ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA

Nr. 58/13.03.2020

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării către Pintea Valentin a cotei părţi din terenul înscris in CF nr. 401545, situat în localitatea Giarmata Vii aflată în proprietatea privată a comunei Ghiroda,

Iniţiator:	**Aviz favorabil secretarul general al comunei**	**Avize necesare:**
Primar, *STĂNUŞOIU IONUŢ*	*Secretar,* *PRILIPCEANU SORIN*	- Avizele ***Comisiei I*** pentru economie, buget, finante, impozite si taxe, dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului si patrimoniu, administrarea domeniului public si privat; - Avizele ***Comisiei II*** pentru administratie locala, ordine publica, juridica, munca si protectia sociala, protectia copilului, protectia mediului; - Avizele ***Comisiei III*** pentru invatamant şi ştiinţă, sănătare şi familie, cultură, sport, culte, turism din cadrul Consiliului Local al Comunei Ghiroda;

Proiectul se va lua în discuţie la şedinţa din	

+

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea vânzării către Pintea Valentin a cotei părţi din terenul înscris in CF nr. 401545, situat în localitatea Giarmata Vii aflată în proprietatea privată a comunei Ghiroda

Consiliul Local al comunei Ghiroda.

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 14687/12.03.2020 a Primarului Comunei Ghiroda, domnul Stănuşoiu Ionuţ;

Având în vedere Raportul de specialitate al Compartimentului Juridic nr. 14690/12.03.2020;

Având în vedere avizele Comisiei I pentru economie, buget, finante, impozite si taxe, juridică, dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului şi patrimoniu, administrarea domeniului public şi privat; ale Comisiei II pentru administraţie locală, ordine publică, juridică, muncă şi protecţia socială, protecţia copilului, protecţia mediului; ale Comisiei III pentru învăţământ şi stiinţă, sănătate şi familie, cultură, sport, culte, turism din cadrul Consiliului Local al Comunei Ghiroda;

În conformitate cu:

- prevederile art. 364 alin. (1) din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ ;
- prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, , republicat;
- prevederile art. 129 alin. (6), lit. b) din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ.

În temeiul art. 139 din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

HOTARASTE

Art. 1. Se însuşesc Rapoartele comisiei de negociere a Consiliului Local Ghiroda, constituită în temeiul Hotărârii Consiliului Local Ghiroda nr. 91/07.06.2019, având la bază Raportul de evaluare intocmit de SC Top Sky Valuation prin evaluator atestat ANEVAR Claudiu Chelu, ce constituie Anexa nr. 1 Anexa nr. 2 şi Anexa nr. 3 la prezenta hotarare.

Art. 2. Se aprobă vânzarea către Pintea Valentin a cotei părţi în suprafaţă de 2.569 mp din terenul intravilan inscris in CF nr. 401545 situat in Giarmata Vii aflată în proprietatea privată a Comunei Ghiroda la preţul de 161.150 lei la care se adaugă TVA 30.618,50 lei rezultând o sumă totală de 191.768,50 lei .

Art. 3. Cumparatorul are obligaţia de a achita contravaloarea intocmirii Raportului de evaluare de la art. 1 si a tuturor cheltuielilor ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare – cumparare in fata notarului public.

Art. 4. Preţul de vânzare stabilit conform art. 2 din prezenta hotărâre se poate achita integral la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, sau cu plata în rate la care se va adăuga rata dobanzii BNR valabilă la data emiterii facturii, şi fără acordarea unor termene de graţie după cum urmează:

a) integral la încheierea contractului de vânzare-cumpărare ;

b) in rate dupa cum urmează:

- avans constând în prima rată la care se adaugă contravaloarea TVA aferent întregului preţ al imobilului –teren la întocmirea contractului de vânzare cu plata în rate;
- rate lunare egale la care se va adăuga rata dobanzii BNR valabilă la data emiterii facturii pe o perioadă cuprinsă între 1 (un) an şi maximum 5 (cinci) ani plătibile până în data de 20 ale fiecărei luni;
- penalităţi de întârziere în cuantum de 0,1% zi:

în cazul în care cumpărătorul nu plăteşte 3 rate succesive contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept fără a mai fi necesară întocmirea altor formalităţi.

Art. 5. Se va înscrie în Cartea Funciară un drept de ipotecă legală, în favoarea Comunei Ghiroda, un drept de ipotecă legală cu interdicţie de înstrăinare asupra imobilului-teren ce face obiectul prezentei hotarari până la achitarea integrală a preţului pentru terenul respectiv.

Art. 6. Se mandateaza secretarul comunei Ghiroda, d-nul Sorin Viorel Prilipceanu, sa semneze in numele si pentru Consiliul Local Ghiroda contractul de vânzare-cumpărare precum şi orice alte acte anexe necesare aducerii la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 7. Anexa nr. 1, Anexa nr. 2, Anexa nr. 3, HCL nr. 91/07.06.2019, HCL nr. 125/31.07.2019 şi HCL nr. 202/02.10.2019 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. Cu aducerea la indeplinire a prezentei Hotarari se incredinteaza Compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Ghiroda.

Art. 9. Hotararea se comunica :

- Prefecturii Judetului Timis – Directia Controlul Legalităţii Actelor şi Contencios Administrativ ;
- Primarului Comunei Ghiroda;
- Compartimentului Juridic din cadrul Primăriei Comunei Ghiroda;
- Compartimentului Contabilitate – Buget din cadrul Primăriei Comunei Ghiroda;
- Compartimentului Taxe şi Impozite din cadrul Primăriei Comunei Ghiroda;
- Compartimentului Urbanism -Mediu din cadrul Primăriei Comunei Ghiroda;
- D-lui Pintea Valentin;
- Compartimentului Agricol din cadrul Primăriei Comunei Ghiroda;
- Cetăţenilor prin afişare

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

Contrasemnează:
SECRETARUL COMUNEI GHIRODA
Cj. SORIN VIOREL PRILIPCEANU

Ghiroda
Nr. din .2019
Hotararea a fost adoptata cu voturi "pentru"

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA

Nr. 14687 /12.03.2020

Referat de aprobare

Având în vedere situaţia existentă la ora actuală în localitatea Giarmata Vii în special pe străzile Parcului şi Teilor unde pe foarte multe imobile (terenuri) aferente constructiilor este intabulat dreptul Comunei Ghiroda de coproprietate pe cote-părţi, prin aprobarea de catre Consiliul Local Ghiroda a HCL 91/07.06.2019, respective HCL nr. 202/02.10 2019 a fost declanşata procedura de vânzare a cotei părţi detinută.

Un prim pas in derularea procedurii aprobata prin actul administrativ mai sus mentionat, l-a constituit notificarea coproprietarilor persoane fizice in vederea exprimarii dreptului de preemptiune in termenul prevazut de normele legale in vigoare.

Printre persoanele care au primir notificarea mentionata se numara si d-nul Pintea Valentin care prin adresa inregistrata la sediul Primariei comunei Ghiroda cu nr. 31490 din 25.11.2019 , in calitate de coproprietar ai imobilului-teren inscris in CF nr. 401545, situat in Giarmata Vii si-a exprimat intentia de a achizitiona cota parte din imobilul-teren aflat in proprietatea privata a Comunei Ghiroda.

Ca urmare a adresei de mai sus a fost intocmit de catre SC TOP SKY VALUATION prin evaluatorul atestat ANEVAR Claudiu Chelu Raportul de evaluare nr.129/VZ/2019 avand ca obiect stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii terenului inscris in CF nr. 401545, , situat in Giarmata Vii .

Avand la baza Raportul de evaluare, in data de 28.11.2019 s-a intrunit Comisia constituita in temeiul HCL nr. 91/07.06.2019 avand ca membri consilierii locali Tranisan Dan, Andreica Dorin, Bontea Ion, Campean Ionel si Vitu Cristian in vederea aducerii la cunostinta coproprietarului mai sus mentionat, convocat la sedinta comisiei prin adresa nr. 31510 /25.11.2019, a Raportului de evaluare .

In cadrul aceleiasi sedinte coproprietarul mai sus mentionat a solicitat un termen de gandire necesar pentru studierea raportului de evaluare solicitare consemnata in procesul verbal al sedintei cu nr. 32102/28.11.2019

Prin procesul verbal nr. 14470/11.03.2020 incheiat cu ocazia intrunirii comisiei dl. Pintea Valentin si-a exprimat acordul cu privire la cumpararea terenului inscris in CF nr. 401545, in suprafata de 2.569 mp, la pretul rezultat in urma negocierii cu comisia si anume 62,72 lei/mp, rezultand o sume de 161.150 lei la care se adauga TVA in valoare de 30.618, 50 lei..

Tinand cont de considerentele de mai sus propun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea vânzării către Pintea Valentin a cotei părţi din terenul înscris in CF nr. 401545 , situat în localitatea Giarmata Vii, aflată în proprietatea privată a comunei Ghiroda.

Primar

Stanusoiu Ionut

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMAR
COMUNA GHIRODA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA

Nr. 14690 /12.03.2020

Aprobat
Primar
Stanusoiu Ionut

Raport de specialitate

Avand in vedere ca prin art. 364 alin (1) din OUG 57/2019 se acorda un drept de preemptiune constructorilor de buna credinta la cumpararea terenului aferent constructiilor si tinand cont de starea de fapt existenta la ora actuala in localitatea Giarmata Vii unde exista un numar de imobile aflate in proprietatea privata a comunei Ghiroda care se circumscriu in ipoteza legala prezentata mai sus, prin adoptarea Hotararii Consiliului Local Ghiroda nr. 91/07.06.2019 respectiv HCL nr. 202/02.10 2019 s-a aprobat declansarea procedurii de vanzare a cotelor parti din terenurile detinute de Comuna Ghiroda, aferente imobilelor constructii.

Un prim pas in derularea procedurii aprobata prin actul administrativ mai sus mentionat, l-a constituit notificarea coproprietarilor persoane fizice in vederea exprimarii dreptului de preemptiune in termenul prevazut de normele legale in vigoare.

Printre persoanele care au primir notificarea mentionata se numara d-nul Pintea Valentin care prin adresa inregistrata la sediul Primariei comunei Ghiroda cu nr. 31490 din 25.11.2019 , in calitate de coproprietar ai imobilului-teren inscris in CF nr. 401545 , situat in Giarmata Vii si-au exprimat intentia de a achizitiona cota parte din imobilul-teren aflat in proprietatea privata a Comunei Ghiroda.

Ca urmare a adresei de mai sus a fost intocmit de catre SC TOP SKY VALUATION prin evaluatorul atestat ANEVAR Claudiu Chelu Raportul de evaluare nr. 129/VZ/2019 avand ca obiect stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii terenului inscris in CF nr. 401545, situat in Giarmata Vii .

Avand la baza Raportul de evaluare, in data de 28.11.2019 s-a intrunit Comisia constituita in temeiul HCL nr. 91/07.06.2019 avand ca membri consilierii locali Tranisan Dan, Andreica Dorin, Bontea Ion, Campean Ionel si Vitu Cristian in vederea aducerii la cunostinta coproprietarului mai

Adresa: str. Victoria nr. 46, Ghiroda, jud. Timis, cod 307200,
Telefon: 0256/205.201; 0256/219193; Fax: 0256/287406
Adresa web: www.primariaghiroda.ro;
Adresa email: registratura@primariaghiroda.com
achizitii.publice@primariaghiroda.com

sus mentionat, convocat la sedinta comisiei prin adresa nr. 31510 /25.11.2019, a Raportului de evaluare .

In cadrul aceleiasi sedinte coproprietarul mai sus mentionat a solicitat un termen de gandire necesar pentru studierea raportului de evaluare solicitare consemnata in procesul verbal al sedintei cu nr. 32102/28.11.2019

Prin procesul verbal nr. 14470/11.03.2020 incheiat cu ocazia intrunirii comisiei dl. Pintea Valentin si-a exprimat acordul cu privire la cumpararea terenului inscris in CF nr. 401545, in suprafata de 2.569 mp, la pretul rezultat in urma negocierii cu comisia si anume 62,72 lei/mp, rezultand o sume de 161.150 lei la care se adauga TVA in valoare de 30.618, 50 lei..

Tinand cont de cele prezentate, propun Consiliului local al Comunei Ghiroda, adoptarea proiectului de hotarare privind aprobarea vânzării către d- nul Pintea Valentin a cotei părţi din terenul înscris in CF nr. 401545 , situat în localitatea Giarmata Vii aflată în proprietatea privată a comunei Ghiroda.

Compartimentul Juridic

Inspector de specialitate

Toba Laura

Intocmit

Inspector

Gavrilciuc Cristina

Adresa: str. Victoria nr. 46, Ghiroda, jud. Timis, cod 307200,
Telefon: 0256/205.201; 0256/219193; Fax: 0256/287406
Adresa web: www.primariaghiroda.ro;
Adresa email: registratura@primariaghiroda.com
achizitii.publice@primariaghiroda.com

ANEXA NR 3 LA HCL. NR.

Nr. 14470 /11.03.2020

PROCES - VERBAL

Incheiat astăzi 11.03.2020 ca urmare a reunirii comisiei de negociere din partea Consiliului Local Ghiroda, in calitate de coproprietar-vanzator constituita in temeiul prevederilor HCL nr. 91/07.06.2019, care va negocia pretul de vanzare a cotei parti din imobilul (teren) proprietate privata a Comunei Ghiroda, inscris in ***CF 401545, strada ..... nr. ..... Giarmata Vii*** . La reuniune au participat membrii comisiei de negociere:

Din partea Consiliului Local Ghiroda:

- consilier local Tranisan Dan .....
- consilier local Andreica Dorin.....
- consilier local Bontea Ion.....
- consilier local Campean Ionel.....
- consilier local Vitu Cristian.....

Din partea cumparatorului:

pr... PINTEA VALENTIN.

(... .....

... - .....

Dom... .....

... - .....

In cadrul reuniunii s-au discutat următoarele:

Comisia formata din reprezentanti Consiliului local Ghiroda s-au intalnit in data de 11.03.2020 cu dl. Pintea Vasile, in vederea negocierii pretului de vanzare a terenului inscris in CF 401545.

În urma discuțiilor și a negocierii s-a decis vânzarea terenului mai sus-menționat cu prețul de 62,72 lei/mp, rezultând o valoare totală de 161.150 lei la care se adaugă TVA în valoare de 30.618,50 lei.

Prezentul proces-verbal a fost încheiat azi 11.03.2020.

ROMÂNIA, Judeţul Timis
Comuna Ghiroda
CIF 5517220
GHIRODA Str.VICTORIA Nr.46
Telefon: 0256-205201 / Fax: 0256-205201

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND IMPOZITELE ŞI TAXELE LOCALE ŞI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL*

Model 2016 ITL 011

Nr. reg. 32429 din 02.12.2019

Ca urmare a cererii d-lui PINTEA VALENTIN nr: 32428 din data de 02.12.2019 cu domiciliul în judetul Timis, satul GIARMATA VII, Str. PARCULUI, Nr. 43 legitimat prin actul de identitate CI, seria TM, nr. 802163, cu CNP 1510211354793, având calitatea de proprietar şi a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităţilor administraţiei publice locale la nr. de rol nominal unic 1547, nr. dosar contribuabil 1547, se atestă următoarele:

PINTEA VALENTIN, cu domiciliul în judetul Timis, satul GIARMATA VII, Str. PARCULUI, Nr. 43, CNP 1510211354793, figurează în evidenţa fiscală cu următoarele bunuri *4):

Cladire

1. Adresa: Satul GIARMATA VII, Str. PARCULUI, Nr. 43, Nr. CF: 401545, Parcela 1134/1/1, rang V, zona A, suprafata totala desfasurata : 129.52 mp, din care:
CLADIRE REZIDENTIALA : - corp principal cu peretii exteriori din lemn, din piatra naturala, din caramida nearsa, din valatuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic si/sau chimic 69.52 mp,
- anexa cu cadre din beton armat sau cu pereti exteriori din caramida arsa sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic si/sau chimic 60.00 mp,
, TOTAL valoare impozabila : 34979.78 lei, valoare impozabila cladire: 22190.78 lei, valoare impozabila anexe: 12789.00 lei, suprafata construita la sol 129.52 mp, an constructie cladire : 2006, , A, cota parte: 100%

Curte

2. Adresa: Satul GIARMATA VII, Str. PARCULUI, Nr. 43, suprafata totala : 1000.00 mp, suprafata construita : 129.52 mp , suprafata libera curte : 870.48 mp , Parcela 1134/1/1, NrCF: 401545, rang V, zona A, A, cota parte: 100%

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală nu figurează în evidenţele compartimentului fiscal cu creanţe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidenţelor existente la data întocmirii.

Terenul nu are valoare de impozitare.
În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până la data decesului*6) iar notarul are obligaţia înscrierii în certificatul de moştenitor a debitelor ce revin moştenitorilor şi comunicarea către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de moştenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru : **COMISIE LEGEA 112**

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor şi a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligaţiilor de plată datorate bugetului local al unităţii administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepţia cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul.

Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările şi completările ulterioare sunt nule de drept.

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate şi nu conferă această calitate.
Alte menţiuni ale organului fiscal local: .....
Termenul de valabilitate : 01.01.2020

CONTABIL
BEJENARIU FLORICA

COMUNA GHIRODA
SERVICIUL VENITURI
2

Întocmit azi 02.12.2019,
Inspector, Protopopu Gentilia

*1) Spre exemplu notarul public conform delegării date de către contribuabil.
*2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecătoreşti/bancari.
*3) Moştenitorii trebuie să facă dovada decesului titularului cu copia actului de deces.
*4) Contribuabilul figurează în evidenţele fiscale cu următoarele bunuri ..... proprietate-folosinţă din data ...../ alte situaţii.
*5) În cazul în care informaţiile nu au loc în această secţiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând menţiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea antet şi va purta semnăturile şi ştampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoţită de certificat.
*6) Debitele înregistrate până la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele înregistrate după data decesului reprezintă de drept sarcina fiscală a moştenitorilor.
*) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera şi în format electronic.

Certificat de atestare fiscala nr. 32429 / 02.12.2019, tiparit de Protopopu Gentilia la data de 02.12.2019
Datele cu caracter personal sunt prelucrate de catre unitatea noastra potrivit Regulamentului nr. 679 / 2016 al UE, privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal si privind libera circulatie a acestor date, în scopul îndeplinirii unei obligatii legale. Datele pot fi dezvaluite unor terti în baza unui temei legal justificat. Va puteti exercita dreptul de acces la date, rectificare, stergere, restrictionarea si/sau opozitia prelucrarii, în conditiile RGDP nr. 679 / 2016, printr-o cerere scrisa, semnata si datata, depusa la sediul unitatii noastre.

Aveti dreptul de a depune o plângere în fata unei autoritati de supraveghere si dreptul de a introduce o cale de atac în justitie.

ROMÂNIA
Biroul Notarilor Publici Asociaţi ROMÂNU
Timişoara, str. C. Brediceanu, nr.7, ap.2, jud. Timiş
Cod fiscal RO 21643769
Număr operator de date personale: 1147
Dosar nr. 127/2008

CERTIFICAT DE MOŞTENITOR NR. 110

Anul 2008 luna iunie ziua 25

ROMÂNU SILVIA, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum şi încheierea finală respectivă, în baza art. 76 şi 83 din Legea nr.36/1995, certific următoarele:

De pe urma defunctei ***PINTEA VALERIA, decedată la data de 24.01.2008, cu ultimul domiciliu în com.Ghiroda, sat.Giarmata-VII, str.Parcului, nr.43, jud.Timiş***, au rămas următoarele bunuri şi următorii moştenitori:

a)Bunuri mobile:1.Nu s-au declarat.

b)Bunuri imobile:1. Cota indiviză de 1/1 părţi din imobilul înscris în CF nr.3274 Giarmata, cu nr.cadastral 1134/1/1, *imobil constând în casa cu teren în cotă de 1.000/3.569mp., restul terenului fiind proprietatea Statului Român,* imobil situat administrativ în com.Ghiroda, sat.Giarmata-Vii, jud.Timiş, imobil dobândit de defunctă, ca bun propriu, cu titlu de cumpărare la Legea nr.112/1995 construcţiile, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr.39/23.01.1997, încheiat cu Consiliul Local al com.Ghiroda, jud.Timiş şi atribuire teren, conform HCL 34/2004.

NATURA SUCCESIUNII: Legală.

MOŞTENITORI:

PINTEA VALENTIN, născut la 11.02.1951, în sat.Năsal. com.Taga, jud.Cluj, cu domiciliul în mun.Timişoara, Spl.Nistrului, nr.2, ap.6, jud.Timiş, având CNP 1510211354793, identificat prin CI seria TM nr.116648, elib. de Pol.mun.Timişoara, la 10.02.2000, ***în calitate de fiu,* cu cota succesorală de 1/1 părţi din activul succesoral descris mai sus,** *care a acceptat pur şi simplu şi tacit prin preluarea bunurilor succesiunea.*

Nu s-a întocmit inventar.

Nu sunt străini de succesiune în condiţiile art. 700 Cod civil.

Au renunţat la succesiune ***PINTEA CORNEL, în calitate de fiu, PINTEA VASILE, în calitate de fiu, TAMAŞ CORNELIA, în calitate de fiică, PINTEA VALERIA, în calitate de fiică şi PIRTOC MARIA, în calitate de fiică,*** conform declaraţilor de renunţare de la dosar.

Onorariul în sumă de 1.050,00lei +• T.V.A. aferent în sumă de 199,50lei. cu bon fiscal nr. 01 25-06-2008

Tariful aferent prestării serviciilor de publicitate imobiliară, în sumă de 186.00lei (7.3.2), s-a achitat cu chitanţa nr. 0123186 25-06-2008

Moştenitorul, a luat la cunoştinţă, că notarul public se obligă să efectueze lucrările de publicitate imobiliară.

NOTAR PUBLIC,

ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA

CARTE D'IDENTITE
CARTE DE IDENTITATE
IDENTITY CARD

TM 802163

CNP 1510211354793

T2Z15

PINTEA

VALENTIN

Română / ROU

M

Sat. Năsal (Com. Tega) Jud. Cluj

Mun. Timișoara Jud. Timiș
Spl. Nistrului nr.2 et.2 ap.6

717 TM

SPCLEP Timișoara

05.02.10-11.02.2070

IDROUPINTEA<<VALENTIN<<<<<<<<<<<<<<<

TM802163<5ROU5102116M7002117135479 34

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401545 Ghiroda

Nr. cerere 258729
Ziua 27
Luna 11
Anul 2019
Cod verificare

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Giarmata-Vii, Jud. Timis

Nr. CF vechi:3274 Giarmata Vii

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1134/1/1	3.569	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1134/1/1	Loc. Giarmata-Vii, Jud. Timis	casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
96571 / 26/06/2008	
Certificat Mostenitor nr. 110/2008;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3569/3569 1) **PINTEA VALENTIN**	A1.1
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1000/3569 1) **PINTEA VALENTIN** *OBSERVATII: provenita din conversia CF 3274 Giarmata Vii*	A1
183160 / 13/09/2017	
Act Administrativ nr. 14, din 25/01/2017 emis de Consiliul Local al Comunei Ghiroda;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 2569/3569 1) **COMUNA GHIRODA**, CIF:5517220, -domeniu privat	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

BULIMAN
ref

Document care conține date cu caracter personal. Atenție! Prevederile Legii nr. 677/2001

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1134/1/1	3.569	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Vecinătăţi pentru acest imobil nu a fost găsit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	3.569	-	-	1134/1/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 1134/1/1	constructii de locuinte	-	Cu acte	casa

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,

27/11/2019, 10:32

SULIMAN MA...
referent

ANEXA NR 2 LA
HCL NR..

Nr. 32102 /28.11.2019

PROCES - VERBAL

Incheiat astăzi 28.11.2019 ca urmare a reunirii comisiei de negociere din partea Consiliului Local Ghiroda, in calitate de coproprietar-vanzator constituita in temeiul prevederilor HCL nr. 91/07.06.2019, care va negocia pretul de vanzare a cotei parti din imobilul (teren) proprietate privata a Comunei Ghiroda, inscris in ***CF 401545, strada ..... nr. ..... Giarmata Vii*** . La reuniune au participat membrii comisiei de negociere:

Din partea Consiliului Local Ghiroda:

- consilier local Tranisan Dan .....
- consilier local Andreica Dorin.....
- consilier local Bontea Ion.....
- consilier local Campean Ionel.....
- consilier local Vitu Cristian.....

Din partea cumparatorului:

- PINTEA VALENTIN
- .....
- .....
- .....
- .....

In cadrul reuniunii s-au discutat următoarele:

Comisia a prezentat coproprietarului de mai sus conditiile in care se poate face vanzarea terenului, inainte-i in acelasi timp, un exemplar din al Raportului de evaluare intocmit de SC TOP SKY VALUATION prin expert atestat ANEVAR Claudiu Chelu

D-l Piștea a adus toate documentele solicitate în afara de certificatul fiscal.

Pt. Pistea a cerut un termen de 90 de zile de gandire în scopul discutării pretului terenului în cauză.

Prezentul proces-verbal s-a încheiat azi 28.11.2019.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA

Anexa nr. 2 la HCL nr. 91/07.06.2019

Nr. 13691
Data 05.03.2020

CATRE,

Pintea Valentin, Timisoara, strada Nistrului, nr. 2, Ap. 6 ,

Ref. la : declansare procedura de vanzare a cotelor-parti din terenurile deţinute de Comuna Ghiroda, aferente imobilelor constructii, terenuri situate în intravilanul localităţii Giarmata Vii, comuna Ghiroda, judetul Timis ,

Avand in vedere cererea depusa de D-voastra, inregistrata cu nr. 31490 din data de 25.11.2019 la Primaria Comunei Ghiroda, prin care va exprimati intentia de cumparare a cotei-parti din terenul inscris in CF401545 , aflata in proprietatea privata a comunei Ghiroda,, respectiv procesul-verbal nr. 32102 din data de 28.11.2019 prin care solicitati un termen de gandire referitor la pretul din Raportul de evaluare,va invitam Mi, 11.03.2020, ora **15.30,** in sala de consiliu a Caminului Cultural Ghiroda, la sedinta Comisiei de negociere, pentru a negocia pretul din rapotul mai sus mentionat. .

Totodata, va facem cunoscuta lista cu documentele necesare pentru sedinta Comisiei de negociere din data de 11.03.2020 (***in cazul in care nu le-ati prezentat intre timp***):

- C.I. proprietari – copie si original;
- Extras de CF nr. 401545, nu mai vechi de 30 de zile – copie si original;
- Actul de dobandire a imobilului – cladire (contract de vanzare-cumparare, contract de donatie, certificat de mostenitor, etc.)- copie si original;
- Imputernicire notariala pentru reprezentare, unde este cazul;
- Certificatul de casatorie, in situatia in care proprietatea este bun comun.

PRIMAR
STANUSOIU IONUT

ROMÂNIA COMUNA GHIRODA Judeţul Timiş 2

CONSILIER JURIDIC
LAZEA ADRIAN

Intocmit
Inspector Gavriciuc Cristina

Am primit un exemplar

Adresa: str. Victoria nr. 46, Ghiroda, jud. Timis, cod 307200,
Telefon: 0256/205.201; 0256/219193; Fax: 0256/287406
Adresa web: www.primariaghiroda.ro;
Adresa email: registratura@primariaghiroda.ro
achizitii.publice@primariaghiroda.com

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA

Nr. 31510
Data 25.11.2019

CATRE,
PINTEA VALENTIN, cu domiciliul in Timisoara , str. Nistrului, nr. 2, ap. 6 , jud. Timis ,

Ref. la : Sedinta Comisiei de negociere privind procedura de vanzare a cotelor-parti din terenul detinut de Comuna Ghiroda, inscris in CF nr. 401545, situat in intravilanul localitatii Giarmata Vii, Comuna Ghiroda, judetul Timis, in conformitate cu HCL nr.91/07.06.2019 si HCL nr. 202/02.10.2019 ,

Va instiintam prin prezenta, ca in conformitate cu HCL nr. 91/07.06.2019 respectiv HCL nr. 202/02.10.2019, a fost constituita Comisia de negociere pentru derularea procedurii de vanzare a cotelor – parti din terenul inscris in CF nr. 401545.

Avand in vedere cererea depusa de D-voastra, inregistrata cu nr. 31590 din data de 25.11.2019 la Primaria Comunei Ghiroda, prin care va exprimati intentia de cumparare a cotei-parti din terenul mai sus mentionat, aflata in proprietatea privata a comunei Ghiroda, va comunicam ca a fost intocmit de catre un evaluator atestat ANEVAR un raport de evaluare privind acest imobil raport in baza caruia vor demara negocierile.

Tinand cont de cele expuse, ve invitam **joi, 28.11.2019, ora 15.30,** in sala de consiliu a Caminului Cultural Ghiroda, la sedinta Comisiei de negociere, pentru a va fi inmanat un exemplar din raportul de evaluare.

Totodata, va facem cunoscuta lista cu documentele necesare pentru sedinta Comisiei de negociere din data de 28.11.2019:

- C.I. proprietari – copie si original;
- Extras de CF nr. 401545 , nu mai vechi de 30 de zile – copie si original;
- Actul de dobandier a imobilului – cladire (contract de vanzare-cumparare, contract de donatie, certificat de mostenitor, etc.)- copie si original;

Un punct un exemplu

Adresa: str. Victoria nr. 46, Ghiroda, jud. Timis, cod 307200,
Telefon: 0256/205.201; 0256/219193; Fax: 0256/287406
Adresa web: www.primariaghiroda.ro;
Adresa email: registratura@primariaghiroda.ro
achizitii.publice@primariaghiroda.com

- Imputernicire notariala pentru reprezentare, unde este cazul;
- Certificatul de casatorie, in situatia in care proprietatea este bun comun.

PRIMAR

STANUSOIU IONUT

INSPECTOR DE SPECIALITATE

TOBA LAURA

ROMÂNIA COMUNA GHIRODA 2 Comuna Ghiroda

Intocmit

Inspector Gavriciuc Cristina

Adresa: str. Victoria nr. 46, Ghiroda, jud. Timis, cod 307200,
Telefon: 0256/205.201; 0256/219193; Fax: 0256/287406
Adresa web: www.primariaghiroda.ro;
Adresa email: registratura@primariaghiroda.ro
achizitii.publice@primariaghiroda.com

ROMÂNIA

COMUNA GHIRODA
PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA

Adresa: str. Victoria nr. 46, Ghiroda, jud. Timis, cod 307200,Telefon: 0256/205.201; 0256/219193; Fax: 0256/287406
Adresa web: www.primariaghiroda.ro;
Adresa email: primariaghiroda@yahoo.com

COMUNA GHIRODA
REGISTRATURĂ
Nr. Înregistrare 25. NOV. 2019
INTRARE/IEȘIRE
Nr. 31490

CĂTRE

CONDUCEREA PRIMĂRIEI GHIRODA

Subsemnatul/a Pintea Valentin. **posesor/posesoare a**
BI/CI seria TM **numărul** 802163, **eliberat de** BP.C.L.E.P Timiș **la data de** 05.02.20
cod numeric personal 1610211354792 **cu domiciliul în** Timiș
Sp. Nicolae Iu. Tz. 2. Ap. 6, **prin prezenta vă rog a-**
mi elibera ~~o adeverință din care să rezulte~~ vă rog să-mi eliberați
o adeverință privind suprafața totală a terenului cu nr. cad. CF nr. 1545

Menționez că adeverința îmi este necesară la .....

Subsemnatul/a Pintea Valentin. **prin prezenta declar că am fost informat că datele cu caracter personal sunt prelucrate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției.**
Am luat cunoștință că informațiile din cererea depusă și din actele anexate la aceasta, vor fi prelucrate de Primăria Comunei Ghiroda cu respectarea Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, și libera circulație a acestor date.

Vă mulțumesc!

Număr de telefon: 0745858225

Adresă de e-mail:

Semnătura

***se menționează după caz, actele atașate**

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI
GHIRODA

Anexa nr. 2 la HCL nr. 91/07.06.2019

Nr. 29735
Data 07.11.2019

CATRE,

Pintea Valentin, Timisoara, strada Nistrului, nr. 2, Ap. 6 ,

Ref. la : declansare procedura de vanzare a cotelor-parti din terenurile deţinute de Comuna Ghiroda, aferente imobilelor constructii, terenuri situate în intravilanul localităţii Giarmata Vii, comuna Ghiroda, judetul Timis ,

Va instiintam prin prezenta, ca subscrisa Comuna Ghiroda, avand intabulat dreptul de proprietate asupra cotei-parti din imobilul-teren, inscris in CF nr. 401545, in conformitate cu HCL nr. 91/07.06.2019 modificat si completat prin HCL nr. 202/02.10.2019, va instraina cota-parte detinuta din imobilul teren de mai sus.

Avand in vedere faptul ca terenul in discutie este aferent imobilului- constructie incris in CF nr. 401545 , va solicitam sa va exprimati intentia de a-l achizitiona in termen de 15 zile de la data primirii prezentei notificari, prin depunerea unei cereri scrise la Registratura Primariei Comunei Ghiroda.

Pretul de vanzare va fi stabilit in urma intocmirii unui raport de evaluare de catre un evaluator atestat ANEVAR.

In cazul in care nu va veti exprima, in scris, intentia de a-l achizitiona in termenul mai sus mentionat, Primaria comunei Ghiroda ve declansa procedurile de iesire din indiviziune.

PRIMAR
STANUSOIU IONUT

CONSILIER JURIDIC
LAZEA ADRIAN

Intocmit
Inspector Gavriciuc Cristina

Adresa: str. Victoria nr. 46, Ghiroda, jud. Timis, cod 307200,
Telefon: 0256/205.201; 0256/219193; Fax: 0256/287406
Adresa web: www.primariaghiroda.ro;
Adresa email: registratura@primariaghiroda.ro
achizitii.publice@primariaghiroda.com

ANEXA NR 1 LA HCL
NR ...

TOP SKY VALUATION

SC TOP SKY VALUATION SRL
Membru Corporativ ANEVAR, autorizație. 0603
Telefon 0728.215.615e-mail topskyvaluation@gmail.com
Timișoara
www.valuation-experts.ro

Nr. 129/VZ/2019

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Teren intravilan cota teren in suprafata de 2.569/3.569 mp situat în Loc. Giarmata-Vii, CF 401545 Ghiroda, jud. Timiș, la data de 04.11.2019, în scopul estimării valorii de piață în vederea vânzării

Beneficiar:
PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA
Utilizator desemnat:
PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA

- Noiembrie 2019-

04 Noiembrie 2019
În atenția: Primăria Comunei Ghiroda

Referitor: Evaluare cota teren in suprafata de 2.569/3.569 mp, categoria de folosință curți construcții, situat în Loc. Giarmata-Vii, 401545 Ghiroda, jud. Timiș, aflat în proprietatea COMUNA GHIRODA, CIF 5517220, domeniu privat la data de 04.11.2019, în scopul estimării valorii de piață în vederea vânzării.

La cererea dumneavoastră, am efectuat evaluarea teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în Giarmata Vii, Nr. 176, 401545 Ghiroda, jud. Timiș. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constand din 31 pagini, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

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

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

	13,19	euro/mp
echivalent	62,72	lei/mp

Valoare teren 3.569 mp rezultata din evaluare:

	47.080	euro
echivalent	223.870	lei

Valoare cota teren suprafata 2.569 mp proprietate Comuna Ghiroda rezultata din evaluare:

	33.890	euro
echivalent	161.150	lei

CHIRU ADRIAN CLAUDIU Legitimația Nr. 11300 Valabil 2019 Specializarea: EFI, EFM ANEVAR

TOP SKY VALUATION CUI 36534506 EVALUARI & CONSULTANTA

Valoare unitara din cota de 2.569 mp = 13,19 euro/mp

Valoare unitara din cota de 2.569 mp = 62,72 lei/mp

Specificatie	Valoare de piață estimată pe baza abordării prin comparații		Valoare de piata (rotunjita) estimata de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare proprietate teren intravilan, Giarmata Vii, str. Parcului, nr. 43, CF 401545 Ghiroda suprafata 3.569 mp	**47.080**	**223.870**	**47.080**	**223.870**

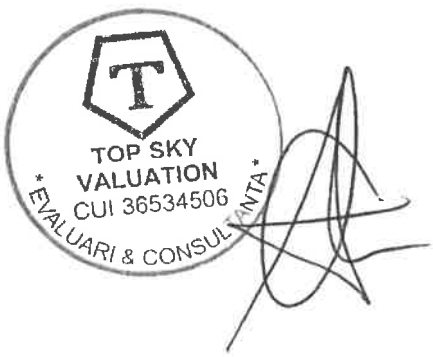
În scopul atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2018 (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), activitatea de evaluare fiind adaptată la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat.

Deşi estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre şi pe informaţiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piaţă într-un interval scurt de timp sau a situaţiilor speciale ce pot interveni în tranzacţia unei proprietăţi. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietăţii trebuie considerată ca fiind "cea mai bună estimare" a valorii proprietăţii în condiţiile date de definitia *valorii de piaţă*, aşa cum apare ea în Standardele de evaluare a bunurilor ediţia 2018 (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România)

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

- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data vânzării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu include T.V.A.

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu
Membru Titular Expert Evaluator ANEVAR
Legitimaţie nr. 11.300 valabilă 2019
Director general
SC Top Sky Valuation SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizaţie nr. 0603 valabilă 2019
Expert tehnic judiciar (Ministerul Justiţiei)
Evaluarea proprietăţilor imobiliare EPI
Evaluare de bunuri mobile EBM
Tel. 0728.215.615, e-mail: topskyvaluation@gmail.com



CUPRINS

1.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.	PREZENTAREA DATELOR	10
3.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	12
4.	EVALUARE	15
5.	REZULTATELE EVALUĂRII	18
6.	ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	20

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 2019.

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

Suma ce revine ca plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legatură 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 si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de catre A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați 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 2019
Director general
SC Top Sky Valuation SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizație nr. 0603 valabilă 2019
Expert tehnic judiciar(Ministerul Justiției)
Evaluarea proprietăților imobiliare EPI
Evaluare de bunuri mobile EBM
Tel. 0728.215.615, e-mail: topskyvaluation@gmail.com

Evaluator autorizat,

Chelu Adrian Claudiu

SC TOP SKY VALUATION SRL

Director general

Chelu Adrian Claudiu

b) Identificarea clientului si a oricăror alti utilizatori desemnati

Client: PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA
Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA
Utilizatorul desemnat: PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA

c) Scopul evaluării

Evaluarea este realizată pentru stabilirea valorii de piață în vederea vânzării.
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: **teren intravilan cota teren in suprafata de 2.569/3.569 mp, categoria de folosință curți construcții**
Situația actuală a proprietății: pe teren se afla o casa (A1.1) apartinand Pintea Valentin
Adresa: Giarmata Vii, 401545 Ghiroda, jud. Timiș
Cod postal: 307201
Identificare cadastrala: Top: 1134/1/1 pt teren și CAD: C1 TOP:1134/1/1 pt casa;
Carte funciara: 401545 Ghiroda, provenit din CF vechi 3274 Giarmata
Proprietar: COMUNA GHIRODA, CIF 5517220, domeniu privat, Pintea Valentin
Dreptul de proprietate este înscris în 401545 Ghiroda

e) Tipul valorii

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea "valorii de piață" așa cum este defiinită 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".

Opinia finală a evaluării este prezentata în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).
Valoarea estimată nu conține TVA.
Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului.
Proprietatea ocupată de client se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a propietății. Această considerație nu exclude clientul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către client.

f) Data evaluării

Data inspecției 04.11.2019. Inspecția s-a realizat de către Evaluator Autorizat Adrian Claudiu Chelu
Data evaluării: 04.11.2019
Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 04.11.2019
La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **Noiembrie 2019,** 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 04.11.2019, 1 Euro = 4,7550 Lei

g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea identificării proprietăţii evaluatorul a avut la dispoziţie: extras de CF 401545 Ghiroda Inspecţia proprietăţii (accesul) a fost din exterior/interior şi au fost vizualizate toate componentele proprietăţii, cu excepţia părţilor care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile; În vederea documentării şi colectării datelor despre vecinătate şi zonă, precum şi a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informaţiile considerate relevante.

h) Natura si sursa informatiilor utilizate

Informaţii primite de la client

- Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare, suprafata terenului;
- Clientul/solicitantul - pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată
- (situaţie– precizata prin 401545 Ghiroda)
- Istoricul proprietăţii
- Scopul evaluării

Informaţii colectate de evaluator

- Informaţii culese pe teren de către evaluator (privind poziţionarea, zona în care este amplasată proprietatea, stadiul de realizare al construcţiilor, etc);
- Informaţii privind piaţa imobiliară specifică (preţuri, etc.);
- Presa de specialitate si evaluatori care îşi desfăşoară activitatea pe piaţa locală;
- Bază de date a evaluatorului;
- Informaţii furnizate de către agenţii imobiliare privind tranzacţii similare;
- Informaţii existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro, www.multecase.ro etc.;
- Revistele de profil: Publitim ;
- Date preluate din baza de date a Institutului Naţional de Statistică

i) Ipoteze – Ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare urmatoarele 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 bazeaza pe informaţiile şi documentele în forma necertificata, asa cum aceasta au fost furnizate de catre clientul imobilului si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, în afara cazului în care a fost identificata, sau indicata de catre client o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipică.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informatiile tehnico-economice furnizate de client, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiţa din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietaţii şi este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata. Evaluatorul nu este topograf/topometrist şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de client şi descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.
- prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii

raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliara se conformează tuturor reglementarilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa şi luata in considerare în prezentul raport.

Mediu

- din informaţiile deţinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

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

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

Consultanţă viitoare:

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

Alte date

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

Ipoteze speciale: Datorita faptului că a fost cerută evaluarea cotei parti a terenului apartinand Comuna Ghiroda domeniul privat, de catre clintul Raportului si anume Primaria Comuna Ghiroda

j) Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Condiţii restrictive:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatură cu o altă evaluare şi 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 consultanţa sau să depună mărturie în instanţa relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;

k) Declaratia conformitătii evaluării cu SEV

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018 ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
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* (IVS 104)
SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare*(IVS 230)
SEV 400 – *Verificarea evaluarii*
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

l) Descrierea raportului

Lucrarea este structurată dupa cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridica 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 " **teren intravilan cota teren in suprafata de 2.569/3.569 mp, este situat în Loc. Giarmata-Vii, 401545 Ghiroda, jud. Timiș**". Terenul se află în localitatea Giarmata Vii; accesul la teren se face pe un drum asfaltat.

Dreptul de proprietate al terenului este înscris in: 401545 Ghiroda

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
3079 / 21/05/1984	
Decret nr. 223/1974:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 2569/3569, cota initiala 2569/3569 1) STATUL ROMAN, in administrare Consiliul Local Ghiroda OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3274 Giarmata Vii)	
96571 / 26/06/2008	
Certificat Mostenitor nr. 110/2008:	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3569/3569, cota initiala 1/1 1) **PINTEA VALENTIN**	A1.1
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1000/3569, cota initiala 1000/3569 1) **PINTEA VALENTIN** OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3274 Giarmata Vii)	A1
78635 / 08/07/2009	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. NR.DOS.14108/325/2009, din 07/07/2009:	
B4 Se noteaza actiunea civila din 07.07.2009 nr.dosar 14108/325/2009 jud.Timisoara intentata de PINTEA VALENTIN c/a STATUL ROMAN reprezentat prin MINISTERUL ECONOMIEI SI FINANTELOR - D.G.F.P. CONSILIUL LOCAL GHIRODA, PRIMARIA GHIRODA avand ca obiect sistarea starii de indiviziune OBSERVATII: Radiata prin cererea nr.53448/12.04.2012, act nr.22426/27.09.2011	A1, A1.1
183160 / 13/09/2017	
Act Administrativ nr. 14, din 25/01/2017 emis de Consiliul Local al Comunei Ghiroda:	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 2569/3569, cota initiala 2569/3569 1) **COMUNA GHIRODA**, CIF:5517220, -domeniu privat	A1, A1.1

Carte Funciară Nr. 401545 Comuna/Oraş/Municipiu: Ghiroda

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

2.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in consideratie elemente de mobilier.

2.3 Date despre zonă, oras, vecinătăti si amplasare

Zona:

- Zona rezidențială, vatra satului, terenul este situat în localitatea Giarmata Vii.
- Unități comerciale: la distanță mică
- Unități de învățământ: amplasate la distanță mică
- Unități medicale: amplasate la distanță medie
- Sedii de banci: amplasate la distanță mare
- Parcuri: amplasat la distanță mică

Utilități:

- Rețea de energie electrică: existentă
- Rețea de apa: existentă

- Rețea de gaze: existentă
- Rețea de canalizare: existentă
- Rețea de telefonie: existentă

Artere de circulație:

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

Ambient

- Trafic auto scăzut
- Trafic pietonal scăzut

Informații despre amplasament

Terenul se află în localitatea Giarmata Vii.

2.4 Informatii despre amplasament. Descriere fizică

Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii teren in suprafata de **2.569/3.569** mp, avand un front stradal de 20 m

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații Referințe
1	curți construcții	DA	3.569	-	-	1134/1/1	

Date generale

- Amplasare în vatra satului, Loc. Giarmata-Vii acces la drum asfaltat, terenurile analizate au vecinătățile:

  E – casă P, V – casă P, S – casă P, N – teren liber
- Tip drum de acces: asfaltat
- Utilități –curent, apă, canalizare, gaz

Alte aspecte

Teren în surplus (considerat de evaluator): nu

Teren în exces (considerat de evaluator): nu

2.5 Date privind impozitele și taxele

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

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

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piața imobilară locală, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atat pentru scop de tranzacții în special pentru construcții cu destinație rezidențială, sau catre societati comerciale in scop de construire case. Majoritatea terenurilor care au ca destinație "rezidențială curți construcții" 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 piață 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 se vând în mod obișnuit cu prețuri între 12 Euro/mp si 18 Euro/mp în funcție de suprafata, utilitățile de care beneficiază, de pisagistica/destinația (rezidențială) dar și a localizării.

3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1 Considerente generale

Piața imobiliară se defineste 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 imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piață imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piață si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piață pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidential/ administrative, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

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 comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

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

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

3.2 Tipul proprietății, identificarea pietei proprietății subiect

Analiza preliminara a economiei: localitatea Giarmata Vii este un centru cu trend ascendent din punct de vedere economic si edilitar; populatia este majoritar activa, somajul este in stagnare, iar venitul mediu pe locuitor este sub media pe tara; pe termen lung este prognozata o revigorare a pietei imobiliare odata cu revigorarea economiei localității datorita in principal profilului comercial al localitatii Timisoara. Exista in derulare proiecte imobiliare noi, devoltarile imobiliare recente au fost in majoritate vandute, iar trendul imobiliar se mentine.

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 proprietatilor de tip rezidențial (teren intravilan), piață a carei limita geografica localitatea Giarmata Vii.

Localizare proprietate: **Giarmata Vii, 401545 Ghiroda, jud. Timiș.**
Proprietatea evaluată "Teren intravilan"; subpiața specifică este cea a proprietăților de tip "teren intravilan" cu destinația rezidențial.
Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de localitatea Giarmata Vii;
Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre localitatea Giarmata Vii.

3.3 *Analiza cererii*

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumparare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumita piață, intr-un anumit interval de timp.
În cazul proprietatii analizate, luand în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru teren intravilan cu destinatia rezidențială din localitatea Giarmata Vii.
Analiza cererii de proprietăți rezidențial în localitatea Giarmata Vii se poate efectua prin identificarea persoanelor fizice sau juridice care ar putea avea un asemenea tip de cerere: Persoane fizice, persoane juridice.
Sunt căutate terenuri intravilane la care accesul să fie facil și care să aibe toate utilitatile. Cererea de proprietati imobiliare de tip rezidențial este relativ ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea preturilor și modalitățile de finanțare.
Majoritatea tranzactiilor efectuate pe piață locala au drept subiect terenuri de dimensiuni mici, in general avand destinatii rezidentiale;
O analiza previzionala a cererii de terenuri libere (din punctul de vedere exclusiv al dezvoltarii imediate si nu din punct de vedere investitional, indiferent de termen), arata că cererea cererea pentru loturile mici, rezidentiale, este relativ medie, iar pentru loturile de dimensiuni medii rezidențial (construibile in principal in servicii/productie) este o cerere ceva mai restransa. Comportamentul investitorilor nu este însa la fel si pe zona centrala, unde fluctuatiile nu au o criterizare anume.
In ceea ce priveste piață specifică terenului evaluat, în zonele analizate, nivelul de accept, conform informațiilor culese din surse publice, este în general pentru terenurile intravilane între 12 EUR /mp si 18 EUR /mp. Analiza pieței imobiliare pornește de la:

- analiza tipului de proprietate: teren liber intravilan;
- potențialul de a produce venituri: probabilitate ridicată;
- localizare: toate utilitățile și strada de asfalt;
- destinatia: constructie case

Există în zonă și prețuri în afara intervalului mentionat mai sus, adică prețuri peste pragul superior, însă tranzacțiile sunt rare pentru acest tip de proprietăți, în majoritate din cele in zone comerciale, iar perioada de expunere la vânzare și marja de negociere sunt mari. Se anticipeaza ca preturilor vor raman constante in urmatoarea perioada, la fel si numarul tranzactiilor.
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, "persoană fizică care dorește să faca o investitie imobiliara, sa cumpere cota de teren".

3.4 *Analiza ofertei competitive*

Pe piața imobiliară, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare la diferite prețuri, pe o piață data, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica 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 preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.
Cei care cumpară teren intravilan cu destinatia rezidenţială sunt în general persoane fizice care doresc să investeasca într-o altă proprietate in vederea construirii unei case, care vând proprietăţi similare ca urmare a execuţiei unor garanţii bancare.
Din punct de vedere al investiţiilor în proprietăţi de tip rezidenţial, dobânzile ridicate influenţează piaţa imobiliară, făcând-o mai puţin atractivă pentru investiţii.
Oferta competitivă se referă la „producţia" şi disponibilitatea produsului imobiliar.
Factorii importanţi analizaţi:
Disponibiliatea proprietati similare: mediu
Disponibiliatea terenului ocupat: mediu
Tendiţa preţului: în stagnare
Condiţii şi circumstanţe economice speciale

a. Condiţiile politice: neinfluienţabile
b. Condiţiile juridice: neinfluienţabile
c. Condiţiile econom. generale: avantajoase
d. Condiţiile sociale: neinfluienţabile

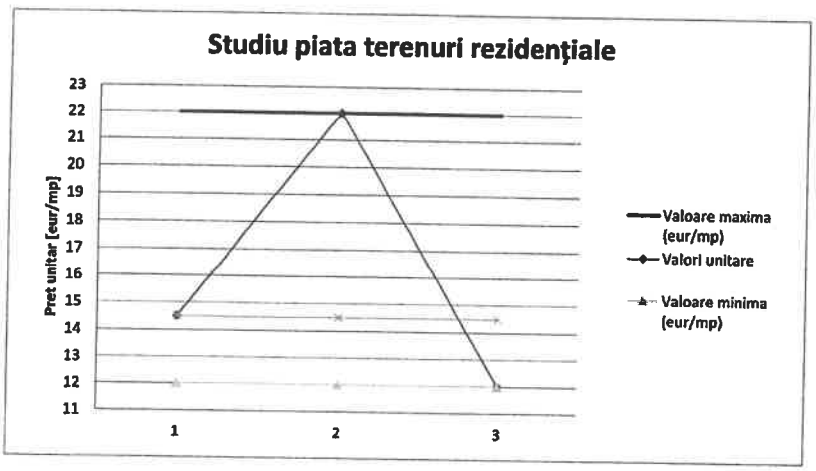
Impactul administrativ / reglementari locale: avantajoase
Disponibilitatea de finanţare /creditare: mediu

Oferte terenuri similare Giarmata Vii

Anexa 2.1.1 - STUDIU PIATA TERENURI REZIDENŢIALE

COMPARABILE VANZARE TEREN REZIDENŢIAL

Nr. Crt.	Detalii oferta	Suprafata [mp]	Pret oferta [eur]	Pret unitar [eur/mp]	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Oferta 1	2.000	29.000	15	15	12	22
2	Oferta 2	3.000	66.000	22	15	12	22
3	Oferta 3	3.000	36.000	12	15	12	22



3.5 Echilibrul pietei

În prezent cererea potenţială de proprietăţi rezidenţial este relativ medie (piaţă activă), dar se situeaza sub oferta existenta pe piaţă, dar ea se manifesta în mica masura datorita puterii scazute de cumparare a societăţilor comerciale şi a persoanelor fizice. Piaţa este aproape de echilibru dar problema care afecteaza echilibrul pieţei sunt condiţiile de finantare şi rata dobanzii (foarte ridicata în conditiile actuale).
Valoarea unui teren intravilan depinde, pe lângă poziţionare, de utilităţile pe care le oferă, drumul de acces, dar cel mai important atestarea printr-o Autorizaţie de construire pentru construire casa, PUZ etc.

Ţinand cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera ca piaţă proprietatilor imobiliare specifice proprietatii supusa evaluarii se caracterizeaza printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numita o piaţă a cumparatorului.
O caracteristică de bază (generală) a pieţelor imobiliare este aceea în care cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât şi pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea şi tendinţa pieţei proprietăţii subiect astfel:
Piaţa activă: DA este caracterizată de o cerere în creştere
Piaţă în declin: NU. Creşterea cererii este însoţită de o ofertă relativ excedentară şi o crestere a preţurilor
Piaţă a cumpărătorului: DA. O piaţă în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când preţurile de piaţă sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăţi sau un număr redus de cumpărători potenţiali)
Piaţă a vânzătorului: NU. O piaţă activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăţi similar disponibile pot obţine preţuri mai mari decât cele obţinute în perioada imediat precedentă. O piaţă în care puţinele proprietăţi disponibile sunt solicitate la preturi predominante de către mai mulţi utilizatori şi potenţiali utilizatori.

3.6 Cea mai bună utilizare (cmbu)

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

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

Cea mai bună utilizare este analizata uzual în una din urmatoarele situaţii:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Ţinând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situaţia **terenului construit intravilan**

Practic, ţinând cont de tipul construcţilor şi dotărilor aferente proprietăţii şi de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietăţile analizate este cea de:

- teren intravilan construire casa

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

- este **permisibilă legal;**
- îndeplineşte condiţia de **fizic posibilă.**
- este **fezabilă financiar**.

este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietăţii imobiliare în condiţiile celei mai bune utilizări (destinaţii).

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 abordarile și metodele de evaluare astfel:

- abordarea prin comparație, metoda comparației directe a vânzărilor

Astfel, s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de catre 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 conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa 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 Autorizați din România)

Abordarea prin piață

Metoda comparației

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferiți parametrii ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru corecțiile ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.
Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.
Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.
Metoda dă, de regulă, indicații de primă mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru client).
Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.
Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții adminisatrtive 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 piaţă, odată adunate şi analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obişnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferenţă importantă între proprietatea analizată şi proprietăţi comparabile ce ar putea influenţa valoarea este un element de comparare ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează preturile toale sau unitare ale proprietăţilor comparabile ca să reflecte aceste diferenţe.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparaţiilor directe sunt:

-cercetarea pieţei pentru obţinerea informaţiilor despre tranzacţii de proprietăţi imobiliare comparabile;

-verificarea veridicităţii datelor;

-alegerea criteriilor de comparaţie şi elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;

-utilizarea elementelor de compraţie pentru ajustarea adecvată a pretului de vânzare a fiecărei proprietăţi comparabile (corecţii);

-analiza rezultatelor şi stabilirea unei valori.

Fiecare preţ de vânzare ar trebui exprimat funcţie de nişte criterii de comparaţie adecvate, adică niste componente ale proprietăţii imobiliare definite în scopul comparaţiei. Alegerea lor depinde de scopul evaluării şi de natura proprietăţii.

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

Elementele de comparaţie sunt caracteristici ale proprietăţilor şi tranzacţiilor imobiliare care au consecinţă variaţii ale preţurilor plătite pe piaţa imobiliară.

Elementele de comparaţie de bază sunt :

Drepturile de proprietate transmise – evaluatorul determină daca tranzactiile sunt echivalente cu transmiterea totalitatii drepturilor(clauze de restrictii, alte forme de constrangeri, etc).

Condiţiile de finanţare – corecţiile sunt făcute pentru situaţii în care cumpărătorul obţine din partea vânzătorului o finanţare şi trebuiesc folosite calcule de echivalenţă cash;

Condiţii de vânzare – corecţiile pentru condiţiile speciale reflectă motivaţia cumpărătorului şi a vânzătorului;

Condiţiile pieţei – corecţiile se referă la modificările pieţei ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacţiile;

Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăţilor comparabile diferă faţă de cele ale proprietăţii evaluate;

Caracteristicile fizice – corecţiile se referă la diferenţe în utilitatea funcţională, dimensiunile terenului, atractivitatea, conditiile de mediu;

Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale proprietăţii imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriaşilor, nivelul chiriilor, condiţiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opţiunile de reînnoire şi clauzele de închiriere;

Utilizarea – evaluatorul trebuie să evidenţieze orice diferenţă între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare comparabile şi utilizarea proprietăţii evaluate;

Componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente care nu constituie părţi ale proprietăţii imobiliare, dar fac parte din preţ.

Tehnicile de identificare şi cuantificare a condiţiilor se clasifică în două categorii:

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

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

Ţinând cont de tipul proprietăţii imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparaţiilor directe asupra proprietăţii subiect, se va utiliza analiza pe perechi de date şi analiza comparativă.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacţii sunt comparate pentru a obţine o indicaţie privind mărimea corecţiei 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 comparaţiilor relative. Procesul analitic are patru etape:

1. Identificarea elementelor de comparaţie ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;

2. Compararea atributelor fiecărei proprietăţi comparabile cu cele ale proprietăţii evaluate şi aprecierea diferenţelor pentru fiecare element de comparatie (cantitativ şi calitativ);
3. Obţinerea corecţiei nete pentru fiecare tranzacţie/ofertă compcurţi construcţiiă şi aplicarea ei asupra preţului (sau chiriei);
4. Efectuarea unei comparaţii globale a proprietăţilor comparabile corectate sau clasificate şi extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Corecţiile obţinute prin tehnici cantitative se aplică tranzacţiilor/ofertelor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Corecţia procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condiţiile pieţei şi diferenţele de localizare. Corecţia se face asupra preţului tranzacţiei/ofertei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietăţii evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Corecţia absolută se calculează în unităţi monetare ce se adună sau se scade la preţul tranzacţiilor/ofertelor comparabile.

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

5 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Rezultatele evaluării

În urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obţinute urmatoarele valori:

Specificatie	Valoare de piaţă estimată pe baza abordării prin comparaţii		Valoare de piata (rotunjita) estimata de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare proprietate teren intravilan, Giarmata Vii, str. Parcului, nr. 43, CF 401545 Ghiroda suprafata 3.569 mp	**47.080**	**223.870**	**47.080**	**223.870**

5.2 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Criteriile prin care se analizează (reconciliază) rezultatele abordarilor pentru a selecta valoarea de piaţă din rândul valorilor estimate în cadrul abordarilor sunt:
Adecvarea: în general în zona de influenţă a proprietatii există suficiente tranzacţii cu bunuri similare; nivelul preţurilor de tranzacţionare în general se formează urmărind ofertele de vanzare prioritar faţă de situaţiile de închirieri; adecvarea unei abordări şi în cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelată cu tipul de proprietate şi cu viabilitatea acesteia; în acest caz se poate concluziona că abordarea prin piaţă este cea mai adecvata pentru bunul evaluat;
Precizia: se apreciază că informaţiile despre tranzacţii cu proprietăţi comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel încat conferă o mai bună acurateţe şi se conformează modelului real al pieţei de profil, metoda are un grad bun de încredere;
Cantitatea de informaţii: în cadrul abordarii prin comparaţie au fost identificate suficiente date de piaţă, informaţiile disponibile despre vânzari sunt abundente şi din surse credibile.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor şi pe de altă parte scopul evaluării şi caracteristicile terenului evaluat, aflat în proprietatea **COMUNA GHIRODA, CIF 5517220, domeniu privat** la 04.11.2019 este în **opinia evaluatorului de**:

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

echivalent	13,19	euro/mp
	62,72	lei/mp

Valoare teren 3.569 mp rezultata din evaluare:

echivalent	47.080	euro
	223.870	lei

Valoare cota teren suprafata 2.569 mp proprietate Comuna Ghiroda rezultata din evaluare:

echivalent	33.890	euro
	161.150	lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data vânzării;
- valoarea nu ţine seama de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valorile nu conţin T.V.A.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România).

04 Noiembrie 2019

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu
Membru Titular Expert Evaluator ANEVAR
Legitimaţie nr. 11.300 valabilă 2019
Director general
SC Top Sky Valuation SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizaţie nr. 0603 valabilă 2019
Evaluarea de bunuri mobile EBM
Evaluarea proprietăţilor imobiliare EPI
Tel. 0728.215.615, e-mail: topskyvaluation@gmail.com
www.valuation-experts.ro

6 ANEXE ŞI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE

1. Centralizator

Specificatie	Valoare de piață estimată pe baza abordării prin comparații		Valoare de piata (rotunjita) estimata de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare proprietate teren intravilan, Giarmata Vii, str. Parcului, nr. 43, CF 401545 Ghiroda suprafata 3.569 mp	**47.080**	**223.870**	**47.080**	**223.870**

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

echivalent	13,19	euro/mp
	62,72	lei/mp

Valoare teren 3.569 mp rezultata din evaluare:

echivalent	47.080	euro
	223.870	lei

Valoare cota teren suprafata 2.569 mp proprietate Comuna Ghiroda rezultata din evaluare:

echivalent	33.890	euro
	161.150	lei

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

- Teren intravilan, Giarmata Vii, str. Parcului, nr. 43, CF 401545 Ghiroda, judetul Timis, – Metoda comparației directe				
DATA EVALUARII 04.11.2019				
Specificatie	proprietatea de evaluat	A	B	C
Adresa	Giarmata Vii	Giarmata Vii	Giarmata Vii	Giarmata Vii
valoare oferta(euro)		29.000	46.240	36.000
Suprafata (mp)	3.569	2.000	2.720	3.000
valoare unitar tranz/oferta (eu/mp)		14,50	17,00	12,00
data tranzactiei/ofertei		oferta actual	oferta actual	oferta actual
ajustare procentuală (%)		-15%	-15%	-15%
ajustare valorică (euro)		-2,18	-2,55	-1,80
valoare ajustată (euro)		12,33	14,45	10,20
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)		12,33	14,45	10,20
condiții de finantare		normale	normale	normale
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		12	14	10
condiții de vânzare		oferta actuală	oferta actuală	oferta actuală
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		12,33	14,45	10,20
localizare		similar	similar	inferioara
ajustare procentuală (%)		0%	0%	5%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,51
valoare ajustată (euro)		12,33	14,45	10,71
utilități disponibile	toate utilitatile	similar	similar	apa, gaz, curent
ajustare procentuală (%)		0%	0%	5%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,54
valoare ajustată (euro)		12,33	14,45	11,25
dimensiune, forma in plan		similar	similar	similar
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		12,33	14,45	11,25
front stradal, vizibilitate	1fs = 20 m	1fs = 12 m	1fs = 34 m	1fs = 18 m
ajustare procentuală (%)		3%	-3%	0%
ajustare valorică (euro)		0,37	-0,43	0,00
valoare ajustată (euro)		12,69	14,02	11,25
raport laturi	0,11	0,07	0,43	0,12
ajustare procentuală (%)		0%	-3%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	-0,42	0,00
valoare ajustată (euro)		12,69	13,60	11,25
topografie	plan	plan	plan	plan
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		12,69	13,60	11,25
vecinătăți		similara	similara	inferioara
ajustare procentuală (%)		0%	0%	7%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,79
valoare ajustată (euro)		12,69	13,60	12,03
destinația	rezidențial/curti constr.	rezidențial/curti constr.	rezidențial/curti constr.	rezidențial/curti constr.
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		12,69	13,60	12,03
accesibilitatea	buna	inferioara	superioara	inferioara
ajustare procentuală (%)		3%	-3%	5%
ajustare valorică (euro)		0,38	-0,41	0,60
valoare ajustată (euro)		13,08	13,19	12,63

drum acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
ajustare procentuală (%)		0%	0%	0%
ajustare valorică (euro)		0,00	0,00	0,00
valoare ajustată (euro)		13,08	13,19	12,63
ajustare totala bruta(euro)		0,75	1,26	2,43
ajustare totala bruta procentuală (%)		5%	7%	20%

1 euro= 4,7550 lei

Proprietatea comparabila cu cea mai mica ajustare totala bruta procentuală, este cea care va fi aleasa.
Astfel, **valoarea de piață a** terenului, obținută prin metoda comparației directe este de:

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

echivalent	13,19	euro/mp
	62,72	lei/mp

Valoare teren 3.569 mp rezultata din evaluare:

echivalent	47.080	euro
	223.870	lei

Valoare cota teren suprafata 2.569 mp proprietate Comuna Ghiroda rezultata din evaluare:

echivalent	33.890	euro
	161.150	lei

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

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 negociere de 15% pentru comparabilele A si C, o negociere de 15% la comp. B

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	-15%	-15%	-15%

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

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

utilități disponibile

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

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

dimensiune, forma in plan

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

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

front stradal, vizibilitate

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

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

topografie

Nu au fost aplicate ajustari; toate terenurile sunt plane

vecinătăți

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

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Comparabila vs Subiect	**similara**	**similara**	**inferioara**
Tip de ajustare aplicat	**nu se ajusteaza**	**nu se ajusteaza**	**ajustare pozitiva**
Procent ajustare aplicat	**0%**	**0%**	**7%**

destinația

Terenurile extravilane care sunt in intravilanul localitatii isi pot schimba destinatia in curti constructii prin PUZ si astfel se vand la un pret mai mic decat cele care au destinatia curti constructii

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

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

drum acces

In functie de calitatea drumului de acces si anume asfaltat sau pietruit sau de pamant comparabilele se ajusteaza cu pana la 7%

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

3. Comparabile oferte de piață terenuri

Comparabila A

https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-intre-case-giarmata-vii-IDbkxC8.html

Teren Intravilan intre case, Giarmata Vii

Giarmata-VII, Judet Timis Adaugat de pe telefon La 15:18, 5 iulie 2018, Numar anunt: 167435472

14,50 €

Negociabil

Oferit de	**Proprietar**	Extravilan / intravilan	**Intravilan**
Suprafata utila	**2 000 m²**		

Vând teren intravilan intre case. Strada parcului, Giarmata Vii

Conform discutiei cu reprezentantul vanzatorului terenul are frontul stradal de 12 metri, are toate utilitatile, drum asfaltat.

Comparabila B

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDcppeN.html#593c3165d7

46 240 €

Trimite mesaj

0736 569 901

Giarmata-Vii, Judet Timis
Vezi pe harta

Silviu
Pe site din oct 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Vând teren!

Giarmata-Vii, Judet Timis Adaugat de pe telefon La 23:45, 14 mai 2019. Numar anunt: 183371249

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	2 720 m²		
Neumarkt	Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!		

Vand teren intravilan, in vatra satului. Front stradal 34 mp parcela are 2720 mp,pret 17€ mp.
Toate utilitatiile, gaz,curent,apa,canal,asfalt.

Comparabila C

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Vand-terem-GiarmataVii/7b006c7771686054.html

Vand teren Giarmata-Vii Pret 12 euro/mp

Descriere

Vanzare teren in loc. Giarmata Vii, jud. Timis.

http://www.expertimobiliare.com/anunt/terenuri-timis-giarmata_1908.html

Terenul are o suprafata de 3.000 mp si este situat stradal. Deschiderea stradala este de 18 ml, iar drumul de acces este asfaltat.

Se afla in apropiere de Padurea Verde, intr-o zona linistita cu constructii de case. Zona este in dezvoltare, urmand a deveni un cartier rezidential.

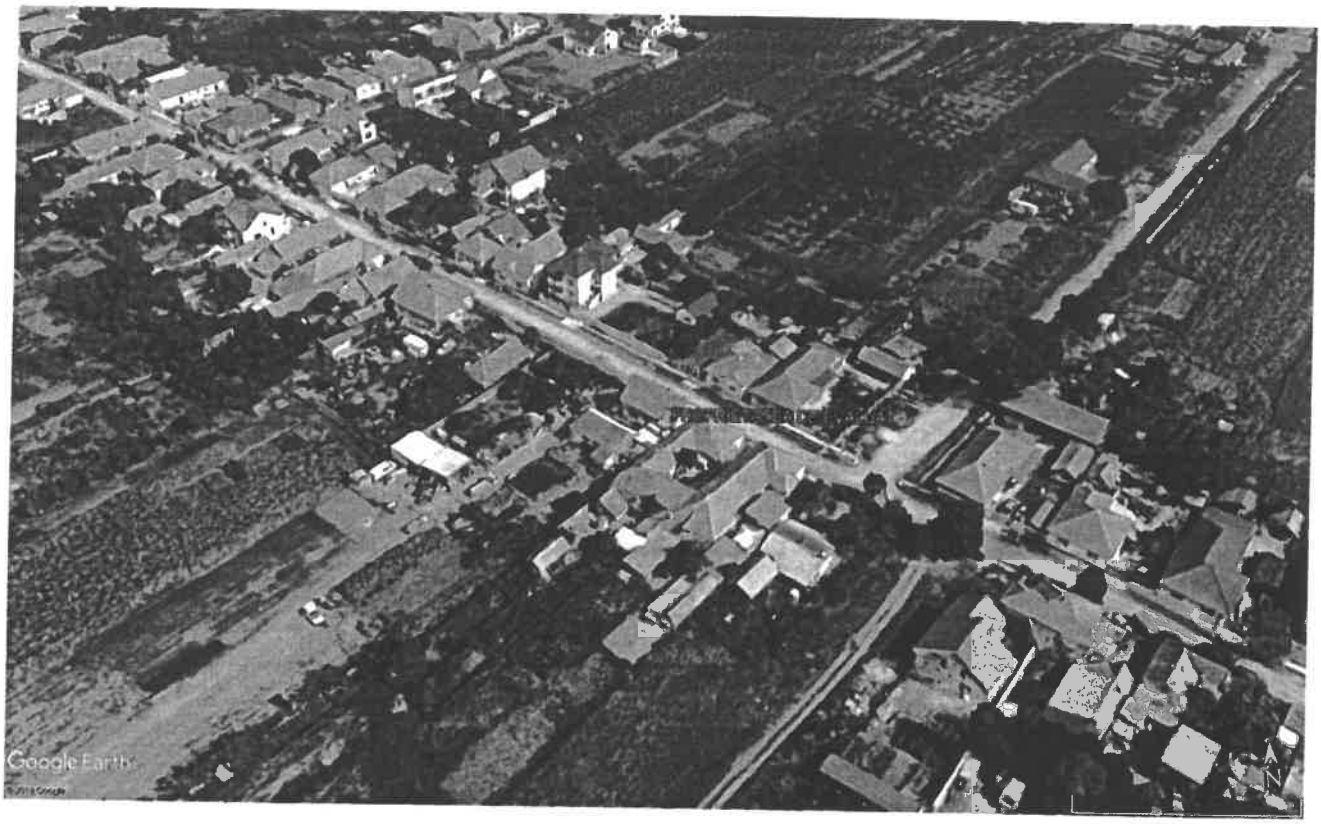
In zona se afla utilitati precum apa, curent electric, iar reteaua de canalizare este in desfasurare.

Este liber de orice sarcini si are toate actele in regula pentru a facilita o tranzactie usoara, fiind oricand disponibil pentru vanzare.

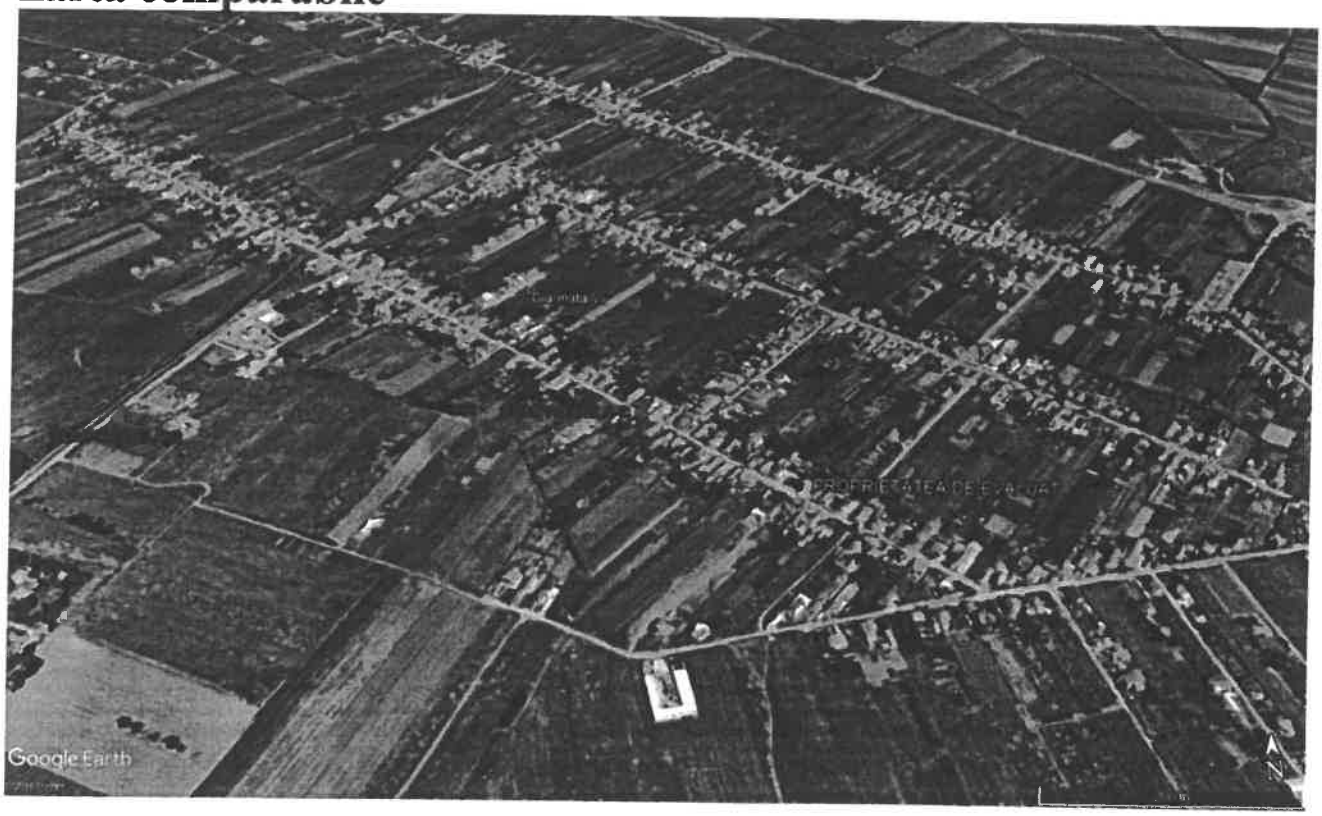
Pretul de vanzare este de 36.000 Euro (12 Euro/mp).

Pentru detalii puteti contacta proprietarul la numarele de telefon 0729.771.478 sau 0721.778.686., suprafata totala: 3000

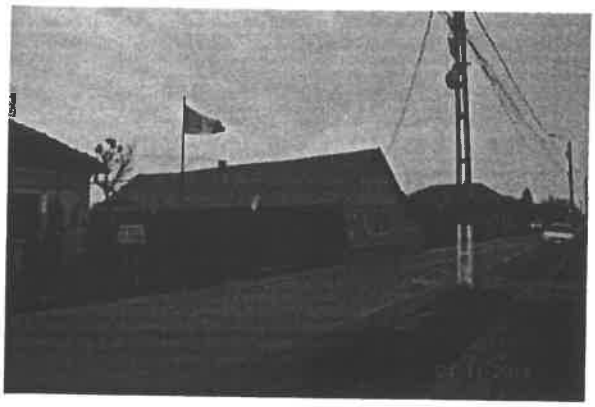
4. Harta



harta comparabile



Fotografii Imobil



ANEVAR®

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0603

Se acordă societății:

TOP SKY VALUATION SRL

Cu sediul în județul Timis, cod unic de înregistrare 36534506

Data emiterii: 01. 01. 2019
Valabil până la: 31. 12. 2019

Președinte,
Dana Ababei

2019

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

CARTE FUNCIARĂ NR. 401545
COPIE

Carte Funciară Nr. 401545 Ghiroda

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi 3274 Giarmata

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giarmata-Vii, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1134/1/1	3.569	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: C1 Top: 1134/1/1	Loc. Giarmata-Vii, Jud. Timis	casa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
3079 / 21/05/1984		
Decret nr. 223/1974;		
B1	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 2569/3569, cota initiala 2569/3569~~ ~~1) STATUL ROMAN, in adm.cc a Cons.pop.Com.Ghiroda~~ ~~OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3274 Giarmata V.)~~	B 5
96571 / 26/06/2008		
Certificat Mostenitor nr. 110/2008;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3569/3569, cota initiala 1/1 1) **PINTEA VALENTIN**	A1.1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1000/3569, cota initiala 1000/3569 1) **PINTEA VALENTIN** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3274 Giarmata VII)*	A1
78635 / 08/07/2009		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. NR.DOS.14108/325/2009, din 07/07/2009;		
B4	~~Se noteaza actiunea civila din 07.07.2009 nr.dosar 14108/325/2009 Jud.Timisoara intentata de PINTEA VALENTIN c/a STATUL ROMAN reprezentat prin MINISTERUL ECONOMIEI SI FINANTELOR - D.G.F.P. CONSILIUL LOCAL GHIRODA, PRIMARIA GHIRODA avand ca obiect sistarea starii de indiviziune~~ ~~OBSERVATII:~~ ~~Radiata prin cererea nr.53448/12.04.2012, act nr.22426/27.09.2011~~	~~A1, A1.1~~
183160 / 13/09/2017		
Act Administrativ nr. 14, din 25/01/2017 emis de Consiliul Local al Comunei Ghiroda;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 2569/3569, cota initiala 2569/3569 1) **COMUNA GHIRODA**, CIF:5517220, -domeniu privat	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1134/1/1	3.569	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	3.569	-	-	1134/1/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 1134/1/1	constructii de locuinte	-	Cu acte	casa