



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013

Raport nr. 74/VZ/2022

REVIZUIRE RAPORT DE EVALUARE

**în vederea despăgubirii pentru
„CONSTRUIRE DRUM COLECTOR SI PISTE PENTRU
BICICLETE, TROTUAR SI ILUMINAT PUBLIC PE
TRASEUL
TIMISOARA-CALEA LUGOJULUI-REMETEA MARE,
PENTRU SECTOARELE 8-9", UAT GHIRODA, JUD.
TIMIȘ**

**UTILIZATORUL DESEMNAT
COMUNA GHIRODA**

În atenția: COMUNA GHIRODA

Referitor: Evaluare/actualizare a imobilelor afectate de realizarea obiectivului „Construire drum colector si piste pentru biciclete, trotuar si iluminat public pe traseul Timisoara-Calea Lugojului-Remetea Mare, pentru sectoarele 8-9", UAT GHIRODA, JUD. TIMIȘ (terenuri intravilane și extravilane) conform Anexa 1 situate în localitatea Ghiroda, jud. Timiș, aflate în proprietatea persoanelor juridice/fizice conform Anexa 1 la data de 14.07.2022, în scopul estimării valorii de expropriere în temeiul legii 255/2010 cu completările și modificările ulterioare privind utilitatea publică, conform legii 255/2010 art. 3, art. 11, aliniatul 8, precum și art. 8, alin. 1, 2 și 3 din HG 53/2011 și având în vedere expertizele actualizate pe anul 2022 de către Uniunea Națională a Notarilor Publici din România anexe 14 și 15.

La cererea dumneavoastră, am efectuat evaluarea Evaluare imobilelor afectate de realizarea obiectivului " **Construire drum colector si piste pentru biciclete, trotuar si iluminat public pe traseul Timisoara-Calea Lugojului-Remetea Mare, pentru sectoarele 8-9", UAT GHIRODA, JUD. TIMIȘ** (terenuri intravilane și extravilane) conform Anexa 1 situate extravilanul localitatii Ghiroda, jud. Timiș. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constand din 46 pagini (extras de carte funciară), prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Prin prezenta scrisoare, declarăm că nu avem nici un interes prezent sau viitor în legătură cu proprietățile ce fac obiectul acestui raport. Valoarea de piață (rotunjită) a activelor evaluate, estimată de evaluator este de:

Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul „Construire drum colector si piste pentru biciclete, trotuar si iluminat public pe traseul
Timisoara-Calea Lugojului-Remetea Mare, pentru sectoarele 8-9" - UAT Ghiroda, Judetul Timis

Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata expropriata (mp)	Categoria de folosinta conform documentatiilor de urbanism/ amenajarea teritoriala (zona verde / drum)	Valoare de despăgubire (lei)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Timis	Ghiroda	URITESCU ADELINA TUDORICA FELICIA	A265/19	400993	8.017	Arabil	Extravilan	824,00	zona verde / drum	2.241 lei
2	Timis	Ghiroda	NITULESCU MARIA	A265/18	407592	5.000	Arabil	Extravilan	546,00	zona verde / drum	1.485 lei
3	Timis	Ghiroda	NANU BOGDAN AUREL BALTES CORA	411073	411073	19.720	Arabil	Intravilan	2.464,00	zona verde / drum	66.972 lei
4	Timis	Ghiroda	TINTOI DANIELA	400852	400852	3.177	Arabil	Extravilan	48,00	zona verde / drum	131 lei
5	Timis	Ghiroda	TINTOI DANIELA	400850	400850	364	Arabil	Extravilan	364,00	zona verde / drum	990 lei
6	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	A428/5/1top. 280/b/1/1-125/5	400506	10.000	Arabil	Intravilan	667,00	zona verde / drum	18.129 lei
7	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	A428/5/2top. 280/b/1/1-125/4	400490	10.000	Arabil	Intravilan	674,00	zona verde / drum	18.319 lei
8	Timis	Ghiroda	S.C. VIVRAL TRANS S.R.L.	A428/9/2	400834	10.000	Arabil	Intravilan	1.128,00	zona verde / drum	30.659 lei
9	Timis	Ghiroda	DUMITRASCU LILIANA-ELISABETA	A227/57	406342	521	Arabil	Intravilan	521,00	zona verde / drum	14.161 lei
TOTAL									7.236,00		153.087 lei

În scopul atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile legii 255/2010 cu modificările și completările ulterioare, astfel la Capitolul III Documentațiile cadastrale, art.(7) După recepționarea documentațiilor cadastrale de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară/Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare prin raportare la momentul transferului dreptului de proprietate, doar pentru imobilele expropriate pentru care există modificări de orice natură față de datele prevăzute în anexa la hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local, prevăzută la art. 5, pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință, (8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, activitatea de evaluare fiind adaptată la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat.

Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011

CAPITOLUL II Etapele procedurii de expropriere

f) sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici;

CAPITOLUL III Documentațiile cadastrale

Art. 8

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

(2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).

(3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 [alin. \(9\)](#) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.

Valoarea de expropriere unitară cu prejudiciu (10%) a terenurilor intravilane **5,50 euro/mp echivalent 27,18 lei/mp**

Valoarea de expropriere unitară cu prejudiciu (10%) a terenurilor extravilane **0,55 euro/mp echivalent 1,61 lei/mp**

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind conformă cu Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș, grila notarilor publici a Camerei Notarilor Publici Timișoara 2022 a valorii proprietății în condițiile date a *valorii de despăgubire*, așa cum apare ea legea 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;



CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII	5
II. PREZENTAREA DATELOR	11
3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	14
4 EVALUARE	19
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
6 ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	25

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

a) Identificarea și competența evaluatorului:

Prezenta evaluare este realizată de către SC TOP SKY VALUATION SRL, Membru Corporativ AVEVAR, autorizație nr. 0603 care semnează raportul, prin Chelu Adrian Claudiu, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 11.300 – valabilă 2022.

Prin prezenta, în limita cunostințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, evaluatorul certifică faptul că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă cu proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine ca plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al A.N.E.V.A.R.

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor A.N.E.V.A.R. și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de Verificare A.N.E.V.A.R.

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 AllianzTiriac.

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu

Membru Titular Expert Evaluator ANEVAR

Legitimație nr. 11.300 valabilă 2022

Director general

SC Top Sky Valuation SRL

Membru corporativ ANEVAR

Autorizație nr. 0603 valabilă 2022

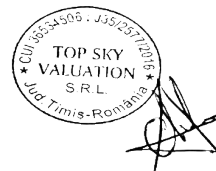
Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

Evaluare de bunuri mobile EBM

Tel. 0728.215615, e-mail: topskyvaluation@gmail.com

Evaluator autorizat,
Chelu Adrian Claudiu

SC TOP SKY VALUATION SRL
Director general
Chelu Adrian Claudiu



b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client: : COMUNA GHIRODA

Beneficiar: COMUNA GHIRODA

Utilizatorul desemnat: COMUNA GHIRODA

c) Scopul evaluării

Evaluarea este realizată pentru estimarea valorii de expropriere în **în temeiul legii 255/2010 cu completările și modificările ulterioare privind utilitatea publică, conform legii 255/210 art. 3, art. 11, aliniatul 8, precum și art. 8, alin. 1, 2 și 3 din HG 53/2011 și având în vedere expertizele actualizate pe anul 2022 de către Uniunea Națională a Notarilor Publici din România anexele 14 și 15.**

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

d) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Denumire: **Terenuri intravilane si extravilane**

Situația actuală a proprietăților: terenuri libere

Adresa: localitatea Ghiroda, zona extravilană, jud. Timiș,

Cod postal: 307200;

Dreptul de proprietate este descris in Anexa 1

e) Tipul valorii

Conform scopului evaluării, nu s-a apelat la estimarea “valorii de piață” așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general

Valoarea de piață:

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

În cazul prezentului raport de evaluare proprietarii terenurilor sunt obligați să vândă, cumpărătorul fiind la rândul său obligat să cumpere, amândoi fiind condiționați de lărgirea străzii Vânătorilor pe respectivele terenuri.

În consecință, nu este respectată definiția valorii de piață care prevede că „fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri”, ceea ce duce la schimbarea tipului de valoare estimată, evaluatorul estimând în continuare o valoare specială a terenurilor.

Conform standardului SEV 104 – Tipuri ale valorii – o valoare diferită de valoarea de piață care corespunde condițiilor de vânzare-cumpărare existente este valoarea de investiție sau subiectivă, a cărei definiție este:

„Valoarea de investiție este valoarea unui active pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potential, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare.

Valoarea de investiție sau valoarea subiectivă este asociată cu valoarea echitabilă.

„Valoarea echitabilă este prețul estimate pentru transferal unui active sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflect interesele acelor părți.

Valoarea de despăgubire este o valoare specială definită, conform art. 26 din Legea 33/1994, astfel:

„Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului. La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de **legea 255/2010 cu completările și modificările ulterioare privind utilitatea publică, conform legii 255/210 art. 3, art. 11, aliniatul 8, precum și art. 8, alin. 1, 2 și 3 din HG 53/2011 și având în vedere expertizele actualizate pe anul 2022 de către Uniunea Națională a Notarilor Publici din România anexele 14 și 15”.**

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei.

f) Data evaluării

Data inspecției: 14.07.2022. Inspecția s-a realizat de către Evaluator Autorizat Adrian Claudiu Chelu

Data evaluării: 14.07.2022

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 14.07.2022

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **Iulie 2022**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la cursul valutar din data de 14.07.2022, Euro = 4,9414 lei.

g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: ” **Construire drum colector si piste pentru biciclete, trotuar si iluminat public pe traseul Timisoara-Calea Lugojului-Remetea Mare, pentru sectoarele 8-9**”, UAT GHIRODA, JUD. TIMIȘ executat de SC PROMETER M&G SRL.

Inspecția proprietății (accesul) a fost din exterior și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile; În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante.

h) Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului;
- Clientul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată
- (situație— precizată prin ” **Construire drum colector si piste pentru biciclete, trotuar si iluminat public pe traseul Timisoara-Calea Lugojului-Remetea Mare, pentru sectoarele 8-9**”, UAT GHIRODA, JUD. TIMIȘ executat de SC PROMETER M&G SRL)
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator

- Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, stadiul de realizare al construcțiilor, etc.);
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro, www.imoradar24.ro etc.;
- Revistele de profil: Publitim ;
- Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică
- Grila Notarilor Publici Timiș pentru anul 2022, circumscripția Judecătoriei Timișoara, anexa 14 și 15, județul Timiș
- Evaluarea proprietății imobiliare. Ediția a doua ANEVAR, București 2018
- Legea 255 / 2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate public, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- [art. 77¹ alin. \(5\) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal](#)
- HG nr. 53/2011, Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010

- **Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011**
- Grila Notarilor Publici Timiș pentru anul 2022, circumscripția Judecătoriei Timișoara, anexa 14 și 15

i) Ipoteze – Ipoteze speciale

Ipoteze:

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

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în forma necertificată, așa cum aceasta au fost furnizate de către clientul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către client o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de client, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.
- prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;

- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

Consultanță viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale: Raportul de evaluare s-a efectuat conform Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011 și valoarea imobilelor a rezultat conform grilei notarilor publici secțiune subsol

Nota

”3. Valorile pentru terenurile încadrate în categoria de folosință spații verzi sau drum se vor calcula la 10% din valorile de mai sus.”

Notă:

1. Valorile sunt exprimate în euro pe unitatea de măsură, metrul pătrat.
2. Valorile pentru teren în intravilan cu suprafața mai mare de 10000 mp vor fi calculate la 35% din valoarea pentru fiecare localitate (excepție fac localitățile unde este exprimată separat).
3. Valorile pentru terenurile încadrate în categoria de folosință spații verzi sau drum se vor calcula la 10% din valorile de mai sus.

Conform adresei nr. 15117/18.03.2020 emisă de către Primăria Ghironda, terenurile expropriate se calculează conform notei 3 a grilei/expertizei actualizate pe anul 2022 a Notarilor Publici Timis anexele 14 și 15

j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Condiții restrictive:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

k) Declarația conformității evaluării cu SEV

În cazul prezentului raport de evaluare proprietarii terenurilor sunt obligați să vândă, cumpărătorul fiind la rândul său obligat să cumpere, amândoi fiind condiționați de **Construire drum colector și piste pentru biciclete, trotuar și iluminat public pe traseul Timisoara-Calea Lugojului-Remetea Mare, pentru sectoarele 8-9** pe respectivele terenuri.

În consecință, nu este respectată definiția valorii de piață care prevede că „fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri”, ceea ce duce la schimbarea tipului de valoare estimată, evaluatorul estimând în continuare o valoare specială a terenurilor.

Prezentul raport nu s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 deoarece s-a ținut cont de Grila Notarilor Publici Timiș pentru anul 2022, •HG nr. 53/2011, Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
SEV 400 – Verificarea evaluării
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

l) Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică

Proprietatea evaluată conform ” **Construire drum colector si piste pentru biciclete, trotuar si iluminat public pe traseul Timisoara-Calea Lugojului-Remetea Mare, pentru sectoarele 8-9**”, UAT GHIRODA, JUD. TIMIȘ executat de SC PROMETER M&G SRL. Terenurile se află situate în extravilanul localității; accesul la teren se face pe un drum asfaltat.

Dreptul de proprietate al terenului este înscris în:

Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata expropriata (mp)	Categoria de folosinta conform documentatiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Timis	Ghiroda	URITESCU ADELINA TUDORICA FELICIA	A265/19	400993	8.017	Arabil	Extravilan	824,00	zona verde / drum
2	Timis	Ghiroda	NITULESCU MARIA	A265/18	407592	5.000	Arabil	Extravilan	546,00	zona verde / drum
3	Timis	Ghiroda	NANU BOGDAN AUREL BALTES CORA	411073	411073	19.720	Arabil	Intravilan	2.464,00	zona verde / drum
4	Timis	Ghiroda	TINTOI DANIELA	400852	400852	3.177	Arabil	Extravilan	48,00	zona verde / drum
5	Timis	Ghiroda	TINTOI DANIELA	400850	400850	364	Arabil	Extravilan	364,00	zona verde / drum
6	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	A428/5/1top. 280/b/1/1-125/5	400506	10.000	Arabil	Intravilan	667,00	zona verde / drum
7	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	A428/5/2top. 280/b/1/1-125/4	400490	10.000	Arabil	Intravilan	674,00	zona verde / drum
8	Timis	Ghiroda	S.C. VIVRAL TRANS S.R.L.	A428/9/2	400834	10.000	Arabil	Intravilan	1.128,00	zona verde / drum
9	Timis	Ghiroda	DUMITRASCU LILIANA-ELISABETA	A227/57	406342	521	Arabil	Intravilan	521,00	zona verde / drum

Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

2.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În evaluarea imobilului subiect nu au fost luate în considerare elemente de mobilier.

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Zona extravilană, formată din hale cu regim de înălțime P, terenurile sunt situate în zona extravilană a localității Ghiroda.
- Unități arabil/comerciale: la distanță medie;
- Unități de învățământ: amplasate la distanță medie;
- Unități medicale: amplasate la distanță medie;
- Sedii de banci: amplasate la distanță mare;
- Parcuri: amplasate la distanță medie;

Utilități:

- Rețea urbană de energie electrică: inexistentă
- Rețea urbană de apă: inexistentă
- Rețea urbană de gaze: inexistentă
- Rețea urbană de canalizare: inexistentă

Artere de circulație:

- Auto: pământ. Calitatea rețelelor de transport: pământ
- Trasee suprafața: la distanță mare
- Stație de autobuz la distanță mare;
- Feroviar: gara este amplasată la distanță mare;

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto scăzut
- Trafic pietonal scăzut

Informații despre amplasament.

Terenul se află în zona extravilană a localității Ghiroda.

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Nr. Crt	Județ	UAT	Numele și prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafața totală act (mp)	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața expropriată (mp)	Categoria de folosință conform documentațiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Timis	Ghiroda	URITESCU ADELINA TUDORICA FELICIA	A265/19	400993	8.017	Arabil	Extravilan	824,00	zona verde / drum
2	Timis	Ghiroda	NITULESCU MARIA	A265/18	407592	5.000	Arabil	Extravilan	546,00	zona verde / drum
3	Timis	Ghiroda	NANU BOGDAN AUREL BALTES CORA	411073	411073	19.720	Arabil	Intravilan	2.464,00	zona verde / drum
4	Timis	Ghiroda	TINTOI DANIELA	400852	400852	3.177	Arabil	Extravilan	48,00	zona verde / drum
5	Timis	Ghiroda	TINTOI DANIELA	400850	400850	364	Arabil	Extravilan	364,00	zona verde / drum
6	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	A428/5/1top. 280/b/1/1-125/5	400506	10.000	Arabil	Intravilan	667,00	zona verde / drum
7	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	A428/5/2top. 280/b/1/1-125/4	400490	10.000	Arabil	Intravilan	674,00	zona verde / drum
8	Timis	Ghiroda	S.C. VIVRAL TRANS S.R.L.	A428/9/2	400834	10.000	Arabil	Intravilan	1.128,00	zona verde / drum
9	Timis	Ghiroda	DUMITRASCU LILIANA-ELISABETA	A227/57	406342	521	Arabil	Intravilan	521,00	zona verde / drum

2.5 Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

Calculul impozitului datorat datorită deținerii proprietății evaluate nu a fost considerat relevant în cadrul abordării în evaluare.

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piața imobiliară locală, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atât pentru scop de tranzacții în special pentru construcții cu destinație extravilană, sau către societăți arabil/comerciale în scop arabil/comercial. Majoritatea terenurilor care au ca destinație ”extravilană” se vând în mod obișnuit către clienți care vor să își construiască prin Puz hale. În prezent piața este într-o stare de cvasistabilitate, însă oferta devansează în ultimii ani cererea de proprietăți similare. Se apreciază deci ca în ultimii ani piața este o piață a cumpărătorilor, datorită numărului relativ generos de oferte, dar și pentru faptul că în privința finanțărilor, rigorile se mențin crescute la accesul acestora, inclusive pentru situații de dezvoltări ulterioare profitabile. Se poate considera că piața terenurilor arabil/comerciale este o piață stabilă, așezată.

Terenurile intravilane în zona extravilană în cota totală se vând în mod obișnuit cu prețuri între 5 Euro/mp și 10 Euro/mp în funcție de utilitățile de care beneficiază, de pisagistica/destinația (extravilană) dar și a

localizării.

Terenurile extravilane în zona extravilană în cota totală se vând în mod obișnuit cu prețuri între 1 Euro/mp și 3 Euro/mp în funcție de utilitățile de care beneficiază, de pisagistica/destinația (extravilană), suprafața (necesară întocmirii unui PUZ) dar și a localizării.

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Considerente generale

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențial/ administrative, arabil/comerciale, arabil/comerciale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății. Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot arabil/comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar arabil/comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

3.2 Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Analiza preliminară a economiei: localitatea Ghironda este un centru cu trend ascendent din punct de vedere economic și edilitar; populația este majoritar activă, somajul este în stagnare, iar venitul mediu pe locuitor este sub media pe țară; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei localității datorită în principal profilului arabil/comercial al localității Ghironda. Există în derulare proiecte imobiliare noi, devoltările imobiliare recente au fost în majoritate vandute, iar trendul imobiliar se menține.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din terenuri de tip arabil/comercial.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piață proprietăților de tip arabil/comercial (teren intravilan/extravilan), piață a carei limită geografică localitatea Ghironda, județul

Timis

Localizare proprietate: Jud. Timiș, localitatea Ghiroda

Proprietatea evaluată "Teren intravilan/extravilan"; subpiața specifică este cea a proprietăților de tip "teren intravilan/extravilan" cu destinația arabil/comercial.

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de localitatea Ghiroda;

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre localitatea Ghiroda, județul Timis.

3.3 Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru teren intravilan/extravilan cu destinația extravilană din localitatea Ghiroda.

Analiza cererii de proprietăți arabil/comercial în localitatea Ghiroda se poate efectua prin identificarea persoanelor fizice sau juridice care ar putea avea un asemenea tip de cerere: Persoane fizice, persoane juridice.

Sunt căutate terenuri intravilane la care accesul să fie facil și care să aibe toate utilitățile. Cererea de proprietăți imobiliare de tip arabil/comercial este relativ ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

Majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața locală au drept subiect terenuri de dimensiuni mici, în general având destinații arabil/comerciale;

O analiza previzională a cererii de terenuri libere (din punctul de vedere exclusiv al dezvoltării imediate și nu din punct de vedere investitional, indiferent de termen), arată că cererea pentru loturile mici, arabil/comerciale, este relativ medie, iar pentru loturile de dimensiuni medii arabil/comercial (construibile în principal în servicii/productie) este o cerere ceva mai restrânsă. Comportamentul investitorilor nu este însă la fel și pe zona centrală, unde fluctuațiile nu au o criterizare anume.

În ceea ce privește piața specifică terenului evaluat, în zonele analizate, nivelul de accept, conform informațiilor culese din surse publice, este în general pentru terenurile intravilane între 5 EUR /mp și 10 EUR /mp, respectiv 1 euro/mp-2 euro/mp. Analiza pieței imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate: teren liber intravilan/extravilan;
- potențialul de a produce venituri: probabilitate ridicată;
- localizare: toate utilitățile și strada de asfalt;
- destinația : construcție hale

Există în zonă și prețuri în afara intervalului menționat mai sus, adică prețuri peste pragul superior, însă tranzacțiile sunt rare pentru acest tip de proprietăți, în majoritate din cele în zone arabil/comerciale, iar perioada de expunere la vânzare și marja de negociere sunt mari. Se anticipează ca prețurilor vor rămâne constante în următoarea perioadă, la fel și numărul tranzacțiilor.

Concluzii generale

În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat inferior din partea potențialilor cumpărători;

- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mediu;

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "largire drum prin expropriere de către Primăria Ghiroda".

3.4 Analiza ofertei competitive

Pe piață imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare la diferite preturi, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit pret și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cei care cumpără teren intravilan/extravilan cu destinația extravilană sunt în general persoane juridice/fizice care doresc să investească într-o altă proprietate în vederea construirii unei hale, care vând proprietăți similare ca urmare a execuției unor garanții bancare.

Din punct de vedere al investițiilor în proprietăți de tip arabil/comercial, dobânzile ridicate influențează piața imobiliară, făcând-o mai puțin atractivă pentru investiții.

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea proprietăți similare: mediu

Disponibilitatea terenului ocupat: mediu

Tendința prețului: în scădere

Condiții și circumstanțe economice speciale

- Condițiile politice: neinfluențabile
- Condițiile juridice: neinfluențabile
- Condițiile economice generale: dezavantajoase
- Condițiile sociale: dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementări locale: dezavantajoase

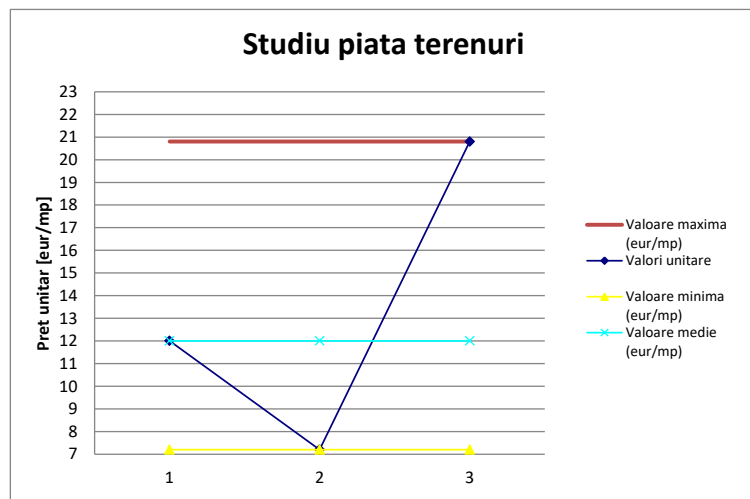
Disponibilitatea de finanțare / creditare: mediu

Oferte terenuri intravilane similare Ghironda

Anexa 2.1.1 - STUDIU PIATA TERENURI INTRAVILANE

COMPARABILE VANZARE TEREN INTRAVILAN

Nr. Crt.	Detalii oferta	Pret unitar [eur/mp]	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Oferta 1	12	12	7	21
2	Oferta 2	7	12	7	21
3	Oferta 3	21	12	7	21

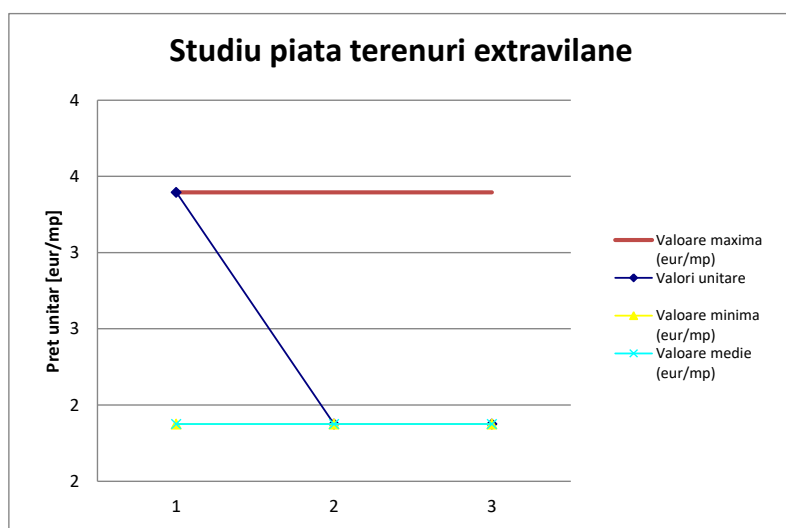


Oferte terenuri extravilane similare Ghiroda

Anexa 2.1.1 - STUDIU PIATA TERENURI EXTRAVILANE

COMPARABILE VANZARE TEREN INTRAVILAN

Nr. Crt.	Detalii oferta	Pret unitar [eur/mp]	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Oferta 1	3	2	2	3
2	Oferta 2	2	2	2	3
3	Oferta 3	2	2	2	3

**3.5 Echilibrul pietei**

În prezent cererea potențială de proprietăți arabil/comercial este relativ medie (piață activă), dar se situează sub oferta existentă pe piață, dar ea se manifestă în mica măsură datorită puterii scăzute de cumpărare a societăților arabil/comerciale și a persoanelor fizice. Piața este aproape de echilibru dar problema care afectează echilibrul pieței sunt condițiile de finanțare și rata dobânzii (foarte ridicată în condițiile actuale).

Valoarea unui teren intravilan/extravilan depinde, pe lângă poziționare, de utilitățile pe care le oferă, drumul de acces, dar cel mai important atestarea printr-o Autorizație de construire pentru construire casa etc.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul consideră că piața proprietăților imobiliare specifice proprietății supusă evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numită o piață a cumpărătorului.

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se află în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Piață activă: **DA** este caracterizată de o cerere în creștere

Piață în declin : **NU**. Creșterea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o creștere a prețurilor

Piață a cumpărătorului : **DA**. O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)

Piață a vânzătorului : **NU**. O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori.

3.6 Cea mai bună utilizare (cmbu)

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

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

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

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

Pentru terenurile intravilane

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului construit intravilan(curți construcții)**

Practic, ținând cont de tipul construcțiilor și dotărilor aferente proprietății și de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietățile analizate este cea de :

- proprietate construcții comerciale/industriale

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este **permisibilă legal**;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.

este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Pentru terenurile extravilane

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului neconstruit extravilan(arabil)**

Practic, ținând cont de tipul construcțiilor și dotărilor aferente proprietății și de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietățile analizate este cea de :

- proprietate agricolă

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este **permisibilă legal**;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.

este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

4 EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori, ținând cont de informațiile disponibile, cantitatea și calitatea lor au fost aplicate abordările și metodele de evaluare astfel:

■ Grila notarilor publici

Conform Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011

CAPITOLUL II Etapele procedurii de expropriere

f) sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici;

CAPITOLUL III Documentațiile cadastrale

Art. 8

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

(2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).

(3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 [alin. \(9\)](#) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici

Valoarea de expropriere unitară a terenurilor intravilane este de
5,00 euro/mp echivalent 24,71 lei/mp

Valoarea de expropriere unitară a terenurilor extravilane este de
0,50 euro/mp echivalent 2,47 lei/mp

conform

Nota

”3. Valorile pentru terenurile încadrate în categoria de folosință spații verzi sau drum se vor calcula la 10% din valorile de mai sus.”, din • Grila Notarilor Publici Timiș pentru anul 2022, Circumscripția Judecătorei Timișoara, anexa 14 și 15

	Ghiroda	zona A	90		
		zona B	50		
		alte zone	30		
		≥ 10000 mp	25		
Intravilan				extravilan	Ghiroda 50000

■ abordarea prin metoda comparației directe a vânzărilor

Astfel, s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etapele parcurse în vederea estimării valorii :

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către client;
- inspecția amplasamentului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare.

Procedura de evaluare este conformă cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)

Abordarea prin piață

Metoda comparației

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru corecțiile ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda dă, de regulă, indicații de primă mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru client).

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile toale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;

- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a pretului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niste componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

Drepturile de proprietate transmise – evaluatorul determină dacă tranzacțiile sunt echivalente cu transmiterea totalității drepturilor (clauze de restricții, alte forme de constrangeri, etc).

Condițiile de finanțare – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie folosite calcule de echivalență cash;

Condiții de vânzare – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;

Condițiile pieței – corecțiile se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;

Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;

Caracteristicile fizice – corecțiile se referă la diferențe în utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;

Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;

Utilizarea – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;

Componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;

calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului; interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, se va utiliza analiza pe perechi de date și analiza comparativă.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative. Procesul analitic are patru etape:

1. Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
2. Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);
3. Obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție/ofertă comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);
4. Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Ajustările obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor/ofertelor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Ajustarea procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile

pieței și diferențele de localizare. Ajustarea se face asupra prețului tranzacției/ofertei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Ajustarea absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor/ofertelor comparabile.

În anexele raportului de evaluare se regăsesc calculele metodei comparației directe.

VALOARE DE PIAȚĂ* unitară a terenului intravilan rezultata din evaluare:

	5,29 euro/mp
echivalent	26,13 lei/mp

Valoare unitara teren extravilan rezultata din evaluare:

	0,77 euro/mp
echivalent	3,80 lei/mp

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori:

Nr Crt	Județ	UAT	Numele și prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafața totală act (mp)	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața expropriată (mp)	Categoria de folosință conform documentațiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Timis	Ghiroda	URITESCU ADELINA TUDORICA FELICIA	A265/19	400993	8.017	Arabil	Extravilan	824,00	zona verde / drum
2	Timis	Ghiroda	NITULESCU MARIA	A265/18	407592	5.000	Arabil	Extravilan	546,00	zona verde / drum
3	Timis	Ghiroda	NANU BOGDAN AUREL BALTES CORA	411073	411073	19.720	Arabil	Intravilan	2.464,00	zona verde / drum
4	Timis	Ghiroda	TINTOI DANIELA	400852	400852	3.177	Arabil	Extravilan	48,00	zona verde / drum
5	Timis	Ghiroda	TINTOI DANIELA	400850	400850	364	Arabil	Extravilan	364,00	zona verde / drum
6	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	A428/5/1top. 280/b/1/1-125/5	400506	10.000	Arabil	Intravilan	667,00	zona verde / drum
7	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	A428/5/2top. 280/b/1/1-125/4	400490	10.000	Arabil	Intravilan	674,00	zona verde / drum
8	Timis	Ghiroda	S.C. VIVRAL TRANS S.R.L.	A428/9/2	400834	10.000	Arabil	Intravilan	1.128,00	zona verde / drum
9	Timis	Ghiroda	DUMITRASCU LILIANA-ELISABETA	A227/57	406342	521	Arabil	Intravilan	521,00	zona verde / drum

5.2 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietăților valoarea de despăgubire este în **opinia evaluatorului de:**

Valoarea de expropriere unitară a terenurilor intravilane este de
5,00 euro/mp echivalent 24,71 lei/mp

Valoarea de expropriere unitară a terenurilor extravilane este de
0,50 euro/mp echivalent 2,47 lei/mp

Pentru despăgubirea proprietarilor, la valoarea de expropriere a terenului se adaugă o valoare estimată pentru prejudiciul adus proprietarilor, care constă dintr-o **daună pentru redobândirea aceleiași suprafețe de teren.**

În această categorie a daunelor intră taxele notariale și alte cheltuieli, plătite la societățile de intermediere pentru efectuarea tranzacțiilor imobiliare.

Se apreciază ca aceste taxe sunt egale cu **10 % din valoarea de expropriere a terenului.**

**Valoarea de expropriere unitară cu prejudiciu (10%) a
terenurilor intravilane
5,50 euro/mp echivalent 27,18 lei/mp**

**Valoarea de expropriere unitară cu prejudiciu (10%) a
terenurilor extravilane
0,55 euro/mp echivalent 1,61 lei/mp**

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu
Membru Titular Expert Evaluator ANEVAR
Legitimatie nr. 11300 valabilă 2022
Director general
SC Top Sky Valuation SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizație nr. 0603 valabilă 2022
Evaluarea de bunuri mobile EBM
Evaluarea proprietăților imobiliare EPI
Tel. 0728.215615, e-mail: topskyvaluation@gmail.com



6 ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE

Centralizator

Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul „Construire drum colector si piste pentru biciclete, trotuar si iluminat public pe traseul

Timisoara-Calea Lugojului-Remetea Mare, pentru sectoarele 8-9” - UAT Ghiroda, Judetul Timis

Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata expropriata (mp)	Categoria de folosinta conform documentatiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)	Valoare de despăgubire (lei)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Timis	Ghiroda	URITESCU ADELINA TUDORICA FELICIA	A265/19	400993	8.017	Arabil	Extravilan	824,00	zona verde / drum	2.241 lei
2	Timis	Ghiroda	NITULESCU MARIA	A265/18	407592	5.000	Arabil	Extravilan	546,00	zona verde / drum	1.485 lei
3	Timis	Ghiroda	NANU BOGDAN AUREL BALTES CORA	411073	411073	19.720	Arabil	Intravilan	2.464,00	zona verde / drum	66.972 lei
4	Timis	Ghiroda	TINTOI DANIELA	400852	400852	3.177	Arabil	Extravilan	48,00	zona verde / drum	131 lei
5	Timis	Ghiroda	TINTOI DANIELA	400850	400850	364	Arabil	Extravilan	364,00	zona verde / drum	990 lei
6	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	A428/5/1top. 280/b/1/1-125/5	400506	10.000	Arabil	Intravilan	667,00	zona verde / drum	18.129 lei
7	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	A428/5/2top. 280/b/1/1-125/4	400490	10.000	Arabil	Intravilan	674,00	zona verde / drum	18.319 lei
8	Timis	Ghiroda	S.C. VIVRAL TRANS S.R.L.	A428/9/2	400834	10.000	Arabil	Intravilan	1.128,00	zona verde / drum	30.659 lei
9	Timis	Ghiroda	DUMITRASCU LILIANA-ELISABETA	A227/57	406342	521	Arabil	Intravilan	521,00	zona verde / drum	14.161 lei
TOTAL									7.236,00		153.087 lei

Teren intravilan

Circumscripția Judecătorei Timișoara

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Jimbolia	zona A 35	Cenei	6	Giarmata	30		zona B 55
	alte zone 15	Bobda	6		≥ 10000 mp 18		zona C 40
Recaș	18	Checea	5		Cemeteaz 25		zona D 25
	≥ 10000 mp 11	Chevereșu Mare	11	Giroc	zona A 110		≥ 10000mp zona C, D 15
Bazoș	5		Dragșina 16		zona B 70		Albina 20
Izvin	16		Vucova 4		≥ 10000mp zona B 45		Moșnița Veche A 55
Hermeacova	9		Dudeștii Noi 25		zona C 37		zona B 40
Nadăș	3	Dumbravița	zona A 140		≥ 10000mp zona C 20		zona C 25
Petrovaselo	6		zona B 110		zona D 25		zona D 15
Stanciova	5		zona C 85		≥ 10000mp zona D 15		≥ 10000 mp 12
Becicherecu Mic	20		zona D 40	Chișoda	zona A 85		Rudicica 18
Biled	14		≥ 10000mp zona D 25		zona B 32		Urseni zona A 40
Bogda	5	Fibiș	7		≥ 10000 mp 20		zona B 45
Altringen	4	Foeni	4	Giulvaz	7		zona C 25
Buzad	4	Cruceni	3	Crai Nou	3		alte zone 15
Charlottenburg	7	Ghiroda	zona A 90	Ivanda	3		≥ 10000 mp 10
Comeat	3		zona B 50	Rudna	3		Orțișoara 20
Sintar	3		alte zone 30	Ilecea Mare	6		Călăcea 6
Bucovăț	22		≥ 10000 mp 25	Mașloc	7		Cornești 9
Bazoșu Nou	18	Giarmata VII	35	Alioș	4		Seceani 5
Carpiniș	14		≥ 10000 mp 22	Remetea Mică	3		Otelec 4
Ilecea Mică	6			Mosnita Noua	zona A 75		Pața 18

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro; tel: 0769688998; 0726199799; fax: 0356422720
www.romprice.ro

anexa 14

Circumscripția Judecătorei Timișoara
2022

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Peciu Nou	14	Sacoșu Turcesc	10	Săcălaz ≥ 10000 mp	10	Utvin ≥ 10000 mp	13
Diniaș	8	Berini	4	Beregsău Mare	17	Șag zona	50
Sănmartinu Sărbesc	5	Icloda	5	Beregsău Mic	7	alte zone	25
Pișchia	15	Otvești	5	Sănandrei zona A	37	≥ 10000 mp	13
Bencecu de Jos	5	Stamora Română	5	alte zone	22	Șandra	9
Bencecu de Sus	5	Uliuc	6	≥ 10000 mp	10	Uihei	4
Murani	6	Unip	4	Carani	15	Uivar	4
Sălcua Nouă	4	Satchinez	8	Covaci	25	Ionel (Iohanisfeld)	3
Remetea Mare	30	Bărateaz	5	Sănmihaiu Roman	35	Pustiniș	3
≥ 10000 mp	12	Hodoni	6	Sănmihaiu German	17	Răuți	2
Ianova	14	Săcălaz	35	Utvin	40	Sănmartinu Maghiar	2

Notă:

1. Valorile sunt exprimate în euro pe unitatea de măsură, metrul pătrat.
2. Valorile pentru teren intravilan cu suprafața mai mare sau egală cu 10000 mp vor fi calculate la 35% din valoarea pentru fiecare localitate (excepție fac localitățile unde este exprimată separat).
3. Prevederile de la punctul 2 se aplică și pentru parcelele de teren adiacente, care au cel puțin o latură comună, fac obiectul unei singure tranzacții și a căror suprafață cumulată depășește sau este egală cu 10000 mp;
4. Valorile pentru terenurile încadrate în categoria de folosință spații verzi sau drum se vor calcula la 10% din valorile de mai sus.
5. Străzile ce nu se regăsesc în anexele 21-31 se va solicita încadrarea.

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro; tel: 0769688998; 0726199799; fax: 0356422720
www.romprice.ro

Teren extravilan

Circumscripția Judecătorei Timișoara

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Jimbolia	7500	Cenei	6000	Iecea Mare	7500	Murani	6500
Recaș	7000	Bobda	6000	Mașloc	6000	Sălcia Nouă	5500
Vie	9000	Checea	6000	Alioș	5500	Remetea Mare	7500
Izvin	7000	Chevereșu Mare	6000	Remetea Mică	5500	Ianova	6500
Bazoș	7000	Dragșina	6000	Moșnița Nouă	40000	Sacoșu Turcesc	6000
Hermeacova	6500	Vucova	5500	Albina	15000	Berini	6000
Nadăș	5500	Dudeștii Noi	7000	Moșnița Veche	30000	Icloda	6000
Petrovaselo	6500	Dumbrăvița	70000	Rudicica	20000	Otvești	6000
Stanciova	5500	Fibiș	6000	Urseni	20000	Stamora Română	6000
Becicherecu Mic	7500	Foeni	5500	Orțișoara	6500	Uliuc	6000
Biled	7500	Cruceni	5500	Călăcea	6500	Unip	6000
Bogda	5500	Ghiroda	50000	Cornești	6500	Satchinez	7000
Altringen	5500	Giarmata VII	45000	Seceani	6500	Bărăteaz	7000
Buzad	5500	Giarmata	7500	Otelec	6500	Hodoni	7000
Charlottenburg	5500	Cerneteaz	7000	Pața	6500	Săcălaz	7000
Comeat	5500	Giroc	35000	Peciu Nou	6500	Beregsău Mare	7000
Sintar	5500	Chișoda	35000	Diniaș	6000	Beregsău Mic	6500
Bucovăț	7000	Giulvăz	6000	Sănmartinu Sărbesc	6500	Sănanndrei	7000
Bazoșu Nou	7000	Crai Nou	5500	Pișchia	6000	Carani	7000
Cărpiniș	7500	Ivanda	5500	Bencecu de Jos	6000	Covaci	7000
Iecea Mică	7500	Rudna	5500	Bencecu de Sus	6000		

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro; tel: 0769688998; 0726199799; fax: 0356422720
www.romprice.ro

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Sânmihaie Roman	7000	Șag	10000	Uivar	6000	Răuți	6000
Sânmihaie German	6500	Șandra	7000	Ionel (Iohanisfeld)	6000	Sânmartin Maghiar	6000
Utin	7000	Uihei	7000	Pustiniș	6000		

Pășuni, livezi, vii, păduri și curți construcții în extravilan

Pășuni, fânețe	80% din terenul arabil
Livezi	175% din terenul arabil
Vii	200% din terenul arabil
Păduri	200% din terenul arabil
Curți construcții	200% din terenul arabil
Heleștee	500% din terenul arabil

Notă:

1. Valorile sunt exprimate în euro pe unitatea de măsură, hectar.

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro; tel: 0769688998; 0726199799; fax: 0356422720
www.romprice.ro

Teren extravilan

Circumscripția Judecătorei Timișoara

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Jimbolia	7500	Cenei	6000	Iecea Mare	7500	Murani	6500
Recaș	7000	Bobda	6000	Mașloc	6000	Sălcia Nouă	5500
Vie	9000	Checea	6000	Alioș	5500	Remetea Mare	7500
Izvin	7000	Chevereșu Mare	6000	Remetea Mică	5500	Ianova	6500
Bazoș	7000	Dragșina	6000	Moșnița Nouă	40000	Sacoșu Turcesc	6000
Herneacova	6500	Vucova	5500	Albina	15000	Berini	6000
Nadăș	5500	Dudeștii Noi	7000	Moșnița Veche	30000	Icloda	6000
Petrovaselo	6500	Dumbrăvița	70000	Rudicica	20000	Otvești	6000
Stanciova	5500	Fibiș	6000	Urseni	20000	Stamora Română	6000
Becicherecu Mic	7500	Foeni	5500	Orțișoara	6500	Uliuc	6000
Biled	7500	Cruceni	5500	Călacea	6500	Unip	6000
Bogda	5500	Ghiroda	50000	Cornești	6500	Satchinez	7000
Altringen	5500	Giarmata Vii	45000	Seceani	6500	Bărăteaz	7000
Buzad	5500	Giarmata	7500	Otelec	6500	Hodoni	7000
Charlottenburg	5500	Cerneteaz	7000	Pața	6500	Săcălăz	7000
Comeat	5500	Giroc	35000	Peciu Nou	6500	Beregsău Mare	7000
Sintar	5500	Chișoda	35000	Diniaș	6000	Beregsău Mic	6500
Bucovăț	7000	Giulvăz	6000	Sănmartinu Sărbesc	6500	Sănandrei	7000
Bazoșu Nou	7000	Crai Nou	5500	Pișchia	6000	Carani	7000
Cărpiniș	7500	Ivanda	5500	Bencecu de Jos	6000	Covaci	7000
Iecea Mică	7500	Rudna	5500	Bencecu de Sus	6000		

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro; tel: 0769688998; 0726199799; fax: 0356422720
www.romprice.ro

anexa 15

Circumscripția Judecătorei Timișoara
2022

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Sănmihailu Roman	7000	Șag	10000	Uivar	6000	Răuți	6000
Sănmihailu German	6500	Șandra	7000	Ionel (Iohanisfeld)	6000	Sănmartinu Maghiar	6000
Utiin	7000	Uihei	7000	Pustiniș	6000		

Pășuni, livezi, vii, păduri și curți construcții în extravilan	
Pășuni, fânețe	80% din terenul arabil
Livezi	175% din terenul arabil
Vii	200% din terenul arabil
Păduri	200% din terenul arabil
Curți construcții	200% din terenul arabil
Helește	500% din terenul arabil

Notă:

1. Valorile sunt exprimate în euro pe unitatea de măsură, hectar.

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro; tel: 0769688998; 0726199799; fax: 0356422720
www.romprice.ro

Determinarea valorii de piață a terenului intravilan prin metoda comparației directe

- EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE -				
Timisoara-Calea Lugojului-Remetea Mare, pentru sectoarele 8-9" - UAT Ghiroda, Judetul Timis				
Metoda comparației directe				
Element de comparație	proprietatea de evaluat	proprietăți comparabile		
Adresa	Ghiroda	A	B	C
pret tranzacție/ofertă(euro)	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda
Suprafata (mp)	638	4.000	28.000	31.949
Pret unitar tranz/ofertă (eu/mp)		15,00 €	9,00 €	26,00 €
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (oferta tranzacție)		ofertă actuală	ofertă actuală	ofertă actuală
Marja de negociere din piața specifică (%)		-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-2,25	-1,35	-3,90
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (euro/mp)		12,75	7,65	22,10
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		12,75	7,65	22,10
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		12,75	7,65	22,10
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		12,75	7,65	22,10
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		38,00	46,81	46,81
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		38,00	46,81	46,81
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda
Comparativ cu subiectul		locatie similară	locatie similară	locatie similară
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		12,75	7,65	22,10
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	638	4.000	28.000	31.949
Cuquantum ajustare (%)		-3%	-3%	-5%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-0,38	-0,23	-1,11
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		12,37	7,42	21,00
Teren constructibil	neconstructibil	constructibil	constructibil	constructibil
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-1,24	-0,74	-2,10
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		11,13	6,68	18,90
UTILITĂȚI	fara utilitati	similar	similar	toate utilitățile
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-10%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	-1,89
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		11,13	6,68	17,01
VECINĂȚĂȚI		similar	similar	superioara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-3%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	-0,51
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		11,13	6,68	16,50
DESTINAȚIA (peisagistică utilizarea terenului)	zona verde/drum	comercial	comercial	comercial
Cuquantum ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-5,57	-3,34	-8,25
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		5,57	3,34	8,25
ACCESIBILITATEA	bună	similar	similar	superioara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-7%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	-0,58
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		5,57	3,34	7,67
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	pământ	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-0,28	-0,17	-0,38
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		5,29	3,17	7,29
Ajustare totală brută absolută	(EURO)	7,46	4,48	14,81
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	50%	50%	57%

Curs valutar BNR: 1 euro=

4,9414 lei/euro

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

*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute

Astfel, **valoarea de piață*** a terenului, obținută prin metoda comparației directe este de:**VALOARE DE PIAȚĂ*** unitară a terenului intravilan rezultata din evaluare:

	5,29 euro/mp
echivalent	26,13 lei/mp

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 tranzacție)

In general, diferentele intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare 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

Ajustari	Comp. A -15%	Comp. B -15%	Comp. C -15%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			

DREPT DE PROPRIETATE TRANSNIS

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

RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)

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

CONDIȚII DE FINANȚARE

Pretul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate fi diferit de cel al unei proprietăți identice din cauza aranjamentelor financiare diferite - nu sunt necesare ajustari.

CONDIȚII DE VANZARE

Reflectă motivațiile speciale ale părților implicate într-o tranzacție - nu sunt necesare ajustari.

CONDIȚII DE PIAȚA

Condițiile de piață se referă la diferența între datele tranzacțiilor/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 aceluasi cartier.

Comparabila vs Subiect	Comp. A locatie similară	Comp. B locatie similară	Comp. C locatie 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.			

SUPRAFAȚA (mp)

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

Ajustari	Comp. A -3%	Comp. B -3%	Comp. C -5%
----------	----------------	----------------	----------------

Teren construibil

Terenurile intravilane care au destinatia servicii industrial se vand mai scump decat cele care au destinatia drum/zona verde

Comparabila vs Subiect	Comp. A superioara	Comp. B superioara	Comp. C superioara
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-10%	-10%	-10%

DESCHIDERE & FORMA IN PLAN

In functie de frontul stradal se poate pozitiona viitoarele constructii si mai ales posibilitatea aprovizionarii constructiilor cu masini de mare tonaj

Comparabila vs Subiect	Comp. A superioara	Comp. B similara	Comp. C similara
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	-3%	0%	0%

UTILITAȚI

In functie de utilitatile de care dispun,terenurile se ajusteaza procentual intre 2% si 10%

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

VECINATAȚI

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

Comparabila vs Subiect	Comp. A similara	Comp. B similara	Comp. C superioara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	0%	0%	-3%

DESTINAȚIA (peisagistică utilizarea terenului)

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

Comparabila vs Subiect	Comp. A superioara	Comp. B superioara	Comp. C superioara
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-50%	-50%	-50%

Conform studiului de piata si informatiilor primite, terenurile care au destinația de servicii si rezidențial se vând în mod obișnuit cu cel mult 3% .

ACCESIBILITATEA

In functie de posibilitatea de a avea acces la teren si anume daca este asigurat accesul de pe o strada principala sau o strada secundara.

Comparabila vs Subiect	Comp. A similara	Comp. B similara	Comp. C superioara
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	0%	0%	-7%

AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare)

In functie de calitatea drumului de acces si anume asfaltat sau pietruit sau de pamant comparabilele se ajusteaza cu pana la 5%

Comparabila vs Subiect	Comp. A superioara	Comp. B superioara	Comp. C superioara
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
Procent ajustare aplicat	-5%	-5%	-5%

Comparabile oferte de piata terenuri intravilane

COMPARABILA A

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/ghiroda/teren-constructii-de-vanzare-X16B1304I?lista=74733264&listing=1>

Teren construcții de vânzare

Ghiroda - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 20.10.2020

60.000 EUR

15 EUR / mp



[Tipărește anunțul](#) [Distribuie](#)

[Ascunde anunț](#) [Sesizează o problemă](#)

Anunț publicat de:



ANA HOGNOGIU
Broker-Owner
SOLFA IMOBILIARE

0744.919.299

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X16B1304I, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/X16B1304I> găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile [imobiliare.ro](#)

TRIMITE MESAJ

Caracteristici

Suprafață teren:	4000 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	16 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Curent
- Utilități în zonă

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal



Anunțurile tale preferate salvate **într-un singur loc**

COMPARABILA B

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-in-erjebet-2-in-drept-cu-parcarea-de-la-remetea/78086175706b625e.html>

Teren in erjebet 2 in drept cu parcarea de la remetea

Timis, Ghiroda [Vezi pe harta](#)

Valabil din 13.10.2020 18:41:12

9 EUR

Specificatii

Suprafata terenului 28000,0 m²

Descriere Imobiliare

Vand 2,8 ha teren in drept cu parcarea de la Remetea in Erjebet 2 cu posibilitati de viitor constructii halele , suprafata totala: 28000

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Anunturi recomandate



lux, casa la intrare in ghiroda

Ghiroda

240 000 EUR



teren intravilan 683 mp

Ghiroda

40 980 EUR



vand 3000 mp teren intravilan pentru

Mosnita Veche

114 000 EUR



se ofera spre inchiriere apartament 3 camere situat

Giroc

440 EUR

0726998898

Mesaj

[Adauga fisier](#)

Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, odt, avi, mp4, cu o marime maxima de 10Mb.

Trimite

[Fa oferta](#)

[Salveaza ca favorit](#)

[Vizualizari: 41](#)

[Raporteaza](#)

 **Ciprian**

[Telefon validat](#)

Vezi toate anunturile

[Urmareste](#)

COMPARABILA C

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timisoara/lugojului/teren-constructii-de-vanzare-X6UV1300G?lista=74733264&listing=1>

Calea Lugojului 31949 mp. teren Industrial

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

Actualizat în 20.08.2020



Proprietate reprezentată exclusiv de agenția **WEST TEAM REAL ESTATE**

830.674 EUR

26 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Salvează



Adeaugă notă



31949 mp | fs. 105 m | extravilan | construcții

[Tipărește anunțul](#) [Distribuie](#) [Ascunde anunț](#) [Sesizează o problemă](#)

Anunț publicat de:



ANDREI BANDI - STEFAN
Manager

WEST TEAM REAL ESTATE

0769.612.808

Alte telefoane:

0769.612.808

0762.642.660

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X6UV1300G, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/X6UV1300G> găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu [termenii și condițiile](#) [imobiliare.ro](#)

TRIMITE MESAJ

Detalii

West Team Real Estate recomandă teren industrial cu PUZ finalizat în martie 2020, toate utilitățile în zona. Proiect foarte bun pentru dezvoltatori sau beneficiari finali. Proprietar persoană juridică.

Caracteristici

Suprafață teren:	31949 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	105 m	Clasificare teren:	extravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Utilități în zona

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal



Determinarea valorii de piață a terenului extravilan prin metoda comparației directe

- EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE -				
Timisoara-Calea Lugojului-Remetea Mare, pentru sectoarele 8-9" - UAT Ghiroda, Judetul Timis				
Metoda comparației directe				
0				
Element de comparație	proprietatea de evaluat	proprietăți comparabile		
		A	B	C
Adresa	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda
pret tranzacție/ofertă(euro)		55.680,00 €	60.000,00 €	10.000 €
Suprafata (mp)	619	12.300	24.000	4.000
Pret unitar tranz/ofertă (euro/mp)		4,53 €	2,50 €	2,50 €
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (oferta tranzacție)		oferta actuala	oferta actuala	oferta actuala
Marja de negociere din piața specifică (%)		-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-0,91	-0,50	-0,50
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (euro/mp)		3,62	2,00	2,00
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		3,62	2,00	2,00
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		3,62	2,00	2,00
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		3,62	2,00	2,00
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		3,62	2,00	2,00
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		3,62	2,00	2,00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda
Comparativ cu subiectul		locatie similară	locatie similară	locatie similară
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		3,62	2,00	2,00
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	619	12.300	24.000	4.000
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-5%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-0,36	-0,20	-0,10
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		3,26	1,80	1,90
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	suprafata mica	Urbanism PUZ	Urbanism PUZ	Urbanism PUZ
Cuantum ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-1,63	-0,90	-0,95
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		1,63	0,90	0,95
UTILITĂȚI	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	curent, gaz
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-10%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	-0,10
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		1,63	0,90	0,86
VECINĂȚĂȚI		similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		1,63	0,90	0,86
Topografie	plan	plan	plan	plan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		1,63	0,90	0,86
ACCESIBILITATEA	bună	superioară	superioara	superioara
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-0,16	-0,09	-0,09
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		1,47	0,81	0,77
AMENAJĂRI EXTERIOARE (drum de acces)	pământ	asfalt	asfalt	pietruit
Cuantum ajustare (%)		-5%	-5%	-3%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-0,07	-0,04	-0,02
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		1,39 €	0,77 €	0,75 €
Ajustare totală netă absolută	(EURO)	-2,20	-1,24	-1,26
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	-61%	-62%	-63%
Ajustare totală brută absolută	(EURO)	2,23	1,23	1,25
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	62%	62%	63%

Curs valutar BNR: 1 euro=

4,9414 lei/euro

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

*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute

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

Valoare unitara teren extravilan rezultata din evaluare:

	0,77 euro/mp
echivalent	3,80 lei/mp

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 tranzacție)

In general, diferentele intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare 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

Ajustari	Comp. A -20%	Comp. B -20%	Comp. C -20%
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			

DREPT DE PROPRIETATE TRANSNIS

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

RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)

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

CONDIȚII DE FINANȚARE

Pretul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate fi diferit de cel al unei proprietăți identice din cauza aranjamentelor financiare diferite - nu sunt necesare ajustari.

CONDIȚII DE VANZARE

Reflectă motivațiile speciale ale părților implicate într-o tranzacție - nu sunt necesare ajustari.

CONDIȚII DE PIATĂ

Condiții de piață se referă la diferența între datele tranzacțiilor/ofertelor - nu sunt necesare ajustari.

LOCALIZARE

In functie de amplasamentul in UAT comunei al imobilului, de accesul la teren, de notorietatea zonei, calitatea terenului, diferentele de pret pot ajunge pana la 10%, in cadrul aceleiasi zone

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

SUPRAFAȚA (mp)

Cu cât terenurile extravilane au o suprafata mai mare cu atat sunt mai atractive decât parcelele mai mici deoarece productivitatea cultivarii este mai mare. Ajustarile pornesc de la 3% si pot ajunge pana la 10%

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

DESTINAȚIA (utilizarea terenului)

Terenurile extravilane care au destinatia arabil se vand mai scump decat cele care au destinatia pasune

Comparabila vs Subiect	Comp. A superioara ajustare negativa -50%	Comp. B superioara ajustare negativa -50%	Comp. C superioara ajustare negativa -50%
Tip de ajustare aplicat			
Procent ajustare aplicat			

VECINATĂȚI

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

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

Topografie

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

ACCESIBILITATEA

In functie de posibilitatea de a avea acces la teren si anume daca este asigurat accesul de pe un drum comunal

Comparabila vs Subiect	Comp. A superioara ajustare negativa -10%	Comp. B superioara ajustare negativa -10%	Comp. C superioara ajustare negativa -10%
Tip de ajustare aplicat			
Procent ajustare aplicat			

AMENAJARI EXTERIOARE (drum de acces)

In functie de calitatea drumului de acces si anume asfaltat sau pietruit sau de pamant comparabilele se ajusteaza cu pana la 10%

Comparabila vs Subiect	Comp. A superioara ajustare negativa -5%	Comp. B superioara ajustare negativa -5%	Comp. C superioara ajustare negativa -3%
Tip de ajustare aplicat			
Procent ajustare aplicat			

Comparabile oferte de piata terenuri extravilane

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/timis/ghiroda/teren-agricol-de-vanzare-X6Q11304J?lista=5478947>

Teren intravilan arabil 12.300 mp, Com. Ghiroda, Jud. Timis

55.680 EUR



Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Detalii

Casazela va propune spre vanzare un teren intravilan, categoris arabil, în suprafeța de 12.300 mp, situat în Com. Ghiroda, Jud. Timis.

Terenul este amplasat în zona periferică a localității Garmata Vii, pe soseaua de Centura. Zona este preponderent industrială, depozite și hale având regimul de înălțime P.

Terenul este alcătuit din 3 parcele (5.800 mp, 5.700 mp și 800 mp).

Forma terenului este regulată- dreptunghiulară, deschiderea la stradă este de 50 m, nefiind împrejmuit.

Terenul dispune doar de rețea de energie electrică, la cca. 500 m.

Vanzarea se face în procedura de faliment, prețul de pornire al licitației fiind de 55.680 Euro, reprezentând 75% din prețul de evaluare.

Caracteristici

Suprafață teren:	12300 mp	Tip teren:	agricol
Front stradal:	50 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare stradă de pământ

Anunț publicat de:

CASAZELA PROPERTIES
Program L-V 09.00-18.00
PROGRAM L-V, 09.00-18.00
0799.743.557

Pentru o identificare ușoară comunică ID-ul anunțului X6Q11304J (ID: 614), de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X6Q11304J găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu prelucrarea datelor personale de către bancă.

TRIMITE MESAJ

imobiliare.ro

Anunțurile tale preferate salvate într-un

BIZIDAY
Știri verificate

✓ Instalează aplicația

COMPARABILA B

<https://www.olx.ro/oferta/ghiroda-teren-extrav-s-4000-24-000mp-sole-a511-a131-a504-a76-ID6R0Qi.html#220b310d66>



Salveaza ca favorit



Plan cadastral
scara 1:500

Plan de incadrare in zona

Ghiroda , teren extrav S= 4000- 24.000mp, Sole A511, A131, A504, A76,

Ghiroda, judet Timis | Adaugat La 11:39, 4 aprilie 2020, Numar anunt: 101292642

 Îmi place 0
  Distribuie

 Promoveaza anuntul
  Actualizeaza anuntul

Oferit de **Agentie** Extravilan / intravilan **Extravilan**

Suprafata utila **24 000 m²**

Ghiroda , teren extravilan S= 4000- 24.000mp, Sole A511, A131, A504, A76, IM Imobiliare, vinde in exclusivitate, in Ghiroda, teren extravilan cu suprafete cuprinse intre S=2.149mp si S=24.000 mp . Terenul se afla in solele A511, A131, A504, A76, A423, A227, Terenul este inclus in propunerea extindere a intravilanului. Pret 24.000 euro/ha. Tel 724 - [arata telefon](tel:724-XXXXXX) - IM Imobiliare

Anunturi publicate de: IM Imobiliare

60 000 €
Negociabil

 **Contact prin Storia.ro**

 **0724 445 733**
0256 706 111

 Ghiroda, judet Timis
 Vezi pe harta



Marian Truica
Pe site din mar 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Modul de casă pentru sprijinirea auzului



Acest truc ciudat îmbunătățește considerabil capacitatea auzului. Persoanele care folosesc, și-au întărit auzul cu 68%

io.thehearingloss.eu

COMPARABILA C

<https://www.olx.ro/oferta/schimb-sau-vand-teren-zona-erjebet-aeroport-ghiroda-IDdTtvR.html>



< > 01 — 02

Fotografie mare

Schimb sau vand teren zona Erjebet- Aeroport Ghiroda

10 000 €

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Extravilan**

Suprafata utila: **4 000 m²**

(P) Milka: **Intra in concursul Milka Darkmilk**

Descriere

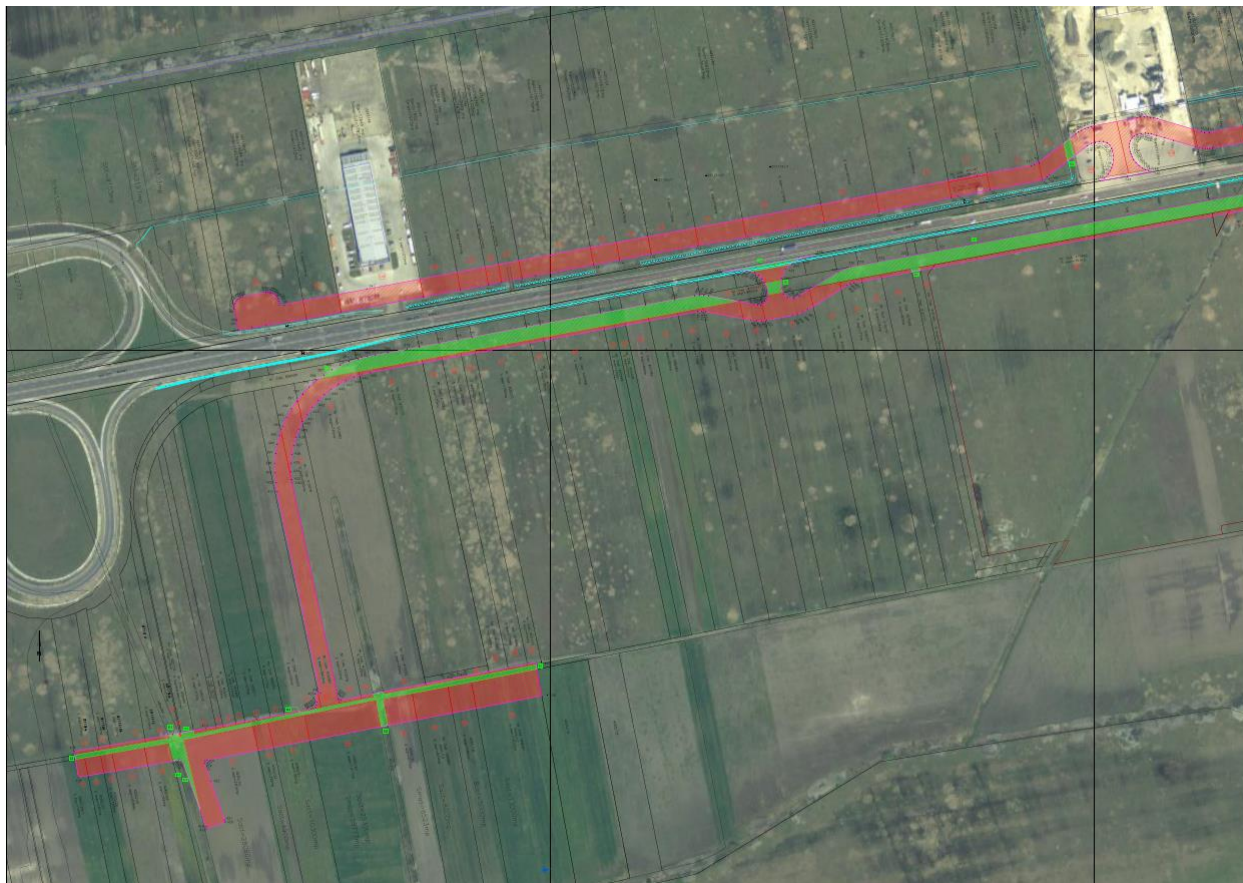
Schimb sau vand teren zona Erjebet - Aeroport Ghiroda, parcela SOLA 506/20 , parcela este viza-vi de calea ferata are acces la teren pe 2 parti, parcela are front stradal 9,5m x 420m, zona a fost vizata pentru zona industriala , sau este pretabila pentru posibilitate extindere aeroport, sau la momentul de fata agricultura, sau schimb cu teren si in localitatile limitrofe - il schimb pentru peisaj - adica prefer un peisaj mai deluros in sau langa localitatile limitrofe. terenul este valorificat la 10 000 euro.

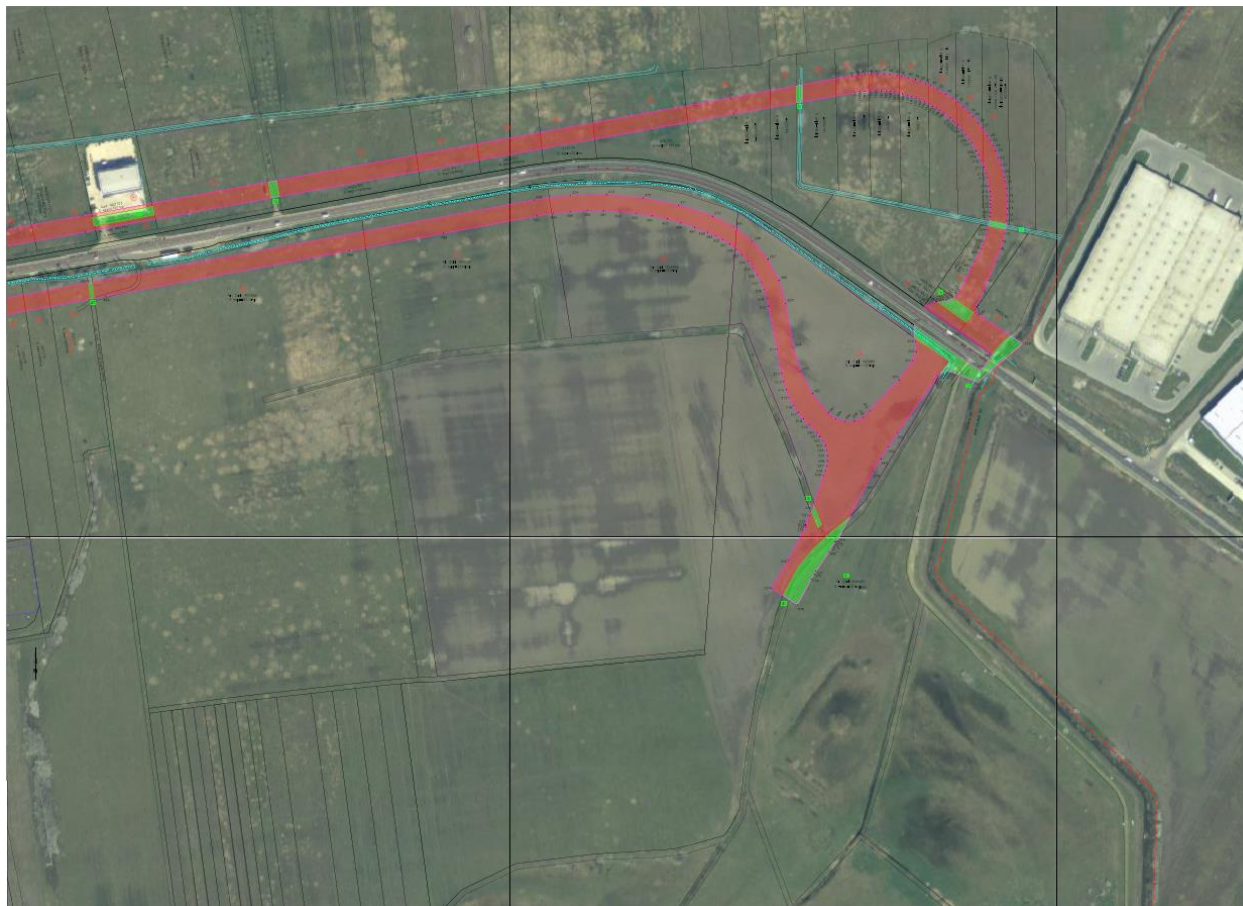
Adeugat La 11:47, 28 iulie 2020

Vizualizari: 228

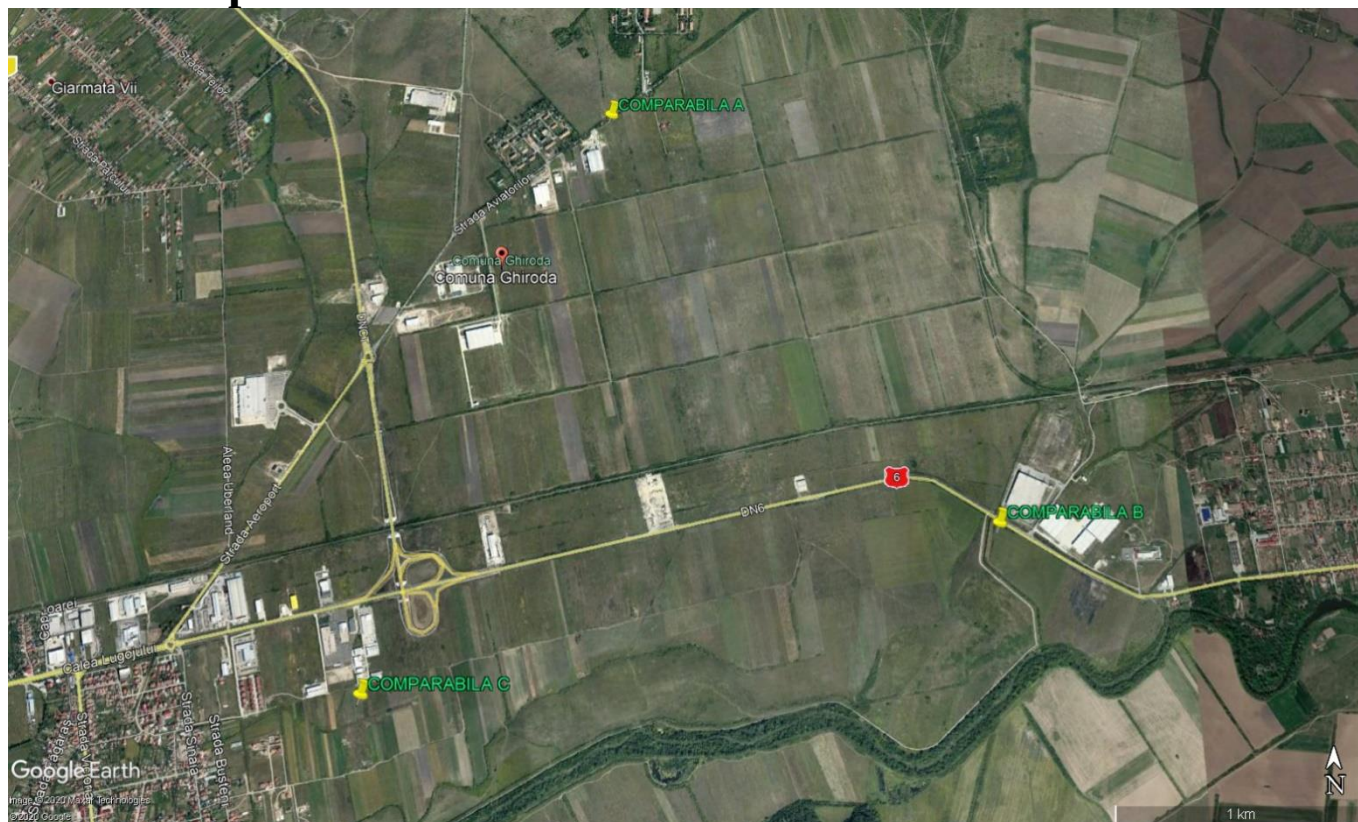
Numer anunt: 205313921

Harta

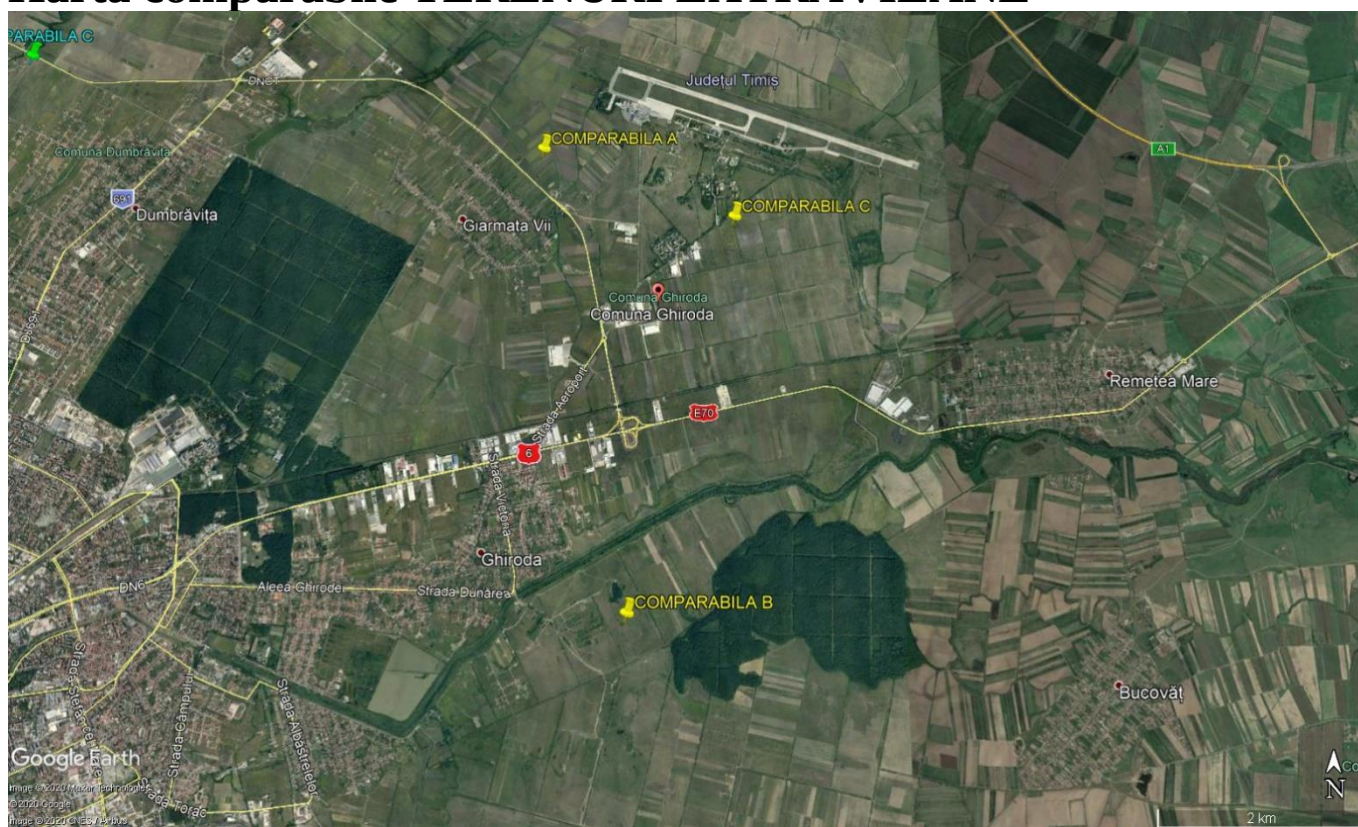




Harta comparabile TERENURI INTRAVILANE



Harta comparabile TERENURI EXTRAVILANE



Fotografii ale proprietății







AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0603

Se acordă societății:

TOP SKY VALUATION SRL

Cu sediul în județul Timis, cod unic de înregistrare 36534506

Data emiterii: 01.01.2022
Valabil până la: 31.12.2022

Președinte,
Radu Călin Timbuș

2022