



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013

Raport nr. 82/VZ/2021

RAPORT DE EVALUARE

**în vederea despăgubirii pentru
CORIDORUL DE EXPROPRIERE PENTRU LUCRAREA**
„MODERNIZARE STRAZI IN COMUNA GHIRODA: STR. BOBALNA,
STR. PADUREA VERDE, STR. ZORILOR, STR. NUFARUL, STR.
RACHITEI, STR. IRIS, STR. CRIZANTEMELOR, STR. BUJORILOR,
STR. FLORILOR, STR. ZAMBILELOR, STR. LALELELOR, STR.
CRINILOR, STR. LACULUI INCLUSIV LEGATURA CU CALEA
LUGOJULUI (DN6) - LOT 8", UAT GHIRODA, JUD. TIMIȘ”

**UTILIZATORUL DESEMNAT
COMUNA GHIRODA**

- Aprilie 2021-

6 Aprilie 2021

În atenția: COMUNA GHIRODA

Referitor: Evaluare imobilelor afectate de realizarea obiectivului „MODERNIZARE STRAZI IN COMUNA GHIRODA: STR. BOBALNA, STR. PADUREA VERDE, STR. ZORILOR, STR. NUFARUL, STR. RACHITEI, STR. IRIS, STR. CRIZANTEMELOR, STR. BUJORILOR, STR. FLORILOR, STR. ZAMBILELOR, STR. LALELELOR, STR. CRINILOR, STR. LACULUI INCLUSIV LEGATURA CU CALEA LUGOJULUI (DN6) - LOT 8", UAT GHIRODA, JUD. TIMIȘ (terenuri intravilane) conform Anexa 1 situate în localitatea Ghiroda, jud. Timiș, aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice conform Anexa 1 la data de 06.04.2021, 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 2021 de către Uniunea Națională a Notarilor Publici din România anexele 14 și 15.

La cererea dumneavoastră, am efectuat evaluarea Evaluare imobilelor afectate de realizarea obiectivului „MODERNIZARE STRAZI IN COMUNA GHIRODA: STR. BOBALNA, STR. PADUREA VERDE, STR. ZORILOR, STR. NUFARUL, STR. RACHITEI, STR. IRIS, STR. CRIZANTEMELOR, STR. BUJORILOR, STR. FLORILOR, STR. ZAMBILELOR, STR. LALELELOR, STR. CRINILOR, STR. LACULUI INCLUSIV LEGATURA CU CALEA LUGOJULUI (DN6) - LOT 8", UAT GHIRODA, JUD. TIMIȘ (terenuri intravilane) conform Anexa 1 situate în localitatea Ghiroda, jud. Timiș. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constând din 35 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 activului evaluat, estimată de evaluator este de:

LISTA IMOBILELOR CARE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE PENTRU LUCRAREA

"MODERNIZARE STRAZI IN COMUNA GHIRODA: STR BOBALNA, STR PADUREA VERDE, STR ZORILOR, STR NUFARUL, STR RACHITEI, STR IRIS, STR CRIZANTEMELOR, STR BUJORILOR, STR FLORILOR, STR ZAMBILELOR, STR LALELELOR, STR CRINILOR, STR LACULUI INCLUSIV LEGATURA CU CALEA LUGOJULUI (DN6) - LOT 8", UAT GHIRODA, JUD. TIMIS

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele și prenume proprietar / detinator teren	Nr. Cadastral/ Nr. Topografic	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categoria de folosinta	Regimul juridic	Intravilan/ Extravilan	Suprafata de expropriat (mp)	Suprafata constructie/ Investitie amprenta la sol (mp)	Categoria de folosinta conform documentatiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)	Valoare de despăgubire (lei)
1	Timis	Ghiroda	SC MOTICICA GRUP SA, COMUNA GHIRODA	959-960/2,967/a,970/1,2,3/2/13	406677	1863	drum	Privat	intravilan	1.863	-	drum	80.612 lei
2	Timis	Ghiroda	SC MOTICICA GRUP SA	A174/13/2	408421	396	alte	Privat	intravilan	293	-	drum / zonă verde	12.678 lei
Total:										2.156	mp		93.290 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/Agencia 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 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 cu prejudiciu (10%) a terenurilor intravilane 8,80 euro/mp echivalent 43,27 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 2021 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	13
4 EVALUARE	18
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	22
6 ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	23

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 2021.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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 2021

Director general

SC Top Sky Valuation SRL

Membru corporativ ANEVAR

Autorizație nr. 0603 valabilă 2021

Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

Evaluare de bunuri mobile EBM

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

Evaluator autorizat,

SC TOP SKY VALUATION SRL

Chelu Adrian Claudiu

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 255/2010 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 2021 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**

Situația actuală a proprietăților: terenuri libere

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

Cod postal: 307200;

Dreptul de proprietate este descris în 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 255/2010 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 2021 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: 06.04.2021. Inspecția s-a realizat de către Evaluator Autorizat Adrian Claudiu Chelu

Data evaluării: 06.04.2021

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 06.04.2021

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **Aprilie 2021**, 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 06.04.2021, Euro = 4,9170 lei.

g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: "DOCUMENTATIE IN VEDEREA EMITERII HOTARARII DE CONSILIU LOCAL PRIVIND EXPROPRIEREA IN TEMEIUL LEGII 255/2010, A IMOBILELOR AFECTATE DE REALIZAREA OBIECTIVULUI „MODERNIZARE STRAZI IN COMUNA GHIRODA: STR. BOBALNA, STR. PADUREA VERDE, STR. ZORILOR, STR. NUFARUL, STR. RACHITEI, STR. IRIS, STR. CRIZANTEMELOR, STR. BUJORILOR, STR. FLORILOR, STR. ZAMBILELOR, STR. LALELELOR, STR. CRINILO, STR. LACULUI INCLUSIV LEGATURA CU CALEA LUGOJULUI (DN6) - LOT 8", 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 "DOCUMENTATIE IN VEDEREA EMITERII HOTARARII DE CONSILIU LOCAL PRIVIND EXPROPRIEREA IN TEMEIUL LEGII 255/2010, A IMOBILELOR AFECTATE DE REALIZAREA OBIECTIVULUI „MODERNIZARE STRAZI IN COMUNA GHIRODA: STR. BOBALNA, STR. PADUREA VERDE, STR. ZORILOR, STR. NUFARUL, STR. RACHITEI, STR. IRIS, STR. CRIZANTEMELOR, STR. BUJORILOR, STR. FLORILOR, STR. ZAMBILELOR, STR. LALELELOR, STR. CRINILO, STR. LACULUI INCLUSIV LEGATURA CU CALEA LUGOJULUI (DN6) - LOT 8", 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 și 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 2021, 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 publică, 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 2021, 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.

- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii în condițiile tipului valorii selectate;

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

Consultanță viitoare:

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

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. În cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate în cazul mentionat 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. 15117/18.03.2021 emisă de către Primăria Ghiroda, terenurile expropriate se calculeaza conform notei 3 a grilei/expertizei actualizate pe anul 2021 a Notarilor Publici Timis anexele 14 si 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 fara 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 lărgirea străzii 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 2020 deoarece s-a ținut cont de Grila Notarilor Publici Timiș pentru anul 2021, •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

1) 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 evaluata conform „MODERNIZARE STRAZI IN COMUNA GHIRODA: STR. BOBALNA, STR. PADUREA VERDE, STR. ZORILOR, STR. NUFARUL, STR. RACHITEI, STR. IRIS, STR. CRIZANTEMELOR, STR. BUJORILOR, STR. FLORILOR, STR. ZAMBILELOR, STR. LALELELOR, STR. CRINILO, STR. LACULUI INCLUSIV LEGATURA CU CALEA LUGOJULUI (DN6) - LOT 8" UAT GHIRODA, JUD. TIMIȘ executat de SC PROMETER M&G SRL. Terenurile se află situate la periferia localității; accesul la teren se face pe un drum asfaltat.

Dreptul de proprietate al terenului este înscris în:

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele și prenume proprietar / detinator teren	Nr. Cadastral/ Nr. Topografic	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafața totală act (mp)	Categoria de folosință	Regimul juridic	Intravilan/ Extravilan	Suprafața de expropriat (mp)	Suprafața construcție/ Investiție amprenta la sol (mp)	Categoria de folosință conform documentațiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)
1	Timis	Ghiroda	SC MOTICICA GRUP SA, COMUNA GHIRODA	959-960/2,967/a,970/1,2,3/2/13	406677	1863	drum	Privat	intravilan	1.863	-	drum
2	Timis	Ghiroda	SC MOTICICA GRUP SA	A174/13/2	408421	396	alte	Privat	intravilan	293	-	drum / zonă verde
Total:										2.156	mp	

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 rezidențială, formată din case cu regim de înălțime P, terenurile sunt situate în zona rezidențială a localității Ghiroda.
- Unități rezidențiale: la distanță medie;
- Unități de învățământ: amplasate la distanță medie;
- Unități medicale: amplasate la distanță medie;
- Sedii de banci: amplasate la distanță mare;
- Parcuri: amplasat la distanță medie;

Utilități:

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

Artere de circulație:

- Auto: asfaltat. Calitatea rețelelor de transport: asfaltat
- Trasee suprafață: la distanță mare
- Stație de autobuz la distanță mică;
- Feroviar: gara este amplasată la distanță mare;

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto scăzut

- Trafic pietonal scăzut

Informații despre amplasament.

Terenul se află în zona rezidențială a localității Ghiroda.

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele si prenume proprietar / detinator teren	Nr. Cadastral/ Nr. Topografic	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categoria de folosinta	Regimul juridic	Intravilan/ Extravilan	Suprafata de expropriat (mp)	Suprafata constructie/ Investitie amprenta la sol (mp)	Categoria de folosinta conform documentatiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)
1	Timis	Ghiroda	SC MOTICICA GRUP SA, COMUNA GHIRODA	959-960/2,967/a,970/1,2,3/2/13	406677	1863	drum	Privat	intravilan	1.863	-	drum
2	Timis	Ghiroda	SC MOTICICA GRUP SA	A174/13/2	408421	396	altele	Privat	intravilan	293	-	drum / zonă verde
Total:										2.156	mp	

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 piață imobiliară locală, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atât pentru scop de tranzacții în special pentru construcții cu destinație rezidențială, sau către societati rezidențiale în scop rezidențial. Majoritatea terenurilor care au ca destinație "rezidențială" se vând în mod obișnuit către clienți care vor să își construiască case. 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 rezidențiale este o piață stabilă, așezată.

Terenurile intravilane în zona rezidențială în cota totală se vând în mod obișnuit cu prețuri între 18 Euro/mp și 25 Euro/mp în funcție de utilitățile de care beneficiază, de pisagistica/destinația (rezidențială) dar și a localizării.

Terenurile extravilane în zona rezidențială 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 (rezidențială), suprafața (necesara 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 său este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători 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 banii 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 motivările, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivările, 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 piete imobiliare (rezidențiale/ administrative, rezidențiale, rezidențiale, 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 rezidențializa 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 rezidențializa. 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 Ghiroda 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 rezidențial al localității Ghiroda. 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 rezidențial.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților de tip rezidențial (teren intravilan/extravilan), piață a cărei limită geografică localitatea Ghiroda, județul Timiș

Localizare proprietate: Jud. Timiș, localitatea Ghiroda

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

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 Timiș.

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 rezidențială din localitatea Ghiroda.

Analiza cererii de proprietăți rezidențiale 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 rezidențial 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 rezidențiale;

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, rezidențiale, este relativ medie, iar pentru loturile de dimensiuni medii rezidențiale (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 18 EUR /mp și 25 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 case

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 rezidențiale, 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 piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare la diferite prețuri, 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 rezidențială sunt în general persoane juridice/fizice care doresc să investească într-o altă proprietate în vederea construirii unei case, care vând proprietăți similare ca urmare a execuției unor garanții bancare.

Din punct de vedere al investițiilor în proprietăți de tip rezidențial, 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

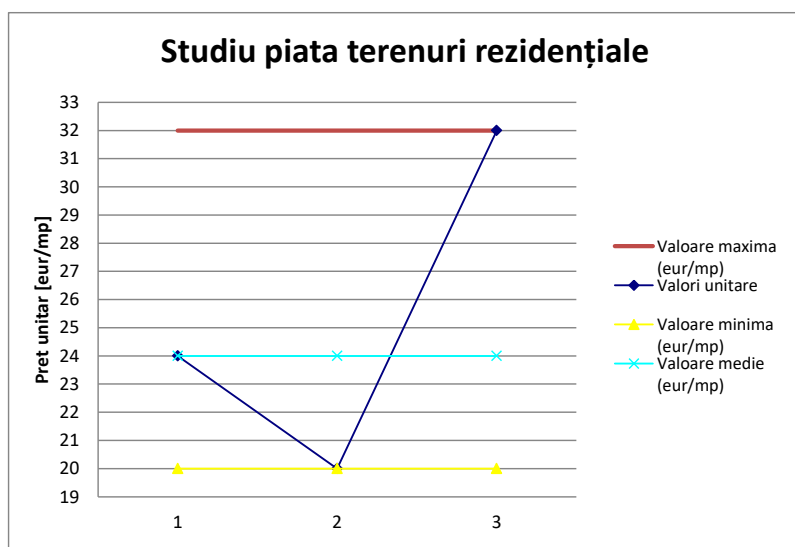
Disponibilitatea de finanțare / creditare: mediu

Oferte terenuri intravilane similare Ghironda

Anexa 2.1.1 - STUDIU PIATA TERENURI INTRAVILANE

COMPARABILE VANZARE TEREN REZIDENȚIAL

Nr. Crt.	Detalii oferta	Pret unitar [eur/mp]	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Oferta 1	24	24	20	32
2	Oferta 2	20	24	20	32
3	Oferta 3	32	24	20	32



3.5 Echilibrul pieței

În prezent cererea potențială de proprietăți rezidențial 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 rezidențiale 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 supuse 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:

Piața 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 extindere drum conform obiectivului stabilit

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 refera 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
8,00 euro/mp echivalent 39,34 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 2021, Circumscripția Judecătorei Timișoara, anexa 14 și 15

■ 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 2020 (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 Ajustările 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 constrângeri, etc).

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

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

Condițiile pieței – Ajustările 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 – Ajustările se referă la diferențe în utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;

Caracteristicile economice – ajustările se referă la attribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chirișilor, 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.

Valoarea de piață unitară a terenurilor intravilane este de
8,93 euro/mp echivalent 43,88 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:

LISTA IMOBILELOR CARE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE PENTRU LUCRAREA

"MODERNIZARE STRAZI ÎN COMUNA GHIRODA: STR BOBALNA, STR PADUREA VERDE, STR ZORILOR, STR NUFARUL, STR RACHITEI, STR IRIS, STR CRIZANTEMELOR, STR BUJORILOR, STR FLORILOR, STR ZAMBILELOR, STR LALELELOR, STR CRINILOR, STR LACULUI INCLUSIV LEGATURA CU CALEA LUGOJULUI (DN6) - LOT 8", UAT GHIRODA, JUD. TIMIS

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele și prenume proprietar / detinator teren	Nr. Cadastral/ Nr. Topografic	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafața totală act (mp)	Categoria de folosință	Regimul juridic	Intravilan/ Extravilan	Suprafața de expropriat (mp)	Suprafața construcție/ Investiție amprenta la sol (mp)	Categoria de folosință conform documentațiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)	Valoare de despăgubire (lei)
1	Timis	Ghiroda	SC MOTICICA GRUP SA, COMUNA GHIRODA	959-960/2,967/a,970/1,2,3/2/13	406677	1863	drum	Privat	intravilan	1.863	-	drum	80.612 lei
2	Timis	Ghiroda	SC MOTICICA GRUP SA	A174/13/2	408421	396	alte	Privat	intravilan	293	-	drum / zonă verde	12.678 lei
Total:										2.156	mp		93.290 lei

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
8,00 euro/mp echivalent 39,34 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 a terenurilor intravilane este de
8,80 euro/mp echivalent 43,27 lei/mp

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu
Membru Titular Expert Evaluator ANEVAR
Legitimație nr. 11.300 valabilă 2021
Director general
SC Top Sky Valuation SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizație nr. 0603 valabilă 2021
Evaluarea de bunuri mobile EBM
Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

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

6 ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE

1. Centralizator

LISTA IMOBILELOR CARE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE PENTRU LUCRAREA
"MODERNIZARE STRAZI IN COMUNA GHIRODA: STR BOBALNA, STR PADUREA VERDE, STR ZORILOR, STR NUFARUL, STR RACHITEI, STR IRIS, STR
CRIZANTEMELOR, STR BUJORILOR, STR FLORILOR, STR ZAMBILELOR, STR LALELELOR, STR CRINILOR, STR LACULUI INCLUSIV LEGATURA CU
CALEA LUGOJULUI (DN6) - LOT 8", UAT GHIRODA, JUD. TIMIS

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele si prenume proprietar / detinator teren	Nr. Cadastral/ Nr. Topografic	Nr. Carte Funciara/Nr. Tidu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categoria de folosinta	Regimul juridic	Intravilan/ Extravilan	Suprafata de expropriat (mp)	Suprafata construcție/ Investitie amprenta la sol (mp)	Categoria de folosinta conform documentatiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)	Valoare de despăgubire (lei)
1	Timis	Ghiroda	SC MOTICICA GRUP SA, COMUNA GHIRODA	959- 960/2,967/a,970/ 1,2,3/2/13	406677	1863	drum	Privat	intravilan	1.863	-	drum	80.612 lei
2	Timis	Ghiroda	SC MOTICICA GRUP SA	A174/13/2	408421	396	alte	Privat	intravilan	293	-	drum / zonă verde	12.678 lei
Total:										2.156	mp		93.290 lei

anexa 14

Circumscripția Judecătoriei Timișoara
2021

Teren intravilan Circumscripția Judecătoriei Timișoara

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Jimbolia zona A	35	Cenei	6	Cerneteaz	23	Albina	17
alte zone	13	Bobda	6	Giroc zona A	110	Moșnița Veche A	45
Recaș	17	Checea	5	zona B	70	zona B	35
> 10000 mp	10	Chevereșu Mare	10	>10000mp zona B	45	zona C	22
Bazoș	5,5	Dragșina	14	zona C	37	alte zone	12
Izvin	15	Vucova	4	>10000mp zona C	20	>10000mp	10
Hemeacova	7	Dudeștii Noi	18	Chișoda zona A	85	Rudicica	18
Nadăș	3	Dumbravița zona A	140	alte zone	32	Urseni zona A	30
Petrovaselo	5,5	zona B	100	> 10000 mp	20	zona B	35
Stanciova	5	zona C	70	Giulvaz	6	zona C	20
Becicherecu Mic	17	zona D	35	Crai Nou	2	alte zone	10
Biled	13	>10000mp zona D	25	Ivanda	3	>10000mp	6
Bogda	4	Fibiș	7	Rudna	3	Orțișoara	15
Altringen	4	Foeni	3	Ilecea Mare	6	Călacea	6
Buzad	3	Cruceni	3	Mașloc	6	Cornești	7
Charlottenburg	5	Ghiroda zona A	80	Alioș	3	Seceani	5
Comeat	3	alte zone	45	Remetea Mică	3	Otelec	3
Sintar	3	> 10000 mp	25	Moșnița Noua zona A	65	Pața	17
Bucovăț	17	Giarmata Vii	35	zona B	45	Peciu Nou	13
Bazoșu Nou	16	> 10000 mp	22	zona C	35	Diniaș	8
Carpiniș	12	Giarmata	27	zona D	20	Sânmartinu Sârbesc	4,5
Ilecea Mică	6	> 10000 mp	16	>10000mp zona C, D	15	Pișchia	13

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro; tel: 0769688898; 0726199799; fax: 0356422720
www.romprice.ro

2. Determinarea valorii de piață a terenului intravilan prin metoda comparației directe

- EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE -				
STR. ROMANITEI, STR. ALBASTRELELOR, STR. GHIOCEILOR, STR. APELE REPEZI, STR. PRIMAVERII, ALEEA CASTANILOR,				
Metoda comparației directe				
DATA EVALUĂRII 06.04.2021				
Element de comparație	proprietatea de evaluat	proprietăți comparabile		
		A	B	C
Adresa	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda
pret tranzacție/ofertă(euro)		22.710	20.500	25.200
construcție pe teren	considerat liber	nu	nu	nu
ajustare valorica		0	0	0
pret tranz/ofertă ajustat(euro)		22.710	20.500	25.200
Suprafata (mp)	70	757	820	630
Pret unitar tranz/ofertă (eu/mp)		30	25	40
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (oferta tranzacție)		ofertă actuală	ofertă actuală	ofertă actuală
Marja de negociere din piața specifică (%)		-20%	-20%	-20%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-6,00	-5,00	-8,00
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (euro/mp)		24,00	20,00	32,00
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)		24,00	20,00	32,00
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)		24,00	20,00	32,00
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		24,00	20,00	32,00
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)		24,00	20,00	32,00
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	70	757	820	630
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		24,00	20,00	32,00
Teren construibil	neconstruibil	construibil	construibil	construibil
Cuquantum ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-3,60	-3,00	-4,80
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		20,40	17,00	27,20
UTILITĂȚI	curent	similar	similar	toate utilitățile
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-10%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	-2,72
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		20,40	17,00	24,48
VECINĂȚĂȚI		superioara	similar	superioara
Cuquantum ajustare (%)		-3%	0%	-3%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-0,61	0,00	-0,73
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		19,79	17,00	23,75
DESTINAȚIA (peisagistică utilizarea terenului)	zona verde/drum	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Cuquantum ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-9,89	-8,50	-11,87
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		9,89	8,50	11,87

ACCESIBILITATEA	bună	similar	similar	superioara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-7%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	-0,83
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		9,89	8,50	11,04
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	pietruit	pământ	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		3%	5%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,30	0,43	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		10,19	8,93	11,04
Ajustare totală brută absolută	(EURO)	14,40	11,93	20,96
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	48%	48%	52%

Curs valutar BNR: 1 euro=

4,9170 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 rezultata din evaluare:

	8,93 euro/mp
echivalent	43,88 lei/mp

Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumparatori și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumparatorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analiza tendinței. Ajustările aplicate ofertelor de vânzare / tranzacțiilor se prezintă astfel:

TIPUL COMPARABILEI (oferta tranzacție)

În general, diferențele între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variaza pe piața locală în funcție de negocierea dintre cumparator și agentia imobiliară, sau direct cu proprietarul. La ofertele analizate pe zona subiect s-a constatat o marja de negociere de

Ajustari

Comp. A

Comp. B

Comp. C

-15%

-15%

-15%

Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS

Toate comparabilele se vând independent, fără alte obligații - nu sunt necesare ajustări.

RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)

Se considera că la data evaluării, plata se face cash, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

CONDIȚII DE FINANȚARE

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

CONDIȚII DE VÂNZARE

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

CONDIȚII DE PIAȚĂ

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

LOCALIZARE

În funcție de amplasamentul în cartier al imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de notorietatea zonei, diferențele de preț pot ajunge până la 10%, în cadrul aceluiași cartier.

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	locăție similară	locăție similară	locăție similară
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață pentru zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se afla proprietățile comparabile și țin cont de diferența în prețul plătit față de un imobil aflat în zona comparabilelor.			

SUPRAFAȚA (mp)

Cu cât terenurile rezidențiale au o suprafață mai mare cu atât sunt mai puțin atractive decât parcelele mai mici care se pot achiziționa mai ușor. Ajustările pornesc de la 3% și pot ajunge până la 10%

Ajustari

Comp. A

Comp. B

Comp. C

0%

0%

0%

Teren construibil

Terenurile intravilane care au destinația mixtă servicii și rezidențial se vând mai scump decât cele care au destinația doar rezidențial

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	superioara	superioara	superioara
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
	-15%	-15%	-15%
Conform studiului de piață și informațiilor primite, terenurile care au destinația de servicii și rezidențial se vând în mod obișnuit cu cel mult 3%.			

DESCHIDERE & FORMA ÎN PLAN

În funcție de frontul strădal se poate poziționa viitoarele construcții și mai ales posibilitatea aprovizionării construcțiilor cu mașini de mare tonaj

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	superioara	similara	similara
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa	nu se ajustează	nu se ajustează
	-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 care se afla in imediata apropiere a terenurilor comparabile si de importanta comerciala a acestora se ajusteaza pozitiv/negativ.

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

DESTINAȚIA (peisagistică utilizarea terenului)

Terenurile intravilane care au destinația mixta servicii si rezidențial se vand mai scump decat cele care au destinația 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 vand 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%

AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)

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

Comparabila vs Subiect	Comp. A inferioara	Comp. B inferioara	Comp. C similara
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitiva	ajustare pozitiva	nu se ajusteaza
Procent ajustare aplicat	3%	5%	0%

3. Comparabile oferte de piata terenuri intravilane

COMPARABILA A

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/757-mp-teren-vanzare-ghiroda-29089191>



Proprietar verificat

22.710 €

15 zile în urmă

Distribuie

Contact

Salvează

Adi

0720292029

Chat WhatsApp »



Teren de vanzare in Ghiroda 757 mp/30E.

Sesizează o problemă

[Detalii](#)

Preț / m²:	30 €	Deschidere stradală:	30 m
Suprafață utilă:	757 m²	Comision:	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Construcții
Etaj	Nespecificat		

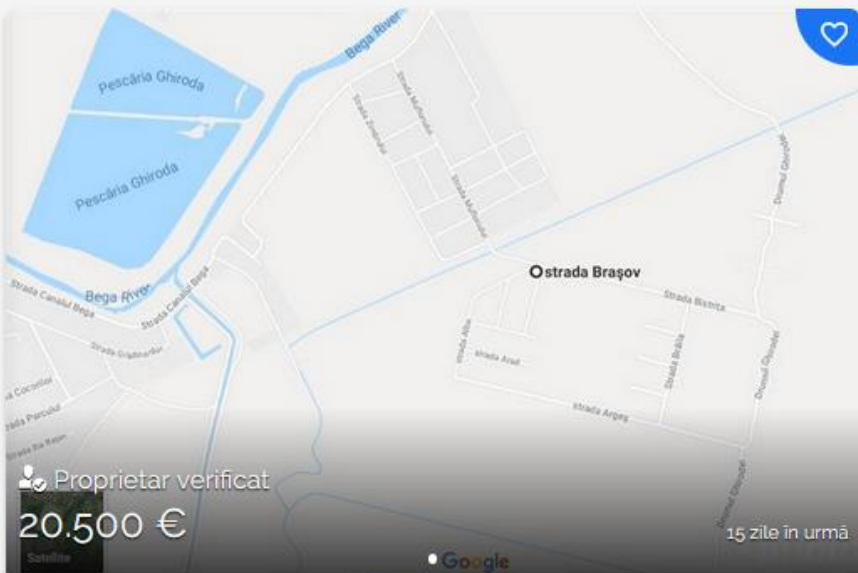
[Descriere](#)

Vand teren in Ghiroda langa Padurea Verde 757 mp pe str Catinei colt cu str Padurarilor 24/30, curent, strada pietruita, intravilan 30 euro mp, linie autobuz.

COMPARABILA B
<https://www.imoradar24.ro/anunturi/820-mp-teren-vanzare-ghiroda-3-27405790>

Teren de vânzare cu 820 mp

🏠 > Timis > Ghiroda > Ghiroda_teren_intravilan



Proprietar verificat
20.500 €

15 zile în urmă

Nicolae

0743523171

Chat WhatsApp »

Ghiroda_teren_intravilan Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²:	25 €	Deschidere stradală:	19 m
Suprafață utilă:	820 m²	Clasificare teren:	Intravilan
Tipul terenului:	Construcții	Comision:	Nu
Etaj	Nespecificat		

Descriere

Teren intravilan (scos din circuitul agricol) langa Ghiroda, peste pod raul Bega, strada Brasov, 820 mp, front stradal 19m. Pret negociabil: 25 EURO / mp; persoana fizica; Tel: 0743523171

Istoric Preț

● Maxim
 ● Minim

COMPARABILA C

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/parcele-de-casa-ghiroda-dupa-pod-spre-padurea-bistra/7b0d66757169625f.html>



 Contul meu
  Mesaje
  Favorite
  Livrare Gratuita
  Ajutor
 [+ Adauga anunt](#)

 Toate judetele
 
 Toate categoriile
 

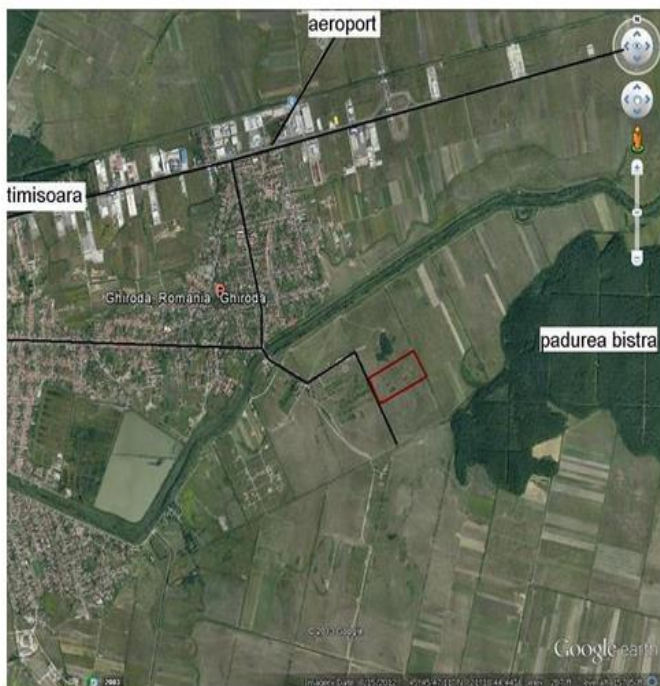

[Publi24.ro](#) / [Anunturi](#) / [Imobiliare](#) / [De vanzare](#) / [Terenuri de vanzare](#) / [Teren intravilan](#)

Parcele de casa ghiroda dupa pod spre padurea bistra

40 EUR

 Timis, Ghiroda  Vezi pe harta

Valabil din 30.07.2019 08:55:52












Specificatii

Suprafata terenului	630,0 m ²	Front stradal	18.00
---------------------	----------------------	---------------	-------

Descriere Imobiliare

Proprietar, persoana fizica, vand parcela la Ghiroda, PUZ "Cartierul Padurea Bistra", suprafata 630 mp, front stradal 18 m, pret 40 eur+tva/mp. Utilitat: apa, canal, gaz, curent, iluminat stradal, fibra optica internet/tv, drumuri pietruite/ulterior asfaltate. Suprafata totala Puz 40 ha. Numar total parcele: 400. Mai multe info 0722 348 283., suprafata totala: 630, Front stradal: 18

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0721710116

 Mesaj
  Fa oferta

 Vizualizari: 1376
  Raporteaza



Persoana fizica
 Vezi toate anunturile
[Urmareste](#)

Distribuie anuntul pe






4. Harta





Harta comparabile TERENURI INTRAVILANE





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: 01.01.2021
Valabil până la: 31.12.2021

Președinte,
Sorin Adrian Petre

2021

LISTA IMOBILELOR CARE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE PENTRU LUCRAREA
"MODERNIZARE STRAZI IN COMUNA GHIRODA: STR BOBALNA, STR PADUREA VERDE, STR ZORILOR, STR NUFARUL, STR RACHITEI, STR IRIS, STR
CRIZANTEMELOR, STR BUJORILOR, STR FLORILOR, STR ZAMBILELOR, STR LALELELOR, STR CRINILOR, STR LACULUI INCLUSIV LEGATURA CU
CALEA LUGOJULUI (DN6) - LOT 8", UAT GHIRODA, JUD. TIMIS

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele si prenume proprietar / detinator teren	Nr. Cadastral/ Nr. Topografic	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafața totala act (mp)	Categoria de folosinta	Regimul juridic	Intravilan/ Extravilan	Suprafața de expropriat (mp)	Suprafata constructie/ Investitie amprenta la sol (mp)	Categoria de folosinta conform documentatiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)	Valoare de despăgubire (lei)
1	Timis	Ghiroda	SC MOTICICA GRUP SA, COMUNA GHIRODA	959- 960/2,967/a,970/ 1,2,3/2/13	406677	1863	drum	Privat	intravilan	1.863	-	drum	80.612 lei
2	Timis	Ghiroda	SC MOTICICA GRUP SA	A174/13/2	408421	396	alte	Privat	intravilan	293	-	drum / zonă verde	12.678 lei
Total:										2.156	mp		93.290 lei