



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA



Nr. 113/03.06.2020

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare piste pentru biciclete pe malul stâng al canalului Bega în comuna Ghironda – până la Balta cu nuferi” UAT Ghironda, jud. Timiș,

Inițiator:	Aviz favorabil secretarul general al comunei	Avize necesare:
Primar, STĂNUȘOIU IONUȚ <i>[Signature]</i>	Secretar, PRILIPCEANU SORIN <i>[Signature]</i>	- Avizele <i>Comisiei I</i> pentru economie, buget, finante, impozite si taxe, dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului si patrimoniul, administrarea domeniului public si privat; - Avizele <i>Comisiei II</i> pentru administratie locala, ordine publica, juridica, munca si protectia sociala, protectia copilului, protectia mediului; - Avizele <i>Comisiei III</i> pentru invatamant si stiinta, sanatate si familie, cultura, sport, culte, turism din cadrul Consiliului Local al Comunei Ghironda;

Proiectul se va lua în discuție la ședința din



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor situate pe
amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare piste
pentru biciclete pe malul stang al canalului Bega în comuna Ghiroda – pana la
Balta cu nuferi” UAT Ghiroda, jud. Timiș

Consiliul Local al comunei Ghiroda,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 20555 /03.06.2020 al Primarului
Comunei Ghiroda, domnul Stănușoiu Ionuț;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 20556/03.06.2020 întocmit de
Compartimentul Juridic;

Având în vedere avizele Comisiei I pentru economie, buget, finanțe,
impozite și taxe, juridică, dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului și
patrimoniu, administrarea domeniului public și privat; ale Comisiei II pentru
administrație locală, ordine publică, juridică, muncă și protecția socială, protecția
copilului, protecția mediului; ale Comisiei III pentru învățământ și știință,
sănătate și familie, cultură, sport, culte, turism din cadrul Consiliului Local al
Comunei Ghiroda;

În conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 283/19.12.2018 pentru aprobarea
indicatorilor tehnico-economici din S.F. nr. 09/2018 pentru obiectivul de investiții
„Amenajare piste pentru biciclete pe malul stang al canalului Bega în comuna
Ghiroda – pana la Balta cu nuferi ”

Având în vedere documentația topografică întocmită de S.C. PROMETER
M&G S.R.L.;

Având în vedere Raportul de evaluare întocmit de către S.C.TOP SKY
VALUATION S.R.L nr. 39/VZ/2020;

În conformitate cu Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea
executării lucrărilor de construcții;

În conformitate cu prevederile art. 2 alin. (1) lit. a) și alin. (2), art. 5 alin.
(1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate
publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

În conformitate cu prevederile art. 4 alin. (2), alin. (5), alin. (7) din
HOTĂRÂREA nr. 53 din 19 ianuarie 2011 pentru aprobarea Normelor

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

În temeiul art. 129, art. 139 din O.U.G 57/2019 privind Codul administrativ:

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se declară lucrarea „Amenajare piste pentru biciclete pe malul stang al canalului Bega in comuna Ghiroda – pana la Balta cu nuferi” UAT Ghiroda, jud. Timiș ca fiind de utilitate publică de interes local și se aprobă amplasamentul lucrării, suprafață măsurată de 21.640 mp potrivit planului de amplasament prevăzut în documentația întocmită de S.C. PROMETER M&G S.R.L.

Art. 2. (1) Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere a lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare piste pentru biciclete pe malul stang al canalului Bega in comuna Ghiroda – pana la Balta cu nuferi” UAT Ghiroda, jud. Timiș, suprafață măsurată de 9.370 mp, expropriator fiind Comuna Ghiroda prin Consiliul Local Ghiroda.

(2) Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii, proprietarii sau deținătorii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor este cea prevăzută în Anexa 1.

Art. 3. Sumele individuale estimate în baza raportului de evaluare a imobilelor, raport întocmit și însușit de către S.C.TOP SKY VALUATION S.R.L., prin Chelu Adrian Claudiu evaluator autorizat- membru titular ANEVAR de Consiliul Local prin prezenta hotărâre, aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrărilor de utilitate publică prevăzute la art. 1, sunt în cuantum de 21.630 lei.

Art. 4. Sumele individuale prevăzute la art. 3 sunt alocate de la bugetul local al Comunei Ghiroda și se virează de către Consiliul Local Ghiroda în termen de cel mult 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurii de expropriere în condițiile legii.

Art. 5. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre și se aduc la cunoștința publică prin afișare la sediul Consiliului Local al Comunei Ghiroda și pe pagina de internet a instituției.

Art. 6. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către aparatul de specialitate al Primarului Comunei Ghiroda.

Art. 7. Hotărârea se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Timiș – Direcția Controlul Legalității Actelor și Contencios Administrativ ;
- Primarului Comunei Ghiroda;
- Compartimentului Contabilitate-Buget;
- Compartimentului de Achiziții Publice și dezvoltare locală;
- Compartimentului Impozite și taxe locale;
- Compartimentului Registrul Agricol;
- Compartimentul Juridic;
- Cetățenilor prin afișare

Contrasemnează:

**SECRETARUL GENERAL AL
COMUNEI GHIRODA**

Cj. SORIN VIOREL PRILIPCEANU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Ghiroda,

Nr. _____ din _____



ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA



Nr. 20555
Data: 03.06.2020

REFERATUL DE APROBARE

Având în vedere prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, respective următoarele:

Articolul 2

(1) În sensul prezentei legi, sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări:

a) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrările necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare, precum și a infrastructurii de transport naval;

În conformitate cu prevederile art. 4 alin. (2), alin. (5), alin. (7) din HOTĂRÂREA nr. 53 din 19 ianuarie 2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

2) Prin hotărârea pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere, în cazul lucrărilor de investiții, se aprobă:

a) indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente;

b) amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de prefezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz;

c) sursa de finanțare;

d) declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere;

e) lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați pe baza evidențelor Agenției

Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale unităților administrativ-teritoriale;

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;

g) termenul în care sumele individuale aferente despăgubirilor se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.

(5) Hotărârea va fi însoțită de planul topografic care conține coridorul de expropriere, realizat în sistem național de proiecție STEREOGRAFIC 1970, avizat și recepționat de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

7) Listele imobilelor afectate, cele ale proprietarilor și cele ale altor titulari de drepturi reale, identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale unităților administrativ-teritoriale, vor cuprinde informațiile privind:

a) județul, unitatea administrativ-teritorială, tarlăua, parcela, numele și prenumele/denumirea deținătorului, puse la dispoziție de unitățile administrativ-teritoriale;

b) județul, unitatea administrativ-teritorială, numărul cadastral sau topografic, după caz, și numărul de carte funciară, numele și prenumele/denumirea deținătorului terenului, suprafața înscrisă în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

Având în vedere cele de mai sus expuse, propun Consiliului Local al Comunei Ghiroda aprobarea proiectului de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare piste pentru biciclete pe malul stâng al canalului Bega în comuna Ghiroda – până la Balta cu nuferi” UAT Ghiroda, jud. Timiș.

ROMANIA
Județul Timiș
PRIMAR
STANUȘOIU IONUȚ
PRIMAR
COMUNA GHIRODA





ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA



Nr. 20556
Data: 03.06.2020

APROBAT,
PRIMAR
STĂNUȘOIU



RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, respective următoarele:

Articolul 2

(1) În sensul prezentei legi, sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări:

a) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parări de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrările necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare, precum și a infrastructurii de transport naval;

În conformitate cu prevederile art. 4 alin. (2), alin. (5), alin. (7) din HOTĂRÂREA nr. 53 din 19 ianuarie 2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

2) Prin hotărârea pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere, în cazul lucrărilor de investiții, se aprobă:

a) indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente;

b) amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de prefzabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz;

c) sursa de finanțare;

- d)** declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere;
- e)** lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale unităților administrativ-teritoriale;
- 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;
- g)** termenul în care sumele individuale aferente despăgubirilor se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.

(5) Hotărârea va fi însoțită de planul topografic care conține coridorul de expropriere, realizat în sistem național de proiecție STEREOGRAFIC 1970, avizat și recepționat de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

7) Listele imobilelor afectate, cele ale proprietarilor și cele ale altor titulari de drepturi reale, identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale unităților administrativ-teritoriale, vor cuprinde informațiile privind:

prenumele/denumirea deținătorului, puse la dispoziție de unitățile administrativ-teritoriale;

b) județul, unitatea administrativ-teritorială, numărul cadastral sau topografic, după caz, și numărul de carte funciară, numele și prenumele/denumirea deținătorului terenului, suprafața înscrisă în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

Având în vedere cele de mai sus expuse, propun Consiliului Local al Comunei Ghiroda aprobarea proiectului de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare piste pentru biciclete pe malul stâng al canalului Bega în comuna Ghiroda – până la Balta cu nuferi” UAT Ghiroda, jud. Timiș.

Compartiment juridic
Toba Laura



Întocmit,
Inspector
Gavriliuc Cristina





Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



TOP SKY VALUATION
EVALUARI ȘI CONSULTANȚĂ



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013

Raport nr. 39/VZ/2020

RAPORT DE EVALUARE

**În vederea despăgubirii pentru
"AMENAJARE PISTE PENTRU BICICLETE PE MALUL
STÂNG AL CANALULUI BEGA ÎN COMUNA
GHIRODA- PÂNĂ LA BALTA CU NUFERI", UAT
GHIRODA, JUD. TIMIȘ**

**UTILIZATORUL DESEMNAT
COMUNA GHIRODA**



- Mai 2020-



29 Mai 2020

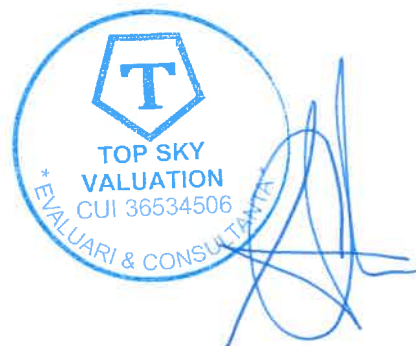
În atenția: COMUNA GHIRODA

Referitor: Evaluare imobilelor afectate de realizarea obiectivului "AMENAJARE PISTE PENTRU BICICLETE PE MALUL STÂNG AL CANALULUI BEGA ÎN COMUNA GHIRODA- PÂNĂ LA BALTA CU NUFERI", UAT GHIRODA, JUD. TIMIȘ (terenuri intravilane și extravilane) conform Anexa 1 situate în localitatea Ghiroda, jud. Timiș, aflate în proprietatea persoanelor juridice conform Anexa 1 la data de 29.05.2020, 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 2020 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 "AMENAJARE PISTE PENTRU BICICLETE PE MALUL STÂNG AL CANALULUI BEGA ÎN COMUNA GHIRODA- PÂNĂ LA BALTA CU NUFERI", UAT GHIRODA, JUD. TIMIȘ (terenuri intravilane și extravilane) conform Anexa 1 situate pe strada Vânătorilor, localitatea Ghiroda, jud. Timiș. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constând din 43 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:

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele și prenume proprietar / definator teren	Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafața totală act (mp)	Categoria de folosință	Regimul juridic	Intravilan/ Extravilan	Suprafața de expropriat (mp)	Categoria de folosință conform documentațiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)	Valoare de despăgubire (lei)
1	Timis	Ghiroda	SC BUILD MAN SOLUTION SRL	A 1226/2	408707	2680	Arabil	Privat	intravilan	186	drum / zonă verde	6.936 lei
Total:										186		6.936 lei



Nr. Crt.	Județ	UAT	Nume și prenume proprietar / detinator teren	Parcela	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	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	F 331	-	-	Fânceajă	Public	extravilan	887	-	drum / zonă verde	1.419 lei
2	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HC332	-	-	Ape curgătoare		extravilan	20		drum / zonă verde	32 lei
3	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HC332	-	-	Ape curgătoare		extravilan	27		drum / zonă verde	43 lei
4	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HC332	-	-	Ape curgătoare		extravilan	25		drum / zonă verde	40 lei
5	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 333	408135	3927	Drum		extravilan	13		drum	21 lei
6	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 346	-	-	Drum		extravilan	258		Drum	413 lei
7	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA	Ps 350	408179	500	Pașune		extravilan	182		drum / zonă verde	291 lei
8	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA	Ps 349	-	200	Pașune		extravilan	52	-	drum / zonă verde	83 lei
9	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HCN347	-	-	Ape curgătoare		extravilan	1	-	drum / zonă verde	2 lei
10	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HCN348	-	-	Ape curgătoare		extravilan	20	-	drum / zonă verde	32 lei
11	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	F 326	-	-	Fânceajă		extravilan	5230	-	drum / zonă verde	8.368 lei
12	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - C.N.A.I.R.	-	410437	103505	Drum		extravilan	200	-	Drum	320 lei
13	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	F 326	-	-	Fânceajă		extravilan	2774	-	drum / zonă verde	4.438 lei
14	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 352	408146	17628	Drum		extravilan	252		drum	403 lei
15	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 390/2	408151	1314	Drum		extravilan	150		drum	240 lei
16	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 352	408146	17628	Drum		extravilan	5		drum	8 lei
17	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 352	408146	17628	Drum	Public	extravilan	7358	-	drum	11.773 lei
Total:										17.454	mp		27.926 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
7,70 euro/mp echivalent 37,29 lei/mp

Valoarea de expropriere unitară cu prejudiciu (10%) a
terenurilor extravilane
0,33 euro/mp echivalent 1,60 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 2020 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	6
II. PREZENTAREA DATELOR	12
3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	15
4 EVALUARE	20
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
6 ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	26

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 2020.

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 2020

Director general

SC Top Sky Valuation SRL

Membru corporativ ANEVAR

Autorizație nr. 0603 valabilă 2020

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 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 2020 de către Uniunea Națională a Notarilor Publici din România anexe 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 și extravilane**
Situția 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 potențial, 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 estimat pentru transferul 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 2020 de către Uniunea Națională a Notarilor Publici din România anexe 14 și 15”.

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei.

f) Data evaluării

Data inspecției: 29.05.2020. Inspecția s-a realizat de către Evaluator Autorizat Adrian Claudiu Chelu

Data evaluării: 29.05.2020

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 29.05.2020

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **Mai 2020**, 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 29.05.2020, Euro = 4,8426 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 "AMENAJARE PISTE PENTRU BICICLETE PE MALUL STÂNG AL CANALULUI BEGA ÎN COMUNA GHIRODA-PÂNĂ LA BALTA CU NUFERI", 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 "AMENAJARE PISTE PENTRU BICICLETE PE MALUL STÂNG AL CANALULUI BEGA ÎN COMUNA GHIRODA- PÂNĂ LA BALTA CU NUFERI", 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 2020, 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 2020, 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 ca 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.

Ipozeze 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 notariilor publice 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 2020 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 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.

Prezentul raport nu s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018 deoarece s-a ținut cont de Grila Notarilor Publici Timiș pentru anul 2020, •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 – *Implementare (IVS 102)*
SEV 103 – *Raportarea evaluării (IVS 103)*
SEV 104 – *Tipuri ale valorii*
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 "DOCUMENTATIE IN VEDEREA EMITERII HOTARARII DE CONSILIU LOCAL PRIVIND EXPROPRIEREA IN TEMEIUL LEGII 255/2010, A IMOBILELOR AFECTATE DE REALIZAREA OBIECTIVULUI "AMENAJARE PISTE PENTRU BICICLETE PE MALUL STÂNG AL CANALULUI BEGA ÎN COMUNA GHIRODA- PÂNĂ LA BALTA CU NUFER", 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 si prenume proprietar / detinator teren	Parcela	Nr. Cadastral/ Nr. Topografic	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categoria de folosinta	Regimul juridic	Intravilan/ Extravilan
1	Timis	Ghiroda	SC BUILD MAN SOLUTION SRL	A 1226/2	408707	408707	2680	Arabil	Privat	intravilan

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele si prenume proprietar / detinator teren	Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categoria de folosinta	Regimul juridic	Intravilan/ Extravilan
1	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	F 331	-	-	Fâneață	Public	extravilan
2	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HC332	-	-	Ape curgătoare		extravilan
3	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HC332	-	-	Ape curgătoare		extravilan
4	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HC332	-	-	Ape curgătoare		extravilan
5	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 333	408135	3927	Drum		extravilan
6	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 346	-	-	Drum		extravilan
7	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA	Ps 350	408179	500	Pașune		extravilan
8	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA	Ps 349		200	Pașune		extravilan
9	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HCN347	-	-	Ape curgătoare		extravilan
10	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HCN348	-	-	Ape curgătoare		extravilan
11	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	F 326	-	-	Fâneață		extravilan
12	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - C.N.A.I.R	-	410437	103505	Drum		extravilan
13	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	F 326	-	-	Fâneață		extravilan
14	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 352	408146	17628	Drum		extravilan
15	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 390/2	408151	1314	Drum		extravilan
16	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 352	408146	17628	Drum		extravilan
17	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 352	408146	17628	Drum	Public	Intravilan

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 bănci: amplasate la distanță mare;
- Parcuri: amplasate la distanță medie;

Utilități:

- Rețea urbană de energie electrică: existentă
- Rețea urbană de apă: inexistentă
- 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 și prenumele proprietar / destinatar teren	Parcela	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)
1	Timiș	Ghiroda	SC BUILD MAN SOLUTION SRL	A 1226/2	408707	408707	2680	Arabil	Privat	intravilan	186

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele si prenume proprietar / detinator teren	Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categoria de folosinta	Regimul juridic	Intravilan/ Extravilan	Suprafata de expropriat (mp)
1	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	F 331	-	-	Fâneață	Public	extravilan	887
2	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HC332	-	-	Ape curgătoare		extravilan	20
3	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HC332	-	-	Ape curgătoare		extravilan	27
4	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HC332	-	-	Ape curgătoare		extravilan	25
5	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 333	408135	3927	Drum		extravilan	13
6	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 346	-	-	Drum		extravilan	258
7	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA	Ps 350	408179	500	Pașune		extravilan	182
8	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA	Ps 349		200	Pașune		extravilan	52
9	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HCN347	-	-	Ape curgătoare		extravilan	1
10	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HCN348	-	-	Ape curgătoare		extravilan	20
11	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	F 326	-	-	Fâneață		extravilan	5230
12	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - C.N.A.I.R	-	410437	103505	Drum		extravilan	200
13	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	F 326	-	-	Fâneață		extravilan	2774
14	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 352	408146	17628	Drum		extravilan	252
15	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 390/2	408151	1314	Drum		extravilan	150
16	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 352	408146	17628	Drum		extravilan	5
17	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 352	408146	17628	Drum	Public	extravilan	7358

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 societăți 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 piețe 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 piețe 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 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 piețe imobiliare (rezidențial/ administrative, rezidențiale, rezidențiale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței 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 piață proprietăților de tip rezidențial (teren intravilan/extravilan), piață a carei 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 aibă 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 analiză 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 prețurile 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

- a. Condițiile politice: neinfluențabile
- b. Condițiile juridice: neinfluențabile
- c. Condițiile economice generale: dezavantajoase
- d. Condițiile sociale: dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementări locale: dezavantajoase

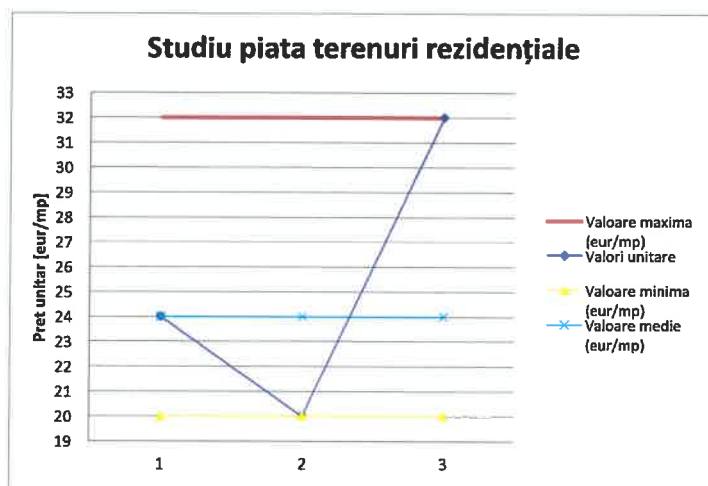
Disponibilitatea de finanțare /credite: mediu

Oferte terenuri intravilane similare Ghiroda

Anexa 2.1.1 - STUDIU PIATA TERENURI INTRAVILANE

COMPARABILE VANZARE TEREN REZIDENTIAL

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

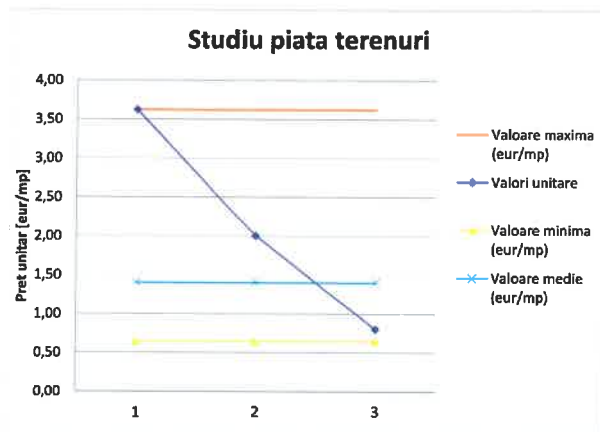


Oferte terenuri extravilane similare Ghiroda

Anexa 2.1.1 - STUDIU PIATA TERENURI

COMPARABILE VANZARE TEREN EXTRAVILAN

Nr. Crt.	Detalii oferta	Pret unitar [eur/mp]	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Oferta 1	3,62	1,40	0,64	3,62
2	Oferta 2	2,00	1,40	0,64	3,62
3	Oferta 3	0,80	1,40	0,64	3,62
4	Oferta 4	0,64	1,40	0,64	3,62



3.5 Echilibrul pietei

În prezent cererea potențială de proprietăți rezidențial este relativ medie (piață activă), dar se situează sub oferta existentă pe piață, dar ea se manifesta în mica masura 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 considera ca piață 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:

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(curti constructii)**

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 construire casa

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 intravilane

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

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
7,00 euro/mp echivalent 33,90 lei/mp

Valoarea de expropriere unitară a terenurilor extravilane este de
0,30 euro/mp echivalent 1,45 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 2020. Circumscripția Judecătoriei 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 conforma cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor din Romania)

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. Diferențe parametrice ai valorii pot fi astfel obținute, 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 totale 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 – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuiesc 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.

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

și diferențele de localizare. Corecția se face asupra prețului tranzacției/ofertei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Corecția 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 43,22 lei/mp

Valoarea de piață unitară a terenurilor extravilane este de
0,38 euro/mp echivalent 1,80 lei/mp



5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Rezultatele evaluării

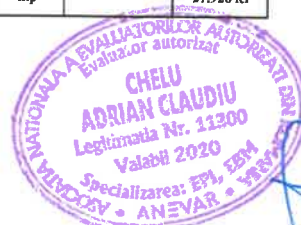
În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori:

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele și prenume proprietar / detinator teren	Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafața totală act (mp)	Categoria de folosință	Regimul juridic	Intravilan/ Extravilan	Suprafața de expropriat (mp)	Categoria de folosință conform documentațiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)	Valoare de despăgubire (lei)
1	Timis	Ghiroda	SC BUILD MAN SOLUTION SRL	A 1226/2	408707	2680	Arabil	Privat	intravilan	186	drum / zonă verde	6.936 lei
Total:										186		6.936 lei

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele și prenume proprietar / detinator teren	Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafața totală act (mp)	Categoria de folosință	Regimul juridic	Intravilan/ Extravilan	Suprafața de expropriat (mp)	Suprafața construcției/ Investiție imprimată la sol (mp)	Categoria de folosință conform documentațiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)	Valoare de despăgubire (lei)
1	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	F 331	-	-	Fâneță	Public	extravilan	887	-	drum / zonă verde	1.419 lei
2	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HC332	-	-	Ape curgătoare		extravilan	20		drum / zonă verde	32 lei
3	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HC332	-	-	Ape curgătoare		extravilan	27		drum / zonă verde	43 lei
4	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HC332	-	-	Ape curgătoare		extravilan	25		drum / zonă verde	40 lei
5	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 333	408135	3927	Drum		extravilan	13		drum	21 lei
6	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 346	-	-	Drum		extravilan	258		Drum	413 lei
7	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA	Ps 350	408179	500	Pașune		extravilan	182		drum / zonă verde	291 lei
8	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA	Ps 349		200	Pașune		extravilan	52		drum / zonă verde	83 lei
9	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HCN347	-	-	Ape curgătoare		extravilan	1	-	drum / zonă verde	2 lei
10	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HCN348	-	-	Ape curgătoare		extravilan	20	-	drum / zonă verde	32 lei
11	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	F 326	-	-	Fâneță		extravilan	5230	-	drum / zonă verde	8.368 lei
12	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - C.N.A.I.R	-	410437	103505	Drum		extravilan	200	-	Drum	320 lei
13	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	F 326	-	-	Fâneță		extravilan	2774	-	drum / zonă verde	4.438 lei
14	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 352	408146	17628	Drum		extravilan	252		drum	403 lei
15	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 390/2	408151	1314	Drum		extravilan	150		drum	240 lei
16	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 352	408146	17628	Drum		extravilan	5		drum	8 lei
17	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 352	408146	17628	Drum	Public	extravilan	7358	-	drum	11.773 lei
Total:										17.454	mp		27.926 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 a terenurilor intravilane este de
7,00 euro/mp echivalent 33,90 lei/mp

Valoarea de expropriere terenurilor extravilane este de
0,30 euro/mp echivalent 1,45 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 cu prejudiciu (10%) a terenurilor intravilane

7,70 euro/mp echivalent 37,29 lei/mp

Valoarea de expropriere cu prejudiciu (10%) a terenurilor extravilane

0,33 euro/mp echivalent 1,60 lei/mp

29 Mai 2020

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu

Membru Titular Expert Evaluator ANEVAR

Legitimatie nr. 11.300 valabilă 2020

Director general

SC Top Sky Valuation SRL

Membru corporativ ANEVAR

Autorizație nr. 0603 valabilă 2020

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

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele și prenume proprietar / detinator teren	Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafața totală act (mp)	Categoria de folosință	Regimul juridic	Intravilan/ Extravilan	Suprafața de expropriat (mp)	Categoria de folosință conform documentațiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)	Valoare de despăgubire (lei)
1	Timis	Ghiroda	SC BUILD MAN SOLUTION SRL	A 1226/2	408707	2680	Arabil	Privat	intravilan	186	drum / zonă verde	6.936 lei
Total:										186		6.936 lei

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele și prenume proprietar / detinator teren	Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafața totală act (mp)	Categoria de folosință	Regimul juridic	Intravilan/ Extravilan	Suprafața de expropriat (mp)	Suprafața construită/ Investiție suprafața la sol (mp)	Categoria de folosință conform documentațiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)	Valoare de despăgubire (lei)
1	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	F 331	-	-	Fâneață	Public	extravilan	887	-	drum / zonă verde	1.419 lei
2	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HC332	-	-	Ape curgătoare		extravilan	20		drum / zonă verde	32 lei
3	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HC332	-	-	Ape curgătoare		extravilan	27		drum / zonă verde	43 lei
4	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HC332	-	-	Ape curgătoare		extravilan	25		drum / zonă verde	40 lei
5	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 333	408135	3927	Drum		extravilan	13		drum	21 lei
6	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 346	-	-	Drum		extravilan	258		Drum	413 lei
7	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA	Ps 350	408179	500	Pașune		extravilan	182		drum / zonă verde	291 lei
8	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA	Ps 349		200	Pașune		extravilan	52	-	drum / zonă verde	83 lei
9	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HCN347	-	-	Ape curgătoare		extravilan	1	-	drum / zonă verde	2 lei
10	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HCN348	-	-	Ape curgătoare		extravilan	20	-	drum / zonă verde	32 lei
11	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	F 326	-	-	Fâneață		extravilan	5230	-	drum / zonă verde	8.368 lei
12	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - C.N.A.I.R	-	410437	103505	Drum		extravilan	200	-	Drum	320 lei
13	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	F 326	-	-	Fâneață		extravilan	2774	-	drum / zonă verde	4.438 lei
14	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 352	408146	17628	Drum		extravilan	252		drum	403 lei
15	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 390/2	408151	1314	Drum		extravilan	150		drum	240 lei
16	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 352	408146	17628	Drum		extravilan	5		drum	8 lei
17	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 352	408146	17628	Drum	Public	extravilan	7358	-	drum	11.773 lei
Total:										17.454	mp		27.926 lei



Teren intravilan

Circumscripția Judecătorei Timișoara

Localitate	Valoare		Localitate	Valoare		Localitate	Valoare		Localitate	Valoare		
Jimboia	zona A	35	Bobda		8	Giroc	zona A	100	Moșnița Veche	A	40	
	alte zone	12	Checea		8		zona B	85		zona B	30	
Recaș		17	Chevereșu Mare		8		>10000mp zona B	40		zona C	20	
	> 10000 mp	10	Dragșina		10		zona C	40		alte zone	10	
Izvin		14	Vucova		4		>10000mp zona C	20		>10000mp	10	
Bazoș		5,5	Dudeștii Noi		17	Chișoda	zona A	80	Rudicica		16	
Hemeacova		7	Dumbrăvița	zona A	120		alte zone	35	Urșeni	zona A	25	
Nadăș		3		zona B	90		> 10000 mp	20		zona B	30	
Petrovaselo		5,5		zona C	85	Giulvăz		6		zona C	20	
Stanciova		5		zona D	35			alte zone		alte zone	10	
Becicherecu Mic		18		>10000mp zona D	25	Crai Nou		2			>10000mp	6
Biled		13	Fibiș		7	Ivanda		3	Orțișoara		15	
Bogda		4		Cruceni	3	Iecsa Mare		6		Călacea	6	
Altrîngen		4		Foeni	3	Mașloc		6		Comești	7	
Buzad		3	Ghiroda	zona A	70		Alioș	3		Seceani	4	
Charlottenburg		5		alte zone	40		Remetea Mică	3	Otelec		3	
Comeat		3		> 10000 mp	25	Moșnița Nouă	zona A	55		Parța	15	
Sintar		3	Giarmata VII		30		zona B	40		Peclu Nou	12	
Bucovăț		15		> 10000 mp	20		zona C	30		Diniaș	7	
Bazoșu Nou		14	Giarmata		25		zona D	20		Sânmartinu Sărbesc	4,5	
Cărpiniș		11	> 10000 mp		18		>10000mp zona C, D	15	Pișchia		13	
Cenei		6	Cemeteaz		20	Albina		15		Bencecu de Jos	5	

Teren extravilan

Circumscripția Judecătorei Timișoara

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Jimbolia	7000	Cenei	5500	Iecsa Mare	7000	Murani	6000
Recaș	6000	Bobda	5500	Mașloc	8500	Sălcua Nouă	4500
Vie	8000	Checea	8500	Alioș	4500	Remetea Mare	7000
Izvin	6000	Chevereșu Mare	6000	Remetea Mică	4500	Ianova	5500
Bazoș	5500	Dragșina	5500	Moșnița Nouă	26000	Sacoșu Turcesc	8500
Hemeacova	5500	Vucova	5000	Albina	10000	Berini	5500
Nadăș	4500	Dudeștii Noi	6600	Moșnița Veche	18000	Icloda	5500
Petrovaselo	5500	Dumbrăvița	35000	Rudicica	13000	Otvești	5500
Stanciova	4500	Fibiș	5600	Urșeni	13000	Stamora Română	5500
Becicherecu Mic	6500	Foeni	4500	Orțișoara	6500	Uliuc	5500
Biled	6500	Cruceni	4500	Călacea	6500	Unip	5500
Bogda	4500	Ghiroda	30000	Comești	6500	Satchinez	6500
Altrîngen	4500	Giarmata Vii	30000	Seceani	6000	Bărăteaz	8500
Buzad	4500	Giarmata	6500	Otelec	6500	Hodoni	6500
Charlottenburg	4500	Cemeteaz	6500	Parța	6000	Săcălaz	6000
Comeat	4500	Giroc	20000	Peclu Nou	6000	Beregsău Mare	6000
Sintar	4500	Chișoda	20000	Diniaș	5500	Beregsău Mic	5500
Bucovăț	6000	Giulvăz	5000	Sânmartinu Sărbesc	5000	Sănandrei	6500
Bazoșu Nou	6000	Crai Nou	4500	Pișchia	6000	Carani	6500
Cărpiniș	6500	Ivanda	4500	Bencecu de Jos	5500	Covaci	6500
Iecsa Mică	6500	Rudna	4500	Bencecu de Sus	5500		

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

- EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE -				
Ghiroda str. Vânătorilor				
Metoda comparației directe				
DATA EVALUĂRII 29.05.2020				
Element de comparație	proprietatea de evaluat	proprietăți comparabile		
Adresa	Ghiroda	A	B	C
	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda
pret tranzacție/ofertă(euro)		22.710	20.500	25.200
construcție pe teren	considerat liber	nu	nu	nu
ajustare valorică		0	0	0
pret tranz/ofertă ajustat(euro)		22.710	20.500	25.200
Suprafața (mp)	500	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%
Cuantum 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
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum 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
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		24,00	20,00	32,00
CONDII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		24,00	20,00	32,00
CONDII DE VANZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		38,00	46,81	46,81
CONDII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum 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
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		24,00	20,00	32,00
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	500	757	820	630
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum 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
Cuantum ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Cuantum 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
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-10%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	-2,72
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		20,40	17,00	24,48
VECINATĂȚI		superioara	similar	superioara
Cuantum ajustare (%)		-3%	0%	-3%
Cuantum 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
Cuantum ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Cuantum 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= 4,8426 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 rezultată din evaluare:

	8,93 euro/mp
echivalent	43,12 lei/mp

Studiul pieței și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piață în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piață și disponibilitatea cumpărătorilor 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 variază pe piața locală în funcție de negocierea dintre cumpărător și agentia imobiliară, 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 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.

RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)

Se considera ca 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

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

CONDIȚII DE PIAȚĂ

Condițiile 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 locuție similară nu se ajustează	Comp. B locuție similară nu se ajustează	Comp. C locuție similară nu se ajustează
Tip de ajustare aplicat	0%	0%	0%
Procent ajustare aplicat	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.			

SUPRAFAȚĂ (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 se pot ajunge până la 10%

Ajustari	Comp. A 0%	Comp. B 0%	Comp. C 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 superioară ajustare negativă	Comp. B superioară ajustare negativă	Comp. C superioară ajustare negativă
Tip de ajustare aplicat	-15%	-15%	-15%
Procent ajustare aplicat	-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%.			

DEȘCHIDERE & 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 superioară ajustare negativă	Comp. B similară nu se ajustează	Comp. C similară nu se ajustează
Tip de ajustare aplicat	-3%	0%	0%
Procent ajustare aplicat	-3%	0%	0%

UTILITĂȚI

În funcție de utilitățile de care dispun, terenurile se ajustează procentual între 2% și 10%

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

În funcție de imobilele care se află în imediată apropiere a terenurilor comparabile și de importanța comercială a acestora se ajustează pozitiv/negativ.

Comparabila vs Subiect	Comp. A superioară ajustare negativă	Comp. B similară nu se ajustează	Comp. C superioară ajustare negativă
Tip de ajustare aplicat	-3%	0%	-3%
Procent ajustare aplicat	-3%	0%	-3%

DESTINAȚIA (peisagistică utilizarea terenului)

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 superioară ajustare negativă	Comp. B superioară ajustare negativă	Comp. C superioară ajustare negativă
Tip de ajustare aplicat	-50%	-50%	-50%
Procent ajustare aplicat	-50%	-50%	-50%
Conform studiului de piață și informațiilor primite, terenurile care au destinația de servicii și rezidențial se vând în mod obișnuit cu cel mult 3%.			

ACCESIBILITATEA

În funcție de posibilitatea de a avea acces la teren și anume dacă este asigurat accesul de pe o stradă principală sau o stradă secundară.

Comparabila vs Subiect	Comp. A similară nu se ajustează	Comp. B similară nu se ajustează	Comp. C superioară ajustare negativă
Tip de ajustare aplicat	0%	0%	-7%
Procent ajustare aplicat	0%	0%	-7%

AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)

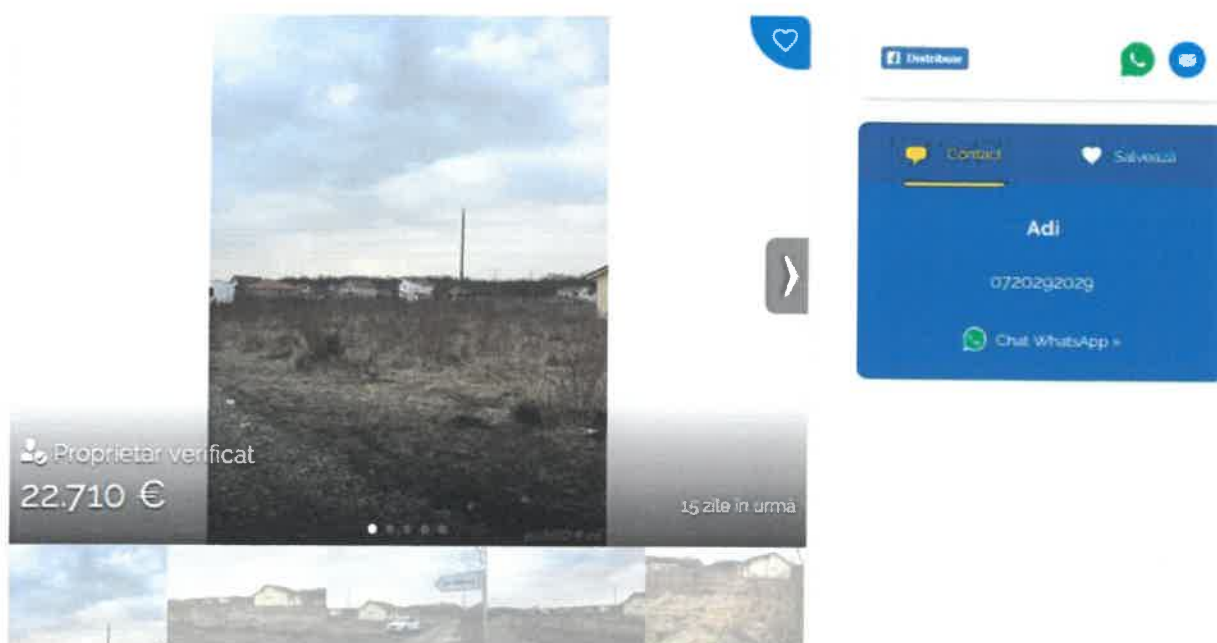
În funcție de calitatea drumului de acces și anume asfaltat sau pietruit sau de pământ comparabilele se ajustează cu până la 5%

Comparabila vs Subiect	Comp. A inferioară ajustare pozitivă	Comp. B inferioară ajustare pozitivă	Comp. C similară nu se ajustează
Tip de ajustare aplicat	3%	5%	0%
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>



Teren de vanzare in Ghiroda 757 mp/30E. [Sesizeaza o problema](#)

[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

📞 Contact

📍 Salvați

Nicolae

0743523171

📞 Chat WhatsApp >

Ghiroda_teren_intravilan ↳ Rezolvarea a problema

[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) lângă Ghiroda, peste pod raul Bega, strada Brasov. 820 mp, front stradal 19m. Preț negociabil 25 EURO / mp, persoana fizica. Tel. 0743523171

[Istoric Pret](#) ● Maxim ● Minim

20.500 €

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>

publi24.ro
o marca russmedia



Contul meu

Mesaje

★ Favorite

📦 Livrare Gratuită

? Ajutor

+ Adauga anunt

Cauta anunturi

Toate judetele

Toate categoriile



Publi24.ro Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

Parcele de casa ghiroda dupa pod spre padurea bistra

📍 Timis, Ghiroda 📍 [Vezi pe harta](#)

40 EUR

0721710116

Mesaj

📍 Fa oferta

👁 Visualizari: 1376

🚩 Raporteaza

**Persoana fizica**

Vezi toate anunturile

👤 Urmareste

Distribuie anuntul pe

**Specificatii**

Suprafata terenului

630,0 m²

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+iva/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.russmedia.ro

4. Determinarea valorii de piață a terenului extravilan prin metoda comparației directe

- Terenuri extravilane -				
Ghiroda str. Vânătorilor				
Metoda comparației directe				
DATA EVALUĂRII 29.05.2020				
Specificatie	proprietatea de evaluat	A	B	C
Adresa	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda	Remetea Mare
valoare oferta(euro)		55.680	60.000	80.000
Suprafata (mp)	2.000	12.300	24.000	80.000
valoare unitar tranz/oferta (eu/mp)		4,53	2,50	1,00
data tranzactiei/ofertei		oferta actual	oferta actual	oferta actual
ajustare procentuală (%)		-20%	-20%	-20%
ajustare valorică (euro)		-0,91	-0,50	-0,20
valoare ajustată (euro)		3,62	2,00	0,80
transmiterea dr.de propr.	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		3,62	2,00	0,80
condiții de finantare		identice	identice	identice
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0	0	0
valoare ajustată (euro)		3,62	2,00	0,80
condiții de vânzare		normale	normale	normale
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		3,62	2,00	0,80
condiții de piață		oferta actuală	oferta actuală	oferta actuală
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		3,62	2,00	0,80
localizare		similar	similar	similar
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		3,62	2,00	0,80
suprafață, forma în plan		superioară	superioară	superioară
ajustare procentuală (%)		-5%	-5%	-5%
ajustare valorică (euro)		-0,18	-0,10	-0,04
valoare ajustată (euro)		3,44	1,90	0,76
Cheltuieli imediat după cumparare	nu	nu	nu	nu
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		3,44	1,90	0,76
topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		3,44	1,90	0,76
vecinătăți		similar	similar	similar
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		3,44	1,90	0,76
Posibilitate PUZ	suprafata mica agricol	Urbanism PUZ	Urbanism PUZ	Urbanism PUZ
ajustare procentuală (%)		-50%	-50%	-50%
ajustare valorică (euro)		-1,72	-0,95	-0,38
valoare ajustată (euro)		1,72	0,95	0,38
accesibilitatea	buna	similar	similar	similar
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		1,72	0,95	0,38
drum acces	asfalt	pământ	pământ	asfalt
ajustare procentuală (%)		3%	3%	0%
ajustare valorică (euro)		0,05	0,03	0,00
valoare ajustată (euro)		1,77	0,98	0,38
ajustare totala bruta(euro)		1,95	1,08	0,42
ajustare totala bruta procentuală (%)		43%	43%	42%
1 euro=		4,8426 lei		

Proprietatea comparabilă cu cea mai mică ajustare totală brută procentuală, este cea care va fi aleasă. Astfel, **valoarea de piață** a terenului, obținută prin metoda comparației directe este de:

Valoare unitară teren rezultată din evaluare:

	0,38	euro/mp
echivalent	1,80	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:

data tranzactiei/ofertei

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.

transmiterea dr.de propr.

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

condiții de finantare

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

condiții de vânzare

Toate comparabilele se vand independent, fara alte obligatii - 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 Tip de ajustare aplicat Procent ajustare aplicat	Comp. A similara nu se ajusteaza 0	Comp. B similara nu se ajusteaza 0	Comp. C similara nu se ajusteaza 0
---	---	---	---

suprafață, forma in plan

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%

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

Cheftuieți imediat după cumparare

Terenurile sunt intabulate (au CF) sau au nevoie de intabulare

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

topografie

Inclinatia terenurilor influenteaza in mod negativ/pozitiv valoarea acestora. Terenurile extravilane care sunt colinare se vand mai ieftin decat cele plane

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

vecinătăți

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

Posibilitate PUZ

Terenurile extravilane avand destinatia pasune se vand mai ieftin decat cele cu destinatia arabil

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

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

drum acces

In functie de calitatea drumului de acces si anume asfaltat sau pietruit sau de pământ comparabilele se ajusteaza cu pana la 3%

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

5. 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



[Vezi toate imaginile](#)



[Clasificarea](#)

[Vezi foto unde sunt](#) | [Sesizează o problemă](#)

Anunț publicat de

CASA ZELA PROSPERITATE
 Activitate
 PROGRAM L-V, 09.00-18.00
0799.743.537

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

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

☐ Vreau să știu cât se vinde la compania
[Imobiliare.ro](#)

☐ Vreau să știu cât se vinde la compania
 personală de către bancă

TRIMITE MESAJ

Detalii

Casa Zela va propune spre vânzare un teren intravilan, categoria arabil, în suprafață de 12.300 mp, situat în Com. Ghiroda, Jud. Timis.

Terenul este amplasat în zonă periferică a localității Carmia, pe soseaua de Centură. Zonă este predominant industrială, depozite și hale având regimul de industrie II.

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

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

Terenul dispune doar de rețeaua de energie electrică la oca. 500 m.

Vânzarea se face în procedură de faliment, prețul de cumpărare al licitanților de 55.680 Euro, reprezentând 75% din **prețul de evaluare**.

Caracteristici

Suprafață teren	12300 mp	Categoria	agricol
Alte detalii	50 m	12300 m	intravilan
Alte detalii			

Specificații

Utilități

• Curent

Alte detalii zonă

• Amenajare și răz de pământ

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>




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

Anunțurile utilizatorului

Raporteaza

Modul de casă pentru sprijinirea auzului



Acest truc ciudat îmbunătățește consid. capacitatea auzului. Persoanele care folosit, și-au întărit auzul cu 68%
to thehearingbss.eu

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

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

Imi place Distribuie

 **Premoveaza anuntul**
 **Actualizeaza anuntul**

Ofert de: **Agentie** Extravilan - intravilan: Extravilan

Suprafața utilă: 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** - IM Imobiliare

Anunțuri publicate de: IM Imobiliare

COMPARABILA C

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/timis/remetea-mare/teren-faneata-de-vanzare-X7C003007?lista=9201154>

Vand 8 hectare de teren la iesire din Remetea Mare

Remetea-Mare - [Vezi hartă](#)

80.000 EUR / ha



Proprietate intermediată exclusiv de agenția N&B REAL TIM HOUSE SRL

80.000 EUR

1 EUR / ha



[Tipărește anunțul](#)

[Distribuie](#)

[Recomandă anunțul](#)

[Sesizează o problemă](#)

Anunț publicat de



DANIEL

Agent Imobiliar

N&B REAL TIM HOUSE SRL

0763.810.342

Alte telefoane:

0763.810.342

Pentru o identificare ușoară comunică ID-ul anunțului X7C003007, de pe [imobiliare.ro](#)

\$

\$

\$

\$

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X7C003007 găsită pe [imobiliare.ro](#)

☐ Sunt de acord să primesc și conținut [imobiliare.ro](#)

TRIMITE MESAJ

Detalii

Oferim spre vanzare 8 hectare de teren in Remetea Mare

Terenul este situat intr-o podul de la iesire din Remetea Mare si sensul giratoriu pe partea dreapta.

Pret: 80000 euro negociabil (nu se plateste comision)

Caracteristici

Suprafata teren	8 ha	Tip teren	faneata
Numar poduri	2	Tip vanzare teren	intravilan
Comisioane de inchiriere			Nu

Specificatii

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate, pietruite

[imobiliare.ro](#)

Anunțurile tale preferate
salvate într-un singur loc

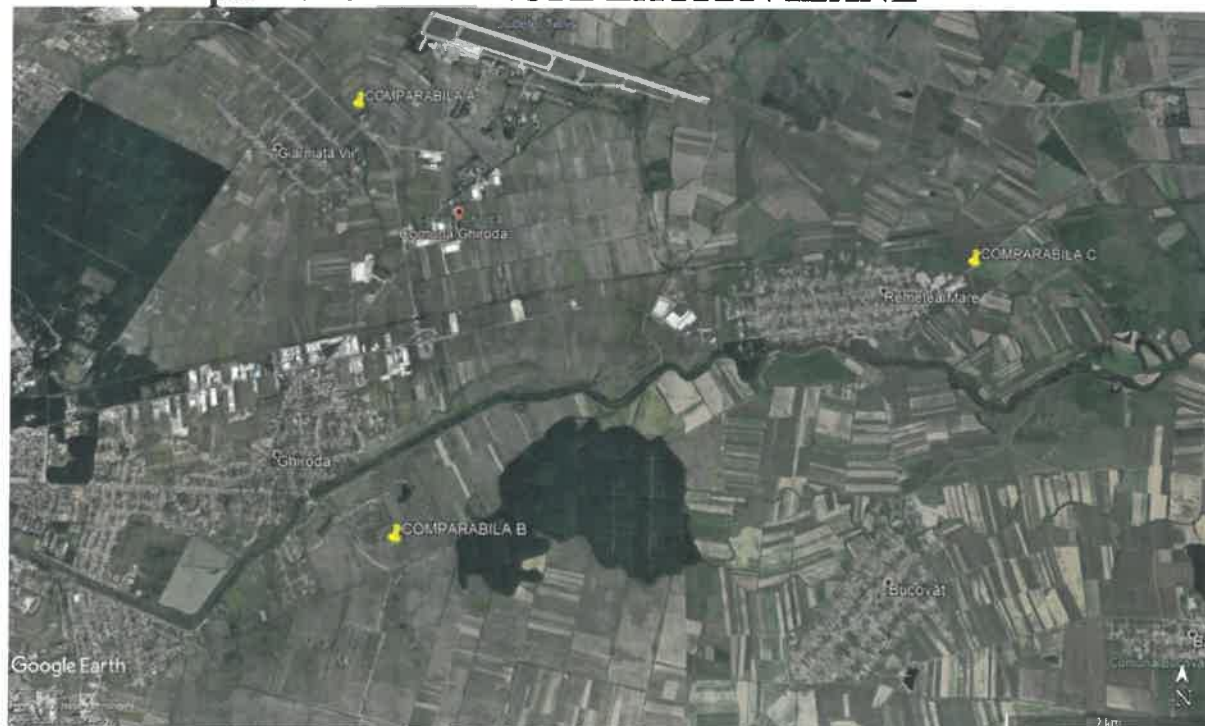
6. Harta



Harta comparabile TERENURI INTRAVILANE



Harta comparabile TERENURI EXTRAVILANE



7. Fotografii ale proprietății





**LISTA IMOBILELOR CARE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE PENTRU LUCRAREA
"AMENAJARE PISTE PENTRU BICICLETE PE MALUL STÂNG AL CANALULUI BEGA ÎN COMUNA GIRODA- PÂNĂ LA BALTA CU NUFERI", UAT
GIRODA, JUD. TIMIS**

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele și prenume proprietar / detinator teren	Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categoria de folosinta	Regimul juridic	Intravilan/ Extravilan	Suprafata de expropriat (mp)	Categoria de folosinta conform documentatiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)	Valoare de despăgubire (lei)
1	Timis	Ghiroda	SC BUILD MAN SOLUTION SRL	A 1226/2	408707	2680	Arabil	Privat	intravilan	186	drum / zonă verde	6.936 lei
Total:												6.936 lei



**LISTA IMOBILELOR CARE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE PENTRU LUCRAREA
"AMENAJARE PISTE PENTRU BICICLETE PE MALUL STÂNG AL CANALULUI BEGA ÎN COMUNA GHIRODA- PÂNĂ LA BALTA CU NUFERI", UAT GHIRODA, JUD. TIMIS**

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele si prenume proprietar / detinator teren	Parcela	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	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	F 331	-	-	Fânceață	Public	extravilan	887	-	drum / zonă verde	1.419 lei
2	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HC332	-	-	Ape curgătoare		extravilan	20		drum / zonă verde	32 lei
3	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HC332	-	-	Ape curgătoare		extravilan	27		drum / zonă verde	43 lei
4	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HC332	-	-	Ape curgătoare		extravilan	25		drum / zonă verde	40 lei
5	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 333	408135	3927	Drum		extravilan	13		drum	21 lei
6	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 346	-	-	Drum		extravilan	258		Drum	413 lei
7	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA	Ps 350	408179	500	Pașune		extravilan	182		drum / zonă verde	291 lei
8	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA	Ps 349		200	Pașune		extravilan	52	-	drum / zonă verde	83 lei
9	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HCN347	-	-	Ape curgătoare		extravilan	1	-	drum / zonă verde	2 lei
10	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	HCN348	-	-	Ape curgătoare		extravilan	20	-	drum / zonă verde	32 lei
11	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	F 326	-	-	Fânceață		extravilan	5230	-	drum / zonă verde	8.368 lei
12	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - C.N.A.I.R	-	410437	103505	Drum		extravilan	200	-	Drum	320 lei



13	Timis	Ghiroda	STATUL ROMÂN - ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNE	F 326	-	-	Fâneață	extravilan	2774	-	drum / zonă verde	4.438 lei
14	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 352	408146	17628	Drum	extravilan	252		drum	403 lei
15	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 390/2	408151	1314	Drum	extravilan	150		drum	240 lei
16	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 352	408146	17628	Drum	extravilan	5		drum	8 lei
17	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA - domeniu public	De 352	408146	17628	Drum	Public	7358	-	drum	11.773 lei
Total:									17.454	mp		27.926 lei



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1514 / 2020

Întocmit astăzi, **28/05/2020**, privind cererea **87433** din **21/05/2020**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: COMUNA GHIRODA

2. Executant: CURIGUȚ SORINA-ELENA

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Documentatie in vederea emiterii Hotararii de Consiliu Local privind exproprierea in temeiul Legii 255/ 2010 a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului: „Amenajare piste pentru biciclete pe malul stang al canalului Bega in comuna Ghiroda - pana la Balta cu Nuferi” - UAT Ghiroda, Judetul Timis

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
640	19.10.2018	act administrativ	Primaria Comunei
Liste prop.	20.05.2020	înscris sub semnatura privata	PROMETER M&G
PAD 1	20.05.2020	înscris sub semnatura privata	prometer M&G
PAD2	20.05.2020	înscris sub semnatura privata	PROMETER M&G
PAD3	20.05.2020	înscris sub semnatura privata	PROMETER M&G
PAD 4	20.05.2020	înscris sub semnatura privata	PROMETER M&G
PAD 5	20.05.2020	înscris sub semnatura privata	PROMETER M&G
797	20.05.2020	înscris sub semnatura privata	PROMETER M&G SRL

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1514 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Ridicare topografică în vederea emiterii Hotărârii de Consiliu Local privind exproprierea în temeiul Legii nr. 255/2010 a imobilelor afectate de realizarea obiectivului "AMENAJARE PISTE PENTRU BICICLETE PE MALUL STÂNG AL CANALULUI BEGA ÎN COMUNA GHIRODA - PÂNĂ LA BALTA CU NUFERI", unitatea administrativ-teritorială GHIRODA, jud. Timiș, suprafața zonei studiate 21640 mp (2,1640 ha)

Documentația se încadrează în prevederile normativelor în vigoare.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ADRIANA BOTA

Adriana-
Mihaela
Bota

Digitally signed by Adriana-Mihaela
Bota
DN: c=RO, o=OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA TIMIS,
cn=Adriana-Mihaela Bota,
serialNumber=BAN328,
givenName=Adriana-Mihaela,
sn=Bota, 2.5.4.97=10149310,
Date: 2020.05.28 11:23:59 +03'00'

CURIG UT SORINA -ELENA

Digitally signed by
CURIGUT SORINA-ELENA
DN: c=RO, l=Sat
Dumbravita, o=PROMETER
M&G SRL,
ou=EXECUTIE,
sn=CURIGUT,
givenName=SORINA-
ELENA,
serialNumber=200506245
CSE24, name=CURIGUT
SORINA-ELENA,
cn=CURIGUT SORINA-
ELENA
Date: 2020.05.20 16:38:33
+03'00'

Lista imobilelor proprietate publica care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul „Amenajare piste pentru biciclete pe malul stang al canalului Bega in comuna Ghiroda- pana la Balta cu Nuferi” - 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)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Timis	Ghiroda	SC BUILD MAN SOLUTIONS SRL	A 1226/2	408707	2680	Arabil	Intravilan	186
TOTAL(mp)									186

Receptionat:

S.C. PROMETER S.R.L.-Clasa I, Certificat de autorizare seria RO-B-J, nr. 1550/03.06.2019
Ing. Sorina Curigut – Categoria B, Certificat de autorizare seria RO-AR-F, nr. 0135/24.05.2018

Intocmit:
Primaria Comunei Ghiroda



Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul „Amenajare piste pentru biciclete pe malul stang al canalului Bega in comuna Ghiroda- pana la Balta cu Nuferi” - 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 afectata (mp)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Timis	Ghiroda	STATUL ROMAN-ADMINISTRATIA NATIONALA A APELOR ROMANE	F 331	-	-	Foncata	Extravilan	4887
2	Timis	Ghiroda	STATUL ROMAN-ADMINISTRATIA NATIONALA A APELOR ROMANE	HC 332	-	-	Ape curgatoare	Extravilan	20
3	Timis	Ghiroda	STATUL ROMAN-ADMINISTRATIA NATIONALA A APELOR ROMANE	HC 332	-	-	Ape curgatoare	Extravilan	27
4	Timis	Ghiroda	STATUL ROMAN-ADMINISTRATIA NATIONALA A APELOR ROMANE	HC 332	-	-	Ape curgatoare	Extravilan	25
5	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA-domeniu public	De 333	408135	3927	Drum	Extravilan	13
6	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA-domeniu public	De 346	-	-	Drum	Extravilan	258
7	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA	Ps 350	408179	500	Pasune	Extravilan	182
8	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA	Ps 349	408182	200	Pasune	Extravilan	52
9	Timis	Ghiroda	STATUL ROMAN-ADMINISTRATIA NATIONALA A APELOR ROMANE	HCN 347	-	-	Ape curgatoare	Extravilan	1
10	Timis	Ghiroda	STATUL ROMAN-ADMINISTRATIA NATIONALA A APELOR ROMANE	HCN 347	-	-	Ape curgatoare	Extravilan	20

Receptionat:

S.C. PROMETER S.R.L.-Clasa I, Certificat de autorizare seria RO-B-F, nr. 1550/03.06.2019
Ing. Sorina Curigut – Categoria B, Certificat de autorizare seria RO-AR-F, nr. 0135/24.05.2018

Intocmit:

Primaria Comunei Ghiroda



11	Timis	Ghiroda	STATUL ROMAN-ADMINISTRATIA NATIONALA A APELOR ROMANE	F326	-	-	Faneata	Extravilan	5230
12			STATUL ROMAN-C.N A.I.R.	410437	410437	103505	Drum	Extravilan	200
13	Timis	Ghiroda	STATUL ROMAN-ADMINISTRATIA NATIONALA A APELOR ROMANE	F326	-	-	Faneata	Extravilan	2774
14	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA-domeniu public	DE 352	408146	17628	Drum	Extravilan	252
15	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA-domeniu public	DE 390/2	408151	1314	Drum	Extravilan	150
16	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA-domeniu public	DE 352	408146	17628	Drum	Extravilan	5
17	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA-domeniu public	DE 352	408146	17628	Drum	Extravilan	7358
TOTAL									21454

Receptionat:
S.C. PROMETER S.R.L.-Clasa I, Certificat de autorizare seria RO-B-I, nr. 1550/03.06.2019
Ing. Sorina Curigut – Categoria B, Certificat de autorizare seria RO-AR-F, nr. 0135/24.05.2018

Intocmit:
Primaria Comunei Ghiroda



Digitally signed by CURIGUT
SORINA-ELENA
DN: cn=Igor Sorin Dumbravitia,
o=PROMETER M&P/IG
SRL, ou=EXECUTIE,
c=ROMANIA,
givenName=SORINA-ELENA,
serialNumber=200506245CS
EZA, m=me@CURIGUT.
SORINA-ELENA.
c=CURIGUT SORINA-ELENA
Date: 2020.05.20 16:41:57
+0300

[illegible][illegible]

S.C. PROMESTER S.R.L.
 Via S. Maria Maddalena, 10
 00187 Roma, Italy
 Tel. 06/47800111
 Telex 320551
 Fax 06/47800112

CURIGU
Digitally signed by CURIGUT
SORINA-ELENA
DN: c=RO, o=Sat
Dumbravita, ou=PROMETER
M&P/G SRL,
ou=EXECUTIE, sn=CURIGUT,
givenName=SORINA-ELENA,
serialNumber=200506245C
SE24, name=CURIGUT
SORINA-ELENA,
cn=CURIGUT SORINA-ELENA
+Date: 2002.05.20 16:45:37
+03'00'

Tout va bien
Tous les jours
C'est la vie
L'été est là
L'été est là
L'été est là
L'été est là
L'été est là
L'été est là

[illegible]