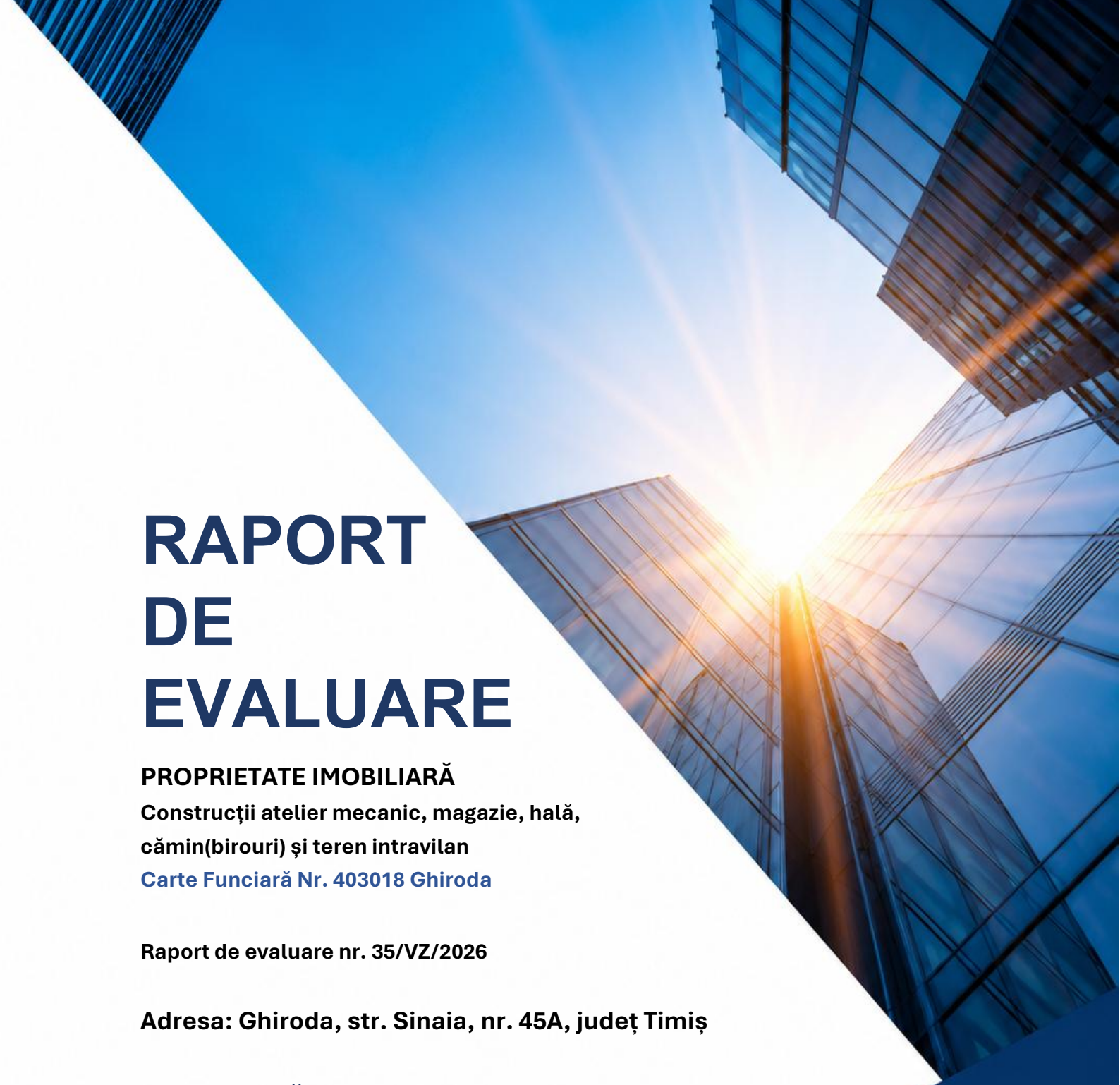


RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Construcții atelier mecanic, magazie, hală, cămin(birouri) și teren intravilan

Carte Funciară Nr. 403018 Ghiroda

Raport de evaluare nr. 35/VZ/2026

Adresa: Ghiroda, str. Sinaia, nr. 45A, județ Timiș

Client: PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA

Data evaluării: 23.06.2026

SC TOP SKY VALUATION SRL
Timișoara, Bulevardul Revoluției 1989, nr. 8, et. 2
CUI: 36534506
Email: topskyvaluation@gmail.com
Tel: 0728 215 615
Site: www.top-evaluari.ro

TOP SKY VALUATION

EVALUĂRI ȘI CONSULTANȚĂ

1 Introducere 4
1.1 Sinteza raportului 4
1.2 Certificarea evaluatorului 5
2 Termenii de referință 6
2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării 6
2.2 Clientul și utilizatorii desemnați 6
2.3 Utilizarea desemnată 6
2.4 Evaluatorul 6
2.5 Moneda evaluării 6
2.6 Data evaluării 6
2.7 Tipul valorii; premisa 7
2.8 Natura și amploarea activității evaluatorului; limitări 7
2.9 Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator 8
2.10 Ipoteze speciale 10
2.11 Contribuții specialist 11
2.12 Factorii de mediu, sociali și de guvernanță 11
2.13 Tipul raportului 12
2.14 Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului 12
2.15 Conformitatea cu SEV 13
3 Prezentarea datelor 14
3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare 14
3.1.1. Aria de piață 14
3.1.2. Oraș / localitate 15
3.1.3. Vecinătăți 15
3.1.4. Localizare și acces 15
3.1.5. Concluzie privind aria de piață și localizarea 16
3.2 Descrierea situației juridice 16
3.3 Descrierea amplasamentului și terenului 17
3.4 Descrierea construcțiilor 18
3.4.1 Utilități 25
3.4.2 Performanță energetică 26
3.5 Componente asociate imobilului 26
4 Analiza datelor 28
4.1 Analiza pieței imobiliare specifice 28
4.1.1 Definirea pieței specifice proprietății evaluate 28
4.1.2 Analiza cererii pentru proprietăți similare 28
4.1.3 Analiza ofertei competitive 28
4.1.4 Analiza echilibrului dintre cerere și ofertă 29

4.1.5 Analiza chiriilor practicate și a randamentelor/ratelor de capitalizare observabile 29
4.1.6 Concluzia privind poziționarea proprietății subiect în piață și justificarea ratei de capitalizare selectate 30
4.2 Analiza CMBU 31
4.2.1 Analiza terenului considerat liber de construcții 31
4.2.2 Analiza proprietății în condițiile construcțiilor existente 32
4.2.3 Concluzia privind CMBU 32
4.3 Evaluarea 33
4.3.1 Valoarea de piață a terenului 33
4.3.1.1 Comparabile relevante 37
4.3.1.2 Grila de comparație 41
4.3.2 Evaluarea proprietății integrale; modalități de abordare, selectarea metodelor adecvate 43
4.3.2.1 Abordarea prin venit 43
4.3.2.2 Abordarea prin cost 44
4.3.2.3 Selectarea metodelor adecvate 44
4.3.3 Abordarea prin venit – metoda capitalizării directe 49
4.3.3.1 Comparabile relevante – oferte birouri 49
4.3.3.2 Oferte comparabile – spații de depozitare și hală 50
4.3.3.3 Determinarea venitului brut potențial 51
4.3.3.4 Capitalizarea venitului net efectiv 51
4.3.3.5 Determinarea ratei de capitalizare 52
4.3.3.6 Comparabile relevante oferte birouri 55
4.3.3.7 Oferte comparabile spatii depozitare hala 59
4.3.3.8 Grila de calcul 62
4.3.3.9 Concluzia metodei 63
5 Analiza rezultatelor și concluzia 64
5.1 Sinteza rezultatelor 64
5.2 Analiza rezultatelor 65
5.3 Concluzia 66
6 Anexe 67
6.1 Hărți 67
6.2 Acte de proprietate 68

1 Introducere

1.1 Sinteza raportului

Numele clientului:	PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA
Utilizator:	PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA
Adresa imobilului	**Ghiroda, str. Sinaia, nr. 45A, județ Timiș**
Utilizarea desemnată	Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării.
Tipul valorii	Conform utilizării desemnate a evaluării, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025 ANEVAR.
Tip de proprietate	Construcții atelier mecanic, magazie, hală, cămin (birouri) și teren intravilan
Extras de carte funciară	**Carte Funciară Nr. 403018 Ghiroda** **Cod poștal 307200**
Descrierea bunului	**Imobil Construcții atelier mecanic, magazie, hală, cămin(birouri) și teren intravilan** Destinație/utilizare comercială - Starea actuală la data evaluării: liberă - Situația actuală a proprietății: pe teren se afla construcții : - A1.1 Top:163/b/1/1/1/1/1/1/1/1/2/b atelier mecanic, magazie si hala - A1.2 Top:163/b/1/1/1/1/1/1/1/1/2/b cămin pentru copii orfani in regim P+M - Suprafață teren = 2.860 mp - An construire 1993-2007 conform dosar fiscal - Suprafață utilă echivalentă estimată = 827 mp - Suprafața construită desfășurată estimată = 954 mp
Proprietar	**COMUNA GHIRODA**
Valoare de piață	**Valoare de piață estimată: 519.370 euro** **echivalent: 2.720.770 lei**
cursul Bnr	la data evaluării 1 euro= 5.2386 lei
Abordarea utilizată	Abordarea prin venit – metoda capitalizării directe
Data evaluării	23.06.2026
Data inspecției	27.03.2026
Ipoteză specială	Inspecția s-a realizat de către evaluatorul autorizat Chelu Adrian Claudiu, în baza ipotezei speciale potrivit căreia situația fizică a proprietății nu s-a modificat semnificativ între data inspecției și data evaluării
Data raportului	23.06.2026

1.2 Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la activul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Procesul de evaluare include proceduri de verificare a calității. Procedurile confirmă obiectivitatea și transparența evaluărilor.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru utilizarea desemnată menționată în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți, fie pentru utilizarea desemnată, fie pentru oricare altă utilizare. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma sa apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau sa depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiunii și respectiv cu respectarea legislației în vigoare. Evaluatorul nu are niciun interes de natură să afecteze imparțialitatea și independența pe parcursul efectuării serviciilor de evaluare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (sinteză, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Acesta a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către utilizator și pentru utilizarea desemnată.

Evaluator autorizat Membru Titular EI, EPI, EBM
Ing. Dipl. Chelu Adrian Claudiu
Legitimație 11300/2026





2 Termenii de referință

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare

Denumire: Clădiri atelier mecanic, magazie, hală, cămin(birouri), teren în suprafață de 2.860 mp, categoria de folosință curți construcții

Situația actuală a proprietății: pe teren se afla construcții :

A1.1 Top: 163/b/1/1/1/1/1/1/1/1/2/b atelier mecanic, magazie si hala

A1.2 Top: 163/b/1/1/1/1/1/1/1/1/2/b cămin pentru copii orfani in regim P+M

Adresa: Ghiroda, str. Sinaia, nr. 45/A, CF 403018, jud. Timiș

Cod poștal: 307200

Identificare cadastrala: Top: 163/b/1/1/1/1/1/1/1/1/2/b

Carte funciara: CF 403018 Ghiroda, provenit din CF vechi 4040

Proprietar: COMUNA GHIRODA

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară

2.2 Clientul și utilizatorii desemnați

Client: PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA

Utilizator: PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA

2.3 Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării.

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte utilizări decât pentru cea declarată.

2.4 Evaluatorul

Prezenta evaluare este realizată de către SC TOP SKY VALUATION SRL, Membru Corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0603 valabilă 2026, care semnează raportul, prin Chelu Adrian Claudiu, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 11300 – valabilă 2026.

La data elaborării prezentului raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de educație continuă al A.N.E.V.A.R, având încheiată asigurarea de răspundere profesională la AON Allianz Tiriac.

Evaluator autorizat ANEVAR, specializare:

Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI)

Evaluarea Bunurilor Mobile (EBM)

Evaluarea întreprinderii, a fondului de comerț și a altor active necorporale (EI)

2.5 Moneda evaluării

Estimarea valorii este prezentată în RON si EUR, 1 euro = 5.2386 lei

2.6 Data evaluării

Data evaluării: 23.06.2026

Data inspecției: 27.03.2026. Inspecția s-a realizat de către evaluatorul autorizat Chelu Adrian Claudiu, în baza ipotezei speciale potrivit căreia situația fizică a proprietății nu s-a modificat semnificativ între data inspecției și data evaluării

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 23.06.2026

2.7 Tipul valorii; premisa

Conform utilizării desemnate a evaluării, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor ediția 2025.
Conform SEV 102– Tipuri ale valorii: Anexă, paragraful A10.1:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Premisa valorii:

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor (SEV 102 – Tipuri ale valorii, par. 10.3 și Anexele A90–A100)**, *premisa valorii* descrie condițiile în care este utilizat un activ și/sau o datorie, respectiv ipoteza privind circumstanțele de utilizare ale acestuia la data evaluării.

În funcție de utilizarea desemnată a evaluării, se pot aplica mai multe premise ale valorii, precum:

- **cea mai bună utilizare (CMBU)**;
- **utilizarea curentă sau existentă**;
- **vânzarea ordonată**;
- **vânzarea forțată**.

În cazul de față, **premisa valorii adoptată este „cea mai bună utilizare (CMBU)”**, respectiv utilizarea activului care, din perspectiva participanților de pe piață, conduce la cea mai mare valoare a acestuia.

Cea mai bună utilizare este determinată pe baza analizei condițiilor **fizice, legale și economice**, fiind o utilizare:

- **posibilă fizic**,
- **fezabilă din punct de vedere financiar**,
- **permisă din punct de vedere legal**,
- **și care maximizează valoarea activului**.

Această premisă este **în concordanță cu estimarea valorii de piață**, tipul de valoare utilizat în prezentul raport, conform **SEV 102 – par. A10.1**, care definește valoarea de piață astfel:

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Prin urmare, evaluarea a fost realizată în ipoteza **continuării utilizării activului în cea mai bună utilizare posibilă**, conform utilizării evaluării și principiilor pieței libere, în condițiile lipsei oricăror constrângeri externe sau interne asupra tranzacției.

2.8 Natura și amploarea activității evaluatorului; limitări

Activitatea de evaluare a constat în identificarea și analiza proprietății imobiliare situate în comuna Ghiroda, str. Sinaia nr. 45A, județul Timiș, înscrisă în CF nr. 403018 Ghiroda, compusă din teren intravilan în suprafață de 2.860 mp și construcțiile amplasate pe acesta. Terenul are două fronturi stradale, aspect constatat în cadrul inspecției și avut în vedere în analiza caracteristicilor de amplasament și accesibilitate.

În cadrul misiunii au fost analizate documentele puse la dispoziție de beneficiar/Primăria Comunei Ghiroda, respectiv extrasele de carte funciară, dosarul fiscal, informațiile privind suprafețele construcțiilor și datele disponibile referitoare la caracteristicile tehnice ale imobilului. Conform documentației cadastrale, pe teren sunt evidențiate construcții cu destinații de atelier mecanic, magazie și hală, respectiv clădire administrativă/socială – cămin pentru copii orfani în regim P+M.

Evaluatorul a efectuat inspecția exterioară a proprietății, a analizat amplasamentul, accesul, configurația terenului, construcțiile existente, starea aparentă de întreținere, dotările și utilizarea observată la data inspecției. De asemenea, au fost analizate informațiile fiscale disponibile privind construcțiile și terenul, precum și suprafețele declarate în documentele furnizate de Primăria Comunei Ghiroda. Dosarul fiscal indică mai multe corpuri de clădire și terenul aferent în suprafață de 2.860 mp.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare au fost utilizate abordarea prin venit și abordarea prin cost. Abordarea prin cost a avut în vedere estimarea costului de înlocuire/reproducere, diminuat cu deprecierile fizice, funcționale și externe identificate. Abordarea prin venit a fost utilizată pentru construcțiile care pot genera venituri din închiriere sau exploatare economică, prin analiza veniturilor potențiale, a gradului de ocupare, a cheltuielilor aferente și a ratei de capitalizare.

Evaluarea este realizată în condițiile următoarelor limitări:

- Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului relevee actualizate, plan de situație, planuri de arhitectură sau documentații tehnice complete pentru toate construcțiile existente.
- Suprafețele construcțiilor utilizate în evaluare au fost preluate din documentele comunicate de Primăria Comunei Ghiroda, dosarul fiscal și alte înscrisuri disponibile, fără efectuarea de măsurători proprii sau verificări topo-cadastrale de către evaluator.
- Existența, delimitarea, configurația exactă, suprafețele construite și utile, precum și corespondența dintre situația din teren și evidențele cadastrale/fiscale nu au făcut obiectul unei expertize tehnice, cadastrale sau topografice.
- Evaluatorul nu a verificat rezistența structurală, calitatea fundațiilor, instalațiilor, acoperișurilor, eventualele vicii ascunse, conformitatea construcțiilor cu autorizațiile de construire ori respectarea normelor tehnice și urbanistice aplicabile.
- Nu au fost efectuate investigații privind contaminarea solului, existența unor materiale periculoase, condițiile geotehnice, riscurile de mediu sau eventualele costuri de remediere.
- Dreptul de proprietate, situația juridică, sarcinile, litigiile, autorizațiile și orice alte aspecte juridice sunt considerate conform documentelor puse la dispoziție, fără ca evaluatorul să emită opinii juridice. Cartea funciară analizată indică teren intravilan de 2.860 mp și construcții înscrise, iar situația juridică trebuie verificată la data utilizării raportului prin extras de carte funciară actualizat.
- Concluzia asupra valorii este condiționată de corectitudinea și completitudinea suprafețelor și informațiilor transmise. Orice diferență constatată ulterior între situația reală, documentația tehnică, evidențele fiscale și evidențele cadastrale poate impune revizuirea raportului și a concluziei asupra valorii.

2.9 Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator

În elaborarea prezentului raport au fost utilizate informații din surse documentare, administrative, cadastrale, fiscale, de piață și din inspecția proprietății. Informațiile au fost analizate în măsura în care au fost disponibile la data evaluării și au fost considerate suficiente pentru formularea opiniei asupra valorii, în condițiile limitărilor prezentate la capitolul 2.8.

Principalele surse de informații utilizate au fost următoarele:

a) Documentația juridică și cadastrală

- copia Cărții Funciare nr. 403018 Ghiroda, aferentă imobilului situat în comuna Ghiroda, str. Sinaia nr. 45A, județul Timiș;
- extrasul de carte funciară pentru informare aferent CF nr. 403018 Ghiroda;
- informațiile privind identificarea cadastrală a terenului, categoria de folosință, suprafața de 2.860 mp și construcțiile înscrise în cartea funciară;
- informațiile privind situația juridică evidențiată în documentele de carte funciară puse la dispoziție.

Documentația cadastrală identifică terenul ca fiind intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 2.860 mp, precum și construcțiile cu destinația de atelier mecanic, magazie și hală, respectiv clădire administrativă/social-culturală – cămin pentru copii orfani în regim P+M.

b) Documentația fiscală și tehnică disponibilă

- dosarul fiscal – patrimoniu emis de Primăria Comunei Ghiroda;
- informațiile privind corpurile de clădire evidențiate fiscal, respectiv atelier mecanic, hală pentru logistică, clădire utilizată ca locuință socială/cămin pentru copii orfani și magazie;
- documentația intitulată „Raport de evaluare pentru impozitare", cu data de referință 31.12.2018;
- informațiile disponibile privind suprafețele construite, suprafețele desfășurate, suprafețele utile, anul construirii, structura, finisajele, instalațiile și starea tehnică aparentă a corpurilor de clădire.

Documentele fiscale și tehnice au fost utilizate ca sursă de informare privind caracteristicile fizice și funcționale ale proprietății, fără ca evaluatorul să efectueze măsurători proprii sau verificări tehnice de specialitate asupra suprafețelor și structurii construcțiilor.

c) Informațiile rezultate din inspecția proprietății

Evaluatorul a utilizat observațiile rezultate din inspecția vizuală exterioară a proprietății. În cadrul inspecției au fost analizate amplasamentul, accesul, configurația terenului, existența celor două fronturi stradale, relația cu proprietățile învecinate, amenajările exterioare, corpurile de clădire existente, starea aparentă de întreținere și utilizarea observată a proprietății.

Informațiile rezultate din inspecție au fost coroborate cu datele din documentația fiscală și din evidențele de carte funciară. În lipsa releveelor, a planului de situație și a unei documentații tehnice actualizate, observațiile din teren nu reprezintă o verificare cadastrală, tehnică sau structurală a construcțiilor.

d) Informații de piață

Pentru aplicarea abordării prin venit au fost utilizate informații referitoare la nivelurile de chirie practicate sau ofertate pentru proprietăți cu caracteristici similare, situate în Ghiroda, municipiul Timișoara și zona periurbană relevantă, precum și date privind gradul de ocupare, cheltuielile operaționale și ratele de capitalizare specifice segmentului analizat.

Pentru aplicarea abordării prin cost au fost utilizate informații privind costurile de construire actuale pentru clădiri cu caracteristici constructive și funcționale comparabile, costurile indirecte, profitul antreprenorului, precum și estimările de depreciere fizică, funcțională și externă rezultate din analiza construcțiilor și a pieței locale.

Informațiile de piață au fost obținute din surse publice specializate, oferte de piață, discuții cu participanți activi în piața imobiliară locală, baze de date de profil și alte surse considerate credibile de evaluator la data evaluării.

e) Standarde și surse metodologice

Evaluatorul a utilizat Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, emise de ANEVAR, precum și metodologia aplicabilă abordării prin venit și abordării prin cost. Documentația și informațiile utilizate au fost analizate prin prisma principiilor de piață, a utilizării potențiale a proprietății și a caracteristicilor fizice, juridice și economice cunoscute la data evaluării.

Informațiile din documentele fiscale și din raportul de evaluare pentru impozitare anterior au fost utilizate exclusiv ca surse documentare și nu reprezintă, prin ele însele, concluzia asupra valorii din prezentul raport.

2.10 Ipoteze speciale

În vederea estimării valorii de piață pentru vânzare, evaluatorul a formulat următoarele ipoteze speciale, necesare în condițiile documentației disponibile:

1. **Suprafețele construcțiilor** utilizate în evaluare sunt considerate corecte și reprezentative pentru situația existentă la data evaluării, fiind preluate din informațiile comunicate de Primăria Comunei Ghiroda, din dosarul fiscal și din documentația tehnică disponibilă. Nu au fost puse la dispoziție relevee actualizate, plan de situație sau planuri de arhitectură, iar evaluatorul nu a efectuat măsurători proprii.
2. Se presupune că toate corpurile de clădire existente pe proprietate, inclusiv construcțiile identificate în evidențele fiscale și în documentația tehnică, fac parte din proprietatea evaluată și pot face obiectul transferului în cadrul unei eventuale vânzări, în condițiile legii.
3. Se presupune că eventualele necorelări dintre evidențele cadastrale, fiscale, tehnice și situația fizică existentă în teren, inclusiv cele referitoare la numărul corpurilor de clădire, suprafețe sau destinații, nu afectează în mod semnificativ dreptul de proprietate, posibilitatea de utilizare sau transferabilitatea proprietății. În cazul constatării unor diferențe semnificative, concluzia asupra valorii va necesita revizuire.
4. Terenul este considerat în suprafața de **2.860 mp**, conform documentației cadastrale disponibile, cu acces și două fronturi stradale, conform informațiilor furnizate și observațiilor rezultate din inspecția proprietății. Nu au fost efectuate verificări topografice privind limitele, dimensiunile, fronturile stradale, eventualele suprapuneri sau ocupări ale terenului.
5. Se presupune că toate construcțiile existente au fost edificate, extinse sau transformate în condiții care permit menținerea și valorificarea lor legală și că nu există obligații cunoscute de desființare, readucere la starea inițială ori lucrări impuse de autorități care să afecteze valoarea proprietății.
6. În aplicarea abordării prin venit, construcțiile au fost considerate ca fiind apte pentru exploatare economică prin închiriere, corespunzător caracteristicilor lor fizice și funcționale, după efectuarea, dacă este necesar, a lucrărilor uzuale de igienizare, întreținere și adaptare funcțională.
7. În aplicarea abordării prin cost, caracteristicile constructive, anul edificării, suprafețele, nivelul finisajelor, instalațiile și starea tehnică au fost considerate conform informațiilor documentare disponibile și observațiilor vizuale realizate la data inspecției. Nu au fost efectuate expertize tehnice, structurale, ale instalațiilor, geotehnice sau de mediu.
8. Se presupune că proprietatea nu este afectată de vicii ascunse, degradări structurale majore, contaminări ale solului, materiale periculoase, probleme geotehnice sau alte condiții fizice ori de mediu care ar impune cheltuieli semnificative, altele decât cele reflectate în analiza evaluatorului.

Nerespectarea sau infirmarea uneia dintre ipotezele speciale de mai sus poate conduce la modificarea semnificativă a concluziei asupra valorii și poate impune revizuirea raportului de evaluare.

2.11 Contribuții specialist

În cadrul prezentei misiuni de evaluare nu au fost contractați și nu au contribuit specialiști externi, precum experți tehnici în construcții, ingineri structuraliști, topografi, cadastraliști, geotehnicieni, specialiști de mediu, urbaniști sau consilieri juridici.

Evaluatorul nu a efectuat și nu a solicitat expertize privind structura de rezistență a construcțiilor, instalațiile, conformitatea cu autorizațiile de construire, situația cadastrală și topografică, limitele de proprietate, condițiile geotehnice, contaminarea solului sau alte aspecte tehnice ori juridice care exced competenței profesionale a evaluatorului.

Informațiile privind suprafețele terenului și ale construcțiilor, destinațiile corpurilor de clădire, anul construirii, caracteristicile constructive și starea tehnică au fost preluate din documentele puse la dispoziție, respectiv din evidențele de carte funciară, dosarul fiscal al proprietății, raportul anterior de evaluare pentru impozitare și informațiile comunicate de Primăria Comunei Ghiroda.

Aceste documente au fost utilizate exclusiv ca surse de informare pentru evaluare și nu reprezintă contribuții ale unor specialiști angajați de evaluator în cadrul prezentei misiuni. Eventualele concluzii tehnice, cadastrale, juridice sau de mediu necesare pentru confirmarea situației proprietății vor putea fi stabilite numai prin rapoarte întocmite de specialiști autorizați în domeniile respective.

2.12 Factorii de mediu, sociali și de guvernanță

În cadrul analizei proprietății au fost avuți în vedere, într-o manieră proporțională cu natura imobilului și cu utilizarea evaluării, factorii de mediu, sociali și de guvernanță care pot influența atractivitatea, utilizarea, vandabilitatea și valoarea de piață a proprietății.

Factori de mediu
Proprietatea este amplasată în intravilanul comunei Ghiroda, pe un teren în suprafață de 2.860 mp, categoria de folosință curți-construcții, cu acces din două fronturi stradale. Pe teren sunt amplasate construcții cu funcțiuni diverse, respectiv atelier mecanic, magazie, hală și clădire cu destinație administrativă/socială.

La data inspecției, evaluatorul a realizat exclusiv o analiză vizuală a construcțiilor și a terenului, fără investigații de mediu, analize de sol, studii geotehnice sau verificări privind existența unor materiale periculoase, contaminări ori neconformități privind evacuarea deșeurilor sau a apelor uzate. Nu au fost identificate, în limitele inspecției vizuale, elemente evidente care să indice existența unor probleme de mediu semnificative; această constatare nu reprezintă însă o certificare de mediu.

Având în vedere vechimea și caracterul heterogen al construcțiilor, sunt posibile lucrări de întreținere, modernizare, eficientizare energetică, reabilitare a învelitorilor, instalațiilor, tâmplăriilor și finisajelor. Necesitatea unor astfel de investiții a fost reflectată, după caz, prin analiza stării tehnice și a deprecierilor în cadrul abordării prin cost.

Factori sociali
Amplasamentul beneficiază de accesibilitate bună în cadrul localității și de două fronturi stradale, aspecte care susțin flexibilitatea utilizării și potențialul de valorificare al proprietății. Existența mai multor corpuri de clădire permite adaptarea imobilului pentru activități economice, de depozitare, servicii, birouri, activități sociale sau alte utilizări compatibile cu reglementările urbanistice aplicabile.

Starea de întreținere și imaginea generală a construcțiilor pot influența atractivitatea pentru potențiali cumpărători sau chiriași. În acest context, lucrările de igienizare, reparații curente, reamenajare și uniformizare funcțională pot contribui la îmbunătățirea percepției asupra proprietății și la creșterea potențialului său comercial.

Factori de guvernanță
Evaluatorul a avut în vedere documentele juridice, cadastrale și fiscale puse la dispoziție pentru identificarea proprietății, a terenului și a construcțiilor. Cartea funciară indică terenul intravilan și construcțiile înscrise, însă documentația disponibilă nu include relevee actualizate, plan de situație sau documentații tehnice complete pentru toate corpurile de clădire.

Pentru o eventuală valorificare prin vânzare, este recomandabilă clarificarea și actualizarea, după caz, a documentației cadastrale, tehnice, fiscale și urbanistice, inclusiv verificarea corespondenței dintre situația fizică existentă, evidențele fiscale și înscrierile de carte funciară. De asemenea, potențialii cumpărători vor putea solicita verificarea situației juridice la data tranzacției prin extras de carte funciară actualizat și, după caz, prin opinii juridice sau tehnice de specialitate.

Factorii ESG analizați nu au fost considerați ca generând, la data evaluării, un impact distinct cuantificabil asupra valorii, în afara elementelor deja reflectate prin starea fizică, funcționalitatea construcțiilor, caracteristicile amplasamentului, riscurile documentare și potențialele investiții necesare pentru adaptarea proprietății la cerințele actuale ale pieței.

2.13 Tipul raportului

Prezentul document este un **raport de evaluare complet, narativ**, întocmit pentru estimarea **valorii de piață** a proprietății imobiliare situate în comuna Ghiroda, str. Sinaia nr. 45A, județul Timiș, în vederea utilizării evaluării pentru **vânzare**.

Raportul include identificarea proprietății, analiza documentației disponibile, inspecția proprietății, analiza pieței relevante, analiza celei mai bune utilizări, aplicarea abordărilor prin venit și prin cost, reconcilierea rezultatelor și formularea concluziei asupra valorii.

Raportul nu reprezintă expertiză tehnică, structurală, cadastrală, topografică, juridică, de mediu sau fiscală și nu substituie verificările ori documentele care pot fi solicitate de autorități, cumpărător, notar sau alte persoane interesate în cadrul unei eventuale tranzacții.

2.14 Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv beneficiarului identificat în raport și poate fi utilizat numai pentru utilizarea evaluării declarată, respectiv estimarea valorii proprietății imobiliare în vederea vânzării.

Raportul, concluziile, calculele, anexele și opinia asupra valorii nu pot fi utilizate pentru alte scopuri, inclusiv pentru garantarea unor împrumuturi, raportare financiară, impozitare, asigurare, litigii, expropriere, partaj, fuziune, divizare, aport în natură sau alte operațiuni, fără acordul prealabil scris al evaluatorului și, după caz, fără adaptarea misiunii de evaluare la noua utilizare.

Difuzarea, reproducerea, publicarea, citarea, prezentarea parțială sau transmiterea raportului către terți este permisă numai cu acordul scris al evaluatorului, cu excepția situațiilor în care transmiterea este impusă prin lege ori solicitată de autorități competente, organisme profesionale, instanțe de judecată sau alte entități îndreptățite legal.

Nu este permisă publicarea sau comunicarea separată a concluziei asupra valorii, fără prezentarea raportului în integralitatea sa, inclusiv a ipotezelor, ipotezelor speciale, limitărilor, condițiilor de

utilizare și datei evaluării. Este interzisă modificarea, extragerea selectivă, interpretarea trunchiată sau utilizarea unor părți din raport într-un mod care ar putea crea o impresie eronată asupra opiniei evaluatorului.

Raportul nu poate fi invocat de terți ca bază pentru luarea unor decizii economice, juridice, financiare sau investiționale, evaluatorul neasumând nicio responsabilitate față de persoane care nu au calitatea de beneficiar al raportului, cu excepția cazurilor în care această responsabilitate este acceptată expres, în scris.

Orice modificare a raportului, a anexelor, a concluziei asupra valorii sau a condițiilor de utilizare, realizată fără acordul evaluatorului, atrage pierderea valabilității documentului. Raportul este valabil numai în forma integrală emisă de evaluator și numai la data evaluării, în condițiile și ipotezele prevăzute în cuprinsul său.

2.15 Conformitatea cu SEV

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025 ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

1.Standarde generale

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)

2.Standarde pentru active

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2025- Nu este cazul

3 Prezentarea datelor

3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în **Ghiroda, str. Sinaia nr. 45A, județul Timiș**, fiind identificată prin **CF nr. 403018 Ghiroda**.

3.1.1. Aria de piață

Aria de piață relevantă pentru proprietatea evaluată este reprezentată de zona în care se manifestă cererea și oferta pentru proprietăți imobiliare cu teren intravilan și construcții destinate activităților economice, de depozitare, producție ușoară, servicii, activități administrative, sociale sau alte utilizări compatibile.

Proprietatea este situată în comuna Ghiroda, str. Sinaia nr. 45A, județul Timiș, pe un teren intravilan cu suprafața de 2.860 mp, având două fronturi stradale și construcții cu funcțiuni diferite, respectiv atelier mecanic, magazie, hală și clădire administrativă/socială. Caracterul mixt al proprietății determină analizarea unei arii de piață mai extinse decât cea strict locală.

Aria de piață primară este formată din comuna Ghiroda și zonele limitrofe ale municipiului Timișoara, în special partea estică și nord-estică a zonei metropolitane. Această arie este relevantă deoarece include utilizatori și cumpărători care caută proprietăți cu acces auto, teren aferent și construcții ce pot fi utilizate pentru activități de servicii, depozitare, activități comerciale, logistică de mică amploare, ateliere, birouri sau activități sociale.

Aria de piață secundară include municipiul Timișoara și localitățile periurbane cu influență directă asupra pieței imobiliare din Ghiroda, respectiv Dumbrăvița, Giarmata, Moșnița Nouă, Giroc și celelalte localități din zona metropolitană Timișoara. În această arie se regăsesc potențiali cumpărători, investitori și utilizatori finali interesați de proprietăți cu caracter comercial, industrial ușor sau mixt, situate în afara zonei centrale a municipiului, dar cu acces facil către piața urbană.

Piața relevantă nu se limitează la tranzacțiile cu proprietăți identice, ci include și proprietăți concurente sau substituibile, respectiv terenuri intravilane cu construcții existente, hale de dimensiuni mici și medii, spații pentru activități productive, depozite, ateliere, spații comerciale, clădiri administrative, imobile cu utilizări mixte și proprietăți care pot fi adaptate pentru activități economice sau sociale.

Cererea potențială este formată în principal din:

- întreprinderi mici și mijlocii care desfășoară activități de servicii, producție ușoară, logistică, depozitare sau comerț;
- investitori interesați de achiziția unor proprietăți cu potențial de închiriere și generare de venit;
- operatori care urmăresc relocarea sau extinderea activității în zona metropolitană Timișoara;
- cumpărători interesați de reconversia, modernizarea sau adaptarea construcțiilor pentru alte utilizări compatibile din punct de vedere urbanistic;
- entități care pot utiliza clădirea administrativă/socială pentru activități educaționale, sociale, de îngrijire, birouri sau servicii, în condițiile obținerii avizelor și autorizațiilor necesare.

Prin urmare, aria de piață analizată este una locală și metropolitană, cu influență dominantă din partea municipiului Timișoara și a localităților periurbane. Pentru proprietatea evaluată, decizia de cumpărare este influențată în principal de amplasament, accesibilitate, suprafața terenului, existența celor două fronturi stradale, suprafețele și starea construcțiilor, flexibilitatea funcțională, posibilitatea de obținere a unor venituri din exploatare și investițiile necesare pentru modernizare sau reconversie.

3.1.2. Oraș / localitate

Proprietatea evaluată este situată în localitatea **Ghiroda**, comuna Ghiroda, județul Timiș, la adresa str. Sinaia nr. 45A. Localitatea face parte din zona periurbană a municipiului Timișoara și se află în aria de influență directă a acestuia, beneficiind de acces la piața forței de muncă, servicii, infrastructură și activități economice specifice zonei metropolitane.

Ghiroda reprezintă o localitate cu profil predominant rezidențial, completat de activități comerciale, de servicii, depozitare, producție ușoară și alte funcțiuni compatibile cu dezvoltarea periurbană. În cadrul localității se regăsesc atât zone de locuințe individuale, cât și proprietăți cu utilizări economice, mixte, administrative sau sociale.

Imobilul este amplasat în intravilanul localității, pe un teren categoria curți-construcții, în suprafață de 2.860 mp, cu acces din două fronturi stradale. Poziționarea în Ghiroda și proximitatea față de municipiul Timișoara susțin interesul potențial pentru utilizări de tip servicii, activități comerciale, depozitare, producție ușoară, birouri, activități sociale ori alte funcțiuni admisibile din punct de vedere urbanistic.

3.1.3. Vecinătăți

Vecinătățile imediate ale proprietății sunt eterogene, fiind caracteristice unei zone periferice a localității Ghiroda, cu predominanța construcțiilor rezidențiale individuale, gospodăriilor, anexelor și unor imobile cu utilizări mixte, sociale sau economice de mică amploare.

În proximitatea proprietății se observă clădiri cu regim redus de înălțime, de tip parter, parter cu mansardă sau parter și etaj, unele utilizate în scop rezidențial, iar altele adaptate pentru activități de servicii, depozitare ori activități conexe. De asemenea, în zona imediată sunt prezente platforme betonate, accese auto și construcții anexe, aspecte compatibile cu utilizarea mixtă a proprietății evaluate.

Conform documentației tehnice disponibile, proprietatea este amplasată la periferia localității, vizavi de cimitir, cu acces din stradă asfaltată și cu posibilitatea racordării la utilitățile publice existente în zonă.

Caracterul mixt al vecinătăților este considerat compatibil cu utilizarea actuală a proprietății, respectiv pentru activități administrative, sociale, servicii, depozitare sau alte activități economice de mică amploare. Vecinătățile nu au fost considerate ca având un impact negativ semnificativ asupra utilizării și valorii proprietății, însă starea neuniformă a construcțiilor din zonă și caracterul periferic al amplasamentului au fost avute în vedere în analiza de piață și în estimarea valorii.

3.1.4. Localizare și acces

Proprietatea evaluată este amplasată în intravilanul localității Ghiroda, comuna Ghiroda, județul Timiș, la adresa str. Sinaia nr. 45A, într-o zonă periferică a localității, caracterizată prin construcții rezidențiale individuale, anexe gospodărești și imobile cu utilizări mixte, sociale sau economice de mică amploare.

Amplasamentul beneficiază de acces direct din stradă asfaltată, accesibil atât pietonal, cât și auto. Conform informațiilor disponibile, terenul are două fronturi stradale, aspect care favorizează accesul separat, organizarea circulațiilor interioare, manevrarea autovehiculelor și eventuala exploatare distinctă a diferitelor corpuri de clădire existente pe proprietate.

Accesul în incintă se realizează prin zone carosabile betonate/pavate, care permit accesul autovehiculelor de mici și medii dimensiuni către construcțiile amplasate pe teren. Configurația terenului și poziționarea construcțiilor permit utilizarea proprietății pentru activități de servicii, depozitare, activități administrative, sociale sau alte utilizări compatibile cu reglementările urbanistice aplicabile.

Amplasarea în comuna Ghiroda, în zona de influență a municipiului Timișoara, susține accesul la piața locală și metropolitană. Totodată, caracterul periferic al zonei, traficul mai redus și vecinătățile preponderent rezidențiale au fost avute în vedere în analiza atractivității și a potențialului comercial al proprietății.

Dimensiunile exacte ale fronturilor stradale, traseul acceselor, limitele proprietății și eventualele servituți de acces nu au fost verificate prin măsurători topo-cadastrale, nefiind pus la dispoziție un plan de situație actualizat.

3.1.5. Concluzie privind aria de piață și localizarea

Proprietatea evaluată se încadrează în piața locală și metropolitană a imobilelor cu teren intravilan și construcții cu utilizare mixtă, respectiv activități economice, depozitare, servicii, activități administrative sau sociale. Aria de piață relevantă este reprezentată, în principal, de comuna Ghiroda și de zona de influență a municipiului Timișoara, cu extindere către celelalte localități periurbane din zona metropolitană.

Amplasarea în localitatea Ghiroda, pe str. Sinaia nr. 45A, conferă proprietății acces la piața de utilizatori și investitori interesați de imobile cu suprafețe de teren mai mari, acces auto și posibilitate de adaptare funcțională. Terenul este intravilan, categoria curți-construcții, în suprafață de 2.860 mp, iar în evidențele cadastrale sunt înscrise construcții cu destinație industrială/edilitară și administrativă/social-culturală.

Localizarea periferică, caracterul mixt al vecinătăților și starea neuniformă a construcțiilor limitează atractivitatea pentru utilizări comerciale cu expunere ridicată sau pentru activități care necesită trafic intens și reprezentativitate. În același timp, accesul din două fronturi stradale, suprafața terenului și existența mai multor corpuri de clădire constituie avantaje pentru activități de servicii, depozitare, logistică de mică amploare, birouri, activități sociale ori reconversie funcțională, în limitele reglementărilor urbanistice aplicabile.

În concluzie, localizarea este considerată **medie spre bună** pentru categoria de proprietăți analizată. Proprietatea nu este una cu poziționare comercială premium, însă beneficiază de caracteristici care îi susțin vandabilitatea în segmentul utilizărilor economice și mixte: teren intravilan, acces auto, două fronturi stradale, proximitate față de municipiul Timișoara și flexibilitate potențială de utilizare. Aceste elemente au fost reflectate în analiza pieței, în alegerea comparabilelor și în estimarea valorii.

3.2 Descrierea situației juridice

Conform copiei Cărții Funciare nr. 403018 Ghiroda, imobilul evaluat este situat în comuna Ghiroda, str. Sinaia nr. 45A, județul Timiș, și este compus din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de **2.860 mp**, identificat prin nr. topografic 163/b/1/1/1/1/1/1/1/1/2/b.

În evidențele de carte funciară sunt înscrise următoarele construcții:

- **A1.1** – construcții industriale și edilitare, descrise ca atelier mecanic, magazie și hală;
- **A1.2** – construcții administrative și social-culturale, descrise ca imobil „cămin pentru copii orfani”, cu regim de înălțime P+M.

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în favoarea **Comunei Ghiroda – domeniu privat**, dobândit prin lege, conform HCL nr. 13 din 22.01.2019. Dreptul de proprietate asupra construcțiilor A1.1 și A1.2 este înscris în favoarea **Comunei Ghiroda**, dobândit prin adjudecare, conform actului administrativ nr. 32548 din 16.08.2022, emis în cadrul dosarului de executare nr. 226/2018.

În cartea funciară a fost notată anterior o acțiune în instanță formulată de Asociația East Lifewater împotriva Comunei Ghiroda, având ca obiect contestație la executare împotriva procesului-verbal de adjudecare. Această acțiune a fost radiată din cartea funciară prin încheierea aferentă înscrierii B8, în baza hotărârilor judecătorești menționate în extrasul de carte funciară.

De asemenea, dreptul de concesiune anterior înscris în favoarea Asociației East Lifewater a fost radiat ca urmare a expirării termenului contractual. Somația de plată și ipoteca legală înscrise anterior în favoarea Comunei Ghiroda au fost, de asemenea, radiate din cartea funciară.

La data documentului de carte funciară analizat, nu rezultă existența unor sarcini active înscrise asupra imobilului. Situația juridică a fost analizată exclusiv pe baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului și nu reprezintă opinie juridică. Pentru perfectarea unei eventuale tranzacții de vânzare, se recomandă verificarea situației juridice actualizate prin extras de carte funciară pentru autentificare, precum și, după caz, prin opinie juridică de specialitate.

În condițiile documentației disponibile, evaluatorul a considerat că imobilul poate fi analizat ca proprietate imobiliară transferabilă, cu respectarea condițiilor legale, urbanistice și notariale aplicabile la data tranzacției.

3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în intravilanul localității Ghiroda, comuna Ghiroda, județul Timiș, la adresa str. Sinaia nr. 45A. Conform Cărții Funciare nr. 403018 Ghiroda, terenul are categoria de folosință **curți-construcții**, suprafața de **2.860 mp** și este identificat prin nr. topografic 163/b/1/1/1/1/1/1/1/1/2/b.

Amplasamentul este poziționat într-o zonă periferică a localității, cu caracter mixt, alcătuită din locuințe individuale, gospodării, construcții anexe, spații de servicii și proprietăți cu utilizări economice de mică amploare. În imediata proximitate, pe latura estică a străzii Sinaia, este amplasat cimitirul localității.

Terenul are o formă aproximativ regulată și este amenajat parțial cu platforme betonate și zone carosabile interioare, care asigură accesul auto către corpurile de clădire existente. Configurația proprietății permite organizarea distinctă a acceselor, circulațiilor interioare, zonelor de parcare, aprovizionare și exploatare a construcțiilor.

Un avantaj important al terenului îl constituie existența a **două fronturi stradale**, respectiv către strada Sinaia, pe latura estică, și către strada Predeal, pe latura sudică. Această caracteristică conferă proprietății accesibilitate superioară, posibilitatea utilizării separate a unor zone din incintă, flexibilitate în organizarea activităților și potențial pentru o eventuală împărțire funcțională a proprietății, în măsura în care aceasta va fi permisă de reglementările urbanistice și cadastrale aplicabile.

Accesul auto și pietonal se realizează direct din drumurile publice adiacente. Conform documentației tehnice anterioare puse la dispoziție, amplasamentul beneficiază de acces din stradă asfaltată și de racordare la utilitățile publice disponibile în zonă. Situația, capacitatea, starea și conformitatea branșamentelor nu au fost verificate de evaluator prin documente tehnice sau avize ale furnizorilor.

Pe teren sunt amplasate mai multe corpuri de clădire, cu funcțiuni diferite, respectiv construcții utilizate sau adaptabile pentru atelier mecanic/birouri, magazie/birouri, hală și clădire administrativă/socială cu regim de înălțime P+M. Dispunerea construcțiilor în incintă permite exploatarea proprietății pentru activități economice, servicii, depozitare, activități administrative, activități sociale sau alte utilizări compatibile, în condițiile respectării reglementărilor urbanistice aplicabile.

Dimensiunile exacte ale fronturilor stradale, limitele de proprietate, suprafețele efective ocupate de construcții, eventualele servituți, retragerile față de limite și situația juridico-cadastrală a tuturor corpurilor de clădire nu au fost verificate printr-un plan de situație actualizat sau prin măsurători topo-cadastrale. Aceste aspecte trebuie confirmate prin documentație tehnică și cadastrală actualizată, anterior unei eventuale tranzacții.



3.4 Descrierea construcțiilor

Proprietatea evaluată este reprezentată de un imobil de tip Construcții atelier mecanic, magazie, hală, cămin(birouri) și teren intravilan, cu destinație/utilizare comercială, situat în intravilanul comunei Ghiroda, str. Sinaia, nr. 45A, județ Timiș.

denumire	an construire	suparafata construita desfasurata	suparafata construita	suprafata utila
atelier mecanic/birouri	2000	184	184	134
magazie/birouri	1995	184	184	166
hală	1993	110	110	99
cămin P+M (birouri)	2007	476	238	428

1. DESCRIEREA CONSTRUCȚIE: ATELIER MECANIC

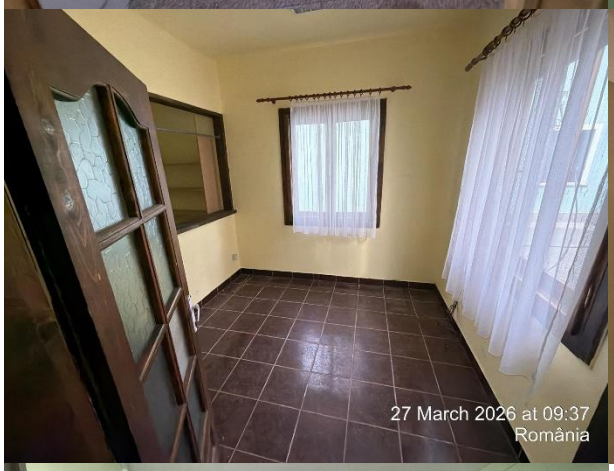
DATE GENERALE: Tipul construcției: **spatii depozitare/birouri**
an 2000
Regim de înălțime: **P**
Suprafața construită: Sc = 184 mp
Suprafață construită desfășurată= 184 mp
Suprafața utilă = 134 mp

CARACTERISTICI: Structura de rezistență: lemn
Închideri perimetrale: panouri osb lemn
Pardoseli: beton
Sarpanta : metalica cu invelitoare de tabla
Aspect exterior: finisaje în stare bună
Aspect interior: finisaje medii
CONCLUZII PRIVIND CONSTRUCȚIA: stare de întreținere medie, cu fisuri/crăpături vizibile, conform inspecției vizuale

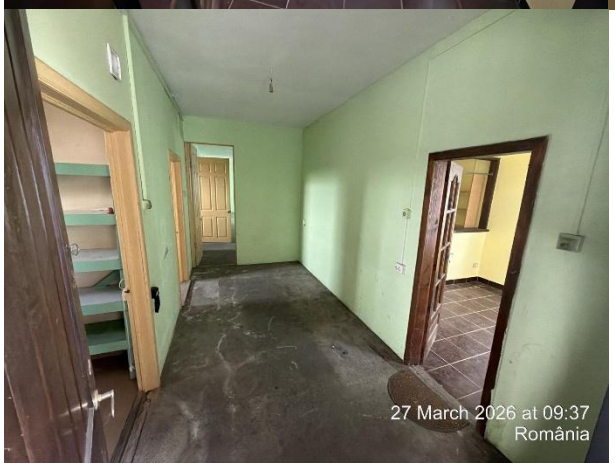



27 March 2026 at 09:37
România


27 March 2026 at 09:37
România


27 March 2026 at 09:37
România


27 March 2026 at 09:37
România


27 March 2026 at 09:37
România


27 March 2026 at 09:38
România

2. DESCRIEREA CONSTRUCȚIE: HALĂ

DATE GENERALE: Tipul construcției: **spatii depozitare**
an 1993
Regim de înălțime: **P**
Suprafața construită = 110 mp
Suprafață construită desfășurată = 110 mp
Suprafața utilă = 99 mp

CARACTERISTICI: Structura de rezistență: metalică
Închideri perimetrale: tablă
Sarpanta metalica cu invelitoare de tabla
Aspect exterior: finisaje în stare inferioară
Aspect interior: finisaje inferioare

CONCLUZII PRIVIND CONSTRUCȚIA: stare de întreținere precară, cu fisuri/crăpături vizibile, conform inspecției vizuale



3. DESCRIEREA CONSTRUCȚIE: MAGAZIE/birouri

DATE GENERALE: Tipul construcției: **spatii depozitare/birouri**
an 1995
Regim de înălțime: **P**
Suprafața construită = 184 mp
Suprafață construită desfășurată = 184 mp
Suprafața utilă = 166 mp

CARACTERISTICI: Structura de rezistență: lemn
Închideri perimetrale: panouri osb lemn
Sarpanta de lemn, cu invelitoare de tabla
Aspect exterior: finisaje în stare bună
Aspect interior: finisaje medii
CONCLUZII PRIVIND CONSTRUCȚIA: stare de întreținere medie, cu fisuri/crăpături vizibile, conform inspecției vizuale




27 March 2026 at 09:44
România
27 March 2026 at 09:44
România
27 March 2026 at 09:44
România
27 March 2026 at 09:44
România
27 March 2026 at 09:44
România
27 March 2026 at 09:45
România

4. DESCRIEREA CONSTRUCȚIE: CĂMIN

DATE GENERALE: Tipul construcției: **birouri**
an 2007
Regim de înălțime: **P+M**
Suprafața construită = 238 mp
Suprafață construită desfășurată = 476 mp
Suprafața utilă = 428 mp
ORIENTARE: Fațada orientată spre Est
CARACTERISTICI: Structura de rezistență: lemn
Închideri perimetrale: panouri osb lemn
Șarpantă de lemn, cu invelitoare de tabla
Aspect exterior: finisaje în stare bună
Aspect interior: finisaje medii
CONCLUZII PRIVIND CONSTRUCȚIA: stare de întreținere medie, cu fisuri/crăpături vizibile, conform inspecției vizuale





3.4.1 Utilități

Proprietatea este situată în intravilanul comunei Ghiroda, într-o zonă urbană, cu acces la infrastructura locală apă, gaz, curent și canalizare. Existența, racordarea și funcționalitatea efectivă a utilităților nu au

fost verificate prin documente tehnice sau probe de funcționare, ci au fost analizate pe baza informațiilor disponibile și a caracterului urban al amplasamentului.

Înaintea oricărei utilizări efective sau intervenții de reabilitare, este necesară verificarea branșamentelor și a capacității rețelelor existente de către specialiști autorizați.

3.4.2 Performanță energetică

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de performanță energetică actualizat. Având în vedere anul construirii declarat, sistemul constructiv vechi și starea actuală de conservare, performanța energetică a clădirii este considerată redusă în raport cu cerințele actuale aplicabile clădirilor nerezidențiale cu utilizare comercială, administrativă sau de servicii.

Eventualele lucrări de reabilitare termică, eficientizare energetică, înlocuire tâmplării, refacere instalații și modernizare a sistemelor de încălzire pot implica costuri semnificative, aspect reflectat în analiza de piață prin prisma stării tehnice și a vandabilității proprietății.

3.5 Componente asociate imobilului

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din terenul intravilan în suprafață de **2.860 mp**, împreună cu construcțiile și amenajările permanente aferente, situate în comuna Ghiroda, str. Sinaia nr. 45A, județul Timiș.

Componentele imobiliare considerate în cadrul evaluării sunt:

- terenul categoria de folosință **curți-construcții**, cu acces din două fronturi stradale, respectiv str. Sinaia și str. Predeal;
- construcția cu destinație de **atelier mecanic/birouri**;
- construcția cu destinație de **magazie/birouri**;
- construcția de tip **hală**, utilizabilă pentru depozitare, activități logistice, atelier sau activități similare;
- clădirea administrativă/socială cu regim de înălțime **P+M**, utilizată anterior ca cămin pentru copii orfani și adaptabilă pentru birouri, servicii, activități sociale sau alte utilizări compatibile;
- platformele betonate, aleile și căile de circulație interioară;
- împrejmuirile, porțile și accesurile existente;
- instalațiile și branșamentele fixe aferente clădirilor, în măsura în care acestea sunt incorporate în construcții și transferabile odată cu proprietatea.

Componentele menționate sunt considerate parte integrantă a proprietății imobiliare și au fost analizate în mod agregat în cadrul abordărilor aplicate, fără alocarea obligatorie a unor valori distincte pentru fiecare element, cu excepția situațiilor în care analiza prin cost sau prin venit impune evidențierea separată a acestora.

Nu fac obiectul evaluării bunurile mobile, echipamentele tehnologice, mobilierul, obiectele de inventar, vehiculele, paleții, materialele, utilajele, stocurile sau alte active neîncorporate permanent în teren ori în construcții. Acestea au fost excluse din concluzia asupra valorii, chiar dacă anumite bunuri mobile au fost observate în incinta proprietății la data inspecției.

În lipsa unui plan de situație actualizat și a releveelor pentru toate corpurile de clădire, identificarea componentelor asociate imobilului s-a realizat pe baza documentației cadastrale și fiscale disponibile, a informațiilor furnizate de beneficiar și de Primăria Comunei Ghiroda, precum și a observațiilor rezultate din inspecția vizuală a proprietății.

4 Analiza datelor

4.1 Analiza pieței imobiliare specifice

4.1.1 Definirea pieței specifice proprietății evaluate

Piața specifică proprietății evaluate este reprezentată de segmentul proprietăților imobiliare cu utilizare economică mixtă, formate din teren intravilan și construcții utilizabile pentru activități de birouri, servicii, depozitare, atelier, producție ușoară, activități administrative sau sociale.

Proprietatea subiect este amplasată în comuna Ghiroda, într-o zonă periurbană aflată în aria de influență a municipiului Timișoara, și cuprinde teren aferent, acces auto, construcții cu funcțiuni diferite și posibilitate de utilizare independentă a unor corpuri de clădire. Piața relevantă include proprietăți concurente din Ghiroda, zona estică a municipiului Timișoara și localitățile periurbane comparabile.

Având în vedere caracteristicile constructive și funcționale ale clădirilor, proprietatea nu se încadrează în segmentul halelor logistice moderne sau al parcurilor industriale, ci în segmentul proprietăților secundare, cu utilizare mixtă, construcții existente și necesar potențial de modernizare ori adaptare funcțională.

4.1.2 Analiza cererii pentru proprietăți similare

Cererea relevantă provine în principal din partea întreprinderilor mici și mijlocii, operatorilor de servicii, activităților de distribuție locală, depozitare, birouri, activități administrative, producție ușoară și activități sociale.

Pentru acest segment, cumpărătorii și chiriașii urmăresc în mod uzual accesul auto, terenul aferent, posibilitatea organizării parcărilor și a aprovizionării, spații de birouri, magazii, hale sau ateliere, precum și flexibilitatea în utilizarea clădirilor.

Cererea pentru proprietatea subiect este susținută de suprafața terenului, existența accesului din două fronturi stradale, platformele și circulațiile interioare, precum și de diversitatea funcțională a construcțiilor. Cererea este însă selectivă, deoarece potențialii cumpărători sau chiriași vor analiza starea tehnică a construcțiilor, investițiile necesare, documentația disponibilă și eficiența funcțională a fiecărui corp de clădire.

4.1.3 Analiza ofertei competitive

Oferta competitivă cuprinde atât spații industriale și logistice moderne, cât și proprietăți mai vechi, cu hale, ateliere, magazii, birouri și teren aferent, situate în Ghiroda, Timișoara și localitățile periurbane.

Proprietățile moderne, cu structură nouă, acces pentru trafic greu, înălțimi utile superioare, platforme amenajate, birouri moderne și instalații complete, se poziționează într-un segment valoric superior. Acestea nu sunt direct comparabile cu proprietatea evaluată, dar reprezintă repere pentru limita superioară a pieței.

Oferta concurentă directă este reprezentată de construcții mai vechi sau adaptate, cu acces auto și teren aferent, utilizabile pentru activități de servicii, depozitare, ateliere, birouri sau producție ușoară. În cadrul acestui segment, fiecare proprietate are un grad ridicat de particularitate, în funcție de amplasament, acces, starea construcțiilor, dotări, suprafețe, documentație și investițiile necesare.

4.1.4 Analiza echilibrului dintre cerere și ofertă

Piața imobilelor economice și mixte din zona Ghiroda–Timișoara este caracterizată de o ofertă diversificată și de o cerere selectivă. Proprietățile moderne, bine echipate și situate în zone industriale consolidate au o atractivitate mai ridicată și perioade de expunere mai reduse.

Pentru proprietățile cu construcții mai vechi, cu funcțiuni eterogene și necesar de investiții, concurența este mai accentuată, iar negocierea privind chiria sau prețul de vânzare este mai probabilă. În acest segment, nivelul cererii depinde semnificativ de capacitatea proprietății de a fi adaptată la cerințele concrete ale utilizatorului.

Proprietatea subiect este apreciată ca având o poziționare concurențială medie. Avantajele terenului, accesului auto și utilizării flexibile sunt compensate parțial de starea neuniformă a construcțiilor, caracterul periferic al amplasamentului și necesitatea posibilă de lucrări de reparații, igienizare sau modernizare.

4.1.5 Analiza chiriilor practicate și a randamentelor/ratelor de capitalizare observabile

În cadrul abordării prin venit au fost estimate chirii brute lunare diferențiate pe corpuri de clădire, în funcție de utilizarea posibilă, suprafața utilă, starea tehnică și poziționarea fiecărei construcții în cadrul proprietății.

Pentru atelierul mecanic/birouri, cu suprafața utilă de 134 mp, a fost estimată o chirie de 6,00 €/mp/lună, rezultând un venit brut potențial anual de 9.648 €.

Pentru magazie/birouri, cu suprafața utilă de 166 mp, a fost estimată o chirie de 6,00 €/mp/lună, rezultând un venit brut potențial anual de 11.952 €.

Pentru hală, cu suprafața utilă de 99 mp, a fost estimată o chirie de 4,00 €/mp/lună, rezultând un venit brut potențial anual de 4.752 €. Nivelul inferior al chiriei reflectă caracteristicile constructive și funcționale mai puțin favorabile comparativ cu spațiile de birouri sau clădirile administrative.

Pentru clădirea P+M, utilizabilă ca birouri, cu suprafața utilă de 428 mp, a fost estimată o chirie de 7,00 €/mp/lună, rezultând un venit brut potențial anual de 35.952 €.

Venitul brut potențial anual total estimat este de 62.304 €. Pentru reflectarea riscului de neocupare, a perioadelor necesare identificării chiriașilor și a rotației contractuale, a fost aplicată o pierdere din neînchiriere de 10%, respectiv 6.230 €/an. În aceste condiții, venitul brut efectiv estimat este de 56.074 €/an.

Din venitul brut efectiv au fost deduse cheltuielile aferente impozitului pe proprietate, asigurării și rezervei pentru reparații capitale, în cuantum total de 6.733 €/an. Rezultă astfel un venit net efectiv de 49.340 €/an.

Analiza pieței și a proprietăților comparabile a indicat un interval al ratelor de capitalizare cuprins între 7,5% și 9,5%, în funcție de calitatea construcțiilor, amplasament, stabilitatea veniturilor, starea tehnică, gradul de ocupare și riscul investițional.

4.1.6 Concluzia privind poziționarea proprietății subiect în piață și justificarea ratei de capitalizare selectate

Proprietatea evaluată se poziționează în segmentul **comercial secundar, cu utilizare preponderentă de birouri, servicii și activități administrative**, completat de spații auxiliare de atelier, magazie și hală.

Din suprafața utilă totală estimată de **827 mp**, circa **728 mp**, respectiv aproximativ **88%**, sunt utilizabili pentru birouri, servicii, activități administrative și spații conexe. Hala are o suprafață utilă de 99 mp, reprezentând circa 12% din suprafața totală. În consecință, proprietatea nu este analizată ca activ industrial sau logistic, ci preponderent prin raportare la piața spațiilor comerciale de birouri și servicii.

Proprietatea nu se încadrează în segmentul clădirilor moderne de birouri de clasa A și nici în segmentul spațiilor comerciale premium. Aceasta are un caracter mixt, fiind compusă din corpuri de clădire cu vechime, structură, finisaje, stare tehnică și funcționalitate diferite, amplasate într-o zonă periferică a comunei Ghiroda.

Poziționarea proprietății este susținută de următoarele elemente favorabile:

- amplasarea în zona metropolitană Timișoara;
- teren intravilan în suprafață de 2.860 mp;
- acces auto și existența a două fronturi stradale;
- posibilitatea organizării de parcări, accesuri și circulații interioare;
- flexibilitatea de utilizare distinctă sau de închiriere separată a corpurilor de clădire;
- suprafața semnificativă utilizabilă pentru birouri, servicii și activități administrative;
- posibilitatea adaptării proprietății pentru sediu de firmă, activități sociale, servicii, birouri, depozitare sau activități comerciale compatibile.

Totodată, au fost avute în vedere elementele care limitează atractivitatea și cresc riscul investițional:

- amplasarea în afara zonelor consacrate de birouri ale municipiului Timișoara;
- caracterul periferic și mixt al zonei;
- construcțiile eterogene și standardul tehnic neuniform;
- necesitatea probabilă de lucrări de igienizare, reparații, modernizare și adaptare funcțională;
- risc de neocupare și rotație a chiriașilor superior celui aferent unei clădiri moderne de birouri;
- lichiditate mai redusă și posibilă perioadă de expunere mai mare la vânzare sau închiriere;
- lipsa releveelor actualizate, a planului de situație și a documentației tehnice complete.

Analiza reperelor de piață pentru spații de birouri și servicii din orașe primare indică rate de capitalizare inferioare pentru activele moderne, bine localizate, cu grad ridicat de ocupare, chiriași stabili și contracte de închiriere cu risc redus. Proprietatea subiect prezintă un profil de risc superior acestor active, fiind apropiată de segmentul spațiilor de birouri clasa B sau al proprietăților comerciale secundare.

Pierderea din neocupare de 10%, cheltuielile cu impozitul pe proprietate, asigurarea și rezerva pentru reparații capitale au fost deduse anterior la determinarea venitului net efectiv stabilizat. Prin urmare, rata de capitalizare selectată nu dublează aceste riscuri și cheltuieli, ci reflectă riscul rezidual aferent localizării, lichidității, calității construcțiilor, caracterului mixt al proprietății, profilului potențialilor chiriași și investițiilor necesare pentru menținerea competitivității.

Având în vedere aceste considerente, a fost selectată rata de capitalizare de:

9,5%

Rata de capitalizare de 9,5% este situată peste nivelurile asociate clădirilor de birouri prime, însă este adecvată pentru o proprietate comercială secundară, cu utilizare preponderentă de birouri și servicii, dar cu construcții neomogene, amplasament periferic și risc investițional superior.

Aplicând rata de capitalizare de 9,5% la venitul net efectiv de **49.340 €/an**, rezultă:

Valoarea prin abordarea prin venit = 49.340 € / 9,5% = 519.370 €

Echivalentul valorii rezultate este de **2.720.770 lei**.

4.2 Analiza CMBU

Cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă utilizarea posibilă fizic, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la valoarea maximă a proprietății, analizată atât în ipoteza terenului liber, cât și în condițiile existenței construcțiilor amplasate pe teren.

Analiza CMBU a fost realizată ținând seama de amplasamentul proprietății în intravilanul localității Ghiroda, suprafața terenului de 2.860 mp, existența accesului din două fronturi stradale, caracterul mixt al vecinătăților, construcțiile existente și potențialul de utilizare economică al proprietății.

4.2.1 Analiza terenului considerat liber de construcții

Permisibilitatea legală

Terenul este situat în intravilanul localității Ghiroda, având categoria de folosință curți-construcții. În lipsa unui certificat de urbanism actualizat, a reglementărilor urbanistice detaliate și a unui plan de situație actualizat, evaluatorul nu formulează concluzii privind indicatorii urbanistici aplicabili, respectiv POT, CUT, regimul maxim de înălțime, retragerile obligatorii sau funcțiunile admisibile în mod expres.

Având în vedere caracterul zonei, construcțiile existente și utilizările observate în vecinătate, sunt considerate plauzibile, sub rezerva respectării reglementărilor urbanistice și a obținerii autorizațiilor necesare, utilizările de tip servicii, birouri, activități administrative, depozitare, atelier, producție ușoară nepoluantă, activități sociale sau alte utilizări compatibile.

Posibilitatea fizică

Terenul are suprafața de 2.860 mp, formă aproximativ regulată, acces auto și pietonal, precum și două fronturi stradale, către str. Sinaia și str. Predeal. Aceste caracteristici permit organizarea unor accese separate, a circulațiilor interioare, a parcajelor, a zonelor de aprovizionare și a unor spații cu utilizări distincte.

Suprafața terenului și poziționarea sa permit realizarea unor construcții cu funcțiuni economice sau mixte de mică și medie amploare. Totuși, amplasarea într-o zonă periferică, cu vecinătăți preponderent rezidențiale și proximitatea cimitirului, limitează atractivitatea pentru dezvoltări comerciale cu vizibilitate intensă, pentru funcțiuni cu trafic ridicat sau pentru proiecte rezidențiale cu poziționare premium.

Fezabilitatea financiară

Din perspectiva pieței locale, utilizările de tip servicii, birouri, depozitare, atelier sau activități administrative sunt considerate mai adecvate decât dezvoltarea unei proprietăți comerciale majore sau a unui proiect logistic modern. Cererea relevantă provine din partea întreprinderilor mici și mijlocii, operatorilor de servicii, activităților de distribuție locală, depozitare și producție ușoară.

O dezvoltare nouă presupune costuri semnificative de demolare, proiectare, autorizare, construire, amenajare și comercializare, precum și un risc suplimentar privind absorbția spațiilor rezultate. În lipsa unei analize urbanistice și tehnico-economice aprofundate, nu se poate concluziona că demolarea construcțiilor existente și realizarea unei dezvoltări noi ar genera o valoare superioară celei obținute prin exploatarea și adaptarea construcțiilor actuale.

Productivitatea maximă

În ipoteza terenului liber, cea mai productivă utilizare este apreciată ca fiind dezvoltarea unei proprietăți cu utilizare economică mixtă, destinată serviciilor, birourilor, depozitării, atelierelor, activităților administrative sau producției ușoare nepoluante, în condițiile reglementărilor urbanistice aplicabile.

4.2.2 Analiza proprietății în condițiile construcțiilor existente

Proprietatea include mai multe corpuri de clădire cu funcțiuni diferite, respectiv spații utilizabile ca atelier mecanic/birouri, magazie/birouri, hală și clădire P+M utilizabilă pentru birouri, activități administrative, servicii sau activități sociale.

Construcțiile existente permit exploatarea diferențiată a proprietății, prin închirierea separată sau utilizarea distinctă a corpurilor de clădire. Această flexibilitate este susținută de accesul din două fronturi stradale, de existența spațiilor exterioare și de posibilitatea organizării separate a activităților de birouri, depozitare, atelier sau servicii.

Utilizarea actuală și utilizarea alternativă cea mai probabilă presupun menținerea construcțiilor, efectuarea lucrărilor necesare de reparații, igienizare, modernizare și adaptare funcțională, precum și exploatarea acestora ca spații generatoare de venit.

Având în vedere veniturile potențiale estimate prin abordarea prin venit, costurile necesare pentru adaptare, nivelul chiriilor aplicate și rata de capitalizare selectată, nu a rezultat că demolarea integrală a construcțiilor și dezvoltarea unei noi investiții ar fi, la data evaluării, mai productivă decât păstrarea și optimizarea utilizării construcțiilor existente.

4.2.3 Concluzia privind CMBU

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate, în condițiile construcțiilor existente, este menținerea și optimizarea utilizării sale ca proprietate cu funcțiune economică mixtă, destinată închirierii sau utilizării directe pentru birouri, servicii, activități administrative, depozitare, atelier, producție ușoară nepoluantă și activități conexe.

Această utilizare este considerată fizic posibilă, plauzibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar și maxim productivă, în condițiile realizării lucrărilor necesare de întreținere, modernizare și adaptare funcțională.

Concluzia este formulată cu rezerva obținerii și verificării documentației urbanistice, tehnice și cadastrale actualizate. O eventuală schimbare a reglementărilor urbanistice, identificarea unor neconcordanțe juridice sau tehnice ori constatarea unor costuri semnificative de remediere poate conduce la revizuirea concluziei privind cea mai bună utilizare.

4.3 Evaluarea

4.3.1 Valoarea de piață a terenului

Pentru estimarea valorii de piață a terenului aferent proprietății evaluate a fost utilizată abordarea prin piață – metoda comparațiilor directe. Această metodă presupune compararea terenului subiect cu terenuri similare disponibile pe piață, pentru care există informații privind prețurile de ofertă sau de tranzacționare. Prețurile proprietăților comparabile au fost analizate și ajustate pentru diferențele relevante față de terenul evaluat, astfel încât fiecare comparabilă să reflecte, pe cât posibil, caracteristicile proprietății subiect.

Terenul evaluat este situat în intravilanul comunei Ghiroda, str. Sinaia nr. 45A, județul Timiș, este înscris în CF nr. 403018 Ghiroda, are suprafața de 2.860 mp și categoria de folosință curți-construcții. Terenul este aferent unei proprietăți cu utilizare economică mixtă, compusă din teren intravilan și construcții existente utilizabile pentru atelier, birouri, magazie, hală și activități administrative/sociale. Utilizarea relevantă conform analizei CMBU este cea comercială, respectiv pentru servicii, birouri, depozitare, activități administrative, atelier sau activități economice compatibile.

În cadrul grilei de comparație au fost avute în vedere următoarele criterii de comparație:

- tipul comparabilei și marja de negociere;
- dreptul de proprietate transmis;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- suprafața terenului;
- deschiderea și forma în plan;
- utilitățile disponibile;
- vecinătățile;
- destinația/utilizarea conform CMBU;
- accesibilitatea;
- amenajările exterioare, respectiv drumuri, trotuare și infrastructură;
- eventualele cheltuieli necesare pentru aducerea terenului la stadiul de teren construibil sau utilizabil.

Au fost selectate trei proprietăți comparabile, situate în localitatea Ghiroda, respectiv în zona Calea Lugojului și zona de vest a localității. Comparabilele au suprafețe cuprinse între 614 mp și 11.636 mp, iar prețurile unitare de ofertă identificate au fost de 122,15 €/mp, 120,00 €/mp și 119,83 €/mp.

Pentru comparabilele analizate s-a aplicat o ajustare pentru marja de negociere, având în vedere că prețurile de ofertă pot fi diferite de prețurile efective de tranzacționare. Această ajustare reflectă comportamentul obișnuit al participanților pe piață, respectiv faptul că, în urma negocierii, prețul final acceptat poate fi inferior prețului solicitat inițial. Ajustările aplicate au fost de -12,21 €/mp pentru comparabila nr. 1, de -12,00 €/mp pentru comparabila nr. 2 și de -11,98 €/mp pentru comparabila nr. 3.

Nu au fost aplicate ajustări pentru dreptul de proprietate transmis, comparabilele analizate transmițând un drept similar cu cel al proprietății evaluate, respectiv drept de proprietate deplin. În mod similar, nu au fost necesare ajustări pentru condițiile de finanțare, întrucât s-a considerat că plata se realizează în condiții normale de piață, fără facilități, constrângeri sau aranjamente financiare speciale.

Pentru condițiile de vânzare, s-a avut în vedere dacă oferta reflectă o relație independentă între vânzător și cumpărător, fără motivații speciale, constrângeri sau interese particulare care ar putea influența prețul. În lipsa unor astfel de elemente, nu s-au aplicat ajustări pentru acest criteriu.

Criteriul privind cheltuielile necesare imediat după cumpărare a fost analizat pentru a identifica dacă proprietățile comparabile necesită costuri suplimentare relevante față de proprietatea subiect. În situația în care aceste cheltuieli nu sunt semnificative sau nu diferă față de terenul evaluat, nu au fost necesare ajustări.

Pentru condițiile de piață, s-a analizat dacă datele de piață utilizate sunt actuale și comparabile cu data evaluării. Comparabilele selectate reflectă condiții curente de piață, astfel că nu au fost aplicate ajustări pentru acest criteriu.

Localizarea a fost analizată prin raportare la amplasamentul proprietății subiect, accesibilitate, caracterul zonei, vecinătăți, gradul de dezvoltare comercială și atractivitatea zonei pentru potențialii cumpărători. Terenurile comparabile sunt situate în localitatea Ghiroda, fiind considerate, în ansamblu, comparabile cu proprietatea subiect din perspectiva ariei de piață. Nu au fost aplicate ajustări pentru localizare.

Suprafața terenului reprezintă un criteriu relevant, deoarece terenurile cu suprafețe diferite pot avea prețuri unitare diferite. În general, loturile mai mici pot avea un preț unitar mai ridicat, fiind mai accesibile pentru cumpărători, în timp ce suprafețele mai mari pot avea un preț unitar mai redus, în funcție de lichiditate și vandabilitate.

Pentru comparabila nr. 1, având suprafața de 614 mp, a fost aplicată o ajustare negativă de -5,50 €/mp, întrucât aceasta are o suprafață semnificativ mai redusă decât terenul subiect. Pentru comparabila nr. 2, cu suprafața de 11.636 mp, a fost aplicată o ajustare pozitivă de +10,80 €/mp, întrucât aceasta are o suprafață semnificativ mai mare decât proprietatea evaluată. Comparabila nr. 3, cu suprafața de 2.045 mp, a fost apreciată ca având o dimensiune apropiată de terenul subiect și nu a necesitat ajustare pentru acest criteriu.

Deschiderea și forma în plan au fost analizate deoarece influențează posibilitatea de utilizare, amplasarea construcțiilor, accesul în parcelă și utilizarea funcțională a terenului. Terenul subiect beneficiază de două fronturi stradale, comparativ cu un singur front stradal pentru comparabilele analizate. Această caracteristică conferă proprietății evaluate un avantaj privind accesibilitatea, posibilitatea organizării distincte a circulațiilor interioare și flexibilitatea de utilizare.

Pentru acest criteriu au fost aplicate ajustări pozitive de +5,22 €/mp pentru comparabila nr. 1, de +5,94 €/mp pentru comparabila nr. 2 și de +5,39 €/mp pentru comparabila nr. 3.

Utilitățile reprezintă un criteriu important în cazul terenurilor intravilane. Proprietățile care beneficiază de utilități la limita terenului sau în proximitate sunt mai atractive, întrucât presupun costuri mai reduse și un termen mai scurt pentru utilizare sau dezvoltare. Terenul subiect beneficiază de toate utilitățile, în contextul proprietății construite existente.

Comparabilele nr. 1 și nr. 3 au fost considerate similare din perspectiva utilităților disponibile. Pentru comparabila nr. 2 a fost aplicată o ajustare pozitivă de +3,74 €/mp, întrucât aceasta este prezentată cu utilități limitate la apă, gaz și energie electrică, în timp ce terenul subiect beneficiază de toate utilitățile.

Vecinătățile au fost analizate prin raportare la caracterul zonei, calitatea mediului construit și compatibilitatea utilizărilor din zonă. Terenul subiect este amplasat într-o zonă mixtă, cu construcții rezidențiale, anexe gospodărești și activități economice de mică amploare, fiind situat în proximitatea cimitirului localității.

Pentru comparabilele nr. 1 și nr. 3, vecinătățile au fost considerate similare cu cele ale proprietății subiect și nu au necesitat ajustări. Pentru comparabila nr. 2 a fost aplicată o ajustare negativă de -12,85 €/mp, întrucât aceasta beneficiază de vecinătăți apreciate ca superioare față de terenul evaluat.

Destinația și utilizarea conform CMBU au fost analizate prin raportare la utilizarea permisă legal și probabilă a terenului. Pentru proprietatea evaluată, utilizarea relevantă este cea comercială, respectiv pentru servicii, birouri, activități administrative, atelier, depozitare sau activități economice compatibile. Comparabilele selectate au fost considerate adecvate din perspectiva destinației, fără a necesita ajustări pentru acest criteriu.

S-au avut în vedere și eventualele componente non-imobiliare, în măsura în care acestea sunt incluse în prețul comparabilelor și pot influența valoarea. În cazul terenurilor analizate, aceste elemente nu au o influență semnificativă asupra valorii terenului și nu au fost aplicate ajustări.

Accesibilitatea a fost analizată în funcție de accesul la proprietate, legătura cu drumurile publice, calitatea drumului și ușurința de utilizare a terenului. Terenul subiect beneficiază de acces direct din străzi asfaltate și de două fronturi stradale, aspecte care susțin lichiditatea și valoarea acestuia.

Amenajările exterioare, precum drumurile, trotuarele, infrastructura stradală și gradul de echipare a zonei, pot influența atractivitatea proprietății. Pentru comparabila nr. 1 a fost aplicată o ajustare pozitivă de +5,48 €/mp, având în vedere că aceasta beneficiază de acces pietruit, în timp ce proprietatea subiect are acces din străzi asfaltate. Comparabilele nr. 2 și nr. 3 au fost considerate similare din perspectiva amenajărilor exterioare.

De asemenea, s-a analizat dacă sunt necesare cheltuieli pentru aducerea terenului la stadiul de teren construibil sau utilizabil, cum ar fi demolări, lucrări de curățare, reglementări urbanistice suplimentare, PUZ sau alte costuri semnificative. În cazul terenului subiect, analiza a fost realizată în ipoteza terenului liber de construcții, ca element component al proprietății construite, fără a considera separat costuri de demolare sau de eliberare a terenului.

Indicațiile valorice rezultate din analiza comparabilelor au fost interpretate de evaluator, fiind acordată o pondere mai mare comparabilei care a necesitat cele mai mici ajustări și care este cea mai apropiată de proprietatea subiect din punct de vedere fizic, juridic, economic și urbanistic.

În urma aplicării ajustărilor au rezultat următoarele valori unitare:

Comparabilă	Valoare unitară ajustată
Comparabila nr. 1	115 €/mp
Comparabila nr. 2	116 €/mp
Comparabila nr. 3	113 €/mp

Prin aplicarea metodei comparațiilor directe și prin reconcilierea indicațiilor valorice rezultate, a fost formulată opinia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului.

În urma analizei, valoarea unitară estimată a terenului a fost de **113,00 €/mp**. Aplicată la suprafața terenului subiect de 2.860 mp, rezultă:

Indicator	Valoare
Valoare unitară teren	113,00 €/mp
Suprafață teren	2.860 mp
Valoarea de piață a terenului	**323.180 €**
Echivalent în lei	**1.693.010 lei**

Etapele parcurse în vederea estimării valorii terenului au fost următoarele:

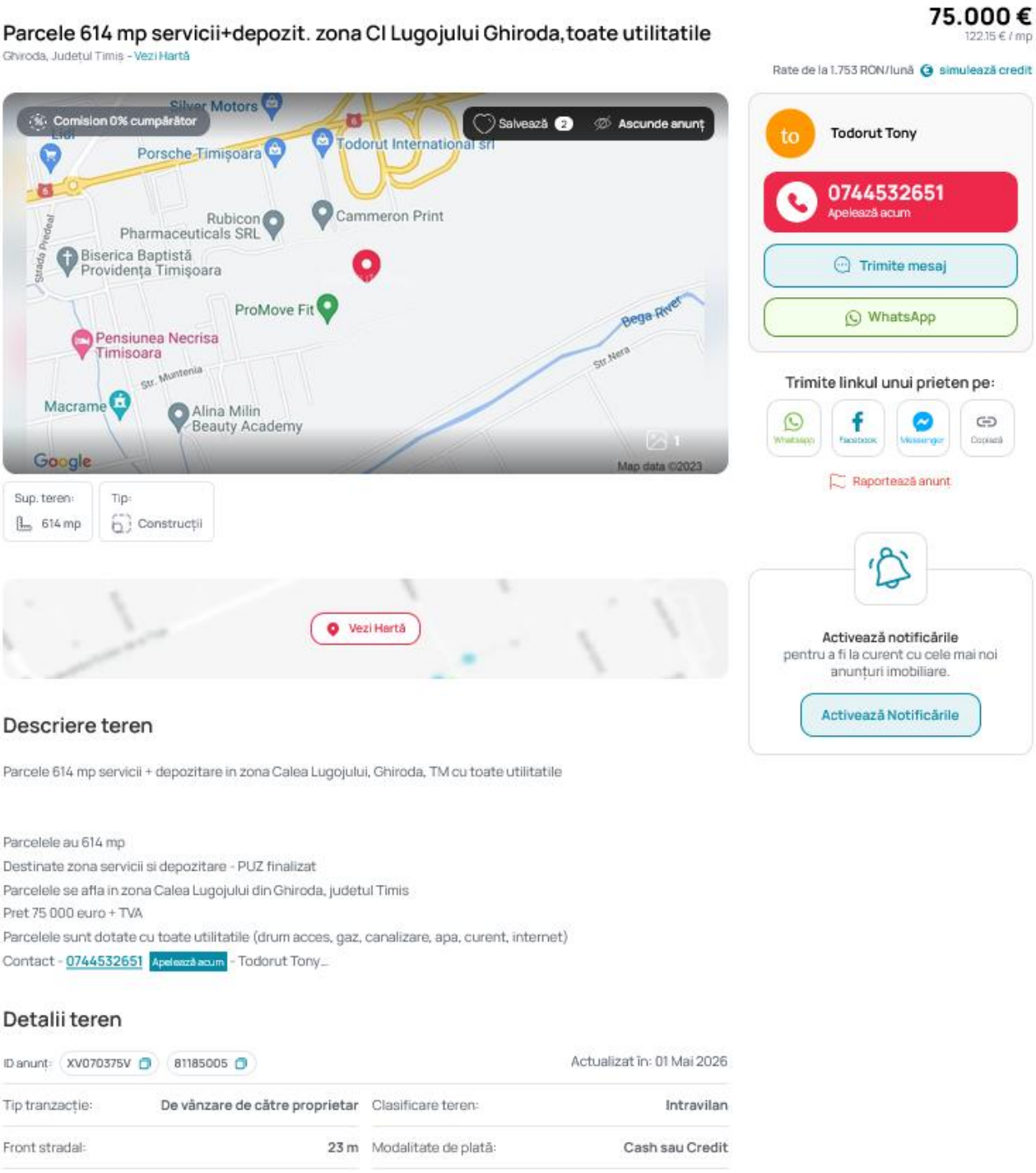
- documentarea pe baza actelor de proprietate, extrasului de carte funciară și documentației cadastrale;
- identificarea terenului evaluat și a dreptului de proprietate supus evaluării;
- analiza amplasamentului, accesului, vecinătăților și infrastructurii existente;
- analiza CMBU a terenului considerat liber și a proprietății construite;
- identificarea și selectarea proprietăților comparabile;
- analiza prețurilor unitare ale comparabilelor;
- aplicarea ajustărilor pentru diferențele relevante dintre terenul subiect și comparabile;
- analiza rezultatelor obținute și selectarea indicației valorice celei mai relevante;
- formularea opiniei asupra valorii de piață a terenului.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, emise de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, în vigoare la data evaluării.

4.3.1.1 Comparabile relevante

Oferta nr. 1

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ghiroda-614mp-2-81185005

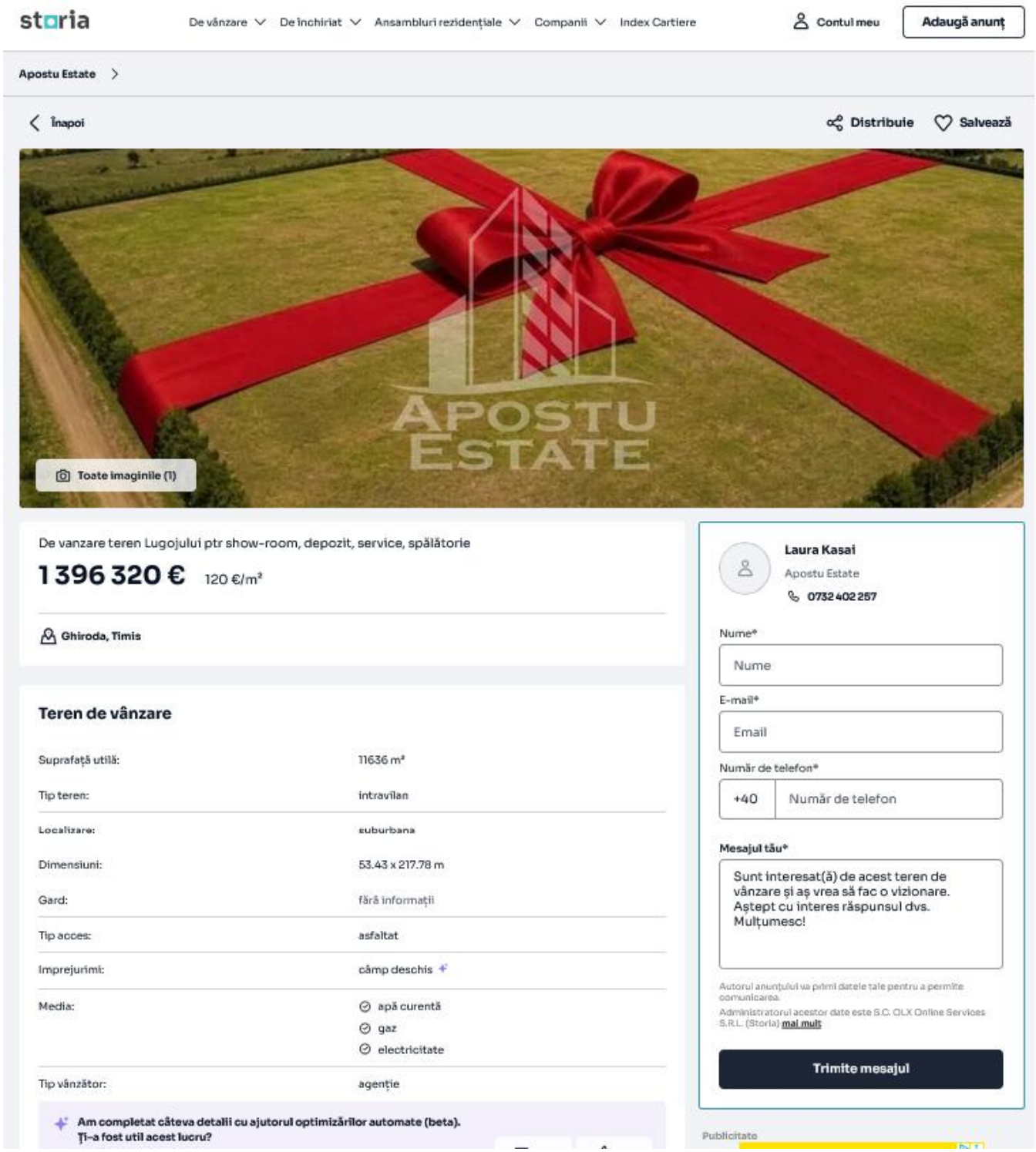


Conform discuției cu reprezentantul proprietarului s-a stabilit ca terenul, are suprafata de 614 mp, apa, gaz, canalizare, curent la limita de proprietate, drum pietruit

Ofertă de vânzare 75.000 euro+tva

Oferta nr. 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-lugojului-ptr-show-room-depozit-service-spltorie-IDHh6Q?_gl=1*1bo5c90*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw3ejRBhAdEiwADkqPn6e8X1XS2poyTKgNhHJopN3-LoEMnZZwUD8ndQHUEFPZfMZ-BG3m0RoCrjIQAvD_BwE





Descriere

APOSTU ESTATE va propune spre vanzare un teren intravilan, curti constructii, situat strategic pe Calea Lugojului, in zona cu acces rapid catre Centura Timisoarei si principalele artere comerciale si logistice ale orasului. Terenul beneficiaza de pozitionare excelenta pentru dezvoltare comerciala, showroom auto, service auto, spalatorie auto, depozitare sau activitati mixte.

Detalii teren:
Suprafata teren: 11.636 mp
Front stradal: 53.43 ml
Regim: intravilan curti constructii
Acces direct din drum asfaltat
Utilitati: apa, curent, gaz
Iluminat stradal
PUZ aprobat
Disponibil imediat

Pe teren exista proiect propus si aflat in curs de obtinere a autorizatiei de construire pentru:
hala tip showroom
service auto
spalatorie auto
spatii de depozitare
platforme si spatii de expunere

Indicatori urbanistici:
POT propus: 16.16%
CUT propus: 0.17
Suprafata construita propusa: 1.880.08 mp
Suprafata desfasurata propusa: 2.047.34 mp
Spatii verzi propuse: 3.725.85 mp

Conform proiectului:
hala principala P + 1E
zona showroom si expunere
acces facil pentru TIR si clienti
platforme carosabile si parcari amenajate

Terenul reprezinta o oportunitate excelenta pentru investitori sau companii care doresc dezvoltarea unui hub comercial/auto intr-o zona cu vizibilitate foarte buna si acces rapid catre Timisoara, Centura Sud/Nord, Autostrada A1, Aeroportul International Traian Vuia

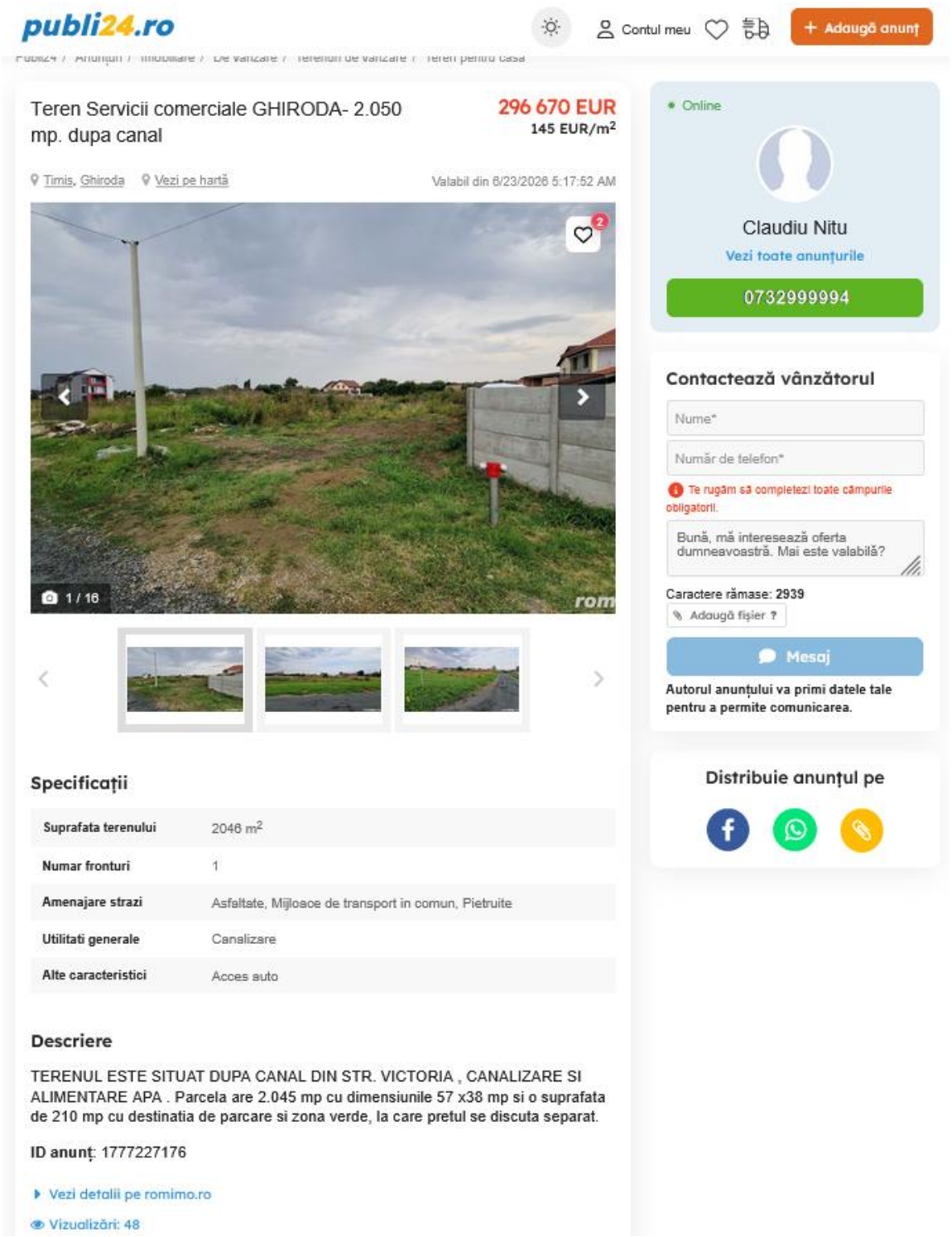
Ideal pentru:
showroom auto
reprezentanta auto
service multimarca
spalatorie auto
parc auto
logistica usoara
depozitare
productie usoara

Conform discuției cu reprezentantul proprietarului s-a stabilit ca terenul, are suprafata de 11636 mp, apa, curent,gaz drum asfaltat

Ofertă de vânzare 1.396.320 euro+tva

Oferta nr. 3

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-servicii-comerciale-ghiroda-2-050-mp-dupa-canal/2fd8018h2225767315h4e8fe2e3hihgg.html



Conform discuției cu reprezentantul proprietarului s-a stabilit ca terenul, are suprafata de 2045 mp, apa, gaz, curent, canalizare, drum asfaltat

Ofertă de vânzare 245.182 euro+tva

4.3.1.2 Grila de comparație

- EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE -				
Teren intravilan situat în localitatea Ghiroda, str. Sinaia, nr. 45A, Jud. Timiș				
Metoda comparației directe				
Element de comparație	**proprietatea**	**proprietăți comparabile**		
	de evaluat	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Adresa	**vatra satului**	**zona Calea Lugojului**	**zona Vest**	**zona Vest**
	Ghiroda	**Ghiroda**	**Ghiroda**	**Ghiroda**
pret tranzacție/ofertă (euro) fara TVA		**75.000 €**	**1.396.320 €**	**245.182 €**
Suprafata (mp)	2.860	614	11.636	2.045
Pret unitar tranz/ofertă (EURO/mp)		**122,15**	**120,00**	**119,89**
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (oferta / tranzacție)		Oferta curentă	Oferta curentă	Oferta curentă
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-12,21	-12,00	-11,99
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (euro/mp)		110	108	108
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		110	108	108
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		110	108	108
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		110	108	108
Cheltuieli necesare imediat după cumpăr.	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		110	108	108
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		110	108	108
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda
Comparativ cu subiectul		locație similară	locație similară	locație similară
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		110	108	108
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	2.860	614	11.636	2.045
Cuantum ajustare (%)		-5%	10%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-5,50	10,80	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		104	119	108
DESCHIDERE & FORMA IN PLAN	2 fronturi stradale	1 front stradal	1 front stradal	1 front stradal
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	5%
Cuantum ajustare (euro/mp)		5,22	5,94	5,40
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		110	125	113
UTILITĂȚI	toate utilitățile	toate utilitățile	apa, gaz, curent	toate utilitățile
Cuantum ajustare (%)		0%	3%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	3,74	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		110	128	113
VECINĂTĂȚI		similar	superioară	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	-10%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	-12,85	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		110	116	113
DESTINAȚIA (peisagistică CMBU)	comercial	comercial	comercial	comercial
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		110	116	113
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	pietruit	asfaltat	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		5%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		5,48	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		115	116	113
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil (constructie pe teren/PUZ)	considerat liber	considerat liber	considerat liber	considerat liber
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/construcție)		0	0	0
Cuantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		**115 €**	**116 €**	**113 €**
Ajustare totală netă absolută	(EURO)	5,21	7,63	5,40
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	5%	7%	5%
Ajustare totală brută absolută	(EURO)	16,20	33,33	5,40
Ajustare totală procentuală absolută	**(%)**	**15%**	**31%**	**5%**
Număr ajustări		**4**	**5**	**2**

Curs valutar BNR: 1 euro= 5,2386 lei/euro

Proprietatea comparabilă cu cea mai mică ajustare totală brută procentuală, este cea care va fi aleasă.

*Conform GEV 630, Selectarea concluziei asupra valorii a avut în vedere comparabilele cu cel mai ridicat grad de similaritate fizică, juridică și economică față de proprietatea subiect și asupra cărora au fost necesare cele mai reduse ajustări brute

Astfel, **valoarea de piață*** a terenului, obținută prin metoda comparației directe este de:

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

113,00 euro/mp

VALOARE DE PIAȚĂ* a terenului rezultata din evaluare:

323.180 euro

echivalent 1.693.010 lei

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza tendintei. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:

TIPUL COMPARABILEI (oferta / tranzacţie)

In general, diferentele intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranzactionare variaza pe piata locala in functie de negocierea dintre cumparator si agentia imobiliara, sau direct cu proprietarul. La ofertele analizate pe zona subiect s-a constatat o marja de negociere de

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Ajustari	-10%	-10%	-10%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS

Toate comparabilele se vand independent, fara alte obligatii - nu sunt necesare ajustari.

CONDIŢII DE FINANŢARE

Se considera ca la data evaluarii, plata se face cash, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.

CONDIŢII DE VÂNZARE

Preţul de tranzacţionare al unei proprietăţi imobiliare poate fi diferit de cel al unei proprietăţi identice din cauza aranjamentelor financiare diferite - nu sunt necesare ajustari.

Cheltuieli necesare imediat după cumpăr.

- nu sunt necesare ajustari.

CONDIŢII DE PIAŢĂ

Condiţiil de piaţă se referă la diferenţa între datele tranzacţiilor/ofertelor - nu sunt necesare ajustari.

LOCALIZARE

In functie de amplasamentul in cartier al imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10%, in cadrul aceluiasi cartier.

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Comparabila vs Subiect	**locaţie similară**	**locaţie similară**	**locaţie similară**
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	**0%**	**0%**	**0%**

Ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile si tin cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor.

SUPRAFAŢA (mp)

Cu cât terenurile rezidentiale au o suprafata mai mare cu atat sunt mai putin atractive decât parcelele mai mici care se pot achizitiona mai usor. Ajustarile pornesc de la 3% si pot ajunge pana la 10%

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Ajustari	-5%	10%	0%

DESTINAŢIA (utilizarea terenului)

Terenurile intravilane care au destinatia mixta servicii si rezidential se vand mai scump decat cele care au destinatia doar rezidential

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Comparabila vs Subiect	**similara**	**similara**	**similara**
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	**0%**	**0%**	**0%**

Conform studiului de piata si informatiilor primite, terenurile care au destinaţia de servicii si rezidenţial se vând în mod obişnuit cu cel mult 3% .

UTILITĂŢI

In functie de utilitatile de care dispun,terenurile se ajusteaza procentual intre 3% si 5%, conform deviz promotori aproximativ 5000 euro/teren

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Ajustari	0%	3%	0%

VECINĂTĂŢI

In functie de imobilele are se afla in imediata apropiere a terenurilor comparabile si de importanta comerciala a acestora se ajusteaza pozitiv/negativ.

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Comparabila vs Subiect	**similara**	**superioara**	**similara**
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	ajustare negativa	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	**0%**	**-10%**	**0%**

DESTINAŢIA (peisagistică CMBU)

Terenurile intravilane care au cmbu rezidenţial/comercial se vand mai scump decat cele care au cmbu doar comercial

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	similara	**similara**	**similara**
	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
	0%	**0%**	**0%**

Conform studiului de piata si informatiilor primite, terenurile care au au cmbu rezidenţial/comercial se vând în mod obişnuit mai scump cu cel mult 25% .

AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)

In functie de calitatea drumului de acces si anume asfaltat sau pietruit sau de pamant comparabilele se ajusteaza cu pana la 20%

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Comparabila vs Subiect	**inferioara**	**similara**	**similara**
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	**5%**	**0%**	**0%**

Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil (constructie pe teren/PUZ)

In funcţie de construcţiile existente pe teren se estimeaza valoarea de demolare(aducerea terenului la starea de teren liber) / costurile necesare pentru aducerea terenului la stadiul de teren construibil prin PUZ/stabilizare teren construibil

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Comparabila vs Subiect	**similara**	**similara**	**similara**
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	**0%**	**0%**	**0%**

4.3.2 Evaluarea proprietății integrale; modalități de abordare, selectarea metodelor adecvate

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în ansamblul său, formată din teren intravilan în suprafață de 2.860 mp și construcțiile existente amplasate pe acesta, au fost analizate abordările prevăzute de Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, emise de ANEVAR.

Proprietatea evaluată este una atipică, cu utilizare economică mixtă, compusă din teren aferent, construcții utilizabile ca atelier mecanic/birouri, magazie/birouri, hală și clădire P+M adaptabilă pentru birouri, servicii, activități administrative, sociale sau alte utilizări compatibile. Construcțiile au caracteristici constructive, vechime, stare tehnică și potențial de exploatare diferite, iar terenul beneficiază de acces din două fronturi stradale.

În cadrul evaluării au fost considerate relevante următoarele abordări:

- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost;
- abordarea prin piață, utilizată distinct pentru estimarea valorii terenului.

Abordarea prin piață nu a fost utilizată direct pentru estimarea valorii integrale a proprietății construite, deoarece nu au fost identificate suficiente tranzacții sau oferte comparabile care să reflecte, în mod credibil, proprietăți cu aceeași structură funcțională, același amplasament, aceeași suprafață de teren, aceeași diversitate a construcțiilor și același nivel de stare tehnică. Totuși, această abordare a fost aplicată pentru determinarea valorii de piață a terenului, ca element component al proprietății imobiliare.

4.3.2.1 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit a fost selectată ca metodă principală pentru estimarea valorii proprietății integrale, întrucât reflectă cel mai adecvat comportamentul investitorilor și al participanților din piață pentru imobilele cu utilizare economică mixtă, care pot genera venituri prin închiriere sau utilizare directă.

Metoda aplicată este metoda capitalizării directe a venitului net efectiv stabilizat. Aceasta presupune estimarea chiriei de piață pentru fiecare corp de clădire, determinarea venitului brut potențial, deducerea pierderilor aferente neocupării și neîncasării chiriei, precum și deducerea cheltuielilor de exploatare care revin proprietarului.

În cadrul analizei au fost estimate distinct chirii de piață pentru spațiile utilizabile ca atelier mecanic/birouri, magazie/birouri, hală și clădire P+M utilizabilă pentru activități administrative, servicii sau birouri. Chiriile au fost diferențiate în funcție de suprafață, amplasare în incintă, stare tehnică, funcționalitate, nivelul finisajelor, accesibilitate și posibilitatea de exploatare independentă.

Venitul net efectiv a fost determinat după deducerea unei pierderi din neînchiriere de 10%, precum și a cheltuielilor aferente impozitului pe proprietate, asigurărilor și rezervei pentru reparații capitale. Venitul net efectiv rezultat a fost capitalizat cu o rată de capitalizare de 9,5%.

Rata de capitalizare selectată reflectă profilul de risc al proprietății, respectiv caracterul mixt al construcțiilor, vechimea și starea tehnică neuniformă, necesarul probabil de lucrări de întreținere, modernizare sau adaptare funcțională, amplasamentul periferic, riscul de neocupare, lichiditatea estimată a proprietății și lipsa unei documentații tehnice complete și actualizate.

Abordarea prin venit este relevantă deoarece terenul și construcțiile formează o unitate economică funcțională, iar valoarea proprietății este influențată în mod direct de capacitatea acesteia de a genera venituri din exploatare.

4.3.2.2 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost a fost selectată ca metodă secundară, cu rol de verificare și fundamentare a concluziei obținute prin abordarea prin venit.

Această abordare presupune estimarea valorii terenului prin metoda comparațiilor directe și estimarea costului de înlocuire net al construcțiilor existente. Costul de înlocuire brut este diminuat cu deprecierile fizice, funcționale și externe identificate, astfel încât să fie reflectate vechimea clădirilor, caracteristicile constructive, nivelul finisajelor, starea tehnică aparentă, funcționalitatea, standardul de exploatare și investițiile necesare pentru menținerea competitivității proprietății în piață.

Abordarea prin cost este relevantă în cazul proprietății evaluate deoarece permite evidențierea distinctă a contribuției terenului și a construcțiilor la valoarea totală a proprietății. De asemenea, aceasta permite reflectarea deprecierilor specifice fiecărui corp de clădire și a diferențelor dintre costul unei construcții noi și utilitatea economică actuală a construcțiilor existente.

Totuși, abordarea prin cost prezintă limitări în raport cu proprietatea subiect, având în vedere lipsa releveelor actualizate, lipsa unui plan de situație complet, diversitatea constructivă a clădirilor și faptul că valoarea rezultată prin cost nu surprinde în mod direct capacitatea proprietății de a genera venituri și percepția actuală a participanților din piață.

4.3.2.3 Selectarea metodelor adecvate

Abordarea prin venit a fost selectată ca abordare principală, deoarece reflectă cel mai bine utilizarea economică relevantă conform analizei CMBU și capacitatea proprietății de a genera venituri din închiriere.

Abordarea prin cost a fost utilizată ca metodă secundară, de verificare și fundamentare, având în vedere că permite estimarea contribuției terenului și construcțiilor la valoarea proprietății, precum și evidențierea deprecierilor aferente clădirilor existente.

Abordarea prin piață a fost aplicată pentru estimarea valorii terenului, întrucât au fost identificate comparabile suficiente pentru această componentă. Aceasta nu a fost aplicată direct asupra proprietății integrale, din cauza lipsei unor comparabile suficient de similare din punct de vedere al terenului, construcțiilor, funcționalității, stării tehnice și potențialului de exploatare.

Prin urmare, concluzia asupra valorii proprietății integrale va avea la bază reconcilierea rezultatelor obținute prin abordarea prin venit și abordarea prin cost, acordându-se o pondere superioară abordării prin venit, în măsura în care aceasta reflectă cel mai direct comportamentul investitorilor și capacitatea proprietății de a produce venit.

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI CLĂDIRE DE BIROURI CU STRUCTURĂ PE ZIDĂRIE PORTANTĂ (PARTER + MANSARDA) - CLASA B

Proprietar: Comuna Ghiroda
Denumire şi adresă obiectiv: atelier mecanic/birouri

Sc parter (mp) = 184
Suprafaţa desfaşurată construită: **Sdc (mp) =** **184**

CLADIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE, SI AGRICOLE CONSTRUCTII SPECIALE IROVAL 2016

Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Cantitate (UM)	Cost unitar indexat (0) (lei/UM)	Cost total (lei)	Coef. corecţie distanţă de transport (1)	Coef. corecţie manoperă (2)	Cost de nou (3) (lei)
			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
						1,006	1,032	
Structură								
1	Grad seismic 7	**7CLBTIPB**	184,0	1.970,5	362.572,0	1,006	1,032	**376.419,3**
		Cost total						**376.419,3**
Finisaj interior								
1	Finisaj	**FICLBTIPB**	184,0	1.862,4	342.681,6	1,006	1,032	**355.769,3**
		Cost total						**355.769,3**
Instalaţii electrice								
1		**IECLBTIPB**	184,0	539,9	99.341,6	1,006	1,032	**103.135,7**
		Cost total						**103.135,7**
Instalaţii sanitare								
1		**ISCLBTIPB**	184,0	219,0	40.296,0	1,006	1,032	**41.835,0**
		Cost total			0,0			**41.835,0**
Instalaţii de încălzire cu ventilaţie								
1		**ISCLDP1**	184,0	359,2	66.092,8	1,006	1,032	**68.617,0**
		Cost total						**68.617,0**
Terasă								
1		**INVTZ**	184,0	487,3	89.663,2	1,006	1,032	**93.087,6**
		Cost total						**93.087,6**
TOTAL COST DE NOU FĂRĂ TVA (LEI)								**1.038.863,9**
TOTAL COST UNITAR DE NOU FĂRĂ TVA (LEI/MP)								**5.646,0**

curs bnr 1 euro= **5,2386**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

Sdc (mp) = **184,0** **An PIF=** 2000

Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (0) (%)	Valoare rămasă (1) (lei)
1	Structură de rezistenţă	376.419,3	50%	188.209,7
2	Finisaj	355.769,3	70%	106.730,8
3	Instalaţii electrice	103.135,7	60%	41.254,3
4	Instalaţii sanitare	41.835,0	60%	16.734,0
5	Instalaţii de încălzire	68.617,0	60%	27.446,8
6	Învelitori şi terase	93.087,6	70%	27.926,3
Total cost de nou fără TVA (Lei)		**1.038.863,9**		**408.301,8**
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)		**5.646,0**		**2.219,0**

Depreciere funcțională	**0%**
Depreciere din cauze externe	**0%**
DEPRECIERE CUMULATA	**0%**

Cost cladire = Valoarea actualizata (Va) - Depreciere cumulata

408.302	LEI x	**100%**	=	**408.302**	lei
				77.941	euro

Valoarea de piață (rotunjită) a construcției extindere obținută prin abordarea pe baza de costuri : **408.300 lei** / **77.900 euro**

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI CLĂDIRE DE BIROURI CU STRUCTURĂ PE ZIDĂRIE PORTANTĂ (PARTER + MANSARDA) - CLASA B

Proprietar: Comuna Ghiroda
Denumire şi adresă obiectiv: magazie/birouri

Sc parter (mp) = 184
Suprafaţa desfaşurată construită: **Sdc (mp) =** **184**

CLADIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE, SI AGRICOLE CONSTRUCTII SPECIALE IROVAL 2016

Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Cantitate (UM)	Cost unitar indexat (0) (lei/UM)	Cost total (lei)	Coef. corecţie distanţă de transport (1)	Coef. corecţie manoperă (2)	Cost de nou (3) (lei)
			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
						1,006	1,032	
Structură								
1	Grad seismic 7	**7CLBTIPB**	184,0	1.970,5	362.572,0	1,006	1,032	**376.419,3**
		Cost total						**376.419,3**
Finisaj interior								
1	Finisaj	**FICLBTIPB**	184,0	1.862,4	342.681,6	1,006	1,032	**355.769,3**
		Cost total						**355.769,3**
Instalaţii electrice								
1		**IECLBTIPB**	184,0	539,9	99.341,6	1,006	1,032	**103.135,7**
		Cost total						**103.135,7**
Instalaţii sanitare								
1		**ISCLBTIPB**	184,0	219,0	40.296,0	1,006	1,032	**41.835,0**
		Cost total			0,0			**41.835,0**
Instalaţii de încălzire cu ventilaţie								
1		**ISCLDP1**	184,0	359,2	66.092,8	1,006	1,032	**68.617,0**
		Cost total						**68.617,0**
Terasă								
1		**INVTZ**	184,0	487,3	89.663,2	1,006	1,032	**93.087,6**
		Cost total						**93.087,6**
TOTAL COST DE NOU FĂRĂ TVA (LEI)								**1.038.863,9**
TOTAL COST UNITAR DE NOU FĂRĂ TVA (LEI/MP)								**5.646,0**

curs bnr 1 euro= **5,2386**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

Sdc (mp) = **184,0** **An PIF=** 1995

Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (0) (%)	Valoare rămasă (1) (lei)
1	Structură de rezistenţă	376.419,3	70%	112.925,8
2	Finisaj	355.769,3	70%	106.730,8
3	Instalaţii electrice	103.135,7	75%	25.783,9
4	Instalaţii sanitare	41.835,0	75%	10.458,7
5	Instalaţii de încălzire	68.617,0	75%	17.154,3
6	Învelitori şi terase	93.087,6	75%	23.271,9
Total cost de nou fără TVA (Lei)		**1.038.863,9**		**296.325,4**
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)		**5.646,0**		**1.610,5**

Depreciere funcțională	**0%**
Depreciere din cauze externe	**0%**
DEPRECIERE CUMULATA	**0%**

Cost cladire = Valoarea actualizata (Va) - Depreciere cumulata

296.325 LEI x **100%** =

296.325 lei
56.566 euro

Valoarea de piață (rotunjită) a construcției extindere obținută prin abordarea pe baza de costuri : **296.300 lei**
56.600 euro

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI CLĂDIRE DE BIROURI CU STRUCTURĂ PE ZIDĂRIE PORTANTĂ (PARTER + MANSARDA) - CLASA B

Proprietar: Comuna Ghiroda
Denumire şi adresă obiectiv: cămin P+M (birouri)

Sc parter (mp) = 238
Sc mansarda(mp) = 238
Suprafaţa desfaşurată construită: **Sdc (mp) =** **476**

CLADIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE, SI AGRICOLE CONSTRUCTII SPECIALE IROVAL 2016

Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Cantitate (UM)	Cost unitar indexat (0) (lei/UM)	Cost total (lei)	Coef. corecţie distanţă de transport (1)	Coef. corecţie manoperă (2)	Cost de nou (3) (lei)
			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
						1,006	1,032	
Structură								
1	Grad seismic 7	**7CLBTIPB**	476,0	1.970,5	937.958,0	1,006	1,032	**973.780,5**
		Cost total						**973.780,5**
Finisaj interior								
1	Finisaj	**FICLBTIPB**	476,0	1.862,4	886.502,4	1,006	1,032	**920.359,7**
		Cost total						**920.359,7**
Instalaţii electrice								
1		**IECLBTIPB**	476,0	539,9	256.992,4	1,006	1,032	**266.807,5**
		Cost total						**266.807,5**
Instalaţii sanitare								
1		**ISCLBTIPB**	476,0	219,0	104.244,0	1,006	1,032	**108.225,3**
		Cost total			0,0			**108.225,3**
Instalaţii de încălzire cu ventilaţie								
1		**ISCLDP1**	476,0	359,2	170.979,2	1,006	1,032	**177.509,2**
		Cost total						**177.509,2**
Terasă								
1		**INVTZ**	238,0	487,3	115.977,4	1,006	1,032	**120.406,8**
		Cost total						**120.406,8**
TOTAL COST DE NOU FĂRĂ TVA (LEI)								**2.567.089,0**
TOTAL COST UNITAR DE NOU FĂRĂ TVA (LEI/MP)								**5.393,0**

curs bnr 1 euro= **5,2386**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

Sdc (mp) = **476,0** **An PIF=** 2007

Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (0) (%)	Valoare rămasă (1) (lei)
1	Structură de rezistenţă	973.780,5	60%	389.512,2
2	Finisaj	920.359,7	70%	276.107,9
3	Instalaţii electrice	266.807,5	60%	106.723,0
4	Instalaţii sanitare	108.225,3	60%	43.290,1
5	Instalaţii de încălzire	177.509,2	60%	71.003,7
6	Învelitori şi terase	120.406,8	65%	42.142,4
Total cost de nou fără TVA (Lei)		**2.567.089,0**		**928.779,3**
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)		**5.393,0**		**1.951,2**

Depreciere funcţională	**0%**
Depreciere din cauze externe	**0%**
DEPRECIERE CUMULATA	**0%**

Cost cladire = Valoarea actualizata (Va) - Depreciere cumulata

928.779 LEI x **100%** = **928.779** lei
177.295 euro

Valoarea de piaţă (rotunjită) a construcţiei extindere obţinută prin abordarea pe baza de costuri : **928.800 lei**
177.300 euro

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI CLĂDIRE DE TIP ŞOPRON CU STRUCTURĂ METALICĂ

ADRESA CLĂDIRII:

PROPRIETAR: **Comuna Ghiroda**

hală

Sc parter(MP)= **110,00**

Sdc (MP)= **110,00**

CATALOG-COSTURI DE RECONSTRUCȚIE, COSTURI DE ÎNLOCUIRE-CLĂDIRI INDUSTRIALE-IROVAL 2016

Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cantitatea	Cost unitar indexat (0) (lei/UM)	Cost total (lei)	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (3) (lei)
				A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	2.Şopron cu stâlpi din țeavă neagră vopsită şi învelitoare din tablă cutata neagră vopsită + ferme metalice vopsite	**SMITCNV**	**mp**	**110**	1.014	111.529,00	1,006	1,0320	**115.789**
COST DE NOU CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE (FĂRĂ TVA)									**115.789**
COST DE NOU / MP (FĂRĂ TVA)									**1.053**

curs Bnr = 5,2386 lei

1993 an PIF

Uzura fizică estimată **60%** Total uzură fizică

Depreciere funcțională 0%

Depreciere din cauze externe 0%

DEPRECIERE CUMULATA ***60%***

Cost cladire = Cost de nou construcţii şi instalaţii funcţionale - Depreciere cumulată

115.789 lei x 40% = **46.315** lei

8.841 euro

Valoarea de piață (fără TVA) a construcției obținută prin abordarea pe bază de costuri :

46.315 lei

8.840 euro

4.3.3 Abordarea prin venit – metoda capitalizării directe

Abordarea prin venit a fost utilizată ca abordare principală pentru estimarea valorii de piață a proprietății integrale, întrucât reflectă capacitatea acesteia de a genera venituri din închirierea spațiilor existente. Proprietatea cuprinde corpuri de clădire cu utilizări distincte, respectiv atelier mecanic/birouri, magazie/birouri, hală și clădire P+M utilizabilă pentru birouri, servicii, activități administrative sau sociale.

Metoda aplicată este metoda capitalizării directe a venitului net efectiv stabilizat. În cadrul acesteia au fost estimate chiriile de piață pentru fiecare categorie de spațiu, venitul brut potențial, pierderea din neocupare, cheltuielile care revin proprietarului și venitul net efectiv.

4.3.3.1 Comparabile relevante – oferte birouri

Pentru estimarea chiriilor aferente spațiilor utilizabile ca birouri au fost analizate oferte de închiriere din zona Ghirodei–Lugojului–Modern, cu accesibilitate bună către municipiul Timișoara și zona metropolitană.

Nr. crt.	Localizare / tip spațiu	Suprafață	Chirie lunară ofertată	Chirie unitară
1	Zona Ghirodei, spațiu comercial adaptabil pentru birouri, cabinet, depozit sau sediu firmă	120 mp	1.200 €	10,00 €/mp/lună
2	Zona Lugojului, spațiu de birouri și logistică în clădire modernă	287 mp	1.815 € + TVA	6,32 €/mp/lună + TVA
3	Zona Modern – Calea Dorobanților, spațiu pentru birouri	100 mp	600 €	6,00 €/mp/lună

Comparabila nr. 1 are o funcționalitate bună pentru activități administrative și comerciale, fiind amplasată într-o zonă cu accesibilitate superioară. Nivelul de chirie de 10,00 €/mp/lună reflectă o poziționare superioară și o utilizare flexibilă, inclusiv pentru spațiu comercial, cabinet sau sediu de firmă.

Comparabila nr. 2 reprezintă un spațiu modern de birouri și logistică, situat în zona Lugojului, în proximitatea nodului rutier spre autostrada A1. Spațiul beneficiază de finisaje moderne, climatizare, acces permanent, locuri de parcare, posibilitatea utilizării terenului suplimentar și facilități specifice activităților logistice. Această comparabilă este considerată similară proprietății subiect din perspectiva dotărilor, amplasamentului și reprezentativității.

Comparabila nr. 3 reprezintă un spațiu de birouri compartimentat, cu acces facil, utilități complete și disponibilitate imediată. Chiria ofertată de 6,00 €/mp/lună constituie un reper relevant pentru spațiile administrative cu nivel de finisare și funcționalitate medie, dar fără locuri de parcare.

Analiza comparabilelor indică un interval de chirii ofertate pentru spații de birouri și activități administrative între aproximativ 6,32 €/mp/lună și 10,00 €/mp/lună, în funcție de poziționare, stare, dotări, accesibilitate, parcare, finisaje și posibilitatea utilizării comerciale.

Ținând seama de starea construcțiilor subiect, caracterul mixt al proprietății, amplasamentul periferic, necesarul probabil de modernizare și diferențele față de spațiile moderne analizate, au fost selectate următoarele chirii de piață:

- 6,00 €/mp/lună pentru atelier mecanic/birouri;
- 6,00 €/mp/lună pentru magazie/birouri;

- 7,00 €/mp/lună pentru clădirea P+M utilizabilă pentru birouri, servicii sau activități administrative.

Nivelul de 7,00 €/mp/lună pentru clădirea P+M este justificat de suprafața mai mare, compartimentarea funcțională, utilizarea posibilă pentru birouri și servicii, precum și posibilitatea exploatării ca sediu administrativ independent. Acest nivel rămâne inferior chiriei ofertate pentru spațiul comercial superior din zona Ghirodei.

4.3.3.2 Oferte comparabile – spații de depozitare și hală

Pentru estimarea chiriei aferente halei au fost analizate oferte de închiriere pentru spații industriale, de producție, depozitare și logistică din localitatea Ghiroda.

Nr. crt.	Localizare / tip spațiu	Suprafață	Chirie lunară ofertată	Chirie unitară
1	Ghiroda, hală industrială pentru producție și servicii	600 mp	3.630 € + TVA	6,05€/mp/lună + TVA
2	Ghiroda, hală cu showroom și birouri, zona Aeroport	770 mp	4.800 €	6,23€/mp/lună
3	Ghiroda, hală nouă cu showroom și birouri	570 mp	6.050 € + TVA	6,42€/mp/lună + TVA

Comparabila nr. 1 este reprezentată de o hală industrială cu structură metalică, pardoseală industrială, înălțime interioară de aproximativ 6 m, acces auto și TIR, utilități complete, supraveghere video și acces direct din drum asfaltat. Aceasta este superioară halei subiect din perspectiva suprafeței, dotărilor, accesibilității și funcționalității industriale.

Comparabila nr. 2 este o proprietate cu funcțiune mixtă de hală, showroom și birouri, amplasată în zona Aeroport, în proximitatea unor dezvoltări logistice și comerciale. Proprietatea este nouă și beneficiază de funcționalitate superioară, reprezentativitate, suprafață mai mare și potențial comercial mai ridicat.

Comparabila nr. 3 este o hală nouă, cu structură metalică și panouri sandwich, spațiu de depozitare, showroom, birouri, platformă exterioară, acces TIR, parcare și amplasament cu vizibilitate bună către zona Aeroport–Autostrada A1. Aceasta este considerată net superioară halei subiect din punct de vedere al calității construcției, stării tehnice, înălțimii utile, dotărilor și poziționării.

Analiza ofertelor indică un interval de chirii pentru hale și spații de depozitare moderne din Ghiroda de aproximativ 6,00–6,42 €/mp/lună, fără a include, după caz, TVA-ul și cheltuielile de administrare sau utilitățile.

Hala proprietății subiect are o suprafață utilă de 99 mp și prezintă caracteristici constructive și funcționale inferioare comparabilelor analizate. Aceasta nu beneficiază de standardul unei hale logistice moderne, de înălțime utilă superioară, acces TIR dedicat, platformă extinsă, showroom, birouri moderne sau dotări tehnice comparabile.

În consecință, pentru hala subiect a fost selectată chiria de piață de:

4,00 €/mp/lună

Nivelul selectat se situează sub intervalul ofertelor analizate și reflectă starea fizică, funcționalitatea limitată, suprafața redusă, caracterul secundar al construcției și necesitatea probabilă de lucrări de întreținere sau adaptare.

4.3.3.3 Determinarea venitului brut potențial

Venitul brut potențial a fost estimat prin aplicarea chiriilor de piață selectate la suprafețele utile ale fiecărui corp de clădire, considerate exploatabile în condițiile efectuării lucrărilor uzuale de igienizare, întreținere și adaptare funcțională.

Chiriile selectate sunt exprimate în euro/mp/lună, fără TVA și fără cheltuielile cu utilitățile care pot fi refacturate chiriașilor. Nivelurile de chirie au fost stabilite diferențiat în funcție de destinația fiecărui spațiu, starea tehnică aparentă, funcționalitate, amplasare în incintă și comparația cu ofertele de închiriere analizate pentru spații de birouri, servicii, depozitare și hală.

Corp de clădire / utilizare	Suprafață utilă	Chirie estimată	Venit lunar potențial	Venit brut potențial anual
Atelier mecanic / birouri	134 mp	6,00 €/mp/lună	804 €	9.648 €
Magazie / birouri	166 mp	6,00 €/mp/lună	996 €	11.952 €
Hală	99 mp	4,00 €/mp/lună	396 €	4.752 €
Cămin P+M – birouri / servicii	428 mp	7,00 €/mp/lună	2.996 €	35.952 €
Total	**827 mp**		**5.192 €**	**62.304 €**

Rezultă un **venit brut potențial anual de 62.304 €**, corespunzător ipotezei de ocupare integrală a spațiilor la nivelurile de chirie selectate.

Venitul brut potențial reprezintă venitul teoretic maxim care poate fi obținut din închirierea proprietății, înainte de deducerea pierderilor din neocupare și neîncasare, precum și înainte de deducerea cheltuielilor care revin proprietarului. În etapa următoare, venitul brut potențial este diminuat cu pierderea din neocupare estimată la 10%, pentru determinarea venitului brut efectiv.

4.3.3.4 Capitalizarea venitului net efectiv

Venitul net efectiv a fost determinat prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor care revin proprietarului, respectiv impozitul pe proprietate, asigurarea și rezerva pentru reparații capitale.

Indicator	Valoare anuală
Venit brut potențial	62.304 €
Pierdere din neocupare – 10%	-6.230 €
Venit brut efectiv	56.074 €
Impozit pe proprietate	-4.169 €
Asigurare	-160 €
Rezervă pentru reparații capitale	-2.404 €
Venit net efectiv	**49.340 €/an**

Venitul net efectiv reprezintă venitul disponibil proprietarului înainte de serviciul datoriei și impozitul pe profit, utilizat pentru determinarea valorii proprietății prin metoda capitalizării directe.

Rata de capitalizare selectată este de **9,5%**, stabilită prin raportare la segmentul comercial secundar, cu utilizare preponderentă pentru birouri, servicii și activități administrative. Rata reflectă caracterul mixt al proprietății, amplasamentul periferic, calitatea și starea neuniformă a construcțiilor, riscul de neocupare, lichiditatea estimată, necesarul probabil de întreținere și adaptare funcțională, precum și documentația tehnică incompletă disponibilă.

Pierderea din neocupare și cheltuielile proprietarului au fost deduse distinct la estimarea venitului net efectiv. Prin urmare, rata de capitalizare reflectă riscul investițional rezidual și nu dublează aceste elemente.

Valoarea de piață prin abordarea prin venit a fost estimată prin capitalizarea directă a venitului net efectiv stabilizat, conform relației:

Valoarea proprietății = Venit net efectiv / Rata de capitalizare

Valoarea proprietății = 49.340 € / 9,5% = 519.370 €

Indicator	Valoare
Venit net efectiv	49.340 €/an
Rata de capitalizare selectată	9,5%
Valoarea de piață prin abordarea prin venit	**519.370 €**
Echivalent în lei	**2.720.770 lei**

Rezultatul obținut reflectă valoarea de piață a proprietății integrale, respectiv terenul intravilan și construcțiile existente analizate ca o unitate economică funcțională.

4.3.3.5 Determinarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare a fost determinată prin analiza informațiilor de piață disponibile pentru segmentul comercial – spații de birouri, coroborate cu caracteristicile și riscurile specifice ale proprietății evaluate.

Proprietatea subiect are caracter comercial mixt, însă utilizarea predominantă este cea de birouri, activități administrative și servicii. Din suprafața utilă totală estimată de 827 mp, suprafața utilizabilă ca atelier mecanic/birouri, magazie/birouri și clădire P+M pentru birouri, servicii ori activități administrative este de aproximativ 728 mp, reprezentând circa 88% din suprafața utilă totală. Hala are o suprafață utilă de 99 mp, reprezentând aproximativ 12% din suprafața totală analizată.

Prin urmare, pentru stabilirea ratei de capitalizare au fost considerate prioritare reperele specifice spațiilor comerciale cu utilizare de birouri, iar datele privind proprietățile industriale au avut numai rol secundar, pentru corpul de clădire de tip hală.

Pentru spațiile de birouri din orașe primare, inclusiv municipiul Timișoara, informațiile de piață analizate indică următoarele intervale orientative ale ratelor de capitalizare:

Sursa de piață	Segment analizat	Rata de capitalizare indicată
CBRE România	Spații de birouri – orașe primare	8,00% – 8,50%
Colliers International	Spații de birouri – orașe primare	8,00% – 8,50%
Cushman & Wakefield Echinox	Spații de birouri – orașe primare	8,00% – 8,50%
IO Partners – JLL Preferred Partner	Spații de birouri – orașe primare	8,50% – 9,00%
Knight Frank	Spații de birouri – orașe primare	8,00% – 8,50%
Darian DRS	Spații de birouri clasa A – orașe primare	8,00% – 9,50%
Darian DRS	Spații de birouri clasa B – orașe primare	8,50% – 10,50%

Intervalele menționate se referă, în principal, la proprietăți de birouri moderne sau prime, cu standard tehnic bun, amplasament comercial consolidat, grad de ocupare stabil, chiriași cu bonitate și contracte de închiriere cu risc redus.

Proprietatea evaluată este amplasată în comuna Ghiroda, în aria metropolitană a municipiului Timișoara, însă nu se încadrează în segmentul clădirilor moderne de birouri de clasa A. Aceasta este o proprietate comercială secundară, cu construcții eterogene, vechime și nivel de finisare diferite, spații administrative adaptabile, hală auxiliară și necesar probabil de reparații, întreținere, modernizare sau adaptare funcțională.

În stabilirea ratei de capitalizare au fost avute în vedere următoarele elemente de risc:

- amplasarea periferică, în comuna Ghiroda, în afara zonelor consacrate de birouri ale municipiului Timișoara;
- caracterul eterogen al construcțiilor și funcțiunilor existente;
- starea tehnică și funcțională neuniformă a corpurilor de clădire;
- necesitatea probabilă de lucrări de igienizare, reparații, modernizare și adaptare pentru chiriași;
- risc superior de neocupare și de rotație a chiriașilor, comparativ cu o clădire de birouri modernă;
- lichiditate mai redusă și perioadă de expunere la piață posibil mai mare;
- lipsa releveelor actualizate, a planului de situație și a documentației tehnice complete pentru toate construcțiile.

Au fost avute în vedere și elementele favorabile ale proprietății:

- situarea în zona metropolitană Timișoara;
- terenul intravilan în suprafață de 2.860 mp;
- accesul auto și existența a două fronturi stradale;
- posibilitatea organizării de parcări, accesuri și utilizări distincte;
- flexibilitatea de închiriere separată a corpurilor de clădire;
- ponderea majoritară a spațiilor utilizabile pentru birouri, servicii și activități administrative.

Pierderea din neocupare de 10%, impozitul pe proprietate, asigurarea și rezerva pentru reparații capitale au fost deduse anterior la determinarea venitului net efectiv stabilizat. În consecință, rata de capitalizare selectată nu dublează aceste elemente, ci reflectă riscul investițional rezidual aferent localizării, lichidității, caracterului secundar al construcțiilor, calității funcționale, profilului potențialilor chiriași și necesarului de investiții.

Având în vedere poziționarea proprietății ca activ comercial cu utilizare preponderentă de birouri, dar cu standard inferior proprietăților prime și cu caracteristici apropiate segmentului de birouri clasa B, a fost selectată rata de capitalizare de:

9,5%

Rata selectată se situează peste nivelurile specifice clădirilor de birouri prime din orașele primare, dar în interiorul intervalului aferent proprietăților de birouri clasa B și activelor comerciale secundare. Aceasta este considerată adecvată pentru profilul de risc și potențialul de venit al proprietății evaluate.

Aplicând rata de capitalizare de 9,5% la venitul net efectiv de 49.340 €/an, a rezultat:

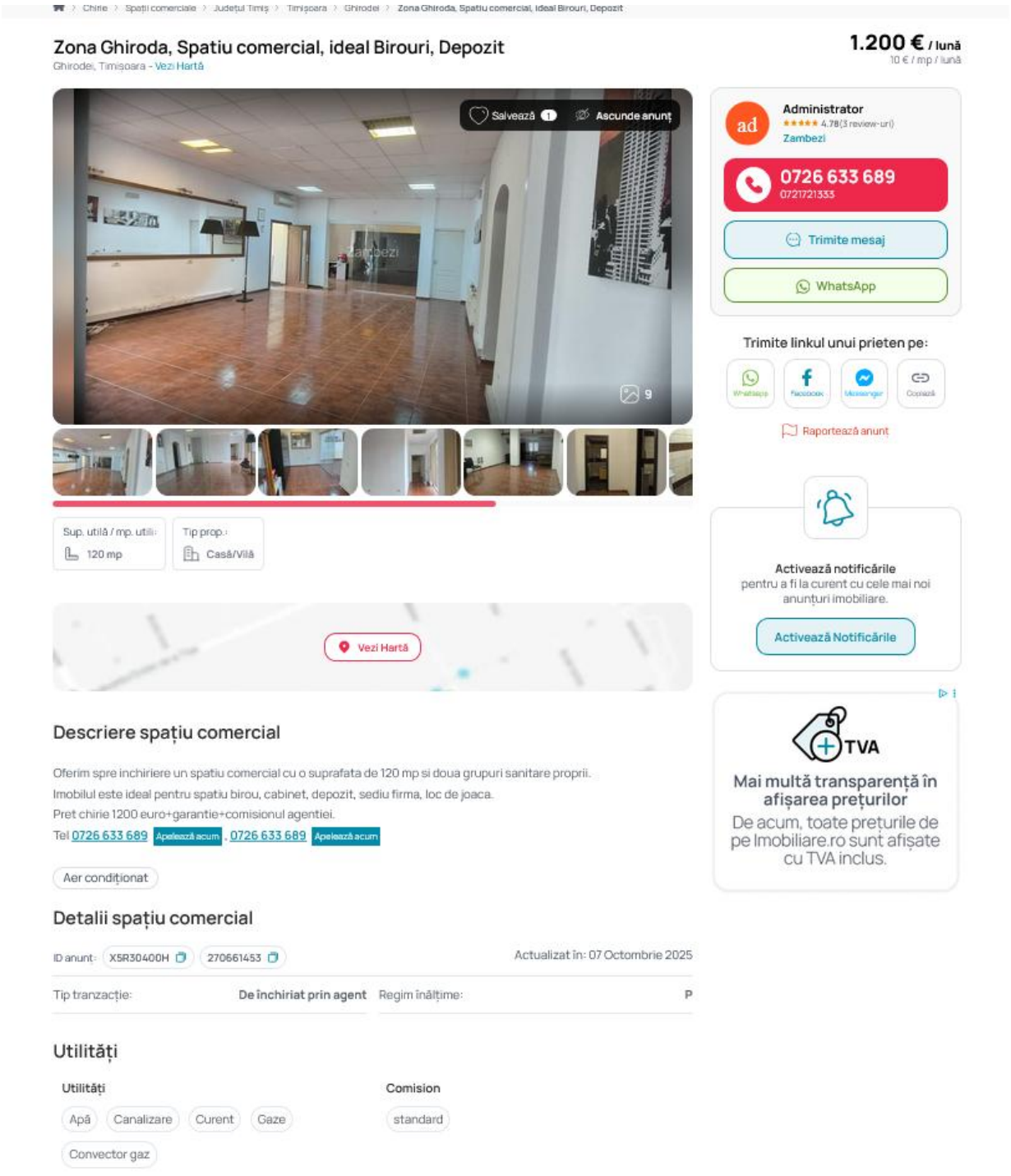
Valoarea prin abordarea prin venit = 519.370 €

Rata de capitalizare selectată reflectă relația dintre venitul net efectiv și valoarea de piață probabilă a proprietății, în condițiile segmentului comercial de birouri și servicii din aria metropolitană Timișoara.

4.3.3.6 Comparabile relevante oferte birouri

Oferta închiriere nr. 1

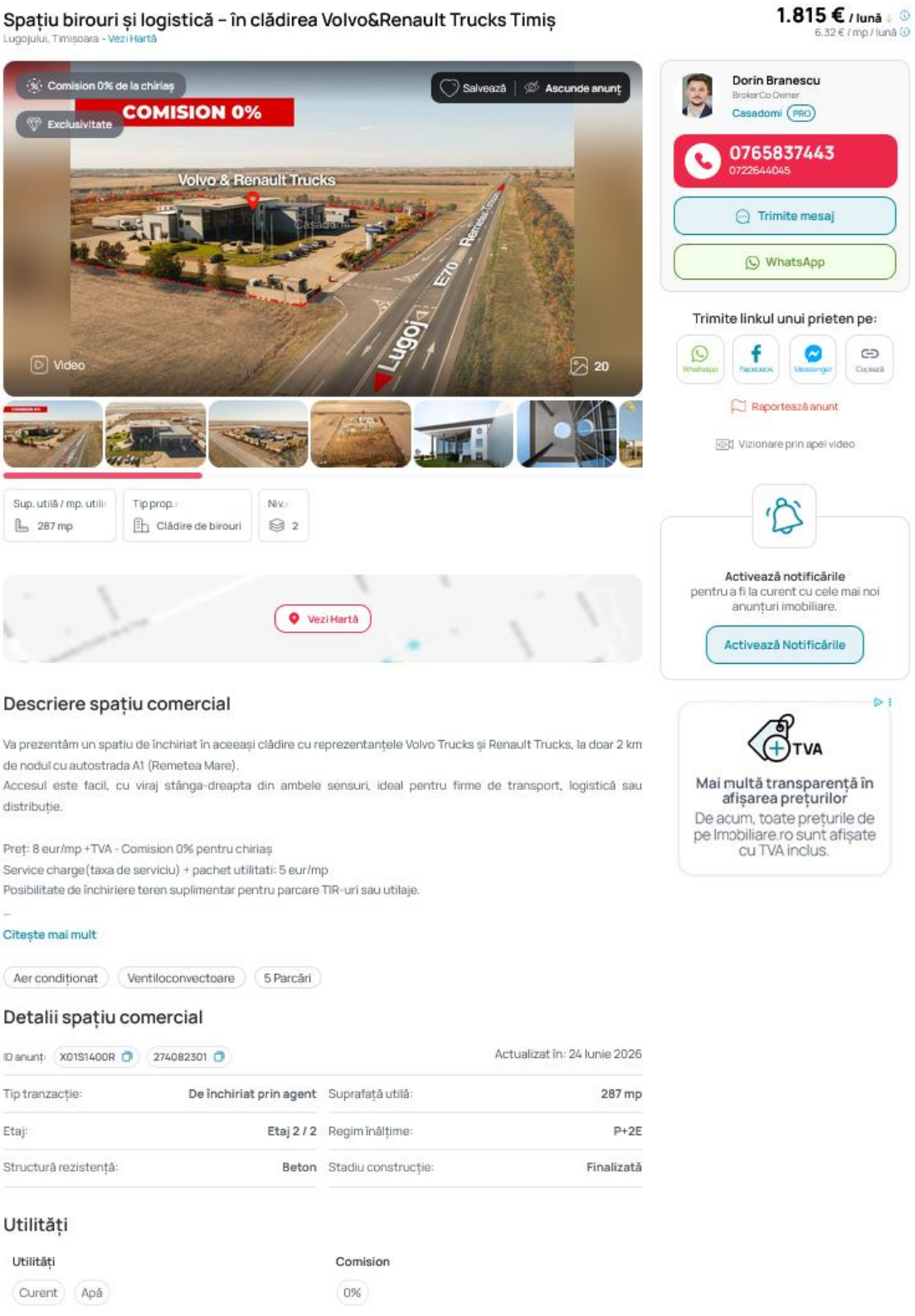
https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-timisoara-ghirodei-120mp-1-270661453



Sursă consultată la data de 23.06.2026

Oferta închiriere nr. 2

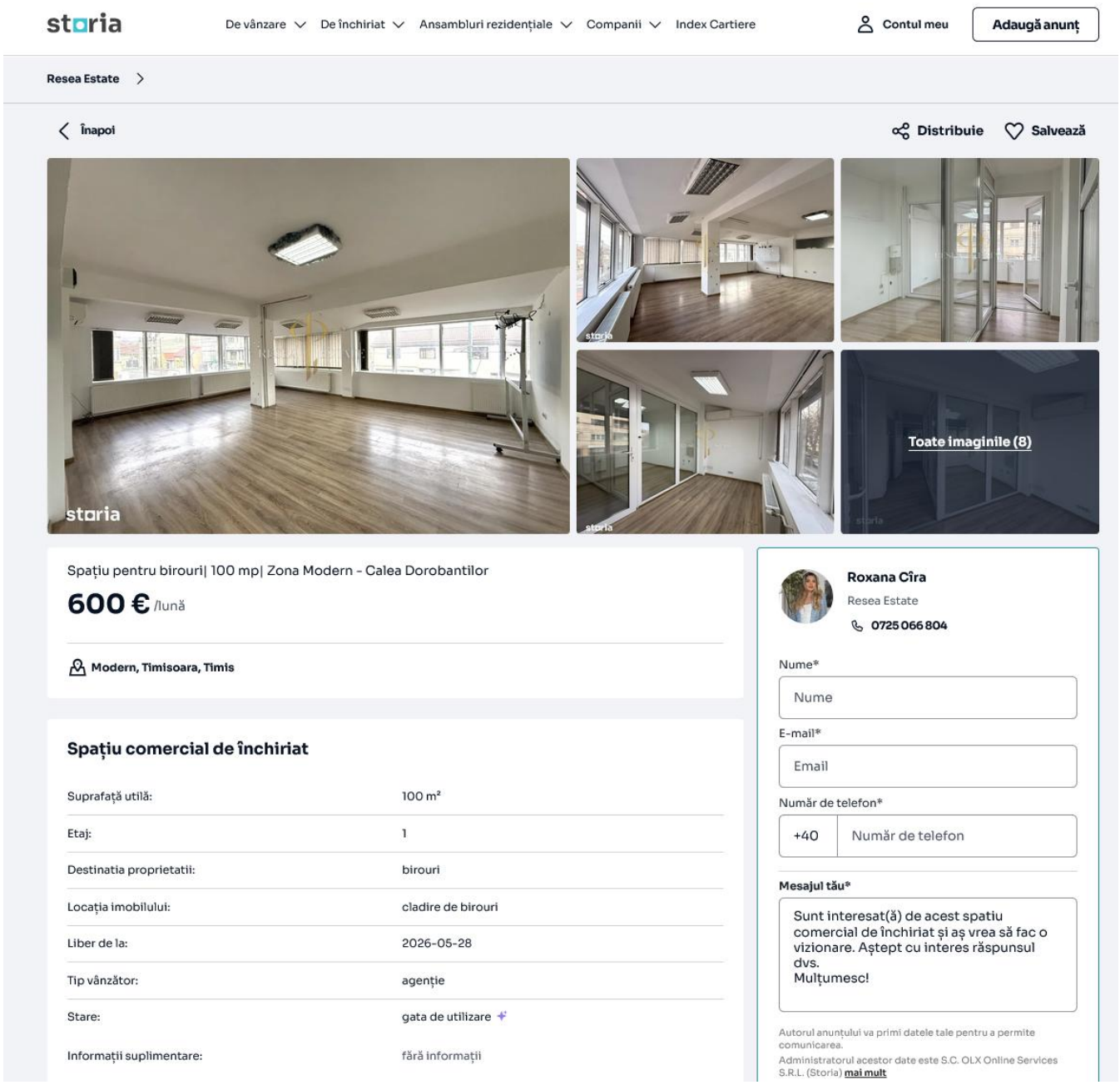
https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-timisoara-lugojului-287mp-274082301

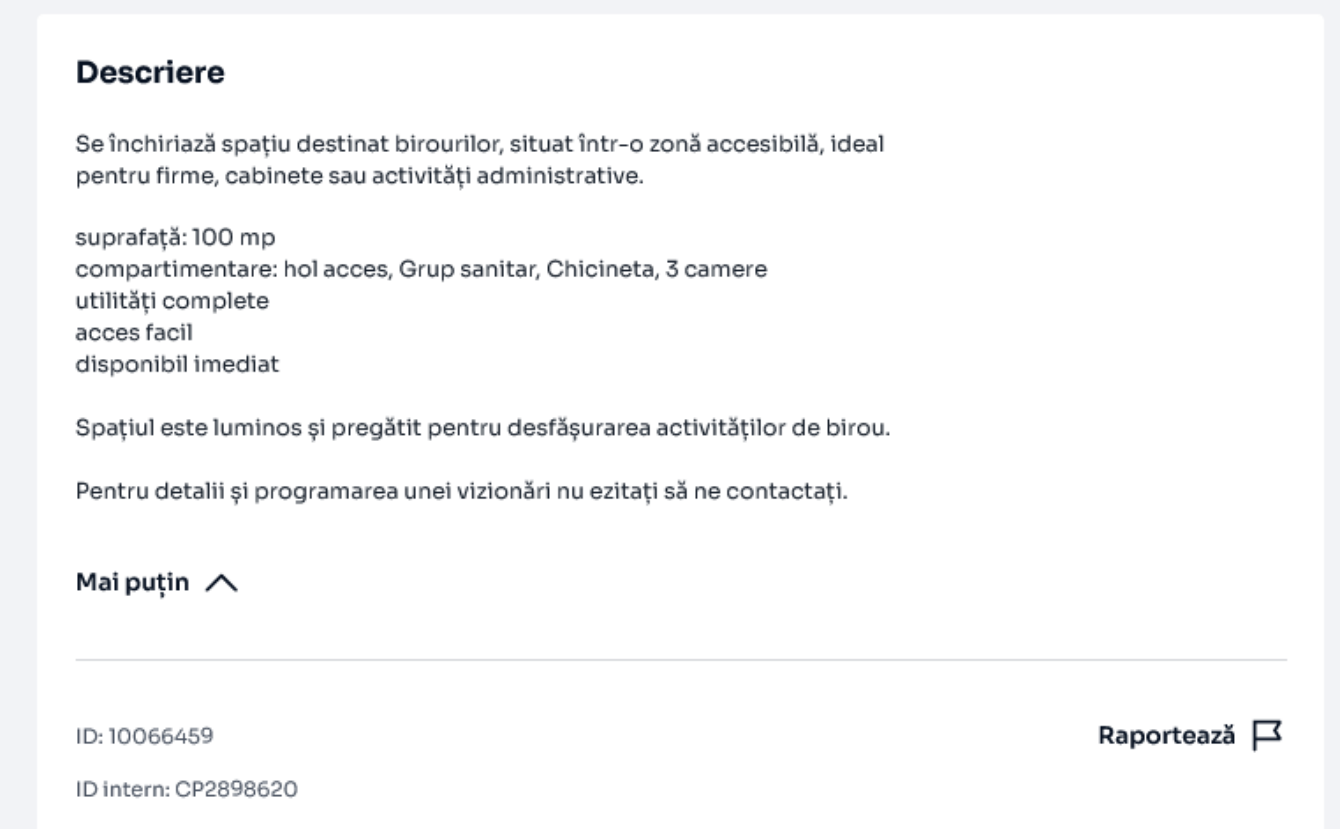


Sursă consultată la data de 23.06.2026

Oferta închiriere nr. 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-pentru-birouri-100-mp-zona-modern-calea-dorobantilor-IDGeKf?_gl=1*ydowby*_gcl_aw*R0NMLjE3ODA1ODE5NDYuQ2p3S0NBand4SVRSQmhCWUVpd0E2bVptN1VaTkV2NG5KQ2FTV2VhQ096Skx4dDFtVDVzRXZvNWpjV183R0xodzQwbXk0V0I2ZEFyRHp4b0NmdmdRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTc1NDI4MTc1Mi4xNzc5ODc5MTc1*_ga*MTAwNjgzMjgyNi4xNjQ5NTQ3MDc5*_ga_1XTP46N9VR*czE3ODIzOTI5MjkkbzI4MiRnMSR0MTc4MjM5MzAxMSRqNjAkbDAkaDA.*_ga_NK3K3T1FT5*czE3ODIzOTI5MzAkbzEzMyRnMCR0MTc4MjM5MjkzMCRqNjAkbDAkaDA.



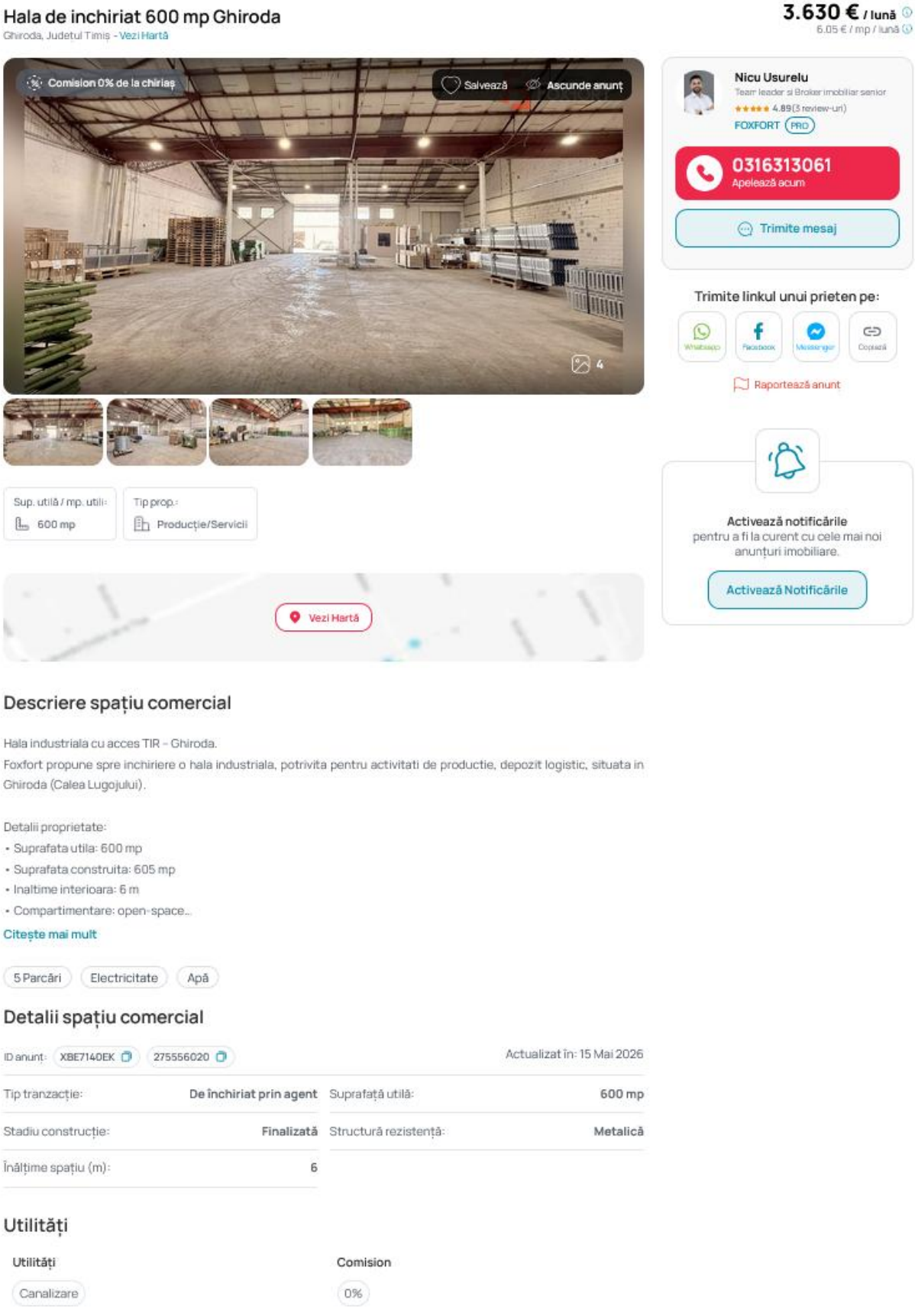


Sursă consultată la data de 23.06.2026

4.3.3.7 Oferte comparabile spatii depozitare hala

Oferta închiriere nr. 1

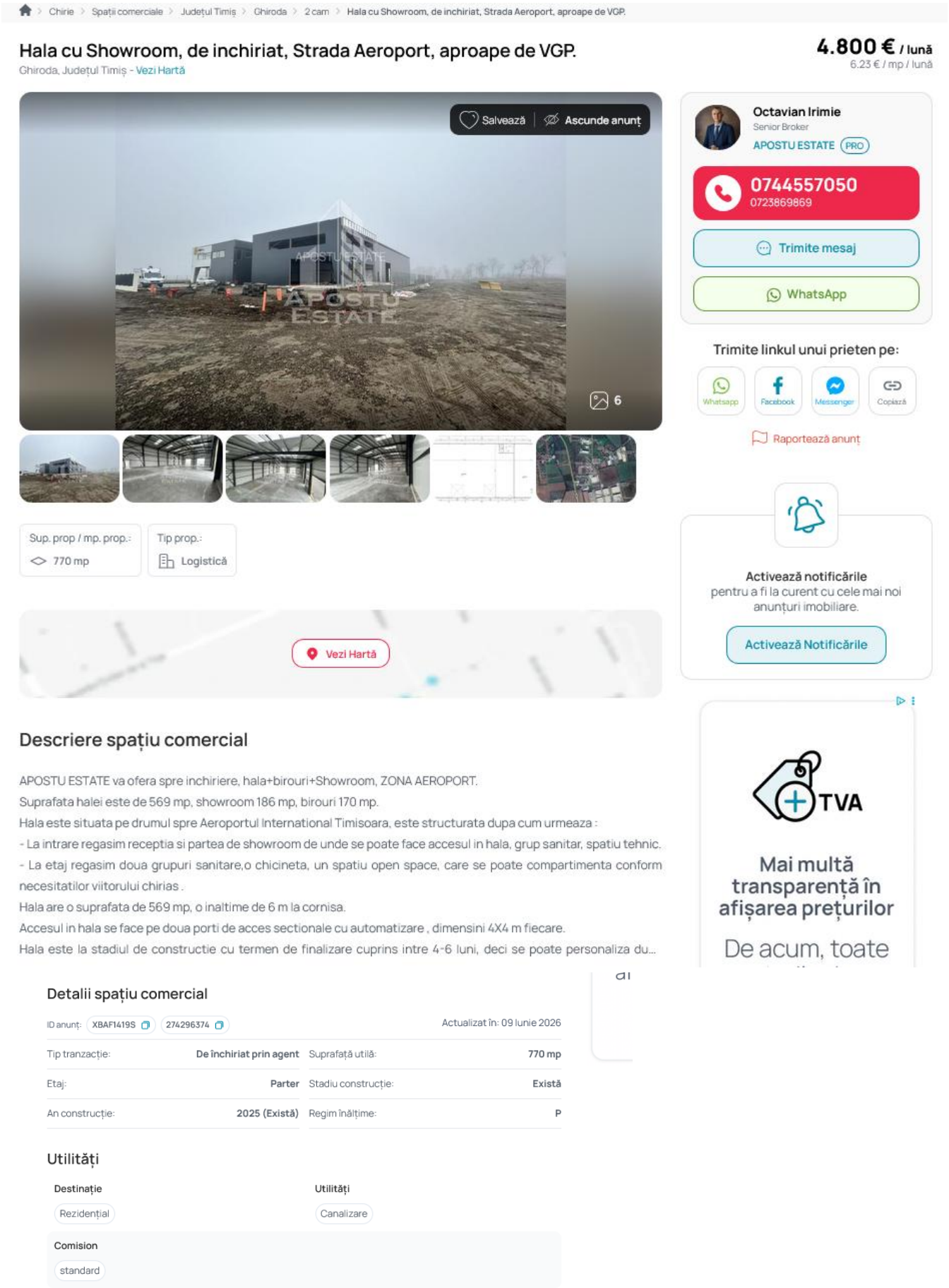
https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-ghiroda-600mp-275556020



Sursă consultată la data de 23.06.2026

Oferta închiriere nr. 2

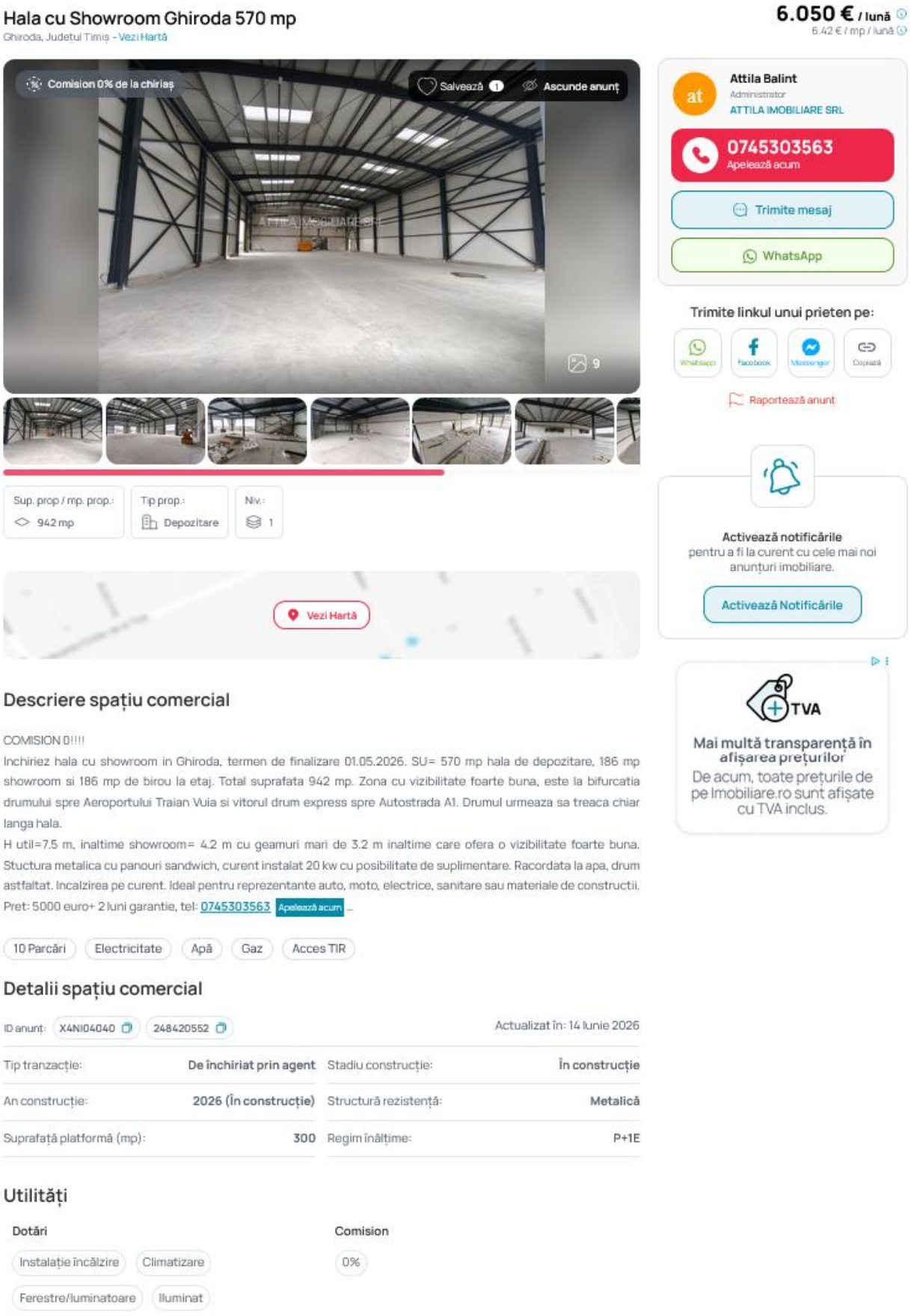
https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-ghiroda-770mp-274296374



Sursă consultată la data de 23.06.2026

Oferta închiriere nr. 3

https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-industrial-de-inchiriat-ghiroda-1-248420552



Sursă consultată la data de 23.06.2026

4.3.3.8 Grila de calcul

A. Estimarea venit brut potential anual VBP(chirie bruta lunara x 12 luni)

atelier mecanic/birouri

chirie bruta lunara la stadiul actual (Euro/mp)	6,0	Euro	x	134	mp utili	=	804	euro/lună
							9.648	euro/an

magazie/birouri

chirie bruta lunara la stadiul actual (Euro/mp)	6,0	Euro/buc	x	166	mp utili	=	996	euro/lună
							11.952	euro/an

hală

chirie bruta lunara la stadiul actual (Euro/mp)	4,0	Euro/buc	x	99	mp utili		396	euro/lună
							4.752	euro/an

cămin P+M (birouri)

chirie bruta lunara la stadiul actual (Euro/mp)	7,0	Euro/buc	x	428	mp utili	=	2.996	euro/lună
							35.952	euro/an

VBP = ***62.304*** euro

B. Estimarea venitului brut efectiv: VBE = VBP-P1-P2+A

P1 (pierderi din neinchiriere) =	10%	6.230	euro	
A (alte venituri) =	0%	0	euro	
			VBE =	***56.074*** Euro

C. Estimarea venitului net efectiv: VNE = VBE - (C1+C2+C3)

C1 (cheltuieli cu impozitul) =	1,30%	din CIN	4.169	euro	
C2 (cheltuieli cu asigurarea) =	0,05%	din CIN	160	euro	
C3 (rezerve pentru reparatii capitale) =	0,15%	din CIB	2.404	euro	
				VNE =	***49.340*** Euro

D. Estimarea ratei de capitalizare: c = VNE comparabile / Pret tranzactionare comparabile

in urma analizei pietei imobiliare, rata de capitalizare pentru imobilele comparabile cu cel evaluat se situeaza intre:

7,5% si 9,5%, s-a optat pentru o rata de capitalizare de **c =** **9,5%**

E. Estimarea valorii de piata a proprietatii prin metoda capitalizarii directe (= VNE / c) :

519.370 Euro

G. Valoarea de piata (rotunjita) a proprietatii, obtinuta prin abordarea pe baza de venituri

519.370 €

2.720.770 lei

4.3.3.9 Concluzia metodei

Prin aplicarea abordării prin venit – metoda capitalizării directe, a fost estimată valoarea de piață a proprietății integrale, formată din terenul intravilan și construcțiile existente, utilizabile preponderent pentru birouri, servicii, activități administrative, atelier, magazie și hală.

Analiza a avut la bază estimarea chiriilor de piață diferențiate pe corpuri de clădire, în funcție de suprafața utilă, funcțiunea, starea tehnică aparentă, amplasamentul și potențialul de exploatare al fiecărui spațiu.

Venitul brut potențial anual rezultat este de **62.304 €**. După deducerea pierderii din neocupare de 10%, în cuantum de **6.230 €**, a rezultat un venit brut efectiv de **56.074 €/an**.

Din venitul brut efectiv au fost deduse cheltuielile care revin proprietarului, respectiv impozitul pe proprietate, asigurarea și rezerva pentru reparații capitale, în cuantum total de **6.733 €/an**. Astfel, a rezultat un venit net efectiv de:

49.340 €/an

Venitul net efectiv stabilizat a fost capitalizat cu rata de capitalizare de **9,5%**, selectată prin raportare la segmentul comercial secundar, cu utilizare preponderentă de birouri, servicii și activități administrative. Rata selectată reflectă caracterul mixt și neomogen al construcțiilor, amplasamentul periferic, starea tehnică neuniformă, riscul de neocupare, lichiditatea estimată și necesarul probabil de lucrări de întreținere, modernizare sau adaptare funcțională.

Rezultatul metodei este prezentat sintetic în tabelul următor:

Indicator	Valoare
Venit brut potențial anual	62.304 €
Pierdere din neocupare	-6.230 €
Venit brut efectiv	56.074 €
Cheltuieli care revin proprietarului	-6.733 €
Venit net efectiv	**49.340 €/an**
Rata de capitalizare selectată	9,5%
Valoarea de piață prin abordarea prin venit	**519.370 €**
Echivalent în lei	**2.720.770 lei**

Prin urmare, valoarea de piață a proprietății imobiliare integrale, rezultată prin abordarea prin venit – metoda capitalizării directe, este de:

519.370 €, echivalentul a **2.720.770 lei**.

Rezultatul obținut prin această metodă este considerat relevant, întrucât reflectă capacitatea proprietății de a genera venituri din exploatare și comportamentul probabil al unui cumpărător-investitor.

5 Analiza rezultatelor și concluzia

5.1 Sinteza rezultatelor

În cadrul prezentului raport au fost aplicate abordarea prin venit – metoda capitalizării directe și abordarea prin cost, pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare situate în comuna Ghiroda, str. Sinaia nr. 45A, județul Timiș, compusă din teren intravilan în suprafață de 2.860 mp și construcțiile existente.

Abordarea prin venit a fost considerată abordarea principală, întrucât reflectă capacitatea proprietății de a genera venituri prin închirierea spațiilor utilizabile preponderent pentru birouri, servicii, activități administrative, atelier, magazie și hală.

Venitul brut potențial anual estimat este de 62.304 €. După deducerea pierderii din neocupare și a cheltuielilor care revin proprietarului, a rezultat un venit net efectiv anual de 49.340 €. Prin capitalizarea acestuia cu rata de capitalizare de 9,5%, a rezultat o valoare de piață prin abordarea prin venit de 519.370 €, echivalentul a 2.720.770 lei.

Abordarea prin cost a fost utilizată ca abordare secundară, cu rol de verificare și fundamentare. Aceasta a inclus valoarea de piață a terenului, estimată prin metoda comparațiilor directe, și valoarea construcțiilor, determinată prin costul de înlocuire diminuat cu deprecierile considerate.

Rezultatele obținute sunt prezentate sintetic în tabelul următor:

Specificație	**Valoare de piață estimată pe baza abordării prin venit**		**Valoare de piață estimată pe baza abordării prin cost**	
	euro	lei	euro	lei
Valoarea proprietății imobiliare – teren și construcții	**519.370 €**	**2.720.770 lei**	**643.820 €**	**3.372.710 lei**
din care				
Valoare teren intravilan	323.180 €	1.693.010 lei	323.180 €	1.693.010 lei
Valoare construcții	196.190 €	1.027.760 lei	320.640 €	1.679.700 lei

Valoarea terenului este identică în cadrul celor două abordări, fiind estimată prin metoda comparațiilor directe. Diferența dintre rezultatele aferente construcțiilor provine din natura distinctă a metodelor aplicate.

Abordarea prin venit reflectă contribuția economică a construcțiilor la capacitatea proprietății de a genera venituri, în timp ce abordarea prin cost reflectă costul actualizat al construcțiilor diminuat cu deprecierile fizice, funcționale și externe considerate.

Având în vedere utilizarea economică probabilă a proprietății și comportamentul anticipat al unui cumpărător-investitor, abordării prin venit i se acordă relevanța principală în procesul de reconciliere finală.

5.2 Analiza rezultatelor

Analiza rezultatelor a fost realizată prin raportare la relevanța abordărilor aplicate, specificul proprietății, calitatea informațiilor disponibile, utilizarea economică probabilă și comportamentul anticipat al participanților din piață.

Abordarea prin venit a furnizat o indicație de valoare pentru proprietatea imobiliară integrală, respectiv terenul intravilan și construcțiile existente analizate ca o unitate economică funcțională. Valoarea rezultată prin această abordare este de **519.370 €**, echivalentul a **2.720.770 lei**.

Această indicație valorică reflectă capacitatea proprietății de a genera venituri din închirierea spațiilor utilizabile ca birouri, servicii, activități administrative, atelier, magazie și hală. În cadrul metodei au fost reflectate distinct chiriile de piață selectate, pierderea din neocupare și cheltuielile care revin proprietarului, rezultând un venit net efectiv anual de 49.340 €, capitalizat cu rata de 9,5%.

În scopul prezentării sintetice a rezultatului prin abordarea prin venit, valoarea proprietății a fost evidențiată distinct pe componente, respectiv valoarea terenului intravilan de 323.180 € și contribuția economică reziduală atribuită construcțiilor, de 196.190 €. Această repartizare are caracter analitic și nu reprezintă o evaluare separată a construcțiilor prin abordarea prin venit.

Abordarea prin cost a indicat o valoare a proprietății integrale de **643.820 €**, echivalentul a **3.372.710 lei**, formată din valoarea terenului de 323.180 € și valoarea construcțiilor de 320.640 €.

Valoarea terenului este identică în ambele abordări, întrucât a fost estimată prin metoda comparațiilor directe, pe baza comparabilelor selectate și ajustate. Diferența dintre cele două indicații valorice se regăsește exclusiv la nivelul construcțiilor.

Abordarea prin cost reflectă valoarea construcțiilor prin raportare la costul de înlocuire, diminuat cu deprecierile fizice, funcționale și externe considerate. Această abordare este utilă pentru evidențierea contribuției terenului și construcțiilor la valoarea totală a proprietății, însă nu surprinde în mod direct nivelul chiriilor realizabile, riscul de neocupare, perioada probabilă de expunere, lichiditatea, profilul potențialilor chiriași și comportamentul unui cumpărător-investitor.

În cazul proprietății evaluate, construcțiile sunt heterogene, cu vechime, stare tehnică, nivel de finisare și funcționalitate diferite. Totodată, proprietatea este amplasată într-o zonă periferică a comunei Ghiroda și necesită, după caz, lucrări de igienizare, reparații, modernizare sau adaptare funcțională. Aceste elemente sunt reflectate mai direct în abordarea prin venit, prin nivelurile de chirie selectate, gradul de neocupare și rata de capitalizare.

Nu a fost utilizată o medie aritmetică a rezultatelor, întrucât abordările aplicate au relevanță diferită pentru proprietatea evaluată. Abordării prin venit i se acordă relevanța principală, având în vedere că:

- proprietatea are potențial de exploatare prin închiriere;
- majoritatea suprafețelor sunt utilizabile pentru birouri, servicii și activități administrative;
- abordarea prin venit reflectă direct capacitatea proprietății de a genera venituri;
- veniturile au fost fundamentate prin analiza ofertelor de închiriere relevante;
- rata de capitalizare selectată reflectă profilul de risc al proprietății și caracterul său comercial secundar;
- abordarea prin cost are rol secundar, de verificare și fundamentare.

În concluzie, indicația valorică rezultată prin abordarea prin venit, în cuantum de **519.370 €**, este considerată cea mai reprezentativă pentru valoarea de piață a proprietății imobiliare integrale și va constitui baza principală pentru formularea concluziei finale asupra valorii.

5.3 Concluzia

În urma analizei documentației disponibile, a inspecției proprietății, a analizei pieței imobiliare specifice, a analizei celei mai bune utilizări și a aplicării abordărilor de evaluare selectate, a fost formulată opinia asupra valorii de piață a proprietății imobiliare situate în comuna Ghiroda, str. Sinaia nr. 45A, județul Timiș.

Proprietatea evaluată este compusă din teren intravilan în suprafață de 2.860 mp și construcțiile existente, utilizabile preponderent pentru birouri, servicii, activități administrative, atelier, magazie și hală.

În procesul de reconciliere a fost acordată relevanță principală abordării prin venit – metoda capitalizării directe, întrucât aceasta reflectă cel mai adecvat comportamentul probabil al unui cumpărător-investitor, capacitatea proprietății de a genera venituri din închiriere, riscul de neocupare, cheltuielile care revin proprietarului și profilul de risc specific proprietății.

Abordarea prin cost a avut rol secundar, de verificare și fundamentare, prin evidențierea distinctă a valorii terenului și a construcțiilor. Totuși, această abordare nu surprinde direct capacitatea proprietății de a genera venituri, riscul de neocupare, lichiditatea specifică, necesarul probabil de modernizare și comportamentul participanților din piață.

Prin urmare, valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare, la data evaluării, este:

Indicator	Valoare
Valoarea de piață a proprietății imobiliare	**519.370 €**
Echivalent în lei	**2.720.770 lei**

Valoarea de piață estimată reprezintă valoarea proprietății în integralitatea sa, respectiv terenul intravilan și construcțiile existente, analizate ca o unitate economică funcțională.

Valoarea de piață estimată nu include TVA. Tratamentul fiscal aplicabil tranzacției nu face obiectul prezentei evaluări.

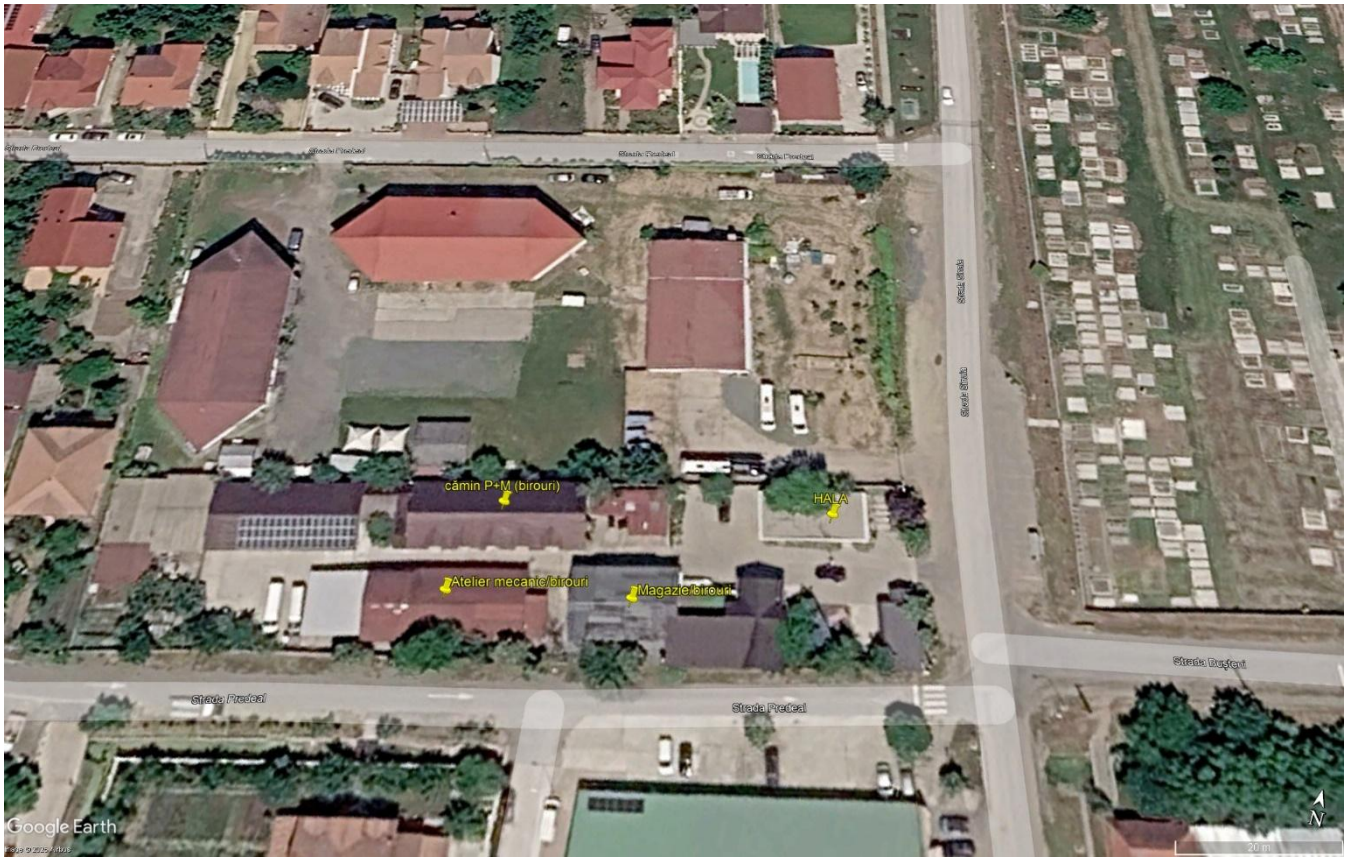
Concluzia asupra valorii este valabilă numai în condițiile, ipotezele speciale, limitările și restricțiile de utilizare prevăzute în prezentul raport. Orice modificare semnificativă privind situația juridică, suprafețele, starea construcțiilor, reglementările urbanistice, condițiile de piață sau informațiile utilizate poate impune revizuirea concluziei asupra valorii.

Procedura de evaluare a fost realizată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, emise de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

6 Anexe

6.1 Hărți

Harta



Harta încadrare



6.2 Acte de proprietate

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

CARTE FUNCIARĂ NR. 403018
COPIE

Carte Funciară Nr. 403018 Ghiroda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:4040

Adresa: Jud. Timis, UAT Ghiroda, Loc. Ghiroda, Str SINAIA, Nr. 45A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 163/b/1/1/1/1/1/1/1/2/b	2.860	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 163/b/1/1/1/1/1/1/1/2/b	Jud. Timis, UAT Ghiroda, Loc. Ghiroda, Str SINAIA, Nr. 45A	atelier mecanic, magazie si hala
A1.2	Top: 163/b/1/1/1/1/1/1/1/2/b	Jud. Timis, UAT Ghiroda, Loc. Ghiroda, Str SINAIA, Nr. 45A	camin pentru copii orfani in regim P+M

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
30132 / 08/11/1993		
Act nr. 0;		
B1	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~	~~A1 / B.4~~
	~~1) STATUL ROMAN~~	
	~~OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4040)~~	
19286 / 23/08/1999		
Act nr. 0;		
B2	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~	~~A1.1 / B.5~~
	~~1) ASOCIATIA EAST LIFEWATER~~	
85939 / 25/06/2007		
Adeverinta nr. 0;		
B3	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~	~~A1.2 / B.5~~
	~~1) ASC ONG LIFE WATER~~	
164292 / 07/08/2019		
Act Administrativ nr. HCL 13, din 22/01/2019 emis de COMUNA GHIRODA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **COMUNA GHIRODA**, domeniu privat	
219459 / 06/09/2022		
Act Administrativ nr. nr 32548 Dosar de executare NR. 226/05.05.2018, din 16/08/2022 emis de COMUNA GHIRODA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1, A1.2
	1) **COMUNA GHIRODA**	
268915 / 26/10/2022		
Certificat Grefa nr. 3624/A, din 24/10/2022 emis de JUDECATORIA TIMISOARA, dosar nr.22022/325/2022;		

Document care contine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 si Legii 190/2018

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

Document în circuitul civil

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B6	~~Se noteaza actiunea in instanta, formulata de ASOCIATIA EAST LIFEWATER in contradictoriu cu COMUNA GHIRODA prin PRIMAR, dosar nr.22022/325/2022 Judecatoria Timisoara, avand ca obiect contestatie la executare,impotriva procesului verbal de adjudecare nr.32548/16.08.2022,dosar ex.nr.226/2018.~~	~~A1, A1.1, A1.2~~
24135 / 03/02/2023		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. CERERE DE INDREPTARE EROARE, din 03/02/2023 emis de COMUNA GHIRODA;		
B7	Se indreapta eroarea savarsita sub numarul de incheire 219459 din 06.09.2022, in sensul corectarii numarului actului inscris sub B5 , corect fiind act administrativ nr.32548.	A1, A1.1, A1.2
76256 / 18/03/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. 293/A DOSAR 22022/325/2022, din 20/03/2024 emis de TRIBUNALUL TIMIŞ; Hotarare Judecatoreasca nr. 9318 DOSAR 22022/325/2022, din 21/04/2023 emis de JUDECĂTORIA TIMIŞOARA;		
B8	În baza actelor de la dosar se radiază acţiunea in instanţă de sub B6	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
30472 / 11/11/1993		
Act nr. 0;		
C1	~~Intabulare, drept de CONCESIUNE~~	~~A1 / C.3~~
	~~1) ASOCIATIA EAST LIFEWATER~~	
	~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4040)*~~	
101385 / 25/06/2013		
Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE SECHESTRU ASIGURATOR NR.1631, din 12/06/2013 emis de ANAF AFP TIMISOARA;		
C2	~~Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:72376 LEIreprezentand debite si majorari, in favoarea~~	~~A1.1~~
	~~1) ADMINISTRATIA FINANTELOR PUBLICE TIMISOARA~~	
	~~*OBSERVATII:*~~ ~~*Radiata prin cererea nr.128371/06.08.2013, act nr.44448/02.08.2013*~~	
90764 / 25/04/2019		
Act Administrativ nr. contract de concesiune 587, din 26/11/1993 emis de incheiat intre Consiliul Local Ghiroda si Soc. Lifewatter.;		
C3	Se radiaza dreptul de concesiune de sub C1, termenul fiind expirat.	A1, A1.1, A1.2
223257 / 23/10/2019		
Somatie nr. 1113, din 31/10/2018 emis de COMUNA GHIRODA;		
C4	~~Se notează somaţie de plată pt suma de 198.006 LEI reprezentând impozite şi taxe în dosar de excutare nr. 226/2018 Comuna Ghiroda~~	~~A1.1, A1.2 / C.6~~
	~~1) COMUNA GHIRODA~~	
260635 / 10/12/2020		
Act Administrativ nr. proces verbal de sechestru, din 26/11/2020 emis de PRIMARIA COMUNEI GHIRODA;		
C5	~~Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:113886.41 LEI~~	~~A1.1, A1.2 / C.6~~
	~~1) COMUNA GHIRODA~~	
219459 / 06/09/2022		
Act Administrativ nr. 32584 Dosar de executare NR. 226/05.05.2018, din 16/08/2022 emis de COMUNA GHIRODA;		
C6	Se radiaza somatia, respectiv ipoteca legala de sub C4 si C5.	A1.1, A1.2

Document generat în sistem privat

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 163/b/1/1/1/1/1/1/ 1/1/2/b	2.860	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2.860	-	-	163/b/1/1/1/1 /1/1/1/1/2/b	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 163/b/1/1/1/1/1/ 1/1/1/2/b	constructii industriale si edilitare	-	Cu acte	atelier mecanic, magazie si hala
A1.2	Top: 163/b/1/1/1/1/1/ 1/1/1/2/b	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	camin pentru copii orfani in regim P+M

Neutilizabil in circuitul civil

Descrierea clădirilor supuse evaluării pentru impozitare

Amplasamentul

Proprietatea este situata la periferia localitatii, vizavi de cimitir, cu acces din strada asfaltata, cu toate utilitatile, pe un teren proprietatea Statului Roman.

Denumire. Camin pentru copii orfani, atelier mecanic, magazie si hala (cf. Extras CF. 403018).
Adresa Ghiroda, str. Sinaia, nr. 45A

Descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice

Pe teren sunt patru constructii intabulate in extrasul CF 403018 si o hala cu Aut. Ct. in spate cu intrare separata (inchiriata la ,,Apa Vietii,,)
Constructiile ce fac obiectul acestui raport, are urmatoarele caracteristici:

C2- CAMIN PENTRU COPII ORFANI (C4- in Planul de situatie/ian.2007)
PROPRIETAR ASCOCIATIA EAST LIFEWATER

PARAMETRU	DESCRIERE
1. PROPRIETAR	ASOCIATIA EAST LIFEWATER
2. FUNCTIUNE	***LOCUINTA SOCIALA, rezidentiala-spatiu locativ ptr. copiii orfani***
3. AN CONSTRUIRE	**2007**
4. SUPRAFATA	Sc.sol=238,18 mp, **Scd =476,36 mp**, Su = 428,72 mp.
5. NUMAR NIVELE cladire	P + M
6.STRUCTURA cladire	Fundatie din beton armat, Structura de rezistenta din lemn, Termoizolatie din polistiren si vata minerala, Compartimentari din componente lemn si pal lemn presat, Acoperis tip sarpanta lemn cu invelitoare din bardoline; Tavan din lemn cu termoizolatie.
7. FINISAJE	*Exterioare*: tencuieli simple, zugravita cu lavabil exterior si geam termopan; *Interioare*: lavabila; partial lacuire, *Pardoseli*: gresie pe holuri, in bucatarie si in bai, in dormitoare parchet laminat; *Pereti*: zugraveli lavabile, faianta partial in grupurile sanitare si bucatarie; partial lacuire, *Tavane*: zugraveli lavabile; *Tamplarie exterioara*: pvc cu geam termoizolant; *Tamplarie interioara*: pvc cu geam termoizolant;
8. INSTALATII	*Sanitare*: apa, canalizare, grupuri sanitare; *Incalzire*: centrala proprie pe gaz; *Electrice*: iluminat si prize de 220 V ; *Comunicatii*: telefonice, TV cablu, internet.
9. STARE TEHNICA	Structura: stare buna Finisaje si instalatiile sunt bine intretinute.

C1- Atelier mecanic, magazie si hala , cf. Extras CF. 403018

PROPRIETAR ASOCIATIA EAST LIFEWATER

ATELIER MECANIC (C1 – in Planul de situatie/ian.2007)

PARAMETRU	DESCRIERE
1. PROPRIETAR	ASOCIATIA EAST LIFEWATER
2. FUNCTIUNE	Atelier pentru activitati lucrative si mestesugaresti pentru copii -micii meseriasi
3. AN CONSTRUIRE	1993
4. SUPRAFATA	Sc= 110,58 mp, Scd =110,58 mp, Su = 99,52 mp.
5. NUMAR NIVELE cladire	Parter
6.STRUCTURA cladire	Fundatie lipsa-**constructie metalica** provizorie-demontabila, Structura metalica si inchideri exterioare tip buncar, Operis tip terasa cu invelitoare din tabla;
7. FINISAJE	*Exterioare*: vopsele metalice partial degradate; *Pardoseli*: sapa de ciment; *Pereti*: metalici; *Tamplarie exterioara*: metalica cu geam termoizolant; *Tamplarie interioara*: metalica cu geam termoizolant; *Usa intrare*: Metalica
8. INSTALATII	*Vestiar cu strictul necesar;* *Incalzire*: electrica; *Electrice*: iluminat si prize de 220 V , 380 V;
9. STARE TEHNICA	Structura: stare satisfacatoare Finisaje si instalatiile sunt bine intretinute.

HALA (C2 – in Planul de situatie/ian.2007)

PARAMETRU	DESCRIERE
1. PROPRIETAR	ASOCIATIA EAST LIFEWATER
2. FUNCTIUNE	**Centru de logistica, depozitare, ambalare si distribuire ajutoare sociale urban**
3. AN CONSTRUIRE	**2000**
4. SUPRAFATA	Sc.sol = 184,86 mp, **Scd =184,86 mp**, Su =134,75 mp.
5. NUMAR NIVELE cladire	P inalt
6.STRUCTURA cladire	Fundatie din beton armat, Structura de rezistenta din lemn, Termoizolatie din polistiren si vata minerala, Compartimentari din componente lemn si pal lemn presat, OSB Plafon lemn, constituit provizoriu, la H=2,4 m, cu scara de acces in podul format, compartimentat, termoizolat. Acoperis tip sarpanta lemn cu invelitoare din tabla ondulata si bardoline;
7. FINISAJE	*Exterioare*: tencuieli simple, zugravita cu lavabil exterior si geam termopan; *Interioare*: lavabila; partial lăcuire,

	Pardoseli: gresie pe holur si in bai, in birouri si depozite- parchet laminat; *Pereti*: zugraveli lavabile, faianta partial in grupurile sanitare, partial lacuire, *Tavane*: zugraveli lavabile; *Tamplarie exterioara*: pvc cu geam termoizolant; *Tamplarie interioara*: pvc cu geam termoizolant;
8. INSTALATII	○ *Sanitare*: apa, canalizare, grupuri sanitare; ○ *Incalzire*: centrala proprie pe gaz; ○ *Electrice*: iluminat si prize de 220 V ; ○ *Comunicatii*: telefonice, TV cablu, internet.
9. STARE TEHNICA	○ Structura: stare buna ○ Finisaje si instalatiile sunt bine intretinute.

MAGAZIE (C3 – in Planul de situatie/ian.2007)

PARAMETRU	DESCRIERE
1. PROPRIETAR	○ ASOCIATIA EAST LIFEWATER
2. FUNCTIUNE	○ **Locuinte sociale si Depozit ajutoare sociale in rural**
3. AN CONSTRUIRE	○ 1995
4. SUPRAFATA	○ Sc.sol = 184,86 mp, **Scd =184,86 mp**, Su = 166,37 mp.
5. NUMAR NIVELE cladire	○ Parter
6.STRUCTURA cladire	○ Centura de beton armat in loc de fundatie din beton armat, ○ Structura de rezistenta din lemn, ○ Termoizolatie din polistiren si vata minerala, ○ Compartimentari din componente lemn si pal lemn presat, ○ Acoperis tip sarpanta lemn cu invelitoare din bardoline; ○ Tavan din lemn cu termoizolatie.
7. FINISAJE	○ *Exterioare*: tencuieli simple, zugravita cu lavabil exterior si geam termopan; ○ *Interioare*: lavabila; partial lacuire, *Pardoseli*: gresie si parchet laminat; *Pereti*: zugraveli lavabile, faianta partial in grupurile sanitare si bucatarie; partial lacuire, *Tavane*: zugraveli lavabile; *Tamplarie exterioara*: pvc cu geam termoizolant; *Tamplarie interioara*: pvc cu geam termoizolant;
8. INSTALATII	○ *Sanitare*: apa, canalizare, grupuri sanitare; ○ *Incalzire*: centrala proprie pe gaz; ○ *Electrice*: iluminat si prize de 220 V ;
9. STARE TEHNICA	○ Structura: stare buna ○ Finisaje si instalatiile sunt bine intretinute.

Fata de situatia tabulara, pe terenul din spate, cu acces separat, la limita de Vest a terenului concesionat, s-a construit o noua hala imbuteliere apa plata si depozitare(Aut. Ct. 257/08.07.2008, cu Sc.de 179,3 mp ,

ANEVAR®
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0603

Se acordă societății:

TOP SKY VALUATION SRL

Cu sediul în judetul TIMIS, cod unic de înregistrare 36534506

Data emiterii: 01.01.2026
Valabil până la: 31.12.2026

Președinte,
Ioan Bercu

2026

Important! Acest document este generat automat din pagina personală si reprezintă copia autorizatiei de membru corporativ al ANEVAR.
Eventualele diferente fată de varianta în original (font, mărime, culoare etc.) sunt de natură tehnică si nu afectează în nici un fel dovada calitătii de membru al ANEVAR.