

Nr. 013/2018

## RAPORT DE EVALUARE

- IMOBIL – TEREN EXTRAVILAN  
CF 107138 SANANDREI, jud. TIMIS



**Proprietar : ROMSTRATE SRL – IN INSOLVENTA**

### Utilizatori desemnati :

- **ROMSTRATE SRL – în insolvență, in insolvency, en procedure collective**
- **administrator judiciar** Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL
- **Adunarea Creditorilor numiti în Dosarul 92/122/2012, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU**

Evaluator : QUANTUM EVALUARI S.R.L.  
Membru corporativ ANEVAR, autorizatie 0284

martie 2018

**Catre:**

**ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA *in calitate de Client***

si

**Utilizatori desemnati :**

- **ROMSTRADE SRL – *în insolvență, in insolvency, en procedure collective***
- **administrator judiciar** Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL
- **Adunarea Creditorilor numiti în Dosarul 92/122/2012, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU**

**Stimati parteneri,**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru bunul imobil teren extravilan proprietatea ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLENTA, teren , inscris in Cartea Funciara nr. 107138, SANANDREI, jud. TIMIS, numar cadastral 107138 in suprafata de 49.300 mp.

Conform contractului cadru incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorii desemnati, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valorile estimate sant valabile la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,  
Alic Deli Maria,

*Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.10101)*

**Administrator al QUANTUM EVALUARI SRL , membru corporativ ANEVAR – aut.**

**0284**



## **1 CUPRINS**

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

#### II. Prezentarea datelor

1. Identificarea bunului imobil subiect. Descrierea juridică
2. Date despre amplasare
3. Aspecte privind utilizarea, analiza celei mai bune utilizări

#### III. Analiza pieței bunurilor imobile




#### IV. Analiza datelor - concluzii

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

#### V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

#### VI. Anexe raport

### SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

<b>Evaluator</b>	QUANTUM EVALUARI SRL,
<b>Autorizatie</b>	Membru corporativ ANEVAR (Autorizatie 0284)
<b>Asigurare</b>	50.000 EUR / cu valabilitate pana la 31.12.2018
<b>Bunul evaluat</b>	<b>teren extravilan</b> , categoria arabil, in suprafata S = 49.300 mp., inscris in Cartea Funciara nr. 107138, numar cadastral 107138 cu amplasare in comuna SANANDREI, jud. TIMIS
<b>Proprietar</b>	ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA
<b>Utilizatori desemnati</b>	<b>ROMSTRADE SRL – în insolvență, in insolvency, en procedure collective</b> <b>administrator judiciar</b> Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL <b>Adunarea Creditorilor numiti în Dosarul 92/122/2012, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU</b>
<b>Data inspectiei</b>	7 martie 2018
<b>Data evaluarii</b>	07.03.2018
<b>Curs de schimb</b>	1 EURO = 4,6597 LEI, afișat BNR la data de 07.03.2018
<b>Scopul evaluarii</b>	Pentru informarea utilizatorilor desemnati in vederea stabilirii pretului de vanzare in cadrul procedurii
<b>Tipul valorii</b>	Valoarea de piata
<b>Ipoteze sau conditii speciale</b>	Nu este cazul
<b>Valoare de piata – imobil</b>	<b>438.660 lei</b> , echivalent <b>94.140 euro</b> Valoare fara TVA
<b>QUANTUM EVALUARI SRL</b> Membru corporativ ANEVAR, autorizatia 0284/2017   	

## I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUARI SRL , Membru corporativ ANEVAR, autorizatia 0284/2018.

Declarăm ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declarăm ca nu avem nici un interes actual sau de perspectivă pentru bunurile imobile care fac obiectul acestui Raport de evaluare și declinăm orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Tariful pentru prestarea serviciului de evaluare nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să confere prestatorului sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR - 2018

## **2. Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati**

Client : **ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA**

Utilizatori desemnati :

- **ROMSTRADE SRL – în insolvență, in insolvency, en procedure collective**
- **administrator judiciar** Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL
- **Adunarea Creditorilor numiti în Dosarul 92/122/2012, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU**

## **3. Scopul evaluarii**

Pentru informarea utilizatorilor desemnati in vederea stabilirii pretului de vanzare in cadrul procedurii .

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

## **4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii**

**Obiectul evaluarii este constituit din :**

**teren extravilan** , categoria arabil, in suprafata S = 49.300 mp., inscris in Cartea Funciara nr. 107138, numar cadastral 107138 cu amplasare in comuna SANANDREI, jud. TIMIS

**Drepturi de proprietate – ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA .**

## **5. Tipul valorii**

Se estimeaza **Valoarea de piata**. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere"*.

## **6. Data evaluarii:**

Data inspectiei: 07 martie 2018. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Marinel Plesa, legitimatia 15275.

Data evaluarii: 07.03.2018

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 12.03.2018 .

## **7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii**

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului analizat , impreuna cu informatii culese la inspectie , fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul ipoteze si ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

## **8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea**

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

- informațiile referitoare la dreptul de proprietate, planul de amplasament, limitele proprietății, au fost furnizate de către client.
- informațiile referitoare la datele de piață s-au preluat de la agențiile imobiliare din zona analizată, revista Valoarea editată de ANEVAR, mass-media, site-uri de publicitate imobiliară cu acoperire națională și locală;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL;

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

## **9. Ipoteze și ipoteze speciale**

### **Ipoteze:**

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

### **Aspectele juridice:**

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă necertificată ( extras de carte funciara de informare), plan amplasament, așa cum acestea au fost furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate evaluate au fost considerate depline, valabile și marketabile.

### **Aspecte fizice și tehnice:**

- Nu am realizat o analiză ( de capacitate și de randament) a terenului, nu au fost prezentate studii pedologice/geologice din care să rezulte caracteristicile de fundare, starea solului și clasa de fertilitate ;
- Pentru terenul evaluat au fost actualizate datele cadastrale (numărul cadastral coincide cu numărul de carte funciara ) , imobilul a fost identificat conform planului de amplasament prezentat de client și utilizând site-ul <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>.

### **Mediu:**

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul clientului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea bunului evaluat sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că bunurile sunt contaminate acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

### **Metodologie:**

- scopul prezentei evaluări a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și

a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;

- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

**Consultanta viitoare:**

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

**Alte date :**

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale.

**Ipoteze speciale:**

- nu este cazul

**10.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare**

Nici prezentul raport, nici parti ale sale, in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

**11.Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR**

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR:

SEV100 – Cadrul general

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Implementare

SEV103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

**12.Descrierea raportului**

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea proprietatii, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunurilor;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a proprietatii, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

## II PREZENTAREA DATELOR

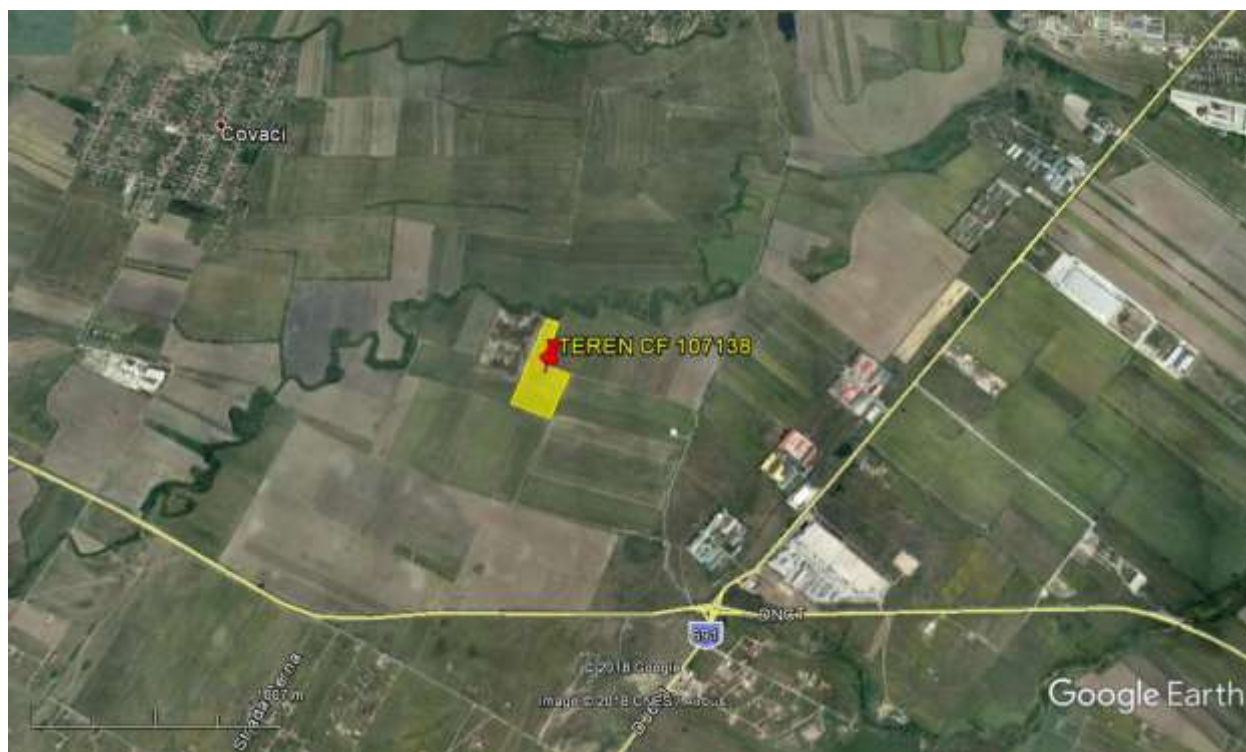
### 1. Descrierea juridica

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copie necertificata, in scop raport, fara a fi prezentate originalele documentelor – prezentate in anexa la raport:

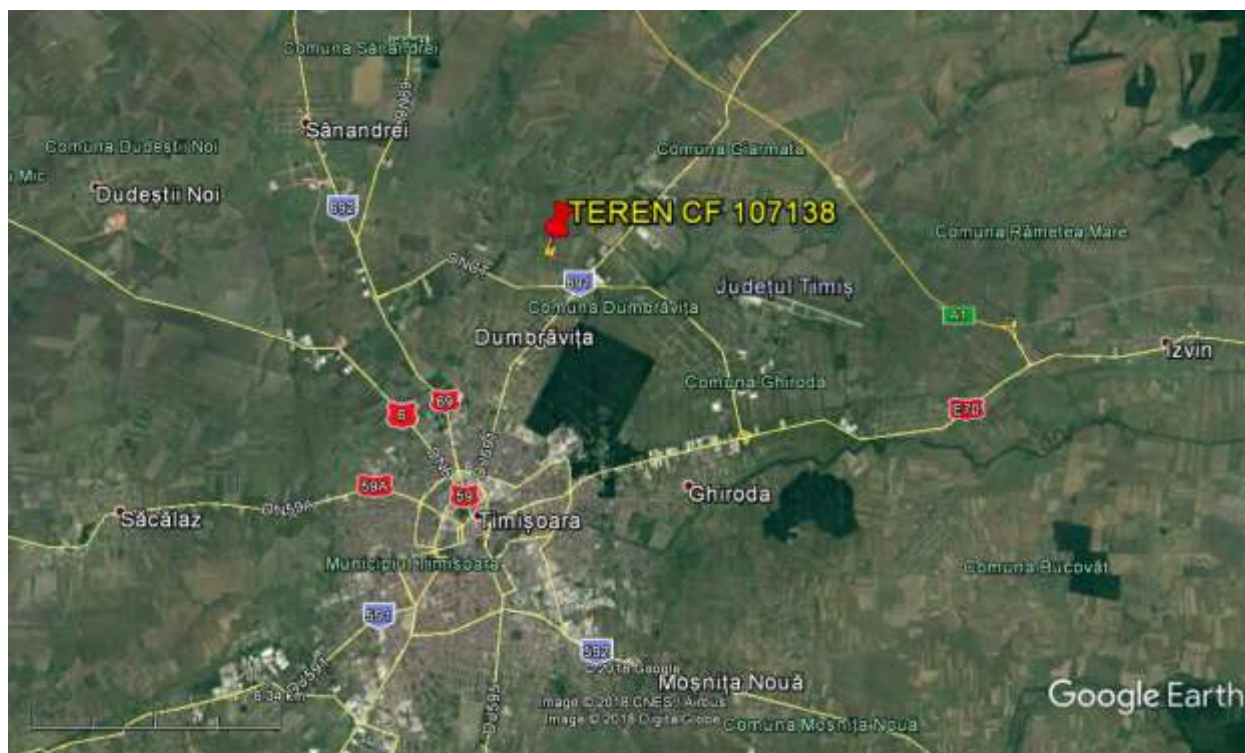
- Extras de carte funciara ;
- Plan de amplasament si delimitare al imobilului ;

### 2. Date despre amplasament

Teren extravilan arabil in suprafata totala de 49.300 mp. , situat in extravilanul comunei SANANDREI din județul TIMIS, inscris in CF 107138, lot in frontul 3, cu acces pe drum de exploatare agricola, la cca 1300 m. de Soseaua cu regim de Drum National, Centura Timisoarei







#### ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE

Auto (Calitatea rețelelor de transport: asfaltate ):

- DNCT , la cca 1300 m.
- DJ 691, la cca 1350 m.
- A1 – la cca 6,5 km.

-

#### ACCES , VECINATATI, UTILITATI

Accesul la terenul evaluat este asigurat drum de exploatare agricola.

Vecinatatile sunt terenuri agricole.

Utilitati, la cca 1800 m.

#### 3.CEA MAI BUNA UTILIZARE

***Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.***

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

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

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

Practic, **ținând cont de natura imobilului, suprafața și amplasare**, cea mai bună alternativă posibilă pentru terenul analizat, este de teren pentru dezvoltare industrială. Conform informațiilor prezentate de reprezentant al clientului, terenul în cauză, ca și alt lot de teren din imediată apropiere au fost utilizate ca și gropi de imprumut pentru excavare material (pământ și agregate) de umplutură, sau de umplere cu material excedentă în activitatea de construcții drumuri. Pentru reconversia terenului sunt necesare lucrări de reabilitare constând în lucrări de nivelare.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

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

### **III Analiza pieței**

Piața specifică este mediul în care bunurile, marfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a pretului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Analiza pieței imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potențialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investițiilor realizate în zona de referință a proprietății analizate.

Ținând cont de scopul raportului - estimarea valorii de piață, este necesară încadrarea imobilului în piața imobiliară. Aceasta se face în funcție de cea mai bună utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai bună utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabilă a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

#### ***Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat***

Proprietatea evaluată este situată în zona extravilană a localității Sanandrei, jud. Timiș, în apropierea DNCT, front 2, 3, cu acces drumuri de exploatare agricolă, la distanță mică de Municipiul Timișoara, cu potențial viitor de dezvoltare.

**Astfel piața specifică proprietății** este cea a proprietăților de tip terenuri în prezent agricole arabile, dar cu interes investitional pentru dezvoltări industriale.

#### ***Evoluția pieței. Cererea. Oferta***

Piața proprietăților similare situate în orașele principale și în apropierea căilor principale de transport a cunoscut o puternică creștere survenită după anul 1990 până în 2008. De la un an la altul au crescut prețurile în același ritm cu economia națională.

Începând cu anul 2008 cererea pentru astfel de proprietati s-a redus. Rata de ocupare a început să descrească ceea ce a început să se reflecte în prețuri. Criza economică care a început să se simtă la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii.

Este greu de apreciat nivelul scăderilor pentru că proprietățile au fost afectate în mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății. Numărul tranzacțiilor a scăzut foarte tare.

În ultimii doi ani, piața imobiliară a terenurilor construibile a înregistrat o revenire, în deosebi piața terenurilor industriale – logistice, sau agricole dar cu potențial similar, dar fără a ține pasul cu piața apartamentelor ce înregistrează creștere sustinută și de programul guvernamental de finanțare „prima casă”.

Numărul de tranzacții cât și prețurile au început să crească ușor la terenurile cu destinație rezidențială, mai ales în zonele consacrate pentru dezvoltare urbană, fără a atinge limitele superioare dinaintea de criză, iar pentru terenurile libere cu destinație industrial - comercială, prețurile au manifestat o evoluție constantă.

Piața este în continuare captivă în câteva zone din țară – București, Vest și Centru. Cu puține excepții, cererea, dar și oferta nouă s-au orientat și în acest an spre locațiile consacrate, devenite deja poli de dezvoltare. Din acest punct de vedere există un dezechilibru pe piață, care se va menține atâta timp cât nu vor fi rezolvate problemele legate de disponibilitatea forței de muncă și infrastructură.

Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va stagna, sau cel mult va avea un regim de creștere foarte ușor. Numărul tranzacțiilor va rămâne redus și orientat mai mult spre proprietati rezidențiale terenuri și apartamente.

***Cererea pentru acest tip de proprietăți de manifestă exclusiv pentru cumpărare.***

*Potențialii clienți sunt persoanele juridice ce doresc să dezvolte activități comerciale – depozite, industrie, prestări servicii, agrement. Cererea pentru cumpărare pentru astfel de terenuri este relevantă și solvabilă, potențialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară mare pentru achiziția acestor imobile și pentru dezvoltare ulterioară.*

***Oferta de proprietăți similare este compusă din terenuri de suprafață medie, aflate în zonele extravilane și/sau la limita intravilanului, la distanță mică de drumurile principale. Oferta de astfel de proprietăți este medie la vânzare.***

### ***Echilibrul pieței. Date de piață***

*La data evaluării, piața imobiliară specifică este în relativ echilibru, oferta fiind foarte ușor mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate redus. În aceste condiții se poate estima că deocamdata pentru acest tip de proprietati avem o **pieță a cumparatorului**.*

### **Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare**

Exploatarea terenurilor similare, situate în zone și utilizări similare cu proprietatea subiect, nu recunoaște o cerere relevantă pentru arendare sau închiriere.

### **Date despre oferte**

Prețurile de ofertă pentru vânzarea de terenuri similare ca poziționare și suprafață, variază în funcție de localizare, dimensiune, utilități, indicând valori între 4 – 7 EUR/mp.

**Procentul de negociere la tranzactie se mentine la cote ridicate**, conform informatiilor preluate de la persoane din zona, putand ajunge si la 10-20 % din pretul de strigare.

**Nota:** analiza pietei este completata cu datele de piata anexate.

#### **IV ANALIZA DATELOR – CONCLUZII**

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Conceptul de **valoare** se referă la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Astfel, valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare, la un anumit moment dat.

**Prețul** este un concept care se referă la **schimbul** unei mărfi, unui produs sau unui serviciu și reprezintă suma de bani care a fost cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. După ce schimbul a fost efectuat, indiferent dacă este public sau confidențial, prețul devine un **fapt istoric**. Prețul plătit la intersecția dintre ofertă și cerere se numește preț de echilibru .

**Costul** reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

**Abordarea în evaluare** se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de **metode de evaluare**.

Abordările principale de evaluare sunt:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin capitalizarea venitului;
- Abordarea prin costuri.

Iar pentru evaluarea terenurilor libere, tehnicile principale de evaluare derivate din abordarile principale, sunt :

- Comparatia directa
- Tehnici alternative :
  - Extractia
  - Alocarea
  - Tehnicile capitalizarii venitului – tehnica reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii

## 2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de proprietati similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Deoarece, de obicei, este dificil de găsit proprietati comparabile identice cu cea în cauză, trebuie aplicate ajustări ale prețurilor bunurilor imobile similare vândute, sau expuse la vânzare, pentru a asigura comparabilitatea între acestea, pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale, numite elemente de comparație.

Elementele pe baza cărora se fac comparațiile și ajustările sunt cele pe care piața le recunoaște și reflectă caracteristicile pe care cumpărătorii le consideră a fi cauze ale diferențelor prețurilor pe care sunt dispuși să le plătească.

În forma cea mai simplă, abordarea prin piață poate fi reprezentată după cum urmează:

**Preț al proprietatii comparabile +/- ajustări = indicația asupra valorii imobilului subiect**

Proprietățile comparabile utilizate în analiză de piață sunt prezentate mai jos:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Costuri imediat după cumpărare	nivelare	fara	fara	fara
2	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Restricții legale	fara	similare	similare	similare
4	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
5	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
6	Condițiile pietei:	mar.18	similare	similare	similare
7	Localizare:	Timisoara - Nord, la cca 1,3 km de DNCT	Giroc - Rudicica la cca 3 Km de DJ 595	Giarmata Mare la cca 1,3 Km de Dc 58	iesire Sacalaz la cca 900 m. de DN 59A
8	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	49300	10000	25000	14000
	Forma, raport front / adancime:	favorabila	drepunghiular	drepunghiular	drepunghiular
	Front stradal / acces :	drum exploatare agricola	drum exploatare agricola	drum exploatare agricola	drum exploatare agricola
	Topografie/ demolari-dezafectari:	plan/nu	plan/nu	plan/nu	plan/nu
9	Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare )	la distanta	la distanta	la distanta	la distanta
10	Zonare:	arabil extravilan	arabil extravilan	arabil extravilan	arabil extravilan
11	Cea mai buna utilizare:	dezvoltare industriala	dezvoltare industriala	dezvoltare industriala	dezvoltare industriala
	Pret total (EURO)		50.000	75.000	56.000
	Pret / mp (EURO)		5,00	3,00	4,00

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	Giroc - Rudicica la cca 3 Km de DJ 595	Giarmata Mare la cca 1,3 Km de Dc 58	iesire Sacalaz la cca 900 m. de DN 59A
data	prezent	similare	similare	similare
Suprafața [mp]	49300	10000	25000	14000
<b>PREȚ VÂNZARE EUR</b>		<b>50.000</b>	<b>75.000</b>	<b>56.000</b>
<b>Prețul de Vânzare (EUR/mp) fara TVA-criteriul de comparatie</b>		<b>€ 5,00</b>	<b>€ 3,00</b>	<b>€ 4,00</b>
<b>TIP COMPARABILA</b>				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
ajustare unitara sau procentuala		-20%	-15%	-15%
ajustare totala pentru tipul comparabilei		-1,00	-0,45	-0,60
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 4,00</b>	<b>€ 2,55</b>	<b>€ 3,40</b>
<b>COSTURI IMEDIAT DUPA CUMPARARE</b>				
Lucrari necesare	nivelare			
ajustare unitara sau procentuala		-€ 0,93	-€ 0,93	-€ 0,93
ajustare totala pentru tipul comparabilei				
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 3,07</b>	<b>€ 1,62</b>	<b>€ 2,47</b>
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 3,07</b>	<b>€ 1,62</b>	<b>€ 2,47</b>

<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara	similare	similare	similare
ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 3,07</b>	<b>€ 1,62</b>	<b>€ 2,47</b>
<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
ajustare totala pentru finanțare		0,00	0,00	0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 3,07</b>	<b>€ 1,62</b>	<b>€ 2,47</b>
<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 3,07</b>	<b>€ 1,62</b>	<b>€ 2,47</b>
<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
Condiții ale pieței	01.03.2018	similare	similare	similare
ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 3,07</b>	<b>€ 1,62</b>	<b>€ 2,47</b>
<b>LOCALIZARE</b>				
Localizare - acces	Timisoara - Nord, la cca 1,3 km de DNCT	Giroc - Rudicica la cca 3 Km de DJ 595	Giarmata Mare la cca 1,3 Km de Dc 58	iesire Sacalaz la cca 900 m. de DN 59A
ajustare unitara sau procentuala		10,0%	15,0%	10,0%

ajustare totala pentru localizare		€ 0,31	€ 0,24	€ 0,25
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 3,38</b>	<b>€ 1,86</b>	<b>€ 2,72</b>
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Marime ( dimensiune) si forma	49300 mp ; favorabila	10000 mp ; drepunghiular	25000 mp ; drepunghiular	14000 mp ; drepunghiular
ajustare unitara sau procentuala		5,0%	2,5%	5,0%
ajustare totala pentru formă și dimensiuni		€ 0,17	€ 0,05	€ 0,14
Front stradal - deschidere la fatada	drum exploatare agricola	drum exploatare agricola	drum exploatare agricola	drum exploatare agricola
ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
ajustare totala pentru front stradal		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Topografie/ dezafectari, demolari necesare	plan/nu	plan/nu	plan/nu	plan/nu
ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
ajustare totala pentru topografie ( planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 3,55</b>	<b>€ 1,91</b>	<b>€ 2,85</b>
<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	la distanta	la distanta	la distanta	la distanta
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 3,55</b>	<b>€ 1,91</b>	<b>€ 2,85</b>
<b>URBANISM</b>				
Zonarea - destinatia legala permisa	arabil extravilan	arabil extravilan	arabil extravilan	arabil extravilan
ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
ajustare totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		<b>€ 3,55</b>	<b>€ 1,91</b>	<b>€ 2,85</b>
<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 3,55</b>	<b>€ 1,91</b>	<b>€ 2,85</b>



Ajustare totală netă	(absolut)	€ 0,48	€ 0,29	€ 0,38
	(procentual)	12%	11%	11%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 0,48	€ 0,29	€ 0,38
	(procentual)	11,9%	11%	11%
Suprafata	<b>49300</b>			
Opinie EUR/ mp	<b>€ 1,91</b>			
<b>Valoare estimata _EURO</b>	<b>94.140</b>			
<b>Valoare _RON</b>	<b>438.660</b>			
Curs valutar	4,6597			
Data evaluarii	07.03.2018			

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat negativ comparabilele pentru oferta cu -20%, si -15%, procente mentionate partial ca marja de negociere de catre vanzatori, dar si preluate din zona prin interviuri;
- S-au ajustat pozitiv toate comparabilele in suma bruta unitara pentru costurile estimative de reabilitate a terenului, folosind informatii preluate prin interviu de la Technocer SRL, firma de constructii drumuri;

cost utilaj + operator (lei/zi)	2000
consum combustibil orar (l/h)	36
numar ore/zi	8
numar zile	60
numar ore perioada	480
cost utilaj perioada	120000
consum combustibil perioada	17280
pret combustibil	5,45
cost combustibil perioada	94176
cost total - lei	214176
curs valutar	4,6597
cost total - euro	45963
<b>cost total unitar (euro/mp.)</b>	<b>0,93</b>

- Drept de proprietate, Restrictii legale :
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Conditii de finantare :
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Conditii de vanzare :
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Conditii de piata :
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Localizare :
  - S-au aplicat corectii pozitive pentru toate comparabilele pentru o localizare recunoscuta de cerera din piata ;
- Caracteristici fizice Suprafata(Marime), forma
  - S-au aplicat corectii pozitive pentru toate comparabilele pentru marimea suprafetei, considerand trendul crescator al pretului direct proportional cu marimea suprafetei pentru utilizarea industrială;
- Caracteristici fizice-front stradal, acces:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Caracteristici fizice-Topografie, dezafectari, demolari necesare:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Caracteristici utilitati:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Caracteristici urbanistice:
  - Nu au fost necesare ajustari;

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila comparabilei **B** deoarece acestea i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate, avand astfel, valoarea unitara pentru terenul subiect, **in suprafata de 49300 mp. este 1,91 Euro/mp .**

**Vp. = 438.660 lei, echivalent 94.140 euro, rotunjit**

## **V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregului proces de evaluare, în sensul validării corectitudinii raționamentelor, a tehnicii aplicate, precum și a modului în care informațiile și datele utilizate au precizia necesară și sunt în concordanță cu piața specifică.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață prin analiza comparativă a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este bazată pe abordarea prin piață.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

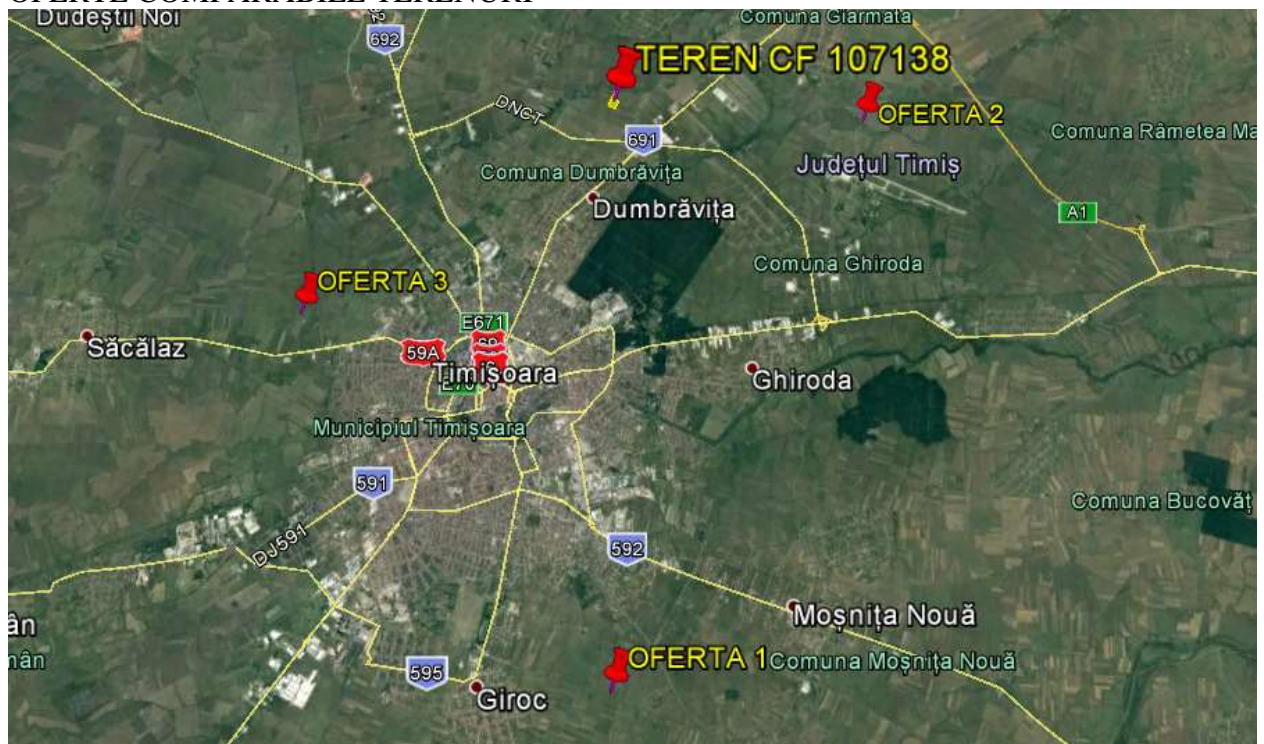
- valorile au fost exprimate **ținând seama exclusiv de ipotezele, și aprecierile exprimate în prezentul raport** și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente datei evaluării;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este una globală, conform tranzacțiilor încheiate pe piața specifică;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,6597 lei / Euro;

Prețul rezultat din tranzacția efectivă poate fi diferit de valoarea estimată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introduși factorii necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare, precum și alte considerații obiective, interesele speciale și abilitatea protagoniștilor, precum și alte considerații obiective și subiective avansate de cumpărător și de vânzător în cursul negocierii).

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării. Orice modificări aduse după această dată influențează rezultatele prezentate în lucrare.

Evaluatorul declară, pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu bunurile evaluate și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.

## OFERTE COMPARABILE TERENURI



/www.olx.ro/oferta/vand-teren-10000m-1-ha-centura-de-sud-tm-timisoara-giroc-rudicica-ID68wIQ.html#6368808f7f

(16 unread) - quantu Portalul instanțelor d Avertizari | Site-ul Ad (53) Facebook ONRC Curs valutar / Istoric Wikimapia - Let's des

**Vand teren 10000m /1 ha centura de sud Tm, timisoara / giroc.rudicica**

Timisoara, judet Timis Adaugat La 13:48, 5 martie 2018, Numar anunt: 90686584

Îmi place 0
 Distribuie

Promoveaza anuntul
 Actualizeaza anuntul

Oferit de	<b>Proprietar</b>	Extravilan / intravilan	<b>Extravilan</b>
Suprafata utila	<b>10 000 m<sup>2</sup></b>		

Proprietar:Vand teren extravilan 10.000 m patrati/50.000euro , situat langa viitoarea centura de sud a timisoarei,Giroc.Rudicica  
 lungime 250m  
 latime 40m  
 pret 5 euro /m - pret total 50.000 euro

0765 479 394

Timisoara, judet Timis  
 Vezi pe harta

**Mircea**

Raspunde rapid  
 Pe site din sep 2011

Anunturile utilizatorului

Raporteaza
 Tipareste

Bine  
 Vanz  
 mai p  
 primi

https://www.olx.ro/oferta/teren-giarmata-mare-2-5-hectare-ID8dKP7.html#9197569e0f

unread) - quantu Portalul instanțelor d Avertizari | Site-ul Ad (53) Facebook ONRC Curs valutar / Istoric Wikimapia - Let's de

Reclama ta pe OLX!

Trmite mesaj

0744 355 510

Timisoara, judet Timis  
Vezi pe harta

Ionut  
Pe site din iun 2014  
Anunturile utilizatorului

Raporteaza Tipreste

**Teren Giarmata Mare 2.5 hectare**

Timisoara, judet Timis Adaugat de pe telefon La 20:01, 4 martie 2018. Numar anunt: 121488945

imi place: 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Extravilan**

Suprafata utila **25 000 m<sup>2</sup>**

Vand 2.5 ha teren arabil in Giarmata Mare, situat intre sat si aeroport cu mari oportunități de dezvoltare sola A1199/8, pret 3 euro mp.

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-timisoara-sacalaz-IDakFKZ.html#312d0f1c3d

d) - quantu Portalul instanțelor d Avertizari | Site-ul Ad (53) Facebook ONRC Curs valutar / Istoric Wikimapia - Let's de

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Extravilan**

Suprafata utila **14 000 m<sup>2</sup>**

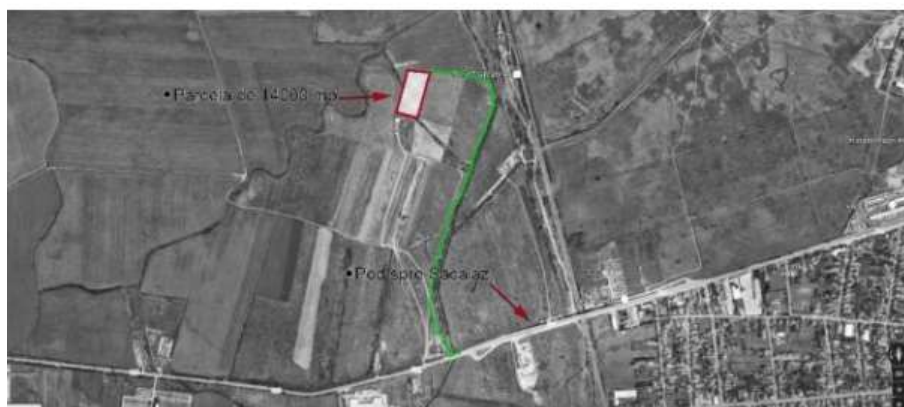
Vand teren extravilan de 14000mp, a treia parcela de la sosea.  
Terenul se afla la iesirea din Timisoara spre Sacalaz, imediat dupa ce se coboara podul de peste linia ferata.

Pret: 4€ mp

Mai multe detalii la telefon!


BOGDAN  
Pe site din mai 2014  
Anunturile utilizatorului

Raporteaza Tipreste





Termeni și condiții de utilizare



**ANCPI**  
AGENCIA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**Localizare rapida** ⓘ

<Rezultatele cautării rapide>

**Cautare imobil** ⓘ

Judet: 

TIMIS

UAT: 


Sânandrei

Numar cadastral:  


107138

Cautare imobil


**Selectare fundal** ⓘ




Ortofoto 2005




Ortofoto 2008




Ortofoto 2009



Ortofoto 2010



Termeni și condiții de utilizare



**ANCPI**  
AGENCIA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI  
REGISTRUL IMOBILITĂȚII

**Localizare rapida** ⓘ

<Rezultatele cautarii rapide>

**Cautare imobil** ⓘ


Judet: TIMIS

UAT: Sănandrei


Numar cadastral:  
107138

Cautare imobil


**Selectare fundal** ⓘ




Ortofoto 2005



Ortofoto 2008



Ortofoto 2009



Ortofoto 2010

