelor necesare realizării lucrării
"Pod Jiul"**

nr.crt.	Descriere imobil	Document proprietate	Proprietar	Suprafața totală CF (mp)	Suprafața afectată de coridor (mp)	OBSERVAȚII
1	Curti constructii intravilan, Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 16A, avand constructiile: C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	CF nr.432972 TIMISOARA	PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA cu drept supraficie în fav. SC A-INVEST SRL	4777	1118	Constructii afectate de coridor: C2-BAZIN INOT CU CABINE C6-PLATFORMA BETONATA PENTRU PLAJA C8-TEREN HANDBAL CU TRIBUNE
2	Curti constructii intravilan, Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 16A	CF nr.432971 TIMISOARA	PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA	134	37	
3	Teren intravilan, Splaiul Titulescu - Canal Bega	CF nr.404872 TIMISOARA	PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA in adm. ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA BANAȚ	157460	691	
4	Curti constructii intravilan, Splaiul Nicolae Titulescu	CF nr.404934 TIMISOARA	PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA	31904	195	
TOTAL				194275	2041	

Intocmit,
SC BLACK LIGHT SRL
Ing. Loredana BEZNOSZKA



Timișoara, Strada Virtuții, nr. 1, cod 300126, tel.: 0356 808 870, fax: 0356 808 871;
Cluj-Napoca, Strada Sarmisegetuza, nr. 18, cod 400592, tel.: 0364409098, fax: 0264484982;
București, str. Piața Montreal, nr. 10, clădirea WTC, intrarea F, etaj 1, sect. 1, tel.: 0745252583;

office@blacklight.ro
www.blacklight.ro
BL-5.5.3.-PS.01 p. 1/1



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 404872 Timisoara

Nr. cerere	78072
Ziua	05
Luna	05
Anul	2020

Cod verificare
100084222591



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2

Adresa: Loc. Timisoara, Str Splaiul Titulescu, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 17296/2	157.460	Canalul Bega

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1803 / 13/07/1949		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE posesor la localizare, cumparare, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2)	A1
108278 / 23/05/2019		
Act Administrativ nr. HOT.NR.467, din 21/11/2017 emis de MUNICIPIUL TIMISOARA;		
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BANAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 404872 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 17296/2	157.460	Canalul Bega

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	DA	157.460	-	-	17296/2	

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,

05/05/2020, 13:18



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 404934 Timisoara

Nr. cerere	78074
Ziua	05
Luna	05
Anul	2020

Cod verificare

100084223059



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2

Nr. topografic:17297/2/1

Adresa: Loc. Timisoara, Str Splaiul Nicolae Titulescu, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	404934	31.904	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
1803 / 13/07/1949			
Act nr. 0;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE posesor la localizare, cumparare, unificare, schimb, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1		A1
	1) PRIMARIA MUN. TIMISOARA		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2)		

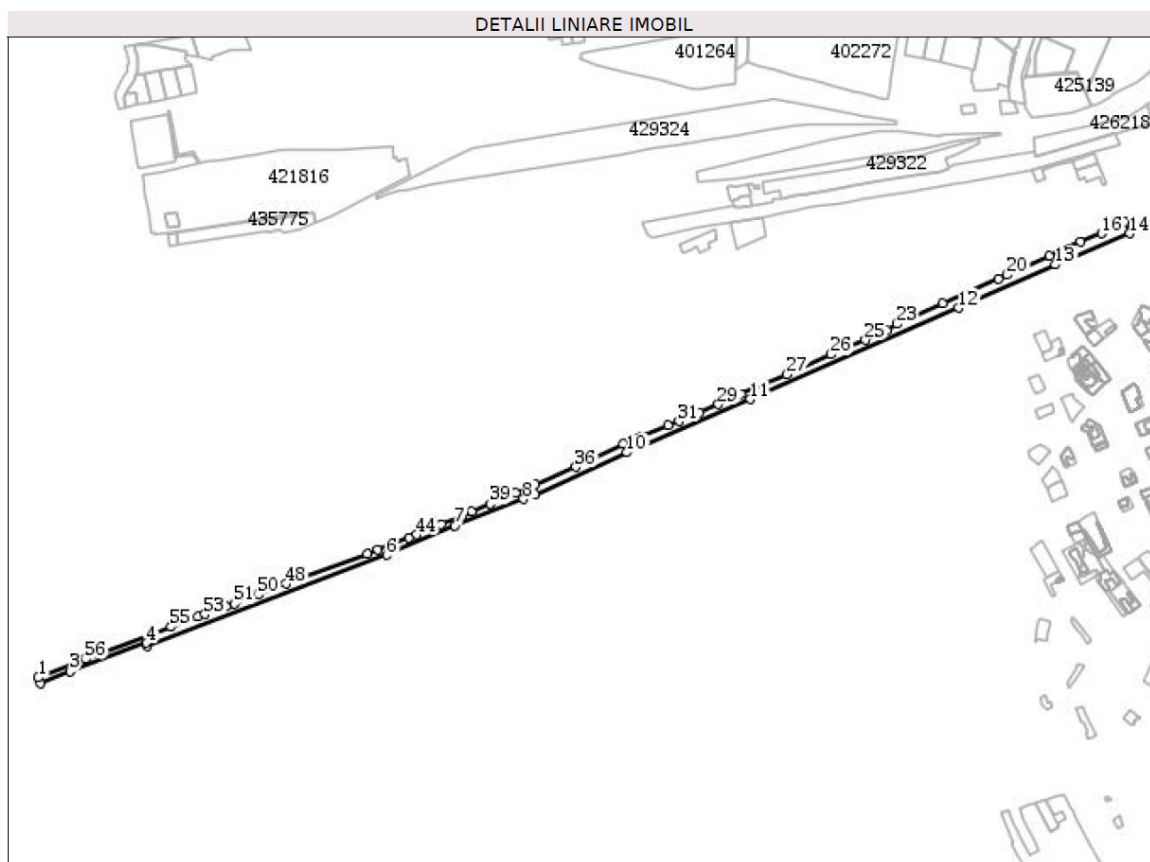
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
404934	31.904	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	31.904	-	-	17297/2/1	

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	10.846	2	3	56.691	3	4	144.203
4	5	6.489	5	6	453.26	6	7	130.86
7	8	130.865	8	9	21.115	9	10	179.373
10	11	237.834	11	12	402.198	12	13	187.86
13	14	142.53	14	15	20.743	15	16	45.631
16	17	40.284	17	18	37.925	18	19	22.074
19	20	82.016	20	21	17.232	21	22	107.138

Carte Funciară Nr. 404934 Comuna/Oraş/Municipiu: Timisoara

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
22	23	89.798	23	24	20.649	24	25	41.877
25	26	65.874	26	27	85.237	27	28	88.837
28	29	43.636	29	30	37.01	30	31	39.332
31	32	20.244	32	33	50.211	33	34	6.894
34	35	29.095	35	36	93.275	36	37	77.949
37	38	37.422	38	39	48.796	39	40	35.753
40	41	21.005	41	42	37.353	42	43	18.959
43	44	28.35	44	45	14.35	45	46	59.528
46	47	20.147	47	48	152.841	48	49	24.492
49	50	29.117	50	51	44.93	51	52	15.251
52	53	40.498	53	54	12.527	54	55	50.739
55	56	161.575	56	1	90.089			

** 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 ANCPİ 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,

05/05/2020, 13:18

Carte Funciară Nr. 404934 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	89.798	23	24	20.649	24	25	41.877
25	26	65.874	26	27	85.237	27	28	88.837
28	29	43.636	29	30	37.01	30	31	39.332
31	32	20.244	32	33	50.211	33	34	6.894
34	35	29.095	35	36	93.275	36	37	77.949
37	38	37.422	38	39	48.796	39	40	35.753
40	41	21.005	41	42	37.353	42	43	18.959
43	44	28.35	44	45	14.35	45	46	59.528
46	47	20.147	47	48	152.841	48	49	24.492
49	50	29.117	50	51	44.93	51	52	15.251
52	53	40.498	53	54	12.527	54	55	50.739
55	56	161.575	56	1	90.089			

** 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 ANCPİ 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,

05/05/2020, 13:18



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 432971 Timisoara

Nr. cerere	78075
Ziua	05
Luna	05
Anul	2020

Cod verificare
100084223060



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 16A, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	432971	134	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
81193 / 05/06/2012			
Act nr. 0;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 50/50		A1
	1) PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA		
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 405720/Timisoara, inscrisa prin incheierea nr. 19120 din 19/08/1999;		

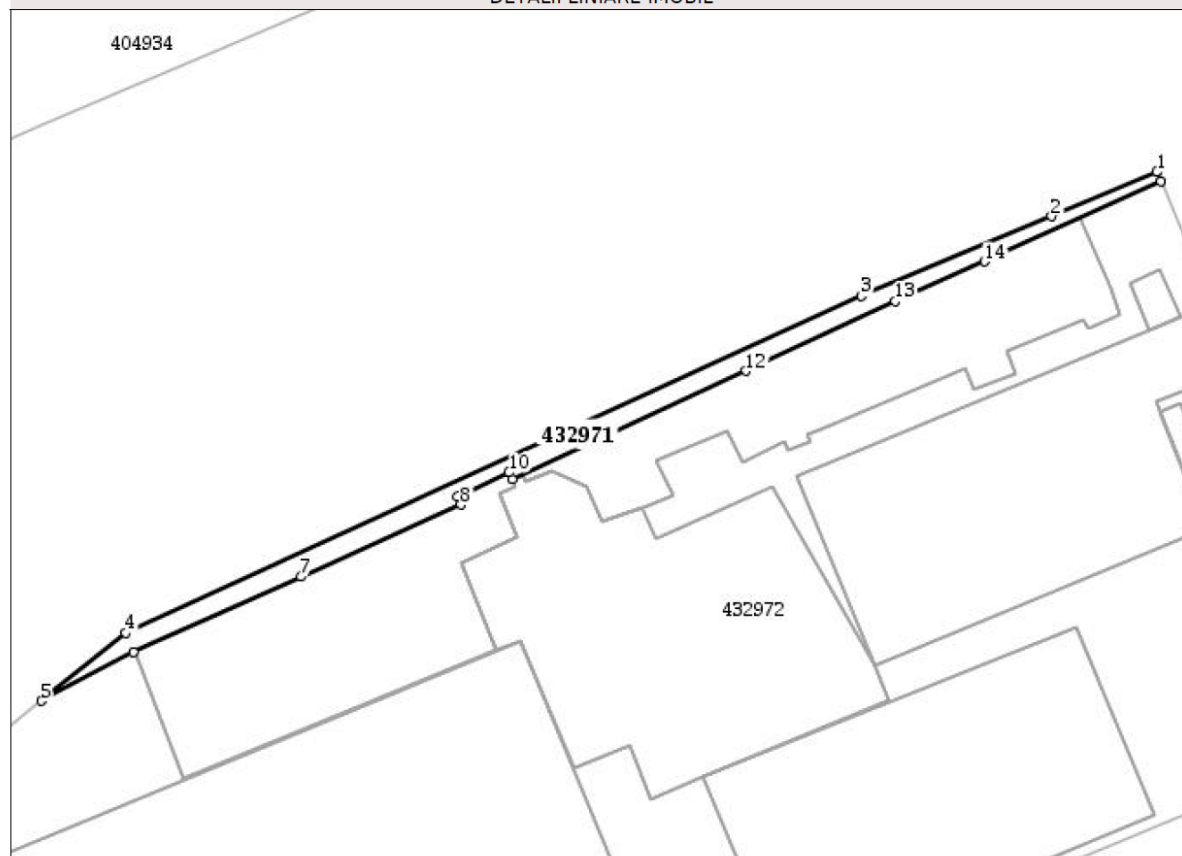
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
432971	134	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	134	-	-	-	alee pietonala si spatiu verde adiacent Canalului Bega

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	8.866
2	3	15.876
3	4	62.48
4	5	8.336
5	6	8.025
6	7	14.168

Carte Funciară Nr. 432971 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	13.532
8	9	0.673
9	10	4.441
10	11	0.585
11	12	19.914
12	13	12.676
13	14	7.551
14	15	14.96
15	1	0.769

**** 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 ANCPİ 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,

05/05/2020, 13:18



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 432972 Timisoara

Nr. cerere	78073
Ziua	05
Luna	05
Anul	2020

Cod verificare
100084222589



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 16A, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	432972	Din acte: 4.776 Masurata: 4.777	Constructia C1 inscisa in CF 432972-C1; Constructia C2 inscisa in CF 432972-C2; Constructia C3 inscisa in CF 432972-C3; Constructia C4 inscisa in CF 432972-C4; Constructia C5 inscisa in CF 432972-C5; Constructia C6 inscisa in CF 432972-C6; Constructia C7 inscisa in CF 432972-C7; Constructia C8 inscisa in CF 432972-C8;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
81193 / 05/06/2012		
Act nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 50/50 1) PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 405720/Timisoara, inscisa prin incheierea nr. 19120 din 19/08/1999;	A1

C. Partea III. SARCINI

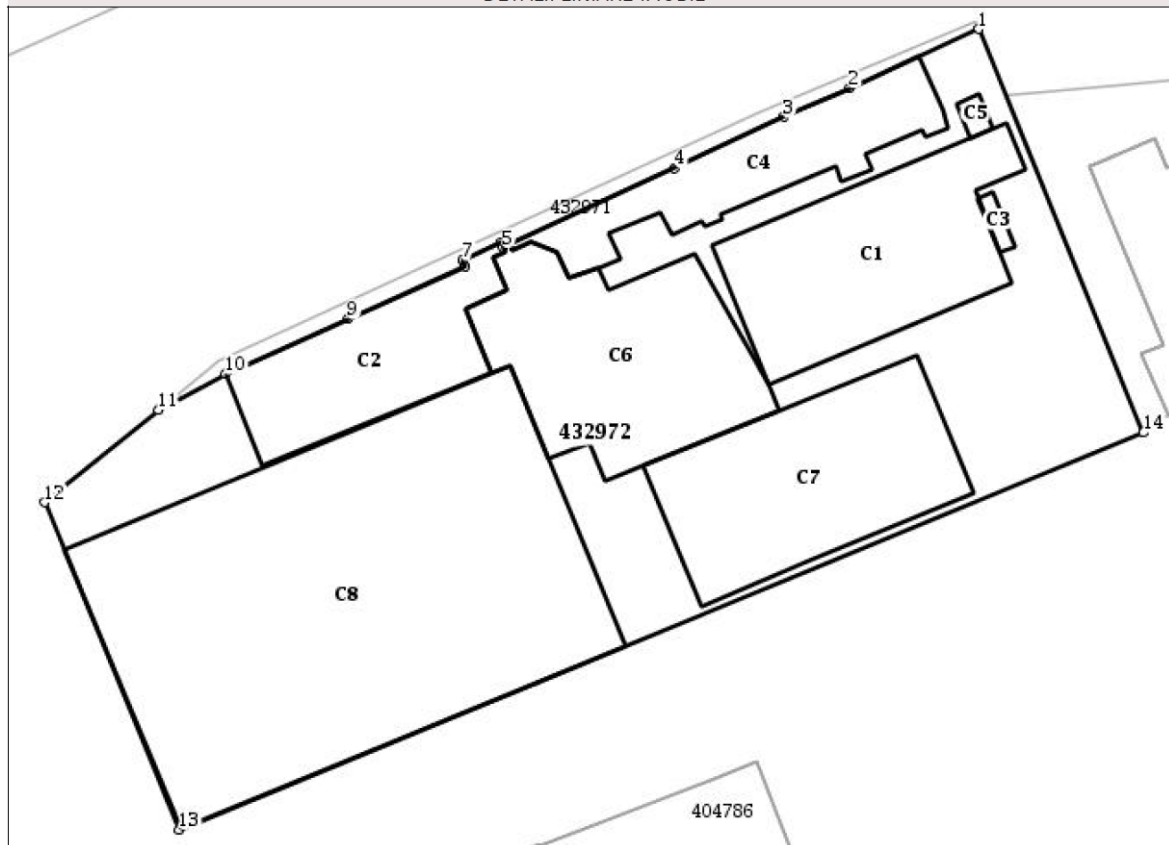
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
198064 / 04/11/2015		
Hotarare Judecatoreasca nr. Decizia Civila nr 1701, din 05/06/2012 emis de TRIBUNALUL TIMIS- dosar nr 32600/325/2010 (Decizia Civila nr 16/05.02.2013 emis de Curtea de Apel Timisoara; Decizia Civila nr 42/26.03.2013 emis de Curtea de Apel Timisoara; Decizia nr 5006-Sedinta publica din 05.11.2013 -dosar nr 32600/325/2010);		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE 1) SC A-INVEST SRL	A1

Carte Funciară Nr. 432972 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
432972	Din acte: 4.776 Masurata: 4.777	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	4.776	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	14.96
2	3	7.551
3	4	12.676
4	5	19.914
5	6	0.585
6	7	4.441

Carte Funciară Nr. 432972 Comuna/Oraș/Municipiu: Timisoara

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	0.673
8	9	13.532
9	10	14.168
10	11	8.025
11	12	15.45
12	13	37.311
13	14	109.851
14	1	45.938

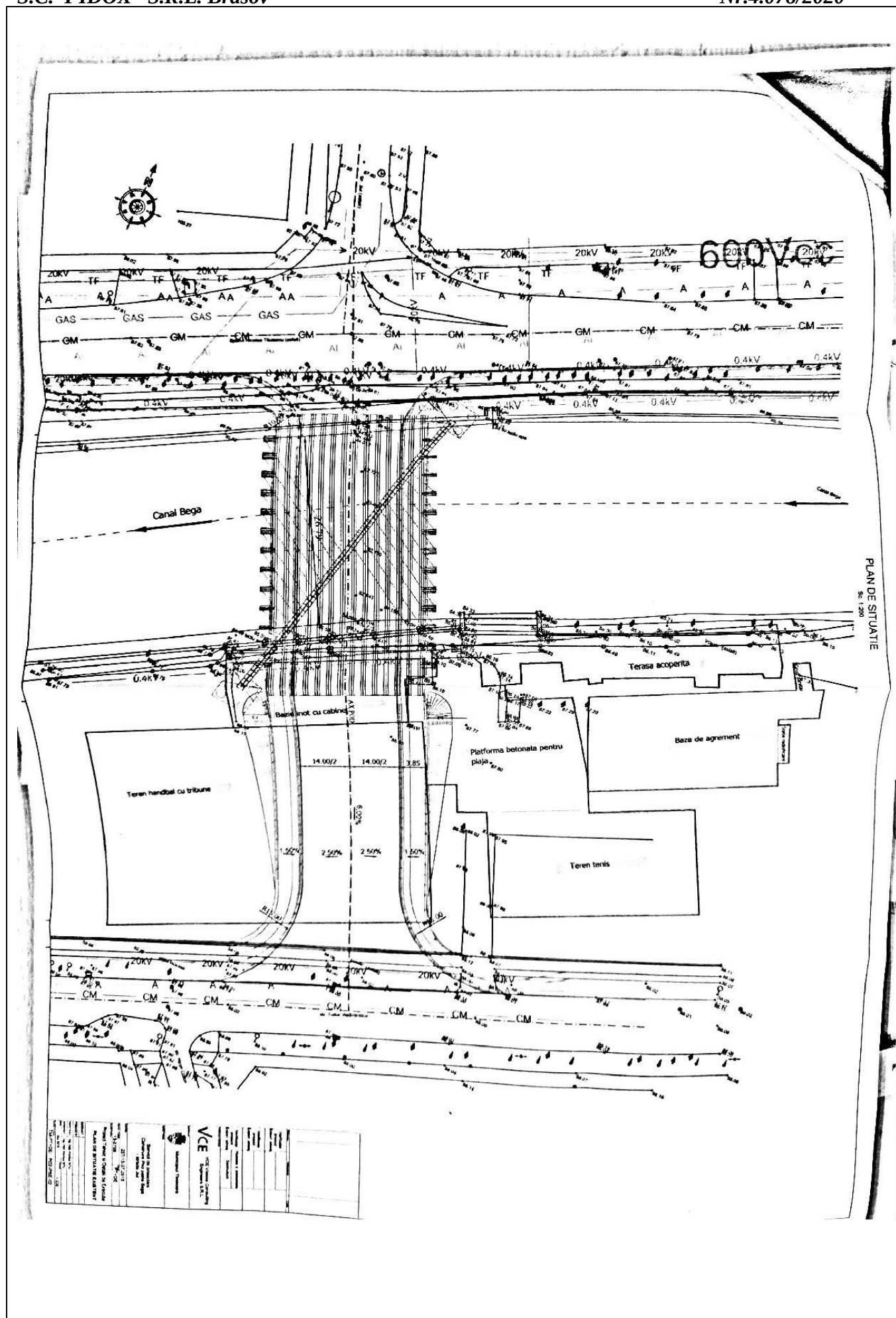
**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.******* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

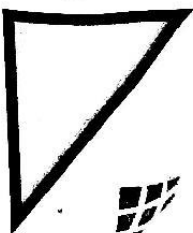
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

05/05/2020, 13:18





ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 432972-C2 Timisoara

Nr. cerere	86406
Ziua	19
Luna	04
Anul	2019



100069145739

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	432972-C2	Loc. Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 16A, Jud. Timis	S. construita la sol:307 mp; BAZIN INOT CU CABINE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
81193 / 05/06/2012		
Act Notarial nr. 1195, din 30/07/2010 emis de NP CLAICI ANA VALENTINA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/50 1) SC "A INVEST" SRL, CIF:R017369283	A1
Act Notarial nr. 1331, din 31/08/2010 emis de N.P.CLAICI ANA VALENTINA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuala 49/50 1) SC A INVEST SRL, CIF:17369283	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 432972-C2 Comuna/Oraș/Municipiu: ...
Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	432972-C2	construcții anexa	307	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol: 307 mp; BAZIN ÎNOT CU CABINE

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

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

S-a achitat tariful de 125 RON, -Chitanța Interna nr.5149303/19-04-2019 în suma de 125, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
19-04-2019

Asistent Registrator,
SOFIA HANU

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

21 APR 2019

BULIMAN MARIA
referent



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 432972-C6 Timisoara

Nr. cerere	86406
Ziua	19
Luna	04
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	432972-C6	Loc. Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 16A, jud. Timis	S. construita la sol: 502 mp; PLATFORMA BETONATA PENTRU PLAJA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
81193 / 05/06/2012		
Act Notarial nr. 1195, din 30/07/2010 emis de NP CLAICI ANA VALENTINA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/50 1) SC "A INVEST" SRL, CIF: R017369283	A1
Act Notarial nr. 1331, din 31/08/2010 emis de N.P. CLAICI ANA VALENTINA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 49/50 1) SC A INVEST SRL, CIF: 17369283	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 432972-C6 Comuna/Oraș/Municipiu:
Anexa Nr. 1 La Partea I**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	432972-C6	construcții anexa	502	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 502 mp; PLATFORMA BETONATA PENTRU PLAJA

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

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

S-a achitat tariful de 125 RON, -Chitanța internă nr.5149303/19-04-2019 în suma de 125, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

19-04-2019

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

SOFIA HANU

(parafa și semnătura)

Referent,

BULIMARIA
(parafa și semnătura)
referent



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 432972-C8 Timisoara

Nr. cerere	86406
Ziua	19
Luna	04
Anul	2019



100069145739

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	432972-C8	Loc. Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 16A, Jud. Timis	S. construita la sol:1621 mp; TEREN HANDBAL CU TRIBUNE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
81193 / 05/06/2012		
Act Notarial nr. 1195, din 30/07/2010 emis de NP CLAI CI ANA VALENTINA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/50 1) SC "A INVEST" SRL, CIF:RO17369283	A1
Act Notarial nr. 1331, din 31/08/2010 emis de N.P. CLAI CI ANA VALENTINA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuala 49/50 1) SC A INVEST SRL, CIF:17369283	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Pagina 1 din 2

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

Formular versiunea 1.1

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 432972-C8 Comuna/Oraș/Municipiu:
Anexa Nr. 1 La Partea I**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	432972-C8	construcții anexa	1.621	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol: 1.621 mp; TEREN HANDEAL CU TRIBUNE

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

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

S-a achitat tariful de 125 RON, -Chitanța internă nr.5149303/19-04-2019 în suma de 125, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

19-04-2019

Data eliberării,

/ /

24 APR. 2019

Asistent Registrator,

SOFIA HANU

(parafa și semnătura)

BULNEA MARIA
referent

(parafa și semnătura)

ANCPI
 AGENȚIA NAȚIONALĂ
 DE INCURAJARE ÎN ÎNCALZIRE

Termeni și condiții de utilizare

Localizare rapida

<Rezultatele cautarii rapide>

Cautare imobil

Județ: TIMIȘ

UAF: Timisoara

Numar cadastral:

432972

Selectare fundal

Orofoto 2005

Orofoto 2008

Orofoto 2009

Orofoto 2010

Orofoto 2012

Orofoto 2015-2017







AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0023

Se acordă societății:

FIDOX SRL

Cu sediul în județul Brasov, cod unic de înregistrare 13789500

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

Președinte,
Sorin Adrian Petre

2020