



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013

Raport de evaluare nr. 16/VZ/2021



RAPORT DE EVALUARE

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

**UTILIZATORUL DESEMNAT
COMUNA GHIRODA**

27 Ianuarie 2021

În atenția: COMUNA GHIRODA

Referitor: Evaluare imobilelor afectate de realizarea obiectivului „Construire drum colector si piste pentru biciclete, trotuar si iluminat public pe traseul Timisoara-Calea Lugojului-Remetea Mare, pentru sectoarele 8-9", UAT GHIRODA, JUD. TIMIȘ (terenuri intravilane și extravilane) conform Anexa 1 situate în localitatea Ghiroda, jud. Timiș, aflate în proprietatea persoanelor juridice conform Anexa 1 la data de 14.11.2020, în scopul estimării valorii de expropriere în temeiul legii 255/2010 cu completările și modificările ulterioare privind utilitatea publică, conform legii 255/2010 art. 3, art. 11, aliniatul 8, precum și art. 8, alin. 1, 2 și 3 din HG 53/2011 și având în vedere expertizele actualizate pe anul 2021 de către Uniunea Națională a Notarilor Publici din România anexele 14 și 15.

La cererea dumneavoastră, am efectuat evaluarea Evaluare imobilelor afectate de realizarea obiectivului " Construire drum colector si piste pentru biciclete, trotuar si iluminat public pe traseul Timisoara-Calea Lugojului-Remetea Mare, pentru sectoarele 8-9", UAT GHIRODA, JUD. TIMIȘ (terenuri intravilane și extravilane) conform Anexa 1 situate extravilanul localitatii Ghiroda, jud. Timiș. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constand din 63 pagini (extras de carte funciară), prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

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

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

Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata expropriata (mp)	Categoria de folosinta conform documentatiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)	Valoare de despăgubire (lei)
0	1	2	3	5	7	8	9	10	11
1	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL BUCURESTI	405053	Curti constructii	Intravilan	59,00	zona verde / drum	1.424 lei
2	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL BUCURESTI	405059	Curti constructii	Intravilan	11,00	zona verde / drum	265 lei
3	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405071	Curti constructii	Intravilan	27,00	zona verde / drum	652 lei
4	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL	404482	Curti constructii	Intravilan	14,00	zona verde / drum	338 lei
5	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL	405060	Curti constructii	Intravilan	25,00	zona verde / drum	603 lei
6	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405057	Curti constructii	Intravilan	14,00	zona verde / drum	338 lei
7	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405065	Curti constructii	Intravilan	57,00	zona verde / drum	1.375 lei
8	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405056	Curti constructii	Intravilan	3,00	zona verde / drum	72 lei
9	Timis	Ghiroda	VASI MARIA; ILISIE ANGELICA DOINA RUXANDRA; MARCUSANU RODICA FELICIA	407692	Arabil	Extravilan	3,00	zona verde / drum	6 lei
10	Timis	Ghiroda	TATU ROMULUS-FABIAN TATU CARMEN SOFICA	407131	Arabil	Extravilan	70,00	zona verde / drum	150 lei
11	Timis	Ghiroda	ZUBA LUCIAN ZUBA CECILIA-DANIELA	406685	Arabil	Extravilan	106,00	zona verde / drum	227 lei
12	Timis	Ghiroda	REGEPI DIMITRIE; NEDELEA MARIA	407654	Arabil	Extravilan	34,00	zona verde / drum	73 lei
13	Timis	Ghiroda	URITESCU ADELINA TUDORICA FELICIA	407776	Arabil	Extravilan	77,00	zona verde / drum	165 lei
14	Timis	Ghiroda	PAVEL LUCIAN EUGEN PAVEL CARINA	404408	Arabil	Extravilan	144,00	zona verde / drum	308 lei
15	Timis	Ghiroda	VITA NICULINA BESU SIMINA CORINA	403489	Arabil	Extravilan	247,00	zona verde / drum	529 lei
16	Timis	Ghiroda	MAIOR IOSIF	TP 19959/93/01.07. 1994	Arabil	Extravilan	180,00	zona verde / drum	385 lei

17	Timis	Ghiroda	REGEP GHEORGHE	TP 20016/24/03.10. 1994	Arabil	Extravilan	503,00	zona verde / drum	1.076 lei
18	Timis	Ghiroda	CRISTEA IOAN	407493	Arabil	Extravilan	384,00	zona verde / drum	822 lei
19	Timis	Ghiroda	CRISTEA VERONICA	405593	Arabil	Extravilan	2.455,00	zona verde / drum	5.254 lei
20	Timis	Ghiroda	RINCEC GABRIELA	407181	Arabil	Extravilan	328,00	zona verde / drum	702 lei
21	Timis	Ghiroda	MILOS PETRU MILOS IOAN	405785	Arabil	Extravilan	792,00	zona verde / drum	1.695 lei
22	Timis	Ghiroda	VASI MARIA; ILISIE ANGELICA DOINA RUXANDRA; MARCUSANU RODICA FELICIA	400158	Arabil	Extravilan	1.617,00	zona verde / drum	3.460 lei
23	Timis	Ghiroda	SC BANAT TIPO S.A.	400158	Arabil	Extravilan	677,00	zona verde / drum	1.449 lei
24	Timis	Ghiroda	SC BANAT TIPO S.A.	400993	Arabil	Intravilan	824,00	zona verde / drum	19.883 lei
25	Timis	Ghiroda	URITESCU ADELINA TUDORICA FELICIA	407592	Arabil	Intravilan	546,00	zona verde / drum	13.175 lei
26	Timis	Ghiroda	NITULESCU MARIA	408191	Arabil	Extravilan	1.522,00	zona verde / drum	3.257 lei
27	Timis	Ghiroda	PAULI CHRISTIAN KAMPER RAMONA	401410	Arabil	Extravilan	16,00	zona verde / drum	34 lei
28	Timis	Ghiroda	DRAGHICI CONSTANTIN DRAGHICI CORNELIA	404690	Arabil	Extravilan	39,00	zona verde / drum	83 lei
29	Timis	Ghiroda	NICOLIN VLADIMIR	405043	Arabil	Intravilan	40,00	zona verde / drum	965 lei
30	Timis	Ghiroda	UTA RADUCU	410110	Curti constructii	Intravilan	134,00	zona verde / drum	3.233 lei
31	Timis	Ghiroda	SOCIETATEA "EURO IMOBIL STAR" S.R.L.	410082	Arabil	Extravilan	93,00	zona verde / drum	199 lei
32	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	410082	Arabil	Extravilan	93,00	zona verde / drum	199 lei
33	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	410078	Arabil	Extravilan	62,00	zona verde / drum	133 lei
34	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	405069	Curti constructii	Intravilan	3.603,00	zona verde / drum	86.940 lei
35	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	410078	Arabil	Extravilan	580,00	zona verde / drum	1.241 lei
36	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	410082	Arabil	Extravilan	745,00	zona verde / drum	1.594 lei
37	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	410110	Curti constructii	Intravilan	176,00	zona verde / drum	4.247 lei
38	Timis	Ghiroda	SOCIETATEA "EURO IMOBIL STAR" S.R.L.	405043	Arabil	Intravilan	53,00	zona verde / drum	1.279 lei
39	Timis	Ghiroda	UTA RADUCU	404690	Arabil	Extravilan	53,00	zona verde / drum	113 lei
40	Timis	Ghiroda	NICOLIN VLADIMIR	401410	Arabil	Extravilan	38,00	zona verde / drum	81 lei
41	Timis	Ghiroda	DRAGHICI CONSTANTIN DRAGHICI CORNELIA	405063	Curti constructii	Intravilan	150,00	zona verde / drum	3.620 lei
42	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405055	Curti constructii	Intravilan	38,00	zona verde / drum	917 lei
43	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405068	Curti constructii	Intravilan	167,00	zona verde / drum	4.030 lei
44	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405448	Arabil	Extravilan	29,00	zona verde / drum	62 lei
45	Timis	Ghiroda	CHIORAN MARIA	405449	Arabil	Extravilan	29,00	zona verde / drum	62 lei
46	Timis	Ghiroda	VISAN ALIN-CONSTANTIN VISAN ALINA	407186	Arabil	Extravilan	65,00	zona verde / drum	139 lei
47	Timis	Ghiroda	MILOS PETRU MILOS IOAN	405062	Curti constructii	Intravilan	80,00	zona verde / drum	1.930 lei
48	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405067	Curti constructii	Intravilan	71,00	zona verde / drum	1.713 lei
49	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405061	Curti constructii	Intravilan	351,00	zona verde / drum	8.470 lei
50	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405058	Curti constructii	Intravilan	303,00	zona verde / drum	7.311 lei
51	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405064	Curti constructii	Intravilan	832,00	zona verde / drum	20.076 lei
52	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	410041	Curti constructii	Intravilan	282,00	zona verde / drum	6.805 lei
53	Timis	Ghiroda	S.C. EURO COMPANY DI RICCI BTI S.R.L.	406242	Arabil	Extravilan	334,00	zona verde / drum	715 lei
54	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405017	Curti constructii	Intravilan	77,00	zona verde / drum	1.858 lei
55	Timis	Ghiroda	REGEP DIMITRIE NEDELEA MARIA	410073	Arabil	Extravilan	54,00	zona verde / drum	116 lei
56	Timis	Ghiroda	S.C. EURO COMPANY DI RICCI BTI S.R.L.	407669	Arabil	Extravilan	83,00	zona verde / drum	178 lei
57	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA, domeniul privat	410160	Drum	Intravilan	38,00	zona verde / drum	917 lei
58	Timis	Ghiroda	CTPARK PSI S.R.L.	410483	Curti constructii	Intravilan	763,00	zona verde / drum	18.411 lei
59	Timis	Ghiroda	MAXIM P. ELENA OPREA IULIANA	410081	Arabil	Extravilan	45,00	zona verde / drum	96 lei
60	Timis	Ghiroda	CTPARK PSI S.R.L.	410483	Curti constructii	Intravilan	228,00	zona verde / drum	5.502 lei



61	Timis	Ghiroda	SECULI C. IOAN	410077	Arabil	Extravilan	76,00	zona verde / drum	163 lei
62	Timis	Ghiroda	CTPARK PSI S.R.L.	409813		Intravilan	798,00	zona verde / drum	19.256 lei
63	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S.R.L.	410151	Arabil	Intravilan	321,00	zona verde / drum	7.746 lei
64	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S.R.L.	410145	Curti constructii	Intravilan	492,00	zona verde / drum	11.872 lei
65	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S.R.L.	410152	Arabil	Intravilan	83,00	zona verde / drum	2.003 lei
66	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S.R.L.	410146	Curti constructii	Intravilan	122,00	zona verde / drum	2.944 lei
67	Timis	Ghiroda	SC TIMIS RESIDENZIALE SRL	401953	Arabil	Extravilan	385,00	zona verde / drum	824 lei
68	Timis	Ghiroda	SC TIMIS RESIDENZIALE SRL	401963	Arabil	Extravilan	342,00	zona verde / drum	732 lei
69	Timis	Ghiroda	BOSA I. PETRU	20016/50/03.10.1	Arabil	Extravilan	550,00	zona verde / drum	1.177 lei
70	Timis	Ghiroda	S.C. SEETIMI S.R.L.	400666	Arabil	Intravilan	3.733,00	zona verde / drum	90.077 lei
71	Timis	Ghiroda	PASCU RADU PASCU DANIELA	409560	Arabil	Extravilan	2.544,00	zona verde / drum	5.444 lei
72	Timis	Ghiroda	NANU BOGDAN AUREL BALTES CORA	402886	Arabil	Extravilan	2.578,00	zona verde / drum	5.517 lei
73	Timis	Ghiroda	CIURCEU DANIELA	402885	Arabil	Extravilan	11.154,00	zona verde / drum	23.870 lei
74	Timis	Ghiroda	TINTOI DANIELA	400254	Arabil	Extravilan	871,00	zona verde / drum	1.864 lei
75	Timis	Ghiroda	S.C. TEMECO S.A.	400492	Curti constructii	Intravilan	368,00	zona verde / drum	8.880 lei
76	Timis	Ghiroda	S.C. TEMECO S.A.	400491	Curti constructii	Intravilan	1.374,00	zona verde / drum	33.155 lei
77	Timis	Ghiroda	NICORICI AVRAM VIOREL	406761	Arabil	Extravilan	1.136,00	zona verde / drum	2.431 lei
78	Timis	Ghiroda	GIUCHI VALENTIN	409453	Arabil	Extravilan	602,00	zona verde / drum	1.288 lei
79	Timis	Ghiroda	GIUCHI VALENTIN	409457	Arabil	Extravilan	478,00	zona verde / drum	1.023 lei
80	Timis	Ghiroda	BORCHESCU DANIEL EMANUEL	407477	Arabil	Extravilan	433,00	zona verde / drum	927 lei
81	Timis	Ghiroda	BARTULOV DIMITRIE BARTULOV PETRONELA	404111	Arabil	Extravilan	437,00	zona verde / drum	935 lei
82	Timis	Ghiroda	SC AUTO HERTZ SRL	401349	Arabil	Extravilan	471,00	zona verde / drum	1.008 lei
83	Timis	Ghiroda	SC AUTO HERTZ SRL	401352	Arabil	Extravilan	483,00	zona verde / drum	1.034 lei
84	Timis	Ghiroda	SC AUTO HERTZ SRL	401348	Arabil	Extravilan	368,00	zona verde / drum	788 lei
85	Timis	Ghiroda	JUNGINGER REINHARD, JUNGINGER GERLINDE,	404213	Curti constructii	Intravilan	1.143,00	zona verde / drum	27.581 lei
86	Timis	Ghiroda	S.C. SHIRATON S.R.L.	410175	Curti constructii	Intravilan	1.271,00	zona verde / drum	30.669 lei
87	Timis	Ghiroda	S.C. SHIRATON S.R.L.	410174	Curti constructii	Intravilan	723,00	zona verde / drum	17.446 lei
88	Timis	Ghiroda	VEZENDAN I VASILE	19948/52/20.08.1	Arabil	Extravilan	862,00	zona verde / drum	1.845 lei
89	Timis	Ghiroda	VEZENDAN V. IOAN	19948/53/20.08.1	Arabil	Extravilan	830,00	zona verde / drum	1.776 lei
90	Timis	Ghiroda	MEREU LENUTA MEREU PETRU CONSTANTIN	406817	Arabil	Extravilan	1.909,00	zona verde / drum	4.085 lei
91	Timis	Ghiroda	BUCUR MONICA-MARIA,	407599	Arabil	Extravilan	1.592,00	zona verde / drum	3.407 lei
92	Timis	Ghiroda	S.C. ALFA STAR IMPEX S.R.L.	402705	Curti constructii	Intravilan	210,00	zona verde / drum	5.067 lei
93	Timis	Ghiroda	S.C. ALFA STAR IMPEX S.R.L.	402703	Curti constructii	Intravilan	167,00	zona verde / drum	4.030 lei
94	Timis	Ghiroda	SC DRRD WIEN LEASE SRL,	400401	Curti constructii	Intravilan	825,00	zona verde / drum	19.907 lei
95	Timis	Ghiroda	SC SIBER IMOBILIARE SRL	402105	Arabil	Extravilan	505,00	zona verde / drum	1.081 lei
96	Timis	Ghiroda	SOCIETATEA IBB HAUS UND INDUSTRIEBAU GMBH FILIALA BUCURESTI S.R.L.	405654	Arabil	Extravilan	1.244,00	zona verde / drum	2.662 lei
97	Timis	Ghiroda	DOMIL MOISE DOMIL ANCA MARIA	403475	Arabil	Extravilan	393,00	zona verde / drum	841 lei
98	Timis	Ghiroda	BUDA VALENTIN NICU	408882	Arabil	Extravilan	493,00	zona verde / drum	1.055 lei
99	Timis	Ghiroda	MURARIU MICAELA AURELIA	408881	Arabil	Extravilan	493,00	zona verde / drum	1.055 lei
100	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	400506	Arabil	Extravilan	667,00	zona verde / drum	1.427 lei
101	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	400490	Arabil	Extravilan	674,00	zona verde / drum	1.442 lei
102	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	400489	Arabil	Intravilan	662,00	zona verde / drum	15.974 lei
103	Timis	Ghiroda	BULZAN CONSTANTIN	407615	Arabil	Extravilan	298,00	zona verde / drum	638 lei
104	Timis	Ghiroda	FENLACICHII EDGAR,	401906	Arabil	Extravilan	272,00	zona verde / drum	582 lei
105	Timis	Ghiroda	CROITORU NARCIS-NICUSOR,	406853	Arabil	Extravilan	513,00	zona verde / drum	1.098 lei
106	Timis	Ghiroda	BURCEA DUMITRU,	407802	Arabil	Extravilan	189,00	zona verde / drum	404 lei
107			SC EURO COMPANY DI RICCI BITTI SRL	406241	Arabil	Extravilan	673,00	zona verde / drum	1.440 lei
108	Timis	Ghiroda	S.C. VIVRAL TRANS S.R.L.	400009	Curti constructii	Intravilan	1.384,00	zona verde / drum	33.396 lei
109	Timis	Ghiroda	S.C. VIVRAL TRANS S.R.L.	400834	Arabil	Extravilan	1.128,00	zona verde / drum	2.414 lei
110	Timis	Ghiroda	ANTON NICULAE	403100	Arabil	Extravilan	431,00	zona verde / drum	922 lei
111	Timis	Ghiroda	MILOS PETRU MILOS IOAN	407185	Arabil	Extravilan	744,00	zona verde / drum	1.592 lei
112	Timis	Ghiroda	DUMITRASCU LILIANA-ELISABETA	406342	Arabil	Extravilan	521,00	zona verde / drum	1.115 lei
113	Timis	Ghiroda	DUMITRASCU LILIANA-ELISABETA,	406341	Arabil	Intravilan	38,00	zona verde / drum	917 lei
114	Timis	Ghiroda	BOSA I. PETRU	20016/50/03.10.1	Arabil	Extravilan	1.086,00	zona verde / drum	2.324 lei
115	Timis	Ghiroda	SC SPANISH COM INVEST SRL,	402151	Arabil	Extravilan	847,00	zona verde / drum	1.813 lei



116	Timis	Ghiroda	SC BANAT C&M IMOBILIARE SRL	402397	Arabil	Intravilan	1.219,00	zona verde / drum	29.414 lei
117	Timis	Ghiroda	PAROHIA ORTODOXA ROMANA GHIRODA,	406189	Arabil	Extravilan	734,00	zona verde / drum	1.571 lei
118	Timis	Ghiroda	PAROHIA ORTODOXA ROMANA GHIRODA,	406190	Arabil	Extravilan	719,00	zona verde / drum	1.539 lei
119	Timis	Ghiroda	CADARIU ION CADARIU VIOARA ANA PEPTENAR IOAN	406770	Arabil	Extravilan	476,00	zona verde / drum	1.019 lei
120	Timis	Ghiroda	IZGIREAN - CULCEA ALINA	404354	Arabil	Extravilan	395,00	zona verde / drum	845 lei
121	Timis	Ghiroda	SC INVEST ATT SRL	403419	Arabil	Extravilan	1.090,00	zona verde / drum	2.333 lei
122	Timis	Ghiroda	ANDRASONI CAIUS ANDRASONI ANI-NADIA	403579	Arabil	Extravilan	309,00	zona verde / drum	661 lei
123	Timis	Ghiroda	PACURAR MICHAEL NICK	406194	Arabil	Extravilan	204,00	zona verde / drum	437 lei
124	Timis	Ghiroda	PACURAR MICHAEL NICK	406193	Arabil	Extravilan	431,00	zona verde / drum	922 lei
125	Timis	Ghiroda	OANCEA MARIOARA NEGRUT LUCIA NEGRUT CONSTANTIN VIOREL PAVEL CODRUTA-DANIELA	407231	Arabil	Extravilan	574,00	zona verde / drum	1.228 lei
126	Timis	Ghiroda	SC TRANSPOL SERVICE SRL	401165	Curti constructii	Intravilan	1.272,00	zona verde / drum	30.693 lei
127	Timis	Ghiroda	SC DEMARK CONSTRUCT SRL	403843	Arabil	Extravilan	534,00	zona verde / drum	1.143 lei
128	Timis	Ghiroda	SC DEMARK CONSTRUCT SRL	403842	Curti constructii	intravilan	1.543,00	zona verde / drum	37.233 lei
TOTAL							82.949,00		764.953 lei



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

Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Intravilan/ Extravilan	Suprafata afectata (mp)	Suprafata afectata (mp)
0	1	2	3	5	6	8	9	11
1	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409562	2474	Extravilan	763	1.633,00 lei
2	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	16801	Extravilan	37	79,00 lei
3	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN244	-	Extravilan	30	64,00 lei
4	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	408432	1848	Extravilan	348	745,00 lei
5	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	408467	3129	Extravilan	84	180,00 lei
6	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN244	-	Extravilan	295	631,00 lei
7	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 242	-	Extravilan	195	417,00 lei
8	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409562	2474	Extravilan	581	1.243,00 lei
9	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	16801	Extravilan	4.312	9.228,00 lei
10	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	16801	Extravilan	164	351,00 lei
11	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	-	Extravilan	233	499,00 lei
12	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	410317	2932	Intravilan	22	531,00 lei
13	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	16801	Extravilan	5.701	12.200,00 lei
14	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	410013	3936	Intravilan	3.936	94.976,00 lei
15	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	-	Extravilan	730	1.562,00 lei
16	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409541	3154	Extravilan	59	126,00 lei
17	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN409	-	Extravilan	106	227,00 lei
18	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	-	Extravilan	554	1.186,00 lei
19	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	406583	37800	Extravilan	541	1.158,00 lei
20	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	-	Extravilan	1.383	2.960,00 lei
21	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	400658	480	intravilan	312	668,00 lei
22	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN420	-	Extravilan	77	165,00 lei
23	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN420	-	Extravilan	79	169,00 lei
24	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	De424	-	Extravilan	111	238,00 lei
25	Timis	Ghiroda	STATUL ROMAN, reprezentat de Primaria Comunei Ghiroda	402704	445	Intravilan	445	10.738,00 lei
26	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 430	-	Extravilan	115	246,00 lei
TOTAL(mp)							21.213	142.220,00 lei

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

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

CAPITOLUL II Etapele procedurii de expropriere

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

CAPITOLUL III Documentațiile cadastrale

Art. 8

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

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

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

Valoarea de expropriere unitară cu prejudiciu (10%) a terenurilor intravilane
4,95 euro/mp echivalent 24,13 lei/mp

Valoarea de expropriere unitară cu prejudiciu (10%) a terenurilor extravilane
0,44 euro/mp echivalent 2,14 lei/mp

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți.

Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind conformă cu Studiu de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș, grila notarilor publici a Camerei Notarilor Publici Timișoara 2021 a valorii proprietății în condițiile date a *valorii de despăgubire*, așa cum apare ea legea 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

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

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



CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII	10
II. PREZENTAREA DATELOR	16
3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	26
4 EVALUARE	31
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	35
6 ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	41

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

a) Identificarea și competența evaluatorului:

Prezentă 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 11300 – valabilă 2021.

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

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

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

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

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

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu

Membru Titular Expert Evaluator ANEVAR

Legitimație nr. 11.300 valabilă 2021

Director general

SC Top Sky Valuation SRL

Membru corporativ ANEVAR

Autorizație nr. 0603 valabilă 2021

Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

Evaluare de bunuri mobile EBM

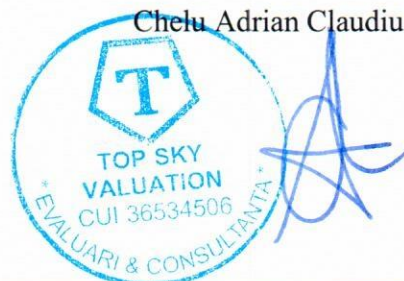
Tel. 0728.215615, e-mail: topskyvaluation@gmail.com

Evaluator autorizat,

SC TOP SKY VALUATION SRL

Chelu Adrian Claudiu

Director general



b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client: : COMUNA GHIRODA

Beneficiar: COMUNA GHIRODA

Utilizatorul desemnat: COMUNA GHIRODA

c) Scopul evaluării

Evaluarea este realizată pentru estimarea valorii de expropriere în temeiul legii 255/2010 cu completările și modificările ulterioare privind utilitatea publică, conform legii 255/2010 art. 3, art. 11, aliniatul 8, precum și art. 8, alin. 1, 2 și 3 din HG 53/2011 și având în vedere expertizele actualizate pe anul 2021 de către Uniunea Națională a Notarilor Publici din România anexele 14 și 15.

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

d) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Denumire: **Terenuri intravilane si extravilane**

Situația actuală a proprietăților: terenuri libere

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

Cod postal: 307200;

Dreptul de proprietate este descris în Anexa 1

e) Tipul valorii

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

Valoarea de piață:

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

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

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

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

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

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

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

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

„Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului. La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de legea 255/2010 cu completările și modificările ulterioare privind utilitatea publică, conform legii 255/2010 art. 3, art. 11, aliniatul 8, precum și art. 8, alin. 1, 2 și 3 din HG 53/2011 și având în vedere expertizele actualizate pe anul 2021 de către Uniunea Națională a Notarilor Publici din România anexele 14 și 15”.

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei.

f) Data evaluării

Data inspecției: 13.11.2020. Inspecția s-a realizat de către Evaluator Autorizat Adrian Claudiu Chelu
Data evaluării: 27.01.2021

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 27.01.2021

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **ianuarie 2021**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la cursul valutar din data de 27.01.2021, Euro = 4,8745 lei.

g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

h) Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client

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

Informații colectate de evaluator

- Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, stadiul de realizare al construcțiilor, etc);
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro, www.imoradar24.ro etc.;
- Revistele de profil: Publitim ;
- Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică
- Grila Notarilor Publici Timiș pentru anul 2021, circumscripția Judecătoriei Timișoara, anexa 14 și 15, județul Timiș
- Evaluarea proprietății imobiliare. Ediția a doua ANEVAR, București 2018
- Legea 255 / 2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- [art. 77¹ alin. \(5\) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal](#)
- HG nr. 53/2011, Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010

- **Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din 19.01.2011**
- Grila Notarilor Publici Timiș pentru anul 2021, circumscripția Judecătoriei Timișoara, anexa 14 și 15

i) Ipoteze – Ipoteze speciale

Ipoteze:

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

Aspectele juridice:

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

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Mediu

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

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

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

Consultanță viitoare:

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

Alte date

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

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

Nota

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

Notă:

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

Conform adresei nr. 15117/18.03.2020 emisă de către Primăria Ghiroda, terenurile expropriate se calculează conform notei 3 a grilei/expertizei actualizate pe anul 2021 a Notarilor Publici Timis anexele 14 și 15

j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Condiții restrictive:

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

k) Declarația conformității evaluării cu SEV

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

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

Prezentul raport nu s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020 deoarece s-a ținut cont de Grila Notarilor Publici Timiș pentru anul 2021, •HG nr. 53/2011, Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010

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

1) Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

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

II. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică

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

Dreptul de proprietate al terenului este înscris în:

Nr Crt	Judet	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata expropriata (mp)	Categoria de folosinta conform documentatiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL BUCURESTI	405053	405053	10205	Curti constructii	Intravilan	59,00	zona verde / drum
2	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL BUCURESTI	405059	405059	3831	Curti constructii	Intravilan	11,00	zona verde / drum
3	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	Cc237/38/a	405071	6907	Curti constructii	Intravilan	27,00	zona verde / drum
4	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL	404482	404482	2333	Curti constructii	Intravilan	14,00	zona verde / drum
5	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL	405060	405060	3389	Curti constructii	Intravilan	25,00	zona verde / drum
6	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405057	405057	1635	Curti constructii	Intravilan	14,00	zona verde / drum
7	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405065	405065	5014	Curti constructii	Intravilan	57,00	zona verde / drum
8	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405056	405056	339	Curti constructii	Intravilan	3,00	zona verde / drum
9	Timis	Ghiroda	VASI MARIA; ILISIE ANGELICA DOINA RUXANDRA; MARCUSANU RODICA FELICIA	A237/32/a	407692	1441	Arabil	Extravilan	3,00	zona verde / drum
10	Timis	Ghiroda	TATU ROMULUS-FABIAN TATU CARMEN SOFICA	A237/31/2	407131	1855	Arabil	Extravilan	70,00	zona verde / drum
11	Timis	Ghiroda	ZUBA LUCIAN ZUBA CECILIA-DANIELA	A237/31/1/a	406685	4270	Arabil	Extravilan	106,00	zona verde / drum
12	Timis	Ghiroda	REGEF DIMITRIE; NEDELEA MARIA	A237/30/a	407654	1351	Arabil	Extravilan	34,00	zona verde / drum
13	Timis	Ghiroda	URITESCU ADELINA TUDORICA FELICIA	A237/29/a	407776	2909	Arabil	Extravilan	77,00	zona verde / drum
14	Timis	Ghiroda	PAVEL LUCIAN EUGEN PAVEL CARINA	A265/28/1	404408	15425	Arabil	Extravilan	144,00	zona verde / drum
15	Timis	Ghiroda	VITA NICULINA BESU SIMINA CORINA	A265/27	403489	4270	Arabil	Extravilan	247,00	zona verde / drum
16	Timis	Ghiroda	MAIOR IOSIF	A265/26	TP 19959/93/01.07. 1994	3100	Arabil	Extravilan	180,00	zona verde / drum
17	Timis	Ghiroda	REGEF GHEORGHE	A265/25	TP 20016/24/03.10. 1994	8580	Arabil	Extravilan	503,00	zona verde / drum
18	Timis	Ghiroda	CRISTEA IOAN CRISTEA VERONICA	A265/24	407493	7840	Arabil	Extravilan	384,00	zona verde / drum
19	Timis	Ghiroda	RINCEC GABRIELA	A265/23	405593	28080	Arabil	Extravilan	2.455,00	zona verde / drum
20	Timis	Ghiroda	MILOS PETRU MILOS IOAN	A265/22	407181	4900	Arabil	Extravilan	328,00	zona verde / drum
21	Timis	Ghiroda	VASI MARIA; ILISIE ANGELICA DOINA RUXANDRA; MARCUSANU RODICA FELICIA	A265/21	405785	10300	Arabil	Extravilan	792,00	zona verde / drum
22	Timis	Ghiroda	SC BANAT TIPO S.A.	A265/20	400158	25300	Arabil	Extravilan	1.617,00	zona verde / drum
23	Timis	Ghiroda	SC BANAT TIPO S.A.	A265/20	400158	25300	Arabil	Extravilan	677,00	zona verde / drum
24	Timis	Ghiroda	URITESCU ADELINA TUDORICA FELICIA	A265/19	400993	8000	Arabil	Intravilan	824,00	zona verde / drum
25	Timis	Ghiroda	NITULESCU MARIA	A265/18	407592	5000	Arabil	Intravilan	546,00	zona verde / drum
26	Timis	Ghiroda	PAULI CHRISTIAN KAMPER RAMONA	A265/17	408191	13000	Arabil	Extravilan	1.522,00	zona verde / drum
27	Timis	Ghiroda	DRAGHICI CONSTANTIN DRAGHICI CORNELIA	A237/42/9	401410	3794	Arabil	Extravilan	16,00	zona verde / drum
28	Timis	Ghiroda	NICOLIN VLADIMIR	A237/42/8	404690	5357	Arabil	Extravilan	39,00	zona verde / drum
29	Timis	Ghiroda	UTA RADUCU	A237/42/7	405043	5358	Arabil	Intravilan	40,00	zona verde / drum
30	Timis	Ghiroda	SOCIETATEA "EURO IMOBIL STAR" S.R.L.	410110	410110	17455	Curti constructii	Intravilan	134,00	zona verde / drum

31	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	A237/42/2	410082	16300	Arabil	Extravilan	93,00	zona verde / drum
32	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	A237/42/2	410082	16300	Arabil	Extravilan	93,00	zona verde / drum
33	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	A237/42/1	410078	6214	Arabil	Extravilan	62,00	zona verde / drum
34	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405069	405069	5107	Curti constructii	Intravilan	3.603,00	zona verde / drum
35	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	A237/42/1	410078	6214	Arabil	Extravilan	580,00	zona verde / drum
36	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	A237/42/2	410082	16300	Arabil	Extravilan	745,00	zona verde / drum
37	Timis	Ghiroda	SOCIETATEA "EURO IMOBIL STAR" S.R.L.	410110	410110	17455	Curti constructii	Intravilan	176,00	zona verde / drum
38	Timis	Ghiroda	UTA RADUCU	A237/42/7	405043	5358	Arabil	Intravilan	53,00	zona verde / drum
39	Timis	Ghiroda	NICOLIN VLADIMIR	A237/42/8	404690	5357	Arabil	Extravilan	53,00	zona verde / drum
40	Timis	Ghiroda	DRAGHICI CONSTANTIN DRAGHICI CORNELIA	A237/42/9	401410	3794	Arabil	Extravilan	38,00	zona verde / drum
41	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405063	405063	15064	Curti constructii	Intravilan	150,00	zona verde / drum
42	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405055	405055	3792	Curti constructii	Intravilan	38,00	zona verde / drum
43	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405068	405068	16677	Curti constructii	Intravilan	167,00	zona verde / drum
44	Timis	Ghiroda	CHIORAN MARIA	405448	405448	2924	Arabil	Extravilan	29,00	zona verde / drum
45	Timis	Ghiroda	VISAN ALIN-CONSTANTIN VISAN ALINA	405449	405449	2923	Arabil	Extravilan	29,00	zona verde / drum
46	Timis	Ghiroda	MILOS PETRU MILOS IOAN	407186	407186	6478	Arabil	Extravilan	65,00	zona verde / drum
47	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405062	405062	7989	Curti constructii	Intravilan	80,00	zona verde / drum
48	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405067	405067	6917	Curti constructii	Intravilan	71,00	zona verde / drum
49	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405061	405061	10077	Curti constructii	Intravilan	351,00	zona verde / drum
50	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405058	405058	5700	Curti constructii	Intravilan	303,00	zona verde / drum
51	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405064	405064	13394	Curti constructii	Intravilan	832,00	zona verde / drum
52	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	410041	410041	560	Curti constructii	Intravilan	282,00	zona verde / drum
53	Timis	Ghiroda	S.C. EURO COMPANY DI RICCI BTI S.R.L.	406242	406242	8288	Arabil	Extravilan	334,00	zona verde / drum
54	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405017	405017	5877	Curti constructii	Intravilan	77,00	zona verde / drum
55	Timis	Ghiroda	REGEP DIMITRIE NEDELEA MARIA	A237/47	410073	5367	Arabil	Extravilan	54,00	zona verde / drum
56	Timis	Ghiroda	S.C. EURO COMPANY DI RICCI BTI S.R.L.	407669	407669	8284	Arabil	Extravilan	83,00	zona verde / drum
57	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA, domeniul privat	Ce237/49-50/1/1	410160	1666	Drum	Intravilan	38,00	zona verde / drum
58	Timis	Ghiroda	CTPARK PSI S.R.L.	410483	410483	99821	Curti constructii	Intravilan	763,00	zona verde / drum
59	Timis	Ghiroda	MAXIM P. ELENA OPREA IULIANA	A237/55/2	410081	181	Arabil	Extravilan	45,00	zona verde / drum
60	Timis	Ghiroda	CTPARK PSI S.R.L.	410483	410483	99821	Curti constructii	Intravilan	228,00	zona verde / drum
61	Timis	Ghiroda	SECVLI C. IOAN	A237/65/1	410077	7559	Arabil	Extravilan	76,00	zona verde / drum
62	Timis	Ghiroda	CTPARK PSI S.R.L.	409813	409813	68848		Intravilan	798,00	zona verde / drum
63	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S.R.L.	A237/79/2	410151	321	Arabil	Intravilan	321,00	zona verde / drum
64	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S.R.L.	Ce237/74	410145	492	Curti constructii	Intravilan	492,00	zona verde / drum
65	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S.R.L.	A237/73/2	410152	7585	Arabil	Intravilan	83,00	zona verde / drum
66	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S.R.L.	Ce237/74	410146	8472	Curti constructii	Intravilan	122,00	zona verde / drum
67	Timis	Ghiroda	SC TIMIS RESIDENZIALE SRL	A237/75	401953	7794	Arabil	Extravilan	385,00	zona verde / drum
68	Timis	Ghiroda	SC TIMIS RESIDENZIALE SRL	A237/76	401963	5765	Arabil	Extravilan	342,00	zona verde / drum
69	Timis	Ghiroda	BOSA I. PETRU	A237/77	20016/50/03.10.1	5776	Arabil	Extravilan	550,00	zona verde / drum
70	Timis	Ghiroda	S.C. SEETIMI S.R.L.	400666	400666	100000	Arabil	Intravilan	3.733,00	zona verde / drum
71	Timis	Ghiroda	PASCU RADU PASCU DANIELA	1689/b/2/3/2	409560	23020	Arabil	Extravilan	2.544,00	zona verde / drum

72	Timis	Ghiroda	NANU BOGDAN AUREL BALTES CORA	A/407/3	402886	100000	Arabil	Extravilan	2.578,00	zona verde / drum
73	Timis	Ghiroda	CIURCEU DANIELA	A407/4	402885	100000	Arabil	Extravilan	11.154,00	zona verde / drum
74	Timis	Ghiroda	TINTOI DANIELA	Cc423/45/3	400254	4000	Arabil	Extravilan	871,00	zona verde / drum
75	Timis	Ghiroda	S.C. TEMECO S.A.	Cc423/46/3	400492	407	Curti constructii	Intravilan	368,00	zona verde / drum
76	Timis	Ghiroda	S.C. TEMECO S.A.	Cc423/46/1	400491	3113	Curti constructii	Intravilan	1.374,00	zona verde / drum
77	Timis	Ghiroda	NICORICI AVRAM VIOREL	A423/38	406761	4000	Arabil	Extravilan	1.136,00	zona verde / drum
78	Timis	Ghiroda	GIUCHI VALENTIN	A423/39	409453	4000	Arabil	Extravilan	602,00	zona verde / drum
79	Timis	Ghiroda	GIUCHI VALENTIN	A423/40	409457	4000	Arabil	Extravilan	478,00	zona verde / drum
80	Timis	Ghiroda	BORCHESCU DANIEL EMANUEL	A423/41	407477	4000	Arabil	Extravilan	433,00	zona verde / drum
81	Timis	Ghiroda	BARTULOV DIMITRIE BARTULOV PETRONELA	A423/42	404111	4000	Arabil	Extravilan	437,00	zona verde / drum
82	Timis	Ghiroda	SC AUTO HERTZ SRL	A423/43	401349	4000	Arabil	Extravilan	471,00	zona verde / drum
83	Timis	Ghiroda	SC AUTO HERTZ SRL	A423/44	401352	4000	Arabil	Extravilan	483,00	zona verde / drum
84	Timis	Ghiroda	SC AUTO HERTZ SRL	A423/49	401348	4000	Arabil	Extravilan	368,00	zona verde / drum
85	Timis	Ghiroda	JUNGINGER REINHARD, JUNGINGER GERLINDE,	A423/50-51	404213	8000	Curti constructii	Intravilan	1.143,00	zona verde / drum
86	Timis	Ghiroda	S.C. SHIRATON S.R.L.	A423/52	410175	6666	Curti constructii	Intravilan	1.271,00	zona verde / drum
87	Timis	Ghiroda	S.C. SHIRATON S.R.L.	A423/52	410174	3334	Curti constructii	Intravilan	723,00	zona verde / drum
88	Timis	Ghiroda	VEZENDAN I VASILE	A423/53	19948/52/20.08.1	4000	Arabil	Extravilan	862,00	zona verde / drum
89	Timis	Ghiroda	VEZENDAN V. IOAN	A423/54	19948/53/20.08.1	4000	Arabil	Extravilan	830,00	zona verde / drum
90	Timis	Ghiroda	MEREU LENUTA MEREU PETRU CONSTANTIN	A423/55	406817	10000	Arabil	Extravilan	1.909,00	zona verde / drum
91	Timis	Ghiroda	BUCUR MONICA-MARIA.	A428/1/3	407599	25000	Arabil	Extravilan	1.592,00	zona verde / drum
92	Timis	Ghiroda	S.C. ALFA STAR IMPEX S.R.L.	402705	402705	725	Curti constructii	Intravilan	210,00	zona verde / drum
93	Timis	Ghiroda	S.C. ALFA STAR IMPEX S.R.L.	402703	402703	3761	Curti constructii	Intravilan	167,00	zona verde / drum
94	Timis	Ghiroda	SC DRRD WIEN LEASE SRL,	A428/1/2/1/1	400401	8333	Curti constructii	Intravilan	825,00	zona verde / drum
95	Timis	Ghiroda	SC SIBER IMOBILIARE SRL	A428/1/1	402105	7546	Arabil	Extravilan	505,00	zona verde / drum
96	Timis	Ghiroda	SOCIETATEA IBB HAUS UND INDUSTRIEBAU GMBH FILIALA BUCURESTI S.R.L.	428/2	405654	18870	Arabil	Extravilan	1.244,00	zona verde / drum
97	Timis	Ghiroda	DOMIL MOISE DOMIL ANCA MARIA	A428/3	403475	5800	Arabil	Extravilan	393,00	zona verde / drum
98	Timis	Ghiroda	BUDA VALENTIN NICU	A428/4	408882	7419	Arabil	Extravilan	493,00	zona verde / drum
99	Timis	Ghiroda	MURARIU MICAELA AURELIA	A428/4	408881	7419	Arabil	Extravilan	493,00	zona verde / drum
100	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	A428/5/1 top 280/5/1/1	400506	10000	Arabil	Extravilan	667,00	zona verde / drum
101	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	A428/5/2 top 280/5/1/1	400490	10000	Arabil	Extravilan	674,00	zona verde / drum
102	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	A428/5/3 top 280/5/1/1	400489	10000	Arabil	Intravilan	662,00	zona verde / drum
103	Timis	Ghiroda	BULZAN CONSTANTIN	A428/5/4 top 280/5/1/1	407615	4500	Arabil	Extravilan	298,00	zona verde / drum
104	Timis	Ghiroda	FENLACICHI EDGAR,	A428/6	401906	4000	Arabil	Extravilan	272,00	zona verde / drum
105	Timis	Ghiroda	CROITORU NARCIS-NICUSOR,	A428/7	406853	7800	Arabil	Extravilan	513,00	zona verde / drum
106	Timis	Ghiroda	BURCEA DUMITRU,	A428/8	407802	2827	Arabil	Extravilan	189,00	zona verde / drum
107			SC EURO COMPANY DI RICCI BITTI SRL	A 428/9/1/2	406241	10000	Arabil	Extravilan	673,00	zona verde / drum
108	Timis	Ghiroda	S.C. VIVRAL TRANS S.R.L.	A428/9/1/1	400009	15000	Curti constructii	Intravilan	1.384,00	zona verde / drum
109	Timis	Ghiroda	S.C. VIVRAL TRANS S.R.L.	A428/9/2	400834	10000	Arabil	Extravilan	1.128,00	zona verde / drum
110	Timis	Ghiroda	ANTON NICULAE	A227/59	403100	5000	Arabil	Extravilan	431,00	zona verde / drum
111	Timis	Ghiroda	MILOS PETRU MILOS IOAN	A227/58	407185	11000	Arabil	Extravilan	744,00	zona verde / drum
112	Timis	Ghiroda	DUMITRASCU LILIANA-ELISABETA	A227/57	406342	521	Arabil	Extravilan	521,00	zona verde / drum
113	Timis	Ghiroda	DUMITRASCU LILIANA-ELISABETA,	A227/56	406341	6940	Arabil	Intravilan	38,00	zona verde / drum
114	Timis	Ghiroda	BOSA I. PETRU	A227/55/2	20016/50/03.10.1	15305	Arabil	Extravilan	1.086,00	zona verde / drum
115	Timis	Ghiroda	SC SPANISH COM INVEST SRL,	A227/55/1	402151	11600	Arabil	Extravilan	847,00	zona verde / drum
116	Timis	Ghiroda	SC BANAT C&M IMOBILIARE SRL	A227/54/3	402397	16622	Arabil	Intravilan	1.219,00	zona verde / drum
117	Timis	Ghiroda	PAROHIA ORTODOXA ROMANA GHIRODA,	A227/54/2	406189	10000	Arabil	Extravilan	734,00	zona verde / drum
118	Timis	Ghiroda	PAROHIA ORTODOXA ROMANA GHIRODA,	A227/54/1	406190	10000	Arabil	Extravilan	719,00	zona verde / drum
119	Timis	Ghiroda	CADARIU ION CADARIU VIOARA ANA PEPTENAR IOAN	A227/53	406770	6648	Arabil	Extravilan	476,00	zona verde / drum

120	Timis	Ghiroda	IZGIREAN - CULCEA ALINA	A227/52	404354	5528	Arabil	Extravilan	395,00	zona verde / drum
121	Timis	Ghiroda	SC INVEST ATT SRL	A227/51	403419		Arabil	Extravilan	1.090,00	zona verde / drum
122	Timis	Ghiroda	ANDRASONI CAIUS ANDRASONI ANI-NADIA	A227/50	403579	4345	Arabil	Extravilan	309,00	zona verde / drum
123	Timis	Ghiroda	PACURAR MICHAEL NICK	A227/49	406194	2849	Arabil	Extravilan	204,00	zona verde / drum
124	Timis	Ghiroda	PACURAR MICHAEL NICK	A227/48	406193	5936	Arabil	Extravilan	431,00	zona verde / drum
125	Timis	Ghiroda	OANCEA MARIOARA NEGRUT LUCIA NEGRUT CONSTANTIN VIOREL PAVEL CODRUTA-DANIELA	A227/47	407231	7952	Arabil	Extravilan	574,00	zona verde / drum
126	Timis	Ghiroda	SC TRANSPOL SERVICE SRL	A227/46	401165	17951	Curti constructii	Intravilan	1.272,00	zona verde / drum
127	Timis	Ghiroda	SC DEMARK CONSTRUCT SRL	A227/45/2	403843	7440	Arabil	Extravilan	534,00	zona verde / drum
128	Timis	Ghiroda	SC DEMARK CONSTRUCT SRL	A227/45/1	403842	7297	Curti constructii	intravilan	1.543,00	zona verde / drum
TOTAL									82.949,00	

Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata afectata (mp)	Categoria de folosinta conform documentatiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)
0	1	2	3	5	6	7	8	9	10
1	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409562	2474	Drum	Extravilan	763	zona verde / drum
2	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	16801	Drum	Extravilan	37	zona verde / drum
3	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN244	-	Ape curgatoare	Extravilan	30	zona verde / drum
4	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	408432	1848	Drum	Extravilan	348	zona verde / drum
5	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	408467	3129	Drum	Extravilan	84	zona verde / drum
6	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN244	-	Ape curgatoare	Extravilan	295	zona verde / drum
7	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 242	-	Ape curgatoare	Extravilan	195	zona verde / drum
8	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409562	2474	Drum	Extravilan	581	zona verde / drum
9	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	16801	Drum	Extravilan	4.312	zona verde / drum
10	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	16801	Drum	Extravilan	164	zona verde / drum
11	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	-	Ape curgatoare	Extravilan	233	zona verde / drum
12	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	410317	2932	Ape curgatoare	Intravilan	22	zona verde / drum
13	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	16801	Drum	Extravilan	5.701	zona verde / drum
14	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	410013	3936	Curti constructii	Intravilan	3.936	zona verde / drum
15	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	-	Ape curgatoare	Extravilan	730	zona verde / drum
16	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409541	3154	Drum	Extravilan	59	zona verde / drum

17	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN409	-	Ape curgatoare	Extravilan	106	zona verde / drum
18	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	-	Ape curgatoare	Extravilan	554	zona verde / drum
19	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	406583	37800	Pasune	Extravilan	541	zona verde / drum
20	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	-	Ape curgatoare	Extravilan	1.383	zona verde / drum
21	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	400658	480	Drum	intravilan	312	zona verde / drum
22	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN420	-	Ape curgatoare	Extravilan	77	zona verde / drum
23	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN420	-	Ape curgatoare	Extravilan	79	zona verde / drum
24	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	De424	-	Drum	Extravilan	111	zona verde / drum
25	Timis	Ghiroda	STATUL ROMAN, reprezentat de Primaria Comunei Ghiroda	402704	445	Curti constructii	Intravilan	445	zona verde / drum
26	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 430	-	Ape curgatoare	Extravilan	115	zona verde / drum
TOTAL(mp)								21.213	

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

2.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona:

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

Utilități:

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

Artere de circulație:

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

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto scăzut
- Trafic pietonal scăzut

Informații despre amplasament.

Terenul se află în zona extravilană a localității Ghiroda.

2.4 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Nr Crt	Județ	UAT	Numele și prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafața totală act (mp)	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața expropriată (mp)	Categoria de folosință conform documentațiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL BUCUREȘTI	405053	405053	10205	Curti constructii	Intravilan	59,00	zona verde / drum
2	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL BUCUREȘTI	405059	405059	3831	Curti constructii	Intravilan	11,00	zona verde / drum
3	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	Ce237/38/a	405071	6907	Curti constructii	Intravilan	27,00	zona verde / drum
4	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL	404482	404482	2333	Curti constructii	Intravilan	14,00	zona verde / drum
5	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL	405060	405060	3389	Curti constructii	Intravilan	25,00	zona verde / drum
6	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405057	405057	1635	Curti constructii	Intravilan	14,00	zona verde / drum
7	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405065	405065	5014	Curti constructii	Intravilan	57,00	zona verde / drum
8	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405056	405056	339	Curti constructii	Intravilan	3,00	zona verde / drum
9	Timis	Ghiroda	VASI MARIA; ILISIE ANGELICA DOINA RUXANDRA; MARCUSANU RODICA FELICIA	A237/32/a	407692	1441	Arabil	Extravilan	3,00	zona verde / drum
10	Timis	Ghiroda	TATU ROMULUS-FABIAN TATU CARMEN SOFICA	A237/31/2	407131	1855	Arabil	Extravilan	70,00	zona verde / drum
11	Timis	Ghiroda	ZUBA LUCIAN ZUBA CECILIA-DANIELA	A237/31/1/a	406685	4270	Arabil	Extravilan	106,00	zona verde / drum
12	Timis	Ghiroda	REGE P DIMITRIE; NEDELEA MARIA	A237/30/a	407654	1351	Arabil	Extravilan	34,00	zona verde / drum
13	Timis	Ghiroda	URITESCU ADELINA TUDORICA FELICIA	A237/29/a	407776	2909	Arabil	Extravilan	77,00	zona verde / drum
14	Timis	Ghiroda	PAVEL LUCIAN EUGEN PAVEL CARINA	A265/28/1	404408	15425	Arabil	Extravilan	144,00	zona verde / drum
15	Timis	Ghiroda	VITA NICULINA BESU SIMINA CORINA	A265/27	403489	4270	Arabil	Extravilan	247,00	zona verde / drum
16	Timis	Ghiroda	MAIOR IOSIF	A265/26	TP 1995/93/01.07. 1994	3100	Arabil	Extravilan	180,00	zona verde / drum
17	Timis	Ghiroda	REGE P GHEORGHE	A265/25	TP 20016/24/03.10. 1994	8580	Arabil	Extravilan	503,00	zona verde / drum
18	Timis	Ghiroda	CRISTEA IOAN CRISTEA VERONICA	A265/24	407493	7840	Arabil	Extravilan	384,00	zona verde / drum
19	Timis	Ghiroda	RINCEC GABRIELA	A265/23	405593	28080	Arabil	Extravilan	2.455,00	zona verde / drum
20	Timis	Ghiroda	MILOS PETRU MILOS IOAN	A265/22	407181	4900	Arabil	Extravilan	328,00	zona verde / drum
21	Timis	Ghiroda	VASI MARIA; ILISIE ANGELICA DOINA RUXANDRA; MARCUSANU RODICA FELICIA	A265/21	405785	10300	Arabil	Extravilan	792,00	zona verde / drum
22	Timis	Ghiroda	SC BANAT TIPO S.A.	A265/20	400158	25300	Arabil	Extravilan	1.617,00	zona verde / drum
23	Timis	Ghiroda	SC BANAT TIPO S.A.	A265/20	400158	25300	Arabil	Extravilan	677,00	zona verde / drum
24	Timis	Ghiroda	URITESCU ADELINA TUDORICA FELICIA	A265/19	400993	8000	Arabil	Intravilan	824,00	zona verde / drum
25	Timis	Ghiroda	NITULESCU MARIA	A265/18	407592	5000	Arabil	Intravilan	546,00	zona verde / drum
26	Timis	Ghiroda	PAULI CHRISTIAN KAMPER RAMONA	A265/17	408191	13000	Arabil	Extravilan	1.522,00	zona verde / drum
27	Timis	Ghiroda	DRAGHICI CONSTANTIN DRAGHICI CORNELIA	A237/42/9	401410	3794	Arabil	Extravilan	16,00	zona verde / drum
28	Timis	Ghiroda	NICOLIN VLADIMIR	A237/42/8	404690	5357	Arabil	Extravilan	39,00	zona verde / drum
29	Timis	Ghiroda	UTA RADUCU	A237/42/7	405043	5358	Arabil	Intravilan	40,00	zona verde / drum
30	Timis	Ghiroda	SOCIETATEA "EURO IMOBIL STAR" S.R.L.	410110	410110	17455	Curti constructii	Intravilan	134,00	zona verde / drum

31	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	A237/42/2	410082	16300	Arabil	Extravilan	93,00	zona verde / drum
32	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	A237/42/2	410082	16300	Arabil	Extravilan	93,00	zona verde / drum
33	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	A237/42/1	410078	6214	Arabil	Extravilan	62,00	zona verde / drum
34	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405069	405069	5107	Curti constructii	Intravilan	3.603,00	zona verde / drum
35	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	A237/42/1	410078	6214	Arabil	Extravilan	580,00	zona verde / drum
36	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	A237/42/2	410082	16300	Arabil	Extravilan	745,00	zona verde / drum
37	Timis	Ghiroda	SOCIETATEA "EURO IMOBIL STAR" S.R.L.	410110	410110	17455	Curti constructii	Intravilan	176,00	zona verde / drum
38	Timis	Ghiroda	UTA RADUCU	A237/42/7	405043	5358	Arabil	Intravilan	53,00	zona verde / drum
39	Timis	Ghiroda	NICOLIN VLADIMIR	A237/42/8	404690	5357	Arabil	Extravilan	53,00	zona verde / drum
40	Timis	Ghiroda	DRAGHICI CONSTANTIN DRAGHICI CORNELIA	A237/42/9	401410	3794	Arabil	Extravilan	38,00	zona verde / drum
41	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405063	405063	15064	Curti constructii	Intravilan	150,00	zona verde / drum
42	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405055	405055	3792	Curti constructii	Intravilan	38,00	zona verde / drum
43	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405068	405068	16677	Curti constructii	Intravilan	167,00	zona verde / drum
44	Timis	Ghiroda	CHIORAN MARIA	405448	405448	2924	Arabil	Extravilan	29,00	zona verde / drum
45	Timis	Ghiroda	VISAN ALIN-CONSTANTIN VISAN ALINA	405449	405449	2923	Arabil	Extravilan	29,00	zona verde / drum
46	Timis	Ghiroda	MILOS PETRU MILOS IOAN	407186	407186	6478	Arabil	Extravilan	65,00	zona verde / drum
47	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405062	405062	7989	Curti constructii	Intravilan	80,00	zona verde / drum
48	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405067	405067	6917	Curti constructii	Intravilan	71,00	zona verde / drum
49	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405061	405061	10077	Curti constructii	Intravilan	351,00	zona verde / drum
50	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405058	405058	5700	Curti constructii	Intravilan	303,00	zona verde / drum
51	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405064	405064	13394	Curti constructii	Intravilan	832,00	zona verde / drum
52	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	410041	410041	560	Curti constructii	Intravilan	282,00	zona verde / drum
53	Timis	Ghiroda	S.C. EURO COMPANY DI RICCI BTTI S.R.L.	406242	406242	8288	Arabil	Extravilan	334,00	zona verde / drum
54	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405017	405017	5877	Curti constructii	Intravilan	77,00	zona verde / drum
55	Timis	Ghiroda	REGEPI DIMITRIE NEDELEA MARIA	A237/47	410073	5367	Arabil	Extravilan	54,00	zona verde / drum
56	Timis	Ghiroda	S.C. EURO COMPANY DI RICCI BTTI S.R.L.	407669	407669	8284	Arabil	Extravilan	83,00	zona verde / drum
57	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA, domeniul privat	Ce237/49-50/1/1	410160	1666	Drum	Intravilan	38,00	zona verde / drum
58	Timis	Ghiroda	CTPARK PSI S.R.L.	410483	410483	99821	Curti constructii	Intravilan	763,00	zona verde / drum
59	Timis	Ghiroda	MAXIM P. ELENA OPREA IULIANA	A237/55/2	410081	181	Arabil	Extravilan	45,00	zona verde / drum
60	Timis	Ghiroda	CTPARK PSI S.R.L.	410483	410483	99821	Curti constructii	Intravilan	228,00	zona verde / drum
61	Timis	Ghiroda	SECULI C. IOAN	A237/65/1	410077	7559	Arabil	Extravilan	76,00	zona verde / drum
62	Timis	Ghiroda	CTPARK PSI S.R.L.	409813	409813	68848		Intravilan	798,00	zona verde / drum
63	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S.R.L.	A237/79/2	410151	321	Arabil	Intravilan	321,00	zona verde / drum
64	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S.R.L.	Ce237/74	410145	492	Curti constructii	Intravilan	492,00	zona verde / drum
65	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S.R.L.	A237/73/2	410152	7585	Arabil	Intravilan	83,00	zona verde / drum
66	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S.R.L.	Ce237/74	410146	8472	Curti constructii	Intravilan	122,00	zona verde / drum
67	Timis	Ghiroda	SC TIMIS RESIDENZIALE SRL	A237/75	401953	7794	Arabil	Extravilan	385,00	zona verde / drum
68	Timis	Ghiroda	SC TIMIS RESIDENZIALE SRL	A237/76	401963	5765	Arabil	Extravilan	342,00	zona verde / drum
69	Timis	Ghiroda	BOSA I. PETRU	A237/77	20016/50/03.10.1	5776	Arabil	Extravilan	550,00	zona verde / drum
70	Timis	Ghiroda	S.C. SEETIMI S.R.L.	400666	400666	100000	Arabil	Intravilan	3.733,00	zona verde / drum
71	Timis	Ghiroda	PASCU RADU PASCU DANIELA	1689/b/2/3/2	409560	23020	Arabil	Extravilan	2.544,00	zona verde / drum

72	Timis	Ghiroda	NANU BOGDAN AUREL BALTES CORA	A/407/3	402886	100000	Arabil	Extravilan	2.578,00	zona verde / drum
73	Timis	Ghiroda	CIURCEU DANIELA	A407/4	402885	100000	Arabil	Extravilan	11.154,00	zona verde / drum
74	Timis	Ghiroda	TINTOI DANIELA	Cc423/45/3	400254	4000	Arabil	Extravilan	871,00	zona verde / drum
75	Timis	Ghiroda	S.C. TEMECO S.A.	Cc423/46/3	400492	407	Curti constructii	Intravilan	368,00	zona verde / drum
76	Timis	Ghiroda	S.C. TEMECO S.A.	Cc423/46/1	400491	3113	Curti constructii	Intravilan	1.374,00	zona verde / drum
77	Timis	Ghiroda	NICORICI AVRAM VIOREL	A423/38	406761	4000	Arabil	Extravilan	1.136,00	zona verde / drum
78	Timis	Ghiroda	GIUCHI VALENTIN	A423/39	409453	4000	Arabil	Extravilan	602,00	zona verde / drum
79	Timis	Ghiroda	GIUCHI VALENTIN	A423/40	409457	4000	Arabil	Extravilan	478,00	zona verde / drum
80	Timis	Ghiroda	BORCHESCU DANIEL EMANUEL	A423/41	407477	4000	Arabil	Extravilan	433,00	zona verde / drum
81	Timis	Ghiroda	BARTULOV DIMITRIE BARTULOV PETRONELA	A423/42	404111	4000	Arabil	Extravilan	437,00	zona verde / drum
82	Timis	Ghiroda	SC AUTO HERTZ SRL	A423/43	401349	4000	Arabil	Extravilan	471,00	zona verde / drum
83	Timis	Ghiroda	SC AUTO HERTZ SRL	A423/44	401352	4000	Arabil	Extravilan	483,00	zona verde / drum
84	Timis	Ghiroda	SC AUTO HERTZ SRL	A423/49	401348	4000	Arabil	Extravilan	368,00	zona verde / drum
85	Timis	Ghiroda	JUNGINGER REINHARD, JUNGINGER GERLINDE	A423/50-51	404213	8000	Curti constructii	Intravilan	1.143,00	zona verde / drum
86	Timis	Ghiroda	S.C. SHIRATON S.R.L.	A423/52	410175	6666	Curti constructii	Intravilan	1.271,00	zona verde / drum
87	Timis	Ghiroda	S.C. SHIRATON S.R.L.	A423/52	410174	3334	Curti constructii	Intravilan	723,00	zona verde / drum
88	Timis	Ghiroda	VEZENDAN I VASILE	A423/53	19948/52/20.08.1	4000	Arabil	Extravilan	862,00	zona verde / drum
89	Timis	Ghiroda	VEZENDAN V. IOAN	A423/54	19948/53/20.08.1	4000	Arabil	Extravilan	830,00	zona verde / drum
90	Timis	Ghiroda	MEREU LENUTA MEREU PETRU CONSTANTIN	A423/55	406817	10000	Arabil	Extravilan	1.909,00	zona verde / drum
91	Timis	Ghiroda	BUCUR MONICA-MARIA	A428/1/3	407599	25000	Arabil	Extravilan	1.592,00	zona verde / drum
92	Timis	Ghiroda	S.C. ALFA STAR IMPEX S.R.L.	402705	402705	725	Curti constructii	Intravilan	210,00	zona verde / drum
93	Timis	Ghiroda	S.C. ALFA STAR IMPEX S.R.L.	402703	402703	3761	Curti constructii	Intravilan	167,00	zona verde / drum
94	Timis	Ghiroda	SC DRRD WIEN LEASE SRL	A428/1/2/1/1	400401	8333	Curti constructii	Intravilan	825,00	zona verde / drum
95	Timis	Ghiroda	SC SIBER IMOBILIARE SRL	A428/1/1	402105	7546	Arabil	Extravilan	505,00	zona verde / drum
96	Timis	Ghiroda	SOCIETATEA IBB HAUS UND INDUSTRIEBAU GMBH FILIALA BUCURESTI S.R.L.	428/2	405654	18870	Arabil	Extravilan	1.244,00	zona verde / drum
97	Timis	Ghiroda	DOMIL MOISE DOMIL ANCA MARIA	A428/3	403475	5800	Arabil	Extravilan	393,00	zona verde / drum
98	Timis	Ghiroda	BUDA VALENTIN NICU	A428/4	408882	7419	Arabil	Extravilan	493,00	zona verde / drum
99	Timis	Ghiroda	MURARIU MICAELA AURELIA	A428/4	408881	7419	Arabil	Extravilan	493,00	zona verde / drum
100	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	A428/5/1 top 280,3/1/1	400506	10000	Arabil	Extravilan	667,00	zona verde / drum
101	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	A428/5/2 top 280,3/1/1	400490	10000	Arabil	Extravilan	674,00	zona verde / drum
102	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	A428/5/3 top 280,3/1/1	400489	10000	Arabil	Intravilan	662,00	zona verde / drum
103	Timis	Ghiroda	BULZAN CONSTANTIN	A428/5/4 top 280,3/1/1	407615	4500	Arabil	Extravilan	298,00	zona verde / drum
104	Timis	Ghiroda	FENLACICHI EDGAR	A428/6	401906	4000	Arabil	Extravilan	272,00	zona verde / drum
105	Timis	Ghiroda	CROITORU NARCIS-NICUSOR	A428/7	406853	7800	Arabil	Extravilan	513,00	zona verde / drum
106	Timis	Ghiroda	BURCEA DUMITRU	A428/8	407802	2827	Arabil	Extravilan	189,00	zona verde / drum
107			SC EURO COMPANY DI RICCI BITTI SRL	A 428/9/1/2	406241	10000	Arabil	Extravilan	673,00	zona verde / drum
108	Timis	Ghiroda	S.C. VIVRAL TRANS S.R.L.	A428/9/1/1	400009	15000	Curti constructii	Intravilan	1.384,00	zona verde / drum
109	Timis	Ghiroda	S.C. VIVRAL TRANS S.R.L.	A428/9/2	400834	10000	Arabil	Extravilan	1.128,00	zona verde / drum
110	Timis	Ghiroda	ANTON NICULAE	A227/59	403100	5000	Arabil	Extravilan	431,00	zona verde / drum
111	Timis	Ghiroda	MILOS PETRU MILOS IOAN	A227/58	407185	11000	Arabil	Extravilan	744,00	zona verde / drum
112	Timis	Ghiroda	DUMITRASCU LILIANA-ELISABETA	A227/57	406342	521	Arabil	Extravilan	521,00	zona verde / drum
113	Timis	Ghiroda	DUMITRASCU LILIANA-ELISABETA	A227/56	406341	6940	Arabil	Intravilan	38,00	zona verde / drum
114	Timis	Ghiroda	BOSA I. PETRU	A227/55/2	20016/50/03.10.1	15305	Arabil	Extravilan	1.086,00	zona verde / drum
115	Timis	Ghiroda	SC SPANISH COM INVEST SRL	A227/55/1	402151	11600	Arabil	Extravilan	847,00	zona verde / drum
116	Timis	Ghiroda	SC BANAT C&M IMOBILIARE SRL	A227/54/3	402397	16622	Arabil	Intravilan	1.219,00	zona verde / drum
117	Timis	Ghiroda	PAROHIA ORTODOXA ROMANA GHIRODA	A227/54/2	406189	10000	Arabil	Extravilan	734,00	zona verde / drum
118	Timis	Ghiroda	PAROHIA ORTODOXA ROMANA GHIRODA	A227/54/1	406190	10000	Arabil	Extravilan	719,00	zona verde / drum
119	Timis	Ghiroda	CADARIU ION CADARIU VIOARA ANA PEPTENAR IOAN	A227/53	406770	6648	Arabil	Extravilan	476,00	zona verde / drum

120	Timis	Ghiroda	IZGIREAN - CULCEA ALINA	A227/52	404354	5528	Arabil	Extravilan	395,00	zona verde / drum
121	Timis	Ghiroda	SC INVEST ATT SRL	A227/51	403419		Arabil	Extravilan	1.090,00	zona verde / drum
122	Timis	Ghiroda	ANDRASONI CAIUS ANDRASONI ANI-NADIA	A227/50	403579	4345	Arabil	Extravilan	309,00	zona verde / drum
123	Timis	Ghiroda	PACURAR MICHAEL NICK	A227/49	406194	2849	Arabil	Extravilan	204,00	zona verde / drum
124	Timis	Ghiroda	PACURAR MICHAEL NICK	A227/48	406193	5936	Arabil	Extravilan	431,00	zona verde / drum
125	Timis	Ghiroda	OANCEA MARIOARA NEGRUT LUCIA NEGRUT CONSTANTIN VIOREL PAVEL CODRUTA-DANIELA	A227/47	407231	7952	Arabil	Extravilan	574,00	zona verde / drum
126	Timis	Ghiroda	SC TRANSPOL SERVICE SRL	A227/46	401165	17951	Curti constructii	Intravilan	1.272,00	zona verde / drum
127	Timis	Ghiroda	SC DEMARK CONSTRUCT SRL	A227/45/2	403843	7440	Arabil	Extravilan	534,00	zona verde / drum
128	Timis	Ghiroda	SC DEMARK CONSTRUCT SRL	A227/45/1	403842	7297	Curti constructii	intravilan	1.543,00	zona verde / drum
TOTAL									82.949,00	

Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata afectata (mp)	Categoria de folosinta conform documentatiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409562	409562	2474	Drum	Extravilan	763	zona verde / drum
2	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	409996	16801	Drum	Extravilan	37	zona verde / drum
3	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN244	HCN244	-	Ape curgatoare	Extravilan	30	zona verde / drum
4	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	408432	408432	1848	Drum	Extravilan	348	zona verde / drum
5	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	408467	408467	3129	Drum	Extravilan	84	zona verde /
6	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN244	HCN244	-	Ape curgatoare	Extravilan	295	zona verde / drum
7	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 242	HCN 242	-	Ape curgatoare	Extravilan	195	zona verde / drum
8	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409562	409562	2474	Drum	Extravilan	581	zona verde / drum
9	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	409996	16801	Drum	Extravilan	4.312	zona verde / drum
10	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	409996	16801	Drum	Extravilan	164	zona verde / drum
11	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	HCN 236	-	Ape curgatoare	Extravilan	233	zona verde / drum
12	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	410317	410317	2932	Ape curgatoare	Intravilan	22	zona verde / drum
13	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	409996	16801	Drum	Extravilan	5.701	zona verde / drum
14	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	410013	410013	3936	Curti constructii	Intravilan	3.936	zona verde / drum
15	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	HCN 236	-	Ape curgatoare	Extravilan	730	zona verde / drum

16	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409541	409541	3154	Drum	Extravilan	59	zona verde / drum
17	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN409	HCN409	-	Ape curgatoare	Extravilan	106	zona verde / drum
18	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	HCN 236	-	Ape curgatoare	Extravilan	554	zona verde / drum
19	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	PS411/2	406583	37800	Pasune	Extravilan	541	zona verde / drum
20	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	HCN 236	-	Ape curgatoare	Extravilan	1.383	zona verde / drum
21	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	Cc423/46/2	400658	480	Drum	intravilan	312	zona verde / drum
22	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN420	HCN420	-	Ape curgatoare	Extravilan	77	zona verde / drum
23	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN420	HCN420	-	Ape curgatoare	Extravilan	79	zona verde / drum
24	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	De424	De424	-	Drum	Extravilan	111	zona verde / drum
25	Timis	Ghiroda	STATUL ROMAN, reprezentat de Primaria Comunei Ghiroda	402704	402704	445	Curti constructii	Intravilan	445	zona verde / drum
26	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 430	HCN 430	-	Ape curgatoare	Extravilan	115	zona verde / drum
TOTAL(mp)									21.213	

2.5 Date privind impozitele și taxele

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

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

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

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

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

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

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Considerente generale

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

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

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

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

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

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

3.2 Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

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

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

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

Timis

Localizare proprietate: Jud. Timiș, localitatea Ghiroda

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

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

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

3.3 Analiza cererii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Concluzii generale

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

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

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

3.4 Analiza ofertei competitive

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

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

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

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

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

Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea proprietăți similare: mediu

Disponibilitatea terenului ocupat: mediu

Tendința prețului: în scădere

Condiții și circumstanțe economice speciale

- Condițiile politice: neinfluențabile
- Condițiile juridice: neinfluențabile
- Condițiile econom. generale: dezavantajoase
- Condițiile sociale: dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale: dezavantajoase

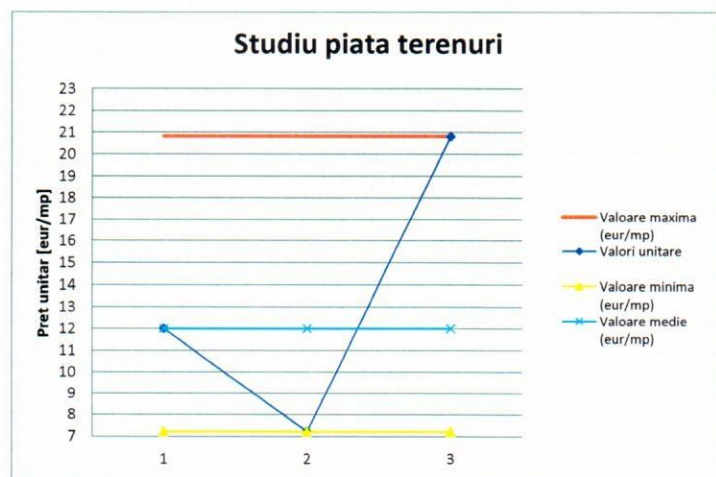
Disponibilitatea de finanțare /creditare: mediu

Oferte terenuri intravilane similare Ghironda

Anexa 2.1.1 - STUDIU PIATA TERENURI INTRAVILANE

COMPARABILE VANZARE TEREN INTRAVILAN

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

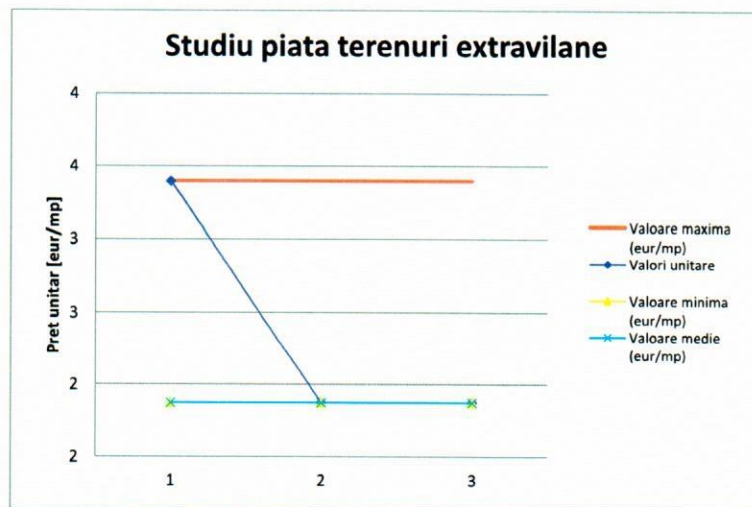


Oferte terenuri extravilane similare Ghiroda

Anexa 2.1.1 - STUDIU PIATA TERENURI EXTRAVILANE

COMPARABILE VANZARE TEREN INTRAVILAN

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

**3.5 Echilibrul pietei**

În prezent cererea potențială de proprietăți arabil/comercial este relativ medie (piață activă), dar se situează sub oferta existentă pe piață, dar ea se manifesta în mica masura datorita puterii scazute de cumparare a societăților arabil/comerciale și a persoanelor fizice. Piața este aproape de echilibru dar problema care afectează echilibrul pieței sunt condițiile de finanțare și rata dobanzii (foarte ridicata în condițiile actuale).

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

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera ca piață proprietatilor imobiliare specifice proprietatii supusa evaluarii se caracterizeaza printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numita o piață a cumparatorului.

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

Piața activă: DA este caracterizată de o cerere în creștere

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

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

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

3.6 Cea mai bună utilizare (cmbu)

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

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

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

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

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

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

Pentru terenurile intravilane

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

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

- proprietate construcții comerciale/industriale

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

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

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

Pentru terenurile extravilane

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

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

- proprietate agricolă

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

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

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

4 EVALUARE

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

■ Grila notarilor publici

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

CAPITOLUL II Etapele procedurii de expropriere

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

CAPITOLUL III Documentațiile cadastrale

Art. 8

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

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

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

Valoarea de expropriere unitară a terenurilor intravilane este de
4,50 euro/mp echivalent 21,94 lei/mp

Valoarea de expropriere unitară a terenurilor extravilane este de
0,40 euro/mp echivalent 1,95 lei/mp

conform

Nota

”3. Valorile pentru terenurile încadrate în categoria de folosință spații verzi sau drum se vor calcula la 10% din valorile de mai sus.”, din • Grila Notarilor Publici Timiș pentru anul 2021, Circumscripția Judecătoreiei Timișoara, anexa 14 și 15

■ abordarea prin metoda comparației directe a vânzărilor

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

Etapele parcurse în vederea estimării valorii :

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

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

Abordarea prin piață

Metoda comparației

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

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

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

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

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

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

Elementele de comparație de bază sunt :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

echivalent	4,98 euro/mp
	24,26 lei/mp

Valoare unitara teren extravilan rezultata din evaluare:

echivalent	0,72 euro/mp
	3,50 lei/mp

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Rezultatele evaluării

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

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

Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata expropriata (mp)	Categoria de folosinta conform documentatiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)	Valoare de despăgubire (lei)
0	1	2	3	5	7	8	9	10	11
1	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL BUCURESTI	405053	Curti constructii	Intravilan	59,00	zona verde / drum	1.424 lei
2	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL BUCUREȘTI	405059	Curti constructii	Intravilan	11,00	zona verde / drum	265 lei
3	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S R.L.	405071	Curti constructii	Intravilan	27,00	zona verde / drum	652 lei
4	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL	404482	Curti constructii	Intravilan	14,00	zona verde / drum	338 lei
5	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL	405060	Curti constructii	Intravilan	25,00	zona verde / drum	603 lei
6	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S R.L.	405057	Curti constructii	Intravilan	14,00	zona verde / drum	338 lei
7	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S R.L.	405065	Curti constructii	Intravilan	57,00	zona verde / drum	1.375 lei
8	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S R.L.	405056	Curti constructii	Intravilan	3,00	zona verde / drum	72 lei
9	Timis	Ghiroda	VASI MARIA; ILISIE ANGELICA DOINA RUXANDRA; MARCUSANU RODICA FELICIA	407692	Arabil	Extravilan	3,00	zona verde / drum	6 lei
10	Timis	Ghiroda	TATU ROMULUS-FABIAN TATU CARMEN SOFICA	407131	Arabil	Extravilan	70,00	zona verde / drum	150 lei
11	Timis	Ghiroda	ZUBA LUCIAN ZUBA CECILIA-DANIELA	406685	Arabil	Extravilan	106,00	zona verde / drum	227 lei
12	Timis	Ghiroda	REGEP DIMITRIE; NEDELEA MARIA	407654	Arabil	Extravilan	34,00	zona verde / drum	73 lei
13	Timis	Ghiroda	URITESCU ADELINA TUDORICA FELICIA	407776	Arabil	Extravilan	77,00	zona verde / drum	165 lei
14	Timis	Ghiroda	PAVEL LUCIAN EUGEN PAVEL CARINA	404408	Arabil	Extravilan	144,00	zona verde / drum	308 lei
15	Timis	Ghiroda	VITA NICULINA BESU SIMINA CORINA	403489	Arabil	Extravilan	247,00	zona verde / drum	529 lei
16	Timis	Ghiroda	MAIOR IOSIF	TP 19959/93/01.07. 1994	Arabil	Extravilan	180,00	zona verde / drum	385 lei

17	Timis	Ghiroda	REGEF GHEORGHE	TP 20016/24/03.10. 1994	Arabil	Extravilan	503,00	zona verde / drum	1.076 lei
18	Timis	Ghiroda	CRISTEA IOAN	407493	Arabil	Extravilan	384,00	zona verde / drum	822 lei
19	Timis	Ghiroda	CRISTEA VERONICA	405593	Arabil	Extravilan	2.455,00	zona verde / drum	5.254 lei
20	Timis	Ghiroda	RINCEC GABRIELA	407181	Arabil	Extravilan	328,00	zona verde / drum	702 lei
21	Timis	Ghiroda	MILOS PETRU MILOS IOAN	405785	Arabil	Extravilan	792,00	zona verde / drum	1.695 lei
22	Timis	Ghiroda	VASI MARIA; ILISIE ANGELICA DOINA RUXANDRA; MARCUSANU RODICA FELICIA	400158	Arabil	Extravilan	1.617,00	zona verde / drum	3.460 lei
23	Timis	Ghiroda	SC BANAT TIPO S.A.	400158	Arabil	Extravilan	677,00	zona verde / drum	1.449 lei
24	Timis	Ghiroda	SC BANAT TIPO S.A.	400993	Arabil	Intravilan	824,00	zona verde / drum	19.883 lei
25	Timis	Ghiroda	URITESCU ADELINA TUDORICA FELICIA	407592	Arabil	Intravilan	546,00	zona verde / drum	13.175 lei
26	Timis	Ghiroda	NITULESCU MARIA	408191	Arabil	Extravilan	1.522,00	zona verde / drum	3.257 lei
27	Timis	Ghiroda	PAULI CHRISTIAN KAMPER RAMONA	401410	Arabil	Extravilan	16,00	zona verde / drum	34 lei
28	Timis	Ghiroda	DRAGHICI CONSTANTIN DRAGHICI CORNELIA	404690	Arabil	Extravilan	39,00	zona verde / drum	83 lei
29	Timis	Ghiroda	NICOLIN VLADIMIR	405043	Arabil	Intravilan	40,00	zona verde / drum	965 lei
30	Timis	Ghiroda	UTA RADUCU	410110	Curti constructii	Intravilan	134,00	zona verde / drum	3.233 lei
31	Timis	Ghiroda	SOCIETATEA "EURO IMOBIL STAR" S.R.L.	410082	Arabil	Extravilan	93,00	zona verde / drum	199 lei
32	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	410082	Arabil	Extravilan	93,00	zona verde / drum	199 lei
33	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	410078	Arabil	Extravilan	62,00	zona verde / drum	133 lei
34	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	405069	Curti constructii	Intravilan	3.603,00	zona verde / drum	86.940 lei
35	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	410078	Arabil	Extravilan	580,00	zona verde / drum	1.241 lei
36	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	410082	Arabil	Extravilan	745,00	zona verde / drum	1.594 lei
37	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	410110	Curti constructii	Intravilan	176,00	zona verde / drum	4.247 lei
38	Timis	Ghiroda	SOCIETATEA "EURO IMOBIL STAR" S.R.L.	405043	Arabil	Intravilan	53,00	zona verde / drum	1.279 lei
39	Timis	Ghiroda	UTA RADUCU	404690	Arabil	Extravilan	53,00	zona verde / drum	113 lei
40	Timis	Ghiroda	NICOLIN VLADIMIR	401410	Arabil	Extravilan	38,00	zona verde / drum	81 lei
41	Timis	Ghiroda	DRAGHICI CONSTANTIN DRAGHICI CORNELIA	405063	Curti constructii	Intravilan	150,00	zona verde / drum	3.620 lei
42	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405055	Curti constructii	Intravilan	38,00	zona verde / drum	917 lei
43	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405068	Curti constructii	Intravilan	167,00	zona verde / drum	4.030 lei
44	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405448	Arabil	Extravilan	29,00	zona verde / drum	62 lei
45	Timis	Ghiroda	CHIORAN MARIA	405449	Arabil	Extravilan	29,00	zona verde / drum	62 lei
46	Timis	Ghiroda	VISAN ALIN-CONSTANTIN VISAN ALINA	407186	Arabil	Extravilan	65,00	zona verde / drum	139 lei
47	Timis	Ghiroda	MILOS PETRU MILOS IOAN	405062	Curti constructii	Intravilan	80,00	zona verde / drum	1.930 lei
48	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405067	Curti constructii	Intravilan	71,00	zona verde / drum	1.713 lei
49	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405061	Curti constructii	Intravilan	351,00	zona verde / drum	8.470 lei
50	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405058	Curti constructii	Intravilan	303,00	zona verde / drum	7.311 lei
51	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405064	Curti constructii	Intravilan	832,00	zona verde / drum	20.076 lei
52	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	410041	Curti constructii	Intravilan	282,00	zona verde / drum	6.805 lei
53	Timis	Ghiroda	S.C. EURO COMPANY DI RICCI BTTI S.R.L.	406242	Arabil	Extravilan	334,00	zona verde / drum	715 lei
54	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405017	Curti constructii	Intravilan	77,00	zona verde / drum	1.858 lei
55	Timis	Ghiroda	REGEF DIMITRIE NEDELEA MARIA	410073	Arabil	Extravilan	54,00	zona verde / drum	116 lei
56	Timis	Ghiroda	S.C. EURO COMPANY DI RICCI BTTI S.R.L.	407669	Arabil	Extravilan	83,00	zona verde / drum	178 lei
57	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA, domeniul privat	410160	Drum	Intravilan	38,00	zona verde / drum	917 lei
58	Timis	Ghiroda	CTPARK PSI S.R.L.	410483	Curti constructii	Intravilan	763,00	zona verde / drum	18.411 lei
59	Timis	Ghiroda	MAXIM P. ELENA OPREA IULIANA	410081	Arabil	Extravilan	45,00	zona verde / drum	96 lei
60	Timis	Ghiroda	CTPARK PSI S.R.L.	410483	Curti constructii	Intravilan	228,00	zona verde / drum	5.502 lei

61	Timis	Ghiroda	SECULI C. IOAN	410077	Arabil	Extravilan	76,00	zona verde / drum	163 lei
62	Timis	Ghiroda	CTPARK PSI S R.L.	409813		Intravilan	798,00	zona verde / drum	19.256 lei
63	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S R.L.	410151	Arabil	Intravilan	321,00	zona verde / drum	7.746 lei
64	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S R.L.	410145	Curti constructii	Intravilan	492,00	zona verde / drum	11.872 lei
65	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S R.L.	410152	Arabil	Intravilan	83,00	zona verde / drum	2.003 lei
66	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S R.L.	410146	Curti constructii	Intravilan	122,00	zona verde / drum	2.944 lei
67	Timis	Ghiroda	SC TIMIS RESIDENZIALE SRL	401953	Arabil	Extravilan	385,00	zona verde / drum	824 lei
68	Timis	Ghiroda	SC TIMIS RESIDENZIALE SRL	401963	Arabil	Extravilan	342,00	zona verde / drum	732 lei
69	Timis	Ghiroda	BOSA I. PETRU	20016/50/03.10.1	Arabil	Extravilan	550,00	zona verde / drum	1.177 lei
70	Timis	Ghiroda	S.C. SEETIMI S R.L.	400666	Arabil	Intravilan	3.733,00	zona verde / drum	90.077 lei
71	Timis	Ghiroda	PASCU RADU PASCU DANIELA	409560	Arabil	Extravilan	2.544,00	zona verde / drum	5.444 lei
72	Timis	Ghiroda	NANU BOGDAN AUREL BALTES CORA	402886	Arabil	Extravilan	2.578,00	zona verde / drum	5.517 lei
73	Timis	Ghiroda	CIURCEU DANIELA	402885	Arabil	Extravilan	11.154,00	zona verde / drum	23.870 lei
74	Timis	Ghiroda	TINTOI DANIELA	400254	Arabil	Extravilan	871,00	zona verde / drum	1.864 lei
75	Timis	Ghiroda	S.C. TEMECO S.A.	400492	Curti constructii	Intravilan	368,00	zona verde / drum	8.880 lei
76	Timis	Ghiroda	S.C. TEMECO S.A.	400491	Curti constructii	Intravilan	1.374,00	zona verde / drum	33.155 lei
77	Timis	Ghiroda	NICORICI AVRAM VIOREL	406761	Arabil	Extravilan	1.136,00	zona verde / drum	2.431 lei
78	Timis	Ghiroda	GIUCHI VALENTIN	409453	Arabil	Extravilan	602,00	zona verde / drum	1.288 lei
79	Timis	Ghiroda	GIUCHI VALENTIN	409457	Arabil	Extravilan	478,00	zona verde / drum	1.023 lei
80	Timis	Ghiroda	BORCHESCU DANIEL EMANUEL	407477	Arabil	Extravilan	433,00	zona verde / drum	927 lei
81	Timis	Ghiroda	BARTULOV DIMITRIE BARTULOV PETRONELA	404111	Arabil	Extravilan	437,00	zona verde / drum	935 lei
82	Timis	Ghiroda	SC AUTO HERTZ SRL	401349	Arabil	Extravilan	471,00	zona verde / drum	1.008 lei
83	Timis	Ghiroda	SC AUTO HERTZ SRL	401352	Arabil	Extravilan	483,00	zona verde / drum	1.034 lei
84	Timis	Ghiroda	SC AUTO HERTZ SRL	401348	Arabil	Extravilan	368,00	zona verde / drum	788 lei
85	Timis	Ghiroda	JUNGINGER REINHARD, JUNGINGER GERLINDE	404213	Curti constructii	Intravilan	1.143,00	zona verde / drum	27.581 lei
86	Timis	Ghiroda	S.C. SHIRATON S R.L.	410175	Curti constructii	Intravilan	1.271,00	zona verde / drum	30.669 lei
87	Timis	Ghiroda	S.C. SHIRATON S R.L.	410174	Curti constructii	Intravilan	723,00	zona verde / drum	17.446 lei
88	Timis	Ghiroda	VEZENDAN I VASILE	19948/52/20.08.1	Arabil	Extravilan	862,00	zona verde / drum	1.845 lei
89	Timis	Ghiroda	VEZENDAN V. IOAN	19948/53/20.08.1	Arabil	Extravilan	830,00	zona verde / drum	1.776 lei
90	Timis	Ghiroda	MEREU LENUTA MEREU PETRU CONSTANTIN	406817	Arabil	Extravilan	1.909,00	zona verde / drum	4.085 lei
91	Timis	Ghiroda	BUCUR MONICA-MARIA	407599	Arabil	Extravilan	1.592,00	zona verde / drum	3.407 lei
92	Timis	Ghiroda	S.C. ALFA STAR IMPEX S R.L.	402705	Curti constructii	Intravilan	210,00	zona verde / drum	5.067 lei
93	Timis	Ghiroda	S.C. ALFA STAR IMPEX S R.L.	402703	Curti constructii	Intravilan	167,00	zona verde / drum	4.030 lei
94	Timis	Ghiroda	SC DRRD WIEN LEASE SRL	400401	Curti constructii	Intravilan	825,00	zona verde / drum	19.907 lei
95	Timis	Ghiroda	SC SIBER IMOBILIARE SRL	402105	Arabil	Extravilan	505,00	zona verde / drum	1.081 lei
96	Timis	Ghiroda	SOCIETATEA IBB HAUS UND INDUSTRIEBAU GMBH FILIALA BUCURESTI S R.L.	405654	Arabil	Extravilan	1.244,00	zona verde / drum	2.662 lei
97	Timis	Ghiroda	DOMIL MOISE DOMIL ANCA MARIA	403475	Arabil	Extravilan	393,00	zona verde / drum	841 lei
98	Timis	Ghiroda	BUDA VALENTIN NICU	408882	Arabil	Extravilan	493,00	zona verde / drum	1.055 lei
99	Timis	Ghiroda	MURARIU MICAELA AURELIA	408881	Arabil	Extravilan	493,00	zona verde / drum	1.055 lei
100	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	400506	Arabil	Extravilan	667,00	zona verde / drum	1.427 lei
101	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	400490	Arabil	Extravilan	674,00	zona verde / drum	1.442 lei
102	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	400489	Arabil	Intravilan	662,00	zona verde / drum	15.974 lei
103	Timis	Ghiroda	BULZAN CONSTANTIN	407615	Arabil	Extravilan	298,00	zona verde / drum	638 lei
104	Timis	Ghiroda	FENLACICHI EDGAR	401906	Arabil	Extravilan	272,00	zona verde / drum	582 lei
105	Timis	Ghiroda	CROITORU NARCIS-NICUSOR	406853	Arabil	Extravilan	513,00	zona verde / drum	1.098 lei
106	Timis	Ghiroda	BURCEA DUMITRU	407802	Arabil	Extravilan	189,00	zona verde / drum	404 lei
107			SC EURO COMPANY DI RICCI BITTI SRL	406241	Arabil	Extravilan	673,00	zona verde / drum	1.440 lei
108	Timis	Ghiroda	S.C. VIVRAL TRANS S R.L.	400009	Curti constructii	Intravilan	1.384,00	zona verde / drum	33.396 lei
109	Timis	Ghiroda	S.C. VIVRAL TRANS S R.L.	400834	Arabil	Extravilan	1.128,00	zona verde / drum	2.414 lei
110	Timis	Ghiroda	ANTON NICULAE	403100	Arabil	Extravilan	431,00	zona verde / drum	922 lei
111	Timis	Ghiroda	MILOS PETRU MILOS IOAN	407185	Arabil	Extravilan	744,00	zona verde / drum	1.592 lei
112	Timis	Ghiroda	DUMITRASCU LILIANA-ELISABETA	406342	Arabil	Extravilan	521,00	zona verde / drum	1.115 lei
113	Timis	Ghiroda	DUMITRASCU LILIANA-ELISABETA	406341	Arabil	Intravilan	38,00	zona verde / drum	917 lei
114	Timis	Ghiroda	BOSA I. PETRU	20016/50/03.10.1	Arabil	Extravilan	1.086,00	zona verde / drum	2.324 lei
115	Timis	Ghiroda	SC SPANISH COM INVEST SRL	402151	Arabil	Extravilan	847,00	zona verde / drum	1.813 lei

116	Timis	Ghiroda	SC BANAT C&M IMOBILIARE SRL	402397	Arabil	Intravilan	1.219,00	zona verde / drum	29.414 lei
117	Timis	Ghiroda	PAROHIA ORTODOXA ROMANA GHIRODA.	406189	Arabil	Extravilan	734,00	zona verde / drum	1.571 lei
118	Timis	Ghiroda	PAROHIA ORTODOXA ROMANA GHIRODA.	406190	Arabil	Extravilan	719,00	zona verde / drum	1.539 lei
119	Timis	Ghiroda	CADARIU ION CADARIU VIOARA ANA PEPTENAR IOAN	406770	Arabil	Extravilan	476,00	zona verde / drum	1.019 lei
120	Timis	Ghiroda	IZGIREAN - CULCEA ALINA	404354	Arabil	Extravilan	395,00	zona verde / drum	845 lei
121	Timis	Ghiroda	SC INVEST ATT SRL	403419	Arabil	Extravilan	1.090,00	zona verde / drum	2.333 lei
122	Timis	Ghiroda	ANDRASONI CAIUS ANDRASONI ANI-NADIA	403579	Arabil	Extravilan	309,00	zona verde / drum	661 lei
123	Timis	Ghiroda	PACURAR MICHAEL NICK	406194	Arabil	Extravilan	204,00	zona verde / drum	437 lei
124	Timis	Ghiroda	PACURAR MICHAEL NICK	406193	Arabil	Extravilan	431,00	zona verde / drum	922 lei
125	Timis	Ghiroda	OANCEA MARIOARA NEGRUT LUCIA NEGRUT CONSTANTIN VIOREL PAVEL CODRUTA-DANIELA	407231	Arabil	Extravilan	574,00	zona verde / drum	1.228 lei
126	Timis	Ghiroda	SC TRANSPOL SERVICE SRL	401165	Curti constructii	Intravilan	1.272,00	zona verde / drum	30.693 lei
127	Timis	Ghiroda	SC DEMARK CONSTRUCT SRL	403843	Arabil	Extravilan	534,00	zona verde / drum	1.143 lei
128	Timis	Ghiroda	SC DEMARK CONSTRUCT SRL	403842	Curti constructii	intravilan	1.543,00	zona verde / drum	37.233 lei
TOTAL							82.949,00		764.953 lei

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

Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Intravilan/ Extravilan	Suprafata afectata (mp)	Suprafata afectata (mp)
0	1	2	3	5	6	8	9	11
1	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409562	2474	Extravilan	763	1.633,00 lei
2	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	16801	Extravilan	37	79,00 lei
3	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN244	-	Extravilan	30	64,00 lei
4	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	408432	1848	Extravilan	348	745,00 lei
5	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	408467	3129	Extravilan	84	180,00 lei
6	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN244	-	Extravilan	295	631,00 lei
7	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 242	-	Extravilan	195	417,00 lei
8	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409562	2474	Extravilan	581	1.243,00 lei
9	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	16801	Extravilan	4.312	9.228,00 lei
10	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	16801	Extravilan	164	351,00 lei
11	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	-	Extravilan	233	499,00 lei
12	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	410317	2932	Intravilan	22	531,00 lei
13	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	16801	Extravilan	5.701	12.200,00 lei
14	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	410013	3936	Intravilan	3.936	94.976,00 lei
15	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	-	Extravilan	730	1.562,00 lei
16	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409541	3154	Extravilan	59	126,00 lei
17	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN409	-	Extravilan	106	227,00 lei
18	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	-	Extravilan	554	1.186,00 lei
19	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	406583	37800	Extravilan	541	1.158,00 lei
20	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	-	Extravilan	1.383	2.960,00 lei
21	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	400658	480	intravilan	312	668,00 lei
22	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN420	-	Extravilan	77	165,00 lei
23	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN420	-	Extravilan	79	169,00 lei
24	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	De424	-	Extravilan	111	238,00 lei
25	Timis	Ghiroda	STATUL ROMAN, reprezentat de Primaria Comunei Ghiroda	402704	445	Intravilan	445	10.738,00 lei
26	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 430	-	Extravilan	115	246,00 lei
TOTAL(mp)							21.213	142.220,00 lei

5.2 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

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

**Valoarea de expropriere unitară a terenurilor intravilane este de
4,50 euro/mp echivalent 21,94 lei/mp**

**Valoarea de expropriere unitară a terenurilor extravilane este de
0,40 euro/mp echivalent 1,95 lei/mp**

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

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

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

**Valoarea de expropriere unitară cu prejudiciu (10%) a
terenurilor intravilane
4,95 euro/mp echivalent 24,13 lei/mp**

**Valoarea de expropriere unitară cu prejudiciu (10%) a
terenurilor extravilane
0,44 euro/mp echivalent 2,14 lei/mp**

27 Ianuarie 2021

**Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu
Membru Titular Expert Evaluator ANEVAR
Legitimatie nr. 11300 valabilă 2021
Director general
SC Top Sky Valuation SRL
Membru corporativ ANEVAR
Autorizație nr. 0603 valabilă 2021
Evaluarea de bunuri mobile EBM
Evaluarea proprietăților imobiliare EPI
Tel. 0728.215615, e-mail: topskyvaluation@gmail.com**



6 ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE

1. Centralizator

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

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

Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata expropriata (mp)	Categoria de folosinta conform documentatiilor de urbanism/ amenajarea teritorială (zona verde / drum)	Valoare de despăgubire (lei)
0	1	2	3	5	7	8	9	10	11
1	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL BUCURESTI	405053	Curti constructii	Intravilan	59,00	zona verde / drum	1.424 lei
2	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL BUCURESTI	405059	Curti constructii	Intravilan	11,00	zona verde / drum	265 lei
3	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S R L	405071	Curti constructii	Intravilan	27,00	zona verde / drum	652 lei
4	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL	404482	Curti constructii	Intravilan	14,00	zona verde / drum	338 lei
5	Timis	Ghiroda	SC CEFIN REAL ESTATE SIGMA SRL	405060	Curti constructii	Intravilan	25,00	zona verde / drum	603 lei
6	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S R L	405057	Curti constructii	Intravilan	14,00	zona verde / drum	338 lei
7	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S R L	405065	Curti constructii	Intravilan	57,00	zona verde / drum	1.375 lei
8	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S R L	405056	Curti constructii	Intravilan	3,00	zona verde / drum	72 lei
9	Timis	Ghiroda	VASI MARIA; ILISIE ANGELICA DOINA RUXANDRA; MARCUSANU RODICA FELICIA	407692	Arabil	Extravilan	3,00	zona verde / drum	6 lei
10	Timis	Ghiroda	TATU ROMULUS-FABIAN TATU CARMEN SOFICA	407131	Arabil	Extravilan	70,00	zona verde / drum	150 lei
11	Timis	Ghiroda	ZUBA LUCIAN ZUBA CECILIA-DANIELA	406685	Arabil	Extravilan	106,00	zona verde / drum	227 lei
12	Timis	Ghiroda	REGEPI DIMITRIE; NEDELEA MARIA	407654	Arabil	Extravilan	34,00	zona verde / drum	73 lei
13	Timis	Ghiroda	URITESCU ADELINA TUDORICA FELICIA	407776	Arabil	Extravilan	77,00	zona verde / drum	165 lei
14	Timis	Ghiroda	PAVEL LUCIAN EUGEN PAVEL CARINA	404408	Arabil	Extravilan	144,00	zona verde / drum	308 lei
15	Timis	Ghiroda	VITA NICULINA BESU SIMINA CORINA	403489	Arabil	Extravilan	247,00	zona verde / drum	529 lei
16	Timis	Ghiroda	MAIOR IOSIF	TP 19959/93/01.07. 1994	Arabil	Extravilan	180,00	zona verde / drum	385 lei



17	Timis	Ghiroda	REGE P GHEORGHE	TP 20016/24/03.10. 1994	Arabil	Extravilan	503,00	zona verde / drum	1.076 lei
18	Timis	Ghiroda	CRISTEA IOAN CRISTEA VERONICA	407493	Arabil	Extravilan	384,00	zona verde / drum	822 lei
19	Timis	Ghiroda	RINCEC GABRIELA	405593	Arabil	Extravilan	2.455,00	zona verde / drum	5.254 lei
20	Timis	Ghiroda	MILOS PETRU MILOS IOAN	407181	Arabil	Extravilan	328,00	zona verde / drum	702 lei
21	Timis	Ghiroda	VASI MARIA; ILISIE ANGELICA DOINA RUXANDRA; MARCUSANU RODICA FELICIA	405785	Arabil	Extravilan	792,00	zona verde / drum	1.695 lei
22	Timis	Ghiroda	SC BANAT TIPO S.A.	400158	Arabil	Extravilan	1.617,00	zona verde / drum	3.460 lei
23	Timis	Ghiroda	SC BANAT TIPO S.A.	400158	Arabil	Extravilan	677,00	zona verde / drum	1.449 lei
24	Timis	Ghiroda	URITESCU ADELINA TUDORICA FELICIA	400993	Arabil	Intravilan	824,00	zona verde / drum	19.883 lei
25	Timis	Ghiroda	NITULESCU MARIA	407592	Arabil	Intravilan	546,00	zona verde / drum	13.175 lei
26	Timis	Ghiroda	PAULI CHRISTIAN KAMPER RAMONA	408191	Arabil	Extravilan	1.522,00	zona verde / drum	3.257 lei
27	Timis	Ghiroda	DRAGHICI CONSTANTIN DRAGHICI CORNELIA	401410	Arabil	Extravilan	16,00	zona verde / drum	34 lei
28	Timis	Ghiroda	NICOLIN VLADIMIR	404690	Arabil	Extravilan	39,00	zona verde / drum	83 lei
29	Timis	Ghiroda	UTA RADUCU	405043	Arabil	Intravilan	40,00	zona verde / drum	965 lei
30	Timis	Ghiroda	SOCIETATEA "EURO IMOBIL STAR" S.R.L.	410110	Curti constructii	Intravilan	134,00	zona verde / drum	3.233 lei
31	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	410082	Arabil	Extravilan	93,00	zona verde / drum	199 lei
32	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	410082	Arabil	Extravilan	93,00	zona verde / drum	199 lei
33	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	410078	Arabil	Extravilan	62,00	zona verde / drum	133 lei
34	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405069	Curti constructii	Intravilan	3.603,00	zona verde / drum	86.940 lei
35	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	410078	Arabil	Extravilan	580,00	zona verde / drum	1.241 lei
36	Timis	Ghiroda	DAVID IOAN	410082	Arabil	Extravilan	745,00	zona verde / drum	1.594 lei
37	Timis	Ghiroda	SOCIETATEA "EURO IMOBIL STAR" S.R.L.	410110	Curti constructii	Intravilan	176,00	zona verde / drum	4.247 lei
38	Timis	Ghiroda	UTA RADUCU	405043	Arabil	Intravilan	53,00	zona verde / drum	1.279 lei
39	Timis	Ghiroda	NICOLIN VLADIMIR	404690	Arabil	Extravilan	53,00	zona verde / drum	113 lei
40	Timis	Ghiroda	DRAGHICI CONSTANTIN DRAGHICI CORNELIA	401410	Arabil	Extravilan	38,00	zona verde / drum	81 lei
41	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405063	Curti constructii	Intravilan	150,00	zona verde / drum	3.620 lei
42	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405055	Curti constructii	Intravilan	38,00	zona verde / drum	917 lei
43	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405068	Curti constructii	Intravilan	167,00	zona verde / drum	4.030 lei
44	Timis	Ghiroda	CHIORAN MARIA	405448	Arabil	Extravilan	29,00	zona verde / drum	62 lei
45	Timis	Ghiroda	VISAN ALIN-CONSTANTIN VISAN ALINA	405449	Arabil	Extravilan	29,00	zona verde / drum	62 lei
46	Timis	Ghiroda	MILOS PETRU MILOS IOAN	407186	Arabil	Extravilan	65,00	zona verde / drum	139 lei
47	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405062	Curti constructii	Intravilan	80,00	zona verde / drum	1.930 lei
48	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405067	Curti constructii	Intravilan	71,00	zona verde / drum	1.713 lei
49	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405061	Curti constructii	Intravilan	351,00	zona verde / drum	8.470 lei
50	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405058	Curti constructii	Intravilan	303,00	zona verde / drum	7.311 lei
51	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405064	Curti constructii	Intravilan	832,00	zona verde / drum	20.076 lei
52	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	410041	Curti constructii	Intravilan	282,00	zona verde / drum	6.805 lei
53	Timis	Ghiroda	S.C. EURO COMPANY DI RICCI BTTI S.R.L.	406242	Arabil	Extravilan	334,00	zona verde / drum	715 lei
54	Timis	Ghiroda	S.C. CEFIN REAL ESTATE SIGMA S.R.L.	405017	Curti constructii	Intravilan	77,00	zona verde / drum	1.858 lei
55	Timis	Ghiroda	REGE P DIMITRIE NEDELEA MARIA	410073	Arabil	Extravilan	54,00	zona verde / drum	116 lei
56	Timis	Ghiroda	S.C. EURO COMPANY DI RICCI BTTI S.R.L.	407669	Arabil	Extravilan	83,00	zona verde / drum	178 lei
57	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA, domeniul privat	410160	Drum	Intravilan	38,00	zona verde / drum	917 lei
58	Timis	Ghiroda	CTPARK PSI S.R.L.	410483	Curti constructii	Intravilan	763,00	zona verde / drum	18.411 lei
59	Timis	Ghiroda	MAXIM P. ELENA OPREA IULIANA	410081	Arabil	Extravilan	45,00	zona verde / drum	96 lei
60	Timis	Ghiroda	CTPARK PSI S.R.L.	410483	Curti constructii	Intravilan	228,00	zona verde / drum	5.502 lei



61	Timis	Ghiroda	SECULI C. IOAN	410077	Arabil	Extravilan	76,00	zona verde / drum	163 lei
62	Timis	Ghiroda	CTPARK PSI S R.L.	409813		Intravilan	798,00	zona verde / drum	19.256 lei
63	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S R.L.	410151	Arabil	Intravilan	321,00	zona verde / drum	7.746 lei
64	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S R.L.	410145	Curti constructii	Intravilan	492,00	zona verde / drum	11.872 lei
65	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S R.L.	410152	Arabil	Intravilan	83,00	zona verde / drum	2.003 lei
66	Timis	Ghiroda	DE PAL REAL ESTATE INVEST S R.L.	410146	Curti constructii	Intravilan	122,00	zona verde / drum	2.944 lei
67	Timis	Ghiroda	SC TIMIS RESIDENZIALE SRL	401953	Arabil	Extravilan	385,00	zona verde / drum	824 lei
68	Timis	Ghiroda	SC TIMIS RESIDENZIALE SRL	401963	Arabil	Extravilan	342,00	zona verde / drum	732 lei
69	Timis	Ghiroda	BOSA I PETRU	20016/50/03.10.1	Arabil	Extravilan	550,00	zona verde / drum	1.177 lei
70	Timis	Ghiroda	S.C. SEETIMI S R.L.	400666	Arabil	Intravilan	3.733,00	zona verde / drum	90.077 lei
71	Timis	Ghiroda	PASCU RADU PASCU DANIELA	409560	Arabil	Extravilan	2.544,00	zona verde / drum	5.444 lei
72	Timis	Ghiroda	NANU BOGDAN AUREL BALTES CORA	402886	Arabil	Extravilan	2.578,00	zona verde / drum	5.517 lei
73	Timis	Ghiroda	CIURCEU DANIELA	402885	Arabil	Extravilan	11.154,00	zona verde / drum	23.870 lei
74	Timis	Ghiroda	TINTOI DANIELA	400254	Arabil	Extravilan	871,00	zona verde / drum	1.864 lei
75	Timis	Ghiroda	S.C. TEMECO S.A.	400492	Curti constructii	Intravilan	368,00	zona verde / drum	8.880 lei
76	Timis	Ghiroda	S.C. TEMECO S.A.	400491	Curti constructii	Intravilan	1.374,00	zona verde / drum	33.155 lei
77	Timis	Ghiroda	NICORICI AVRAM VIOREL	406761	Arabil	Extravilan	1.136,00	zona verde / drum	2.431 lei
78	Timis	Ghiroda	GIUCHI VALENTIN	409453	Arabil	Extravilan	602,00	zona verde / drum	1.288 lei
79	Timis	Ghiroda	GIUCHI VALENTIN	409457	Arabil	Extravilan	478,00	zona verde / drum	1.023 lei
80	Timis	Ghiroda	BORCHESCU DANIEL EMANUEL	407477	Arabil	Extravilan	433,00	zona verde / drum	927 lei
81	Timis	Ghiroda	BARTULOV DIMITRIE BARTULOV PETRONELA	404111	Arabil	Extravilan	437,00	zona verde / drum	935 lei
82	Timis	Ghiroda	SC AUTO HERTZ SRL	401349	Arabil	Extravilan	471,00	zona verde / drum	1.008 lei
83	Timis	Ghiroda	SC AUTO HERTZ SRL	401352	Arabil	Extravilan	483,00	zona verde / drum	1.034 lei
84	Timis	Ghiroda	SC AUTO HERTZ SRL	401348	Arabil	Extravilan	368,00	zona verde / drum	788 lei
85	Timis	Ghiroda	JUNGINGER REINHARD, JUNGINGER GERLINDE,	404213	Curti constructii	Intravilan	1.143,00	zona verde / drum	27.581 lei
86	Timis	Ghiroda	S.C. SHIRATON S.R.L.	410175	Curti constructii	Intravilan	1.271,00	zona verde / drum	30.669 lei
87	Timis	Ghiroda	S.C. SHIRATON S.R.L.	410174	Curti constructii	Intravilan	723,00	zona verde / drum	17.446 lei
88	Timis	Ghiroda	VEZENDAN I VASILE	19948/52/20.08.1	Arabil	Extravilan	862,00	zona verde / drum	1.845 lei
89	Timis	Ghiroda	VEZENDAN V. IOAN	19948/53/20.08.1	Arabil	Extravilan	830,00	zona verde / drum	1.776 lei
90	Timis	Ghiroda	MEREU LENUTA MEREU PETRU CONSTANTIN	406817	Arabil	Extravilan	1.909,00	zona verde / drum	4.085 lei
91	Timis	Ghiroda	BUCUR MONICA-MARIA,	407599	Arabil	Extravilan	1.592,00	zona verde / drum	3.407 lei
92	Timis	Ghiroda	S.C. ALFA STAR IMPEX S R.L.	402705	Curti constructii	Intravilan	210,00	zona verde / drum	5.067 lei
93	Timis	Ghiroda	S.C. ALFA STAR IMPEX S R.L.	402703	Curti constructii	Intravilan	167,00	zona verde / drum	4.030 lei
94	Timis	Ghiroda	SC DRD WIEN LEASE SRL,	400401	Curti constructii	Intravilan	825,00	zona verde / drum	19.907 lei
95	Timis	Ghiroda	SC SIBER IMOBILIARE SRL	402105	Arabil	Extravilan	505,00	zona verde / drum	1.081 lei
96	Timis	Ghiroda	SOCIETATEA IBB HAUS UND INDUSTRIEBAU GMBH FILIALA BUCURESTI S R.L.	405654	Arabil	Extravilan	1.244,00	zona verde / drum	2.662 lei
97	Timis	Ghiroda	DOMIL MOISE DOMIL ANCA MARIA	403475	Arabil	Extravilan	393,00	zona verde / drum	841 lei
98	Timis	Ghiroda	BUDA VALENTIN NICU	408882	Arabil	Extravilan	493,00	zona verde / drum	1.055 lei
99	Timis	Ghiroda	MURARIU MICAELA AURELIA	408881	Arabil	Extravilan	493,00	zona verde / drum	1.055 lei
100	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	400506	Arabil	Extravilan	667,00	zona verde / drum	1.427 lei
101	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	400490	Arabil	Extravilan	674,00	zona verde / drum	1.442 lei
102	Timis	Ghiroda	SC PRINT ABET SRL TIMISOARA	400489	Arabil	Intravilan	662,00	zona verde / drum	15.974 lei
103	Timis	Ghiroda	BULZAN CONSTANTIN	407615	Arabil	Extravilan	298,00	zona verde / drum	638 lei
104	Timis	Ghiroda	FENLACICHI EDGAR,	401906	Arabil	Extravilan	272,00	zona verde / drum	582 lei
105	Timis	Ghiroda	CROITORU NARCIS-NICUSOR,	406853	Arabil	Extravilan	513,00	zona verde / drum	1.098 lei
106	Timis	Ghiroda	BURCEA DUMITRU,	407802	Arabil	Extravilan	189,00	zona verde / drum	404 lei
107			SC EURO COMPANY DI RICCI BITTI SRL	406241	Arabil	Extravilan	673,00	zona verde / drum	1.440 lei
108	Timis	Ghiroda	S.C. VIVRAL TRANS S R.L.	400009	Curti constructii	Intravilan	1.384,00	zona verde / drum	33.396 lei
109	Timis	Ghiroda	S.C. VIVRAL TRANS S R.L.	400834	Arabil	Extravilan	1.128,00	zona verde / drum	2.414 lei
110	Timis	Ghiroda	ANTON NICULAE	403100	Arabil	Extravilan	431,00	zona verde / drum	922 lei
111	Timis	Ghiroda	MILOS PETRU MILOS IOAN	407185	Arabil	Extravilan	744,00	zona verde / drum	1.592 lei
112	Timis	Ghiroda	DUMITRASCU LILIANA-ELISABETA	406342	Arabil	Extravilan	521,00	zona verde / drum	1.115 lei
113	Timis	Ghiroda	DUMITRASCU LILIANA-ELISABETA,	406341	Arabil	Intravilan	38,00	zona verde / drum	917 lei
114	Timis	Ghiroda	BOSA I PETRU	20016/50/03.10.1	Arabil	Extravilan	1.086,00	zona verde / drum	2.324 lei
115	Timis	Ghiroda	SC SPANISH COM INVEST SRL,	402151	Arabil	Extravilan	847,00	zona verde / drum	1.813 lei



116	Timis	Ghiroda	SC BANAT C&M IMOBILIARE SRL	402397	Arabil	Intravilan	1.219,00	zona verde / drum	29.414 lei
117	Timis	Ghiroda	PAROHIA ORTODOXA ROMANA GHIRODA,	406189	Arabil	Extravilan	734,00	zona verde / drum	1.571 lei
118	Timis	Ghiroda	PAROHIA ORTODOXA ROMANA GHIRODA,	406190	Arabil	Extravilan	719,00	zona verde / drum	1.539 lei
119	Timis	Ghiroda	CADARIU ION CADARIU VIOARA ANA PEPTENAR IOAN	406770	Arabil	Extravilan	476,00	zona verde / drum	1.019 lei
120	Timis	Ghiroda	IZGIREAN - CULCEA ALINA	404354	Arabil	Extravilan	395,00	zona verde / drum	845 lei
121	Timis	Ghiroda	SC INVEST ATT SRL	403419	Arabil	Extravilan	1.090,00	zona verde / drum	2.333 lei
122	Timis	Ghiroda	ANDRASONI CAIUS ANDRASONI ANI-NADIA	403579	Arabil	Extravilan	309,00	zona verde / drum	661 lei
123	Timis	Ghiroda	PACURAR MICHAEL NICK	406194	Arabil	Extravilan	204,00	zona verde / drum	437 lei
124	Timis	Ghiroda	PACURAR MICHAEL NICK	406193	Arabil	Extravilan	431,00	zona verde / drum	922 lei
125	Timis	Ghiroda	OANCEA MARIOARA NEGRUT LUCIA NEGRUT CONSTANTIN VIOREL PAVEL CODRUTA-DANIELA	407231	Arabil	Extravilan	574,00	zona verde / drum	1.228 lei
126	Timis	Ghiroda	SC TRANSPOL SERVICE SRL	401165	Curti constructii	Intravilan	1.272,00	zona verde / drum	30.693 lei
127	Timis	Ghiroda	SC DEMARK CONSTRUCT SRL	403843	Arabil	Extravilan	534,00	zona verde / drum	1.143 lei
128	Timis	Ghiroda	SC DEMARK CONSTRUCT SRL	403842	Curti constructii	intravilan	1.543,00	zona verde / drum	37.233 lei
TOTAL							82.949,00		764.953 lei



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

Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Intravilan/ Extravilan	Suprafata afectata (mp)	Suprafata afectata (mp)
0	1	2	3	5	6	8	9	11
1	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409562	2474	Extravilan	763	1.633,00 lei
2	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	16801	Extravilan	37	79,00 lei
3	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN244	-	Extravilan	30	64,00 lei
4	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	408432	1848	Extravilan	348	745,00 lei
5	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	408467	3129	Extravilan	84	180,00 lei
6	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN244	-	Extravilan	295	631,00 lei
7	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 242	-	Extravilan	195	417,00 lei
8	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409562	2474	Extravilan	581	1.243,00 lei
9	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	16801	Extravilan	4.312	9.228,00 lei
10	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	16801	Extravilan	164	351,00 lei
11	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	-	Extravilan	233	499,00 lei
12	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	410317	2932	Intravilan	22	531,00 lei
13	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409996	16801	Extravilan	5.701	12.200,00 lei
14	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	410013	3936	Intravilan	3.936	94.976,00 lei
15	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	-	Extravilan	730	1.562,00 lei
16	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	409541	3154	Extravilan	59	126,00 lei
17	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN409	-	Extravilan	106	227,00 lei
18	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	-	Extravilan	554	1.186,00 lei
19	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	406583	37800	Extravilan	541	1.158,00 lei
20	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 236	-	Extravilan	1.383	2.960,00 lei
21	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	400658	480	intravilan	312	668,00 lei
22	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN420	-	Extravilan	77	165,00 lei
23	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN420	-	Extravilan	79	169,00 lei
24	Timis	Ghiroda	COMUNA Ghiroda	De424	-	Extravilan	111	238,00 lei
25	Timis	Ghiroda	STATUL ROMAN, reprezentat de Primaria Comunei Ghiroda	402704	445	Intravilan	445	10.738,00 lei
26	Timis	Ghiroda	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCiare	HCN 430	-	Extravilan	115	246,00 lei
TOTAL(mp)							21.213	142.220,00 lei

Teren intravilan

Circumscripția Judecătorei Timișoara

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

ROMPRICE

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

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Bencecu de Jos	5	Otvești	4	Beregsău Mic	6	Șag zona A	40
Bencecu de Sus	5	Stămora Română	4	Sănanđrei zona A	32	alte zone	20
Murani	6	Uliuc	4	alte zone	18	> 10000 mp	10
Sălcia Nouă	4	Unip	3	> 10000 mp	12	Șandra	8
Remetea Mare	23	Satchinez	6	Carani	13	Uihei	3
> 10000 mp	12	Bărăteaz	4	Covaci	20	Ulvar	4
Ianova	11	Hodoni	5	Sănmihaiu Roman	30	Ionel (Iohannisfeld)	2
Sacoșu Turcesc	8	Săcălăz	27	Sănmihaiu German	15	Pustiniș	2
Berini	4	> 10000 mp	10	Utin	35	Răuți	2
Icloda	4	Beregsău Mare	14	> 10000 mp	12	Sănmartinu Maghiar	2

Notă:

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

ROMPRICE

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

anexa 15

Circumscripția Judecătorei Timișoara
2021

Teren extravilan

Circumscripția Judecătorei Timișoara

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Jimbolia	7000	Cenel	6000	Ilecea Mare	7000	Murani	6500
Recaș	6500	Bobda	6000	Mașloc	6000	Sălcia Nouă	5000
Vie	8500	Checea	6000	Alioș	5000	Remetea Mare	7500
Izvin	6500	Chevereșu Mare	6000	Remetea Mică	5000	Ianova	6000
Bazoș	6000	Dragșina	6000	Moșnița Nouă	25000	Sacoșu Turcesc	5500
Hemeacova	6000	Vucova	5500	Albina	12000	Berini	5500
Nadăș	5000	Dudeștii Noi	6500	Moșnița Veche	20000	Icloda	5500
Petrovaselo	6000	Dumbrăvița	50000	Rudicica	13000	Otvești	5500
Stanciova	5000	Fibiș	6000	Urșeni	13000	Stamora Română	5500
Becicherecu Mic	7000	Foeni	5000	Orțișoara	6500	Uliuc	5500
Biled	7000	Cruceni	5000	Călacea	6500	Unip	5500
Bogda	5000	Ghiroda	40000	Cornești	6500	Satchinez	6500
Altringen	5000	Giarmata Vii	40000	Seceani	6500	Bărăteaz	6500
Buzad	5000	Giarmata	6500	Otelec	6000	Hodoni	6500
Charlottenburg	5000	Cerneteaz	6500	Parța	6500	Săcălaz	6500
Comeat	5000	Giroc	28000	Peciu Nou	6500	Beregsău Mare	6500
Sintar	5000	Chișoda	25000	Dinaș	6000	Beregsău Mic	6000
Bucovaș	6500	Giulvaz	5500	Sănmartinu Sărbesc	5500	Săndrei	6500
Bazoșu Nou	6500	Crai Nou	5000	Pișchia	6500	Carani	6500
Cărpiniș	7000	Ivanda	5000	Bencecu de Jos	6000	Covaci	6500
Ilecea Mică	7000	Rudna	5000	Bencecu de Sus	6000		

ROMPRICE

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

anexa 15

Circumscripția Judecătorei Timișoara
2021

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Sănmihailu Roman	6500	Șag	7000	Uivar	5500	Răuți	5500
Sănmihailu German	6000	Șandra	6500	Ionel (Iohannisfeld)	5500	Sănmartinu Maghiar	5500
Utvin	6500	Uihei	6500	Pustiniș	5500		

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

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

Notă:

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

ROMPRICE

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

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

- EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE -				
Timisoara-Calea Lugojului-Remetea Mare, pentru sectoarele 8-9" - UAT Ghiroda, Judetul Timis				
Metoda comparației directe				
DATA EVALUĂRII 27.01.2021				
Element de comparație	proprietatea de evaluat	proprietăți comparabile		
Adresa	Ghiroda	A	B	C
	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda
pret tranzacție/ofertă(euro)		60.000 €	252.000 €	65.000 €
Suprafata (mp)	638	4.000	28.000	4.700
Pret unitar tranz/ofertă (eu/mp)		15,00 €	9,00 €	13,83 €
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (oferta tranzacție)		ofertă actuală	ofertă actuală	ofertă actuală
Marja de negociere din piața specifică (%)		-20%	-20%	-20%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-3,00	-1,80	-2,77
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (euro/mp)		12,00	7,20	11,06
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		12,00	7,20	11,06
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		12,00	7,20	11,06
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		12,00	7,20	11,06
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		38,00	46,81	46,81
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		38,00	46,81	46,81
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda
Comparativ cu subiectul		locatie similară	locatie similară	locatie similară
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		12,00	7,20	11,06
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	638	4.000	28.000	4.700
Cuquantum ajustare (%)		-3%	-3%	-3%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-0,36	-0,22	-0,33
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		11,64	6,98	10,73
Teren construibil	neconstruibil	construibil	construibil	construibil
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-1,16	-0,70	-1,07
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		10,48	6,29	9,66
UTILITĂȚI	fara utilitati	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		10,48	6,29	9,66
VECINĂȚĂȚI		similar	similar	superioara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-3%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	-0,29
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		10,48	6,29	9,37
DESTINAȚIA (peisagistică utilizarea terenului)	zona verde/drum	comercial	comercial	comercial
Cuquantum ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-5,24	-3,14	-4,68
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		5,24	3,14	4,68
ACCESIBILITATEA	bună	similar	similar	superioara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	-0,23
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		5,24	3,14	4,45

AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	pământ	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-0,26	-0,16	-0,22
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		4,98	2,99	4,23
Ajustare totală brută absolută	(EURO)	7,02	4,21	6,84
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	47%	47%	49%

Curs valutar BNR: 1 euro= 4,8745 lei/euro

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

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

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

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

	4,98 euro/mp
echivalent	24,26 lei/mp

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

TIPUL COMPARABILEI (oferta tranzacție)

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

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

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

DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS

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

RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)

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

CONDIȚII DE FINANȚARE

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

CONDIȚII DE VANZARE

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

CONDIȚII DE PIAȚĂ

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

LOCALIZARE

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

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

Ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață pentru zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se afla proprietățile comparabile și țin cont de diferența în prețul plătit față de un imobil aflat în zona comparabilelor.

SUPRAFAȚA (mp)

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

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

Teren construibil

Terenurile intravilane care au destinația servicii industriale se vând mai scump decât cele care au destinația drum/zona verde

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

DESCHIDERE & FORMA ÎN PLAN

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

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

UTILITĂȚI

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

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

VECINATĂȚI

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

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

DESTINAȚIA (peisagistică utilizarea terenului)

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

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

Conform studiului de piață și informațiilor primite, terenurile care au destinația de servicii și rezidențial se vând în mod obișnuit cu cel mult 3%.

ACCESIBILITATEA

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

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	superioară
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	ajustare negativă
	0%	0%	-5%

AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)

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

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

3. Comparabile oferte de piata terenuri intravilane COMPARABILA A

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

Teren construcții de vânzare

Ghiroda - [Vezi hartă](#)

Anunț publicat în 20 iul 2023

60.000 EUR

15 EUR / mp



4000 mp | f.s. 16 m | intravilan | construcții



Tipărește anunțul

Distribuie

Ascunde anunț

Seseleşte o problemă

Caracteristici

Suprafață teren	4000 mp	Tip teren	construcții
Alte detalii zonă	16 m	Construcție teren	intravilan
		Construcție pe teren	Nu

Specificații

Utilități

- Curent
- Utilități în zonă

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

Anunț publicat de



ANA ROGNOCHIU

Broker/Comisar

SOCIETATE IMOBILIARE

0744.919.299

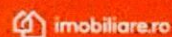
Pentru o identificare ușoară comunică id-ul
anunțului: X16B1304I de pe [imobiliare.ro](#)

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/X16B1304I> găsită pe [imobiliare.ro](#)



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

TRIMITE MESAJ



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

COMPARABILA B

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

Teren in erjebet 2 in drept cu parcarea de la remetea

Timis, Ghirada [Vezi pe harta](#)

9 EUR

Specificatii

Suprafata terenului 28000,0 m²

Descriere Imobiliare

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

Vezi detalii pe www.publi24.ro

Anunturi recomandate



lux, casa la intrare in ghirada

Ghirada

240 000 EUR



teren intravilan 683 mp

Ghirada

40 980 EUR



vand 3000 mp teren intravilan pentru

Mosnita Veche

114 000 EUR



se ofera spre inchiriere apartament 3 camere situat

Geac

440 EUR

0726998898

Trimite

Adauga fisier

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

Trimite

Fa oferta

Salveaza ca favorit

Vizualizat: 41

Raporteaza



Ciprian

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

COMPARABILA C

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-ghiroda-langa-urcarea-pe-centura/dh77h3ifi9h17hf21i7i07g87959g505.html>

Vând teren ghiroda lângă urcarea pe centura

Timiș, Ghiroda Vezi pe harta

65 000 EUR negociabil

Publicat: 07.10.2024 la 15:45

Salveaza anuntul pe mail
anunt

0728677799

Nume:

% Adauga fisier: ?

Trimite

Fa oferta

Visualizari: 31

Raporteaza



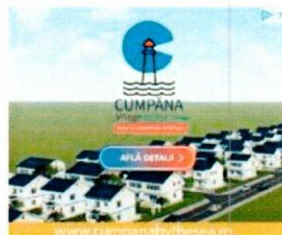
andrei

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului 4,7 m²

Descriere Imobiliare

Proprietar Vând teren in Ghiroda lângă urcarea pe centura terenul are 4.700 m2

Vezi detalii pe www.fotomio.ro

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

- EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE - Timisoara-Calea Lugojului-Remetea Mare, pentru sectoarele 8-9" - UAT Ghiroda, Judetul Timis				
Metoda comparației directe				
DATA EVALUĂRII 27.01.2021				
Element de comparație	proprietatea de evaluat	proprietăți comparabile		
Adresa	Ghiroda	A	B	C
	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda
pret tranzacție/ofertă(euro)		55.680 €	60.000 €	10.000 €
Suprafata (mp)	619	12.300	24.000	4.000
Pret unitar tranz/ofertă (euro/mp)		4,53 €	2,50 €	2,50 €
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (oferta tranzacție)		oferta actuala	oferta actuala	oferta actuala
Marja de negociere din piața specifică (%)		-25%	-25%	-25%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-1,13	-0,63	-0,63
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (euro/mp)		3,40	1,88	1,88
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		3,40	1,88	1,88
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		3,40	1,88	1,88
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		3,40	1,88	1,88
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		3,40	1,88	1,88
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		3,40	1,88	1,88
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda
Comparativ cu subiectul		locatie similară	locatie similară	locatie similară
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		3,40	1,88	1,88
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	619	12.300	24.000	4.000
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	-5%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-0,34	-0,19	-0,09
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		3,06	1,69	1,78
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	suprafata mica	Urbanism PUZ	Urbanism PUZ	Urbanism PUZ
Cuquantum ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-1,53	-0,84	-0,89
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		1,53	0,84	0,89
UTILITAȚI	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	curent, gaz
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-10%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	-0,09
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		1,53	0,84	0,80
VECINĂȚĂȚI		similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		1,53	0,84	0,80
Topografie	plan	plan	plan	plan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		1,53	0,84	0,80
ACCESIBILITATEA	bună	superioară	superioara	superioara
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-0,15	-0,08	-0,08
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		1,38	0,76	0,72

AMENAJĂRI EXTERIOARE (drum de acces)	pământ	asfalt	asfalt	pietruit
Cuantum ajustare (%)		-5%	-5%	-3%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-0,07	-0,04	-0,02
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		1,31 €	0,72 €	0,70 €
Ajustare totală netă absolută	(EURO)	-2,07	-1,17	-1,18
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	-61%	-62%	-63%
Ajustare totală brută absolută	(EURO)	2,09	1,15	1,18
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	62%	62%	63%

Curs valutar BNR: 1 euro= 4.8745 lei/euro

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

Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute. Astfel, valoarea de piață a terenului, obținută prin metoda comparației directe este de:

Valoare unitara teren extravilan rezultata din evaluare:

	0,72 euro/mp
echivalent	3,50 lei/mp

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

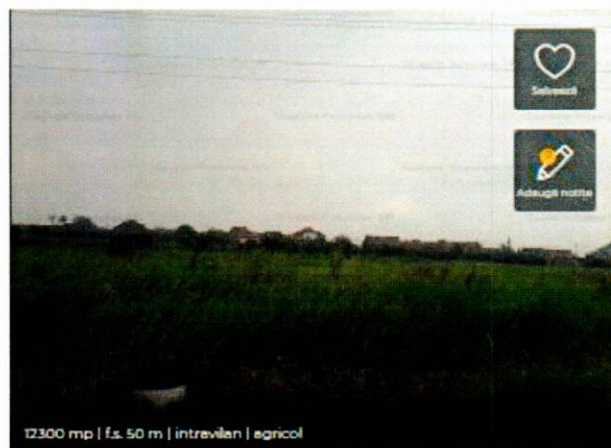
TIPUL COMPARABILEI (oferta tranzacție)				
În general, diferențele între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variaza pe piața locală în funcție de negocierea dintre cumpărător și agentia imobiliară, sau direct cu proprietarul. La ofertele analizate pe zona subiect s-a constatat o marja de negociere de				
Ajustari	Comp. A -25%	Comp. B -25%	Comp. C -25%	
Valoarea ajustării a fost determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.				
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS				
Toate comparabilele se vând independent, fără alte obligații - nu sunt necesare ajustări.				
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)				
Se considera că la data evaluării, plata se face cash, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.				
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate fi diferit de cel al unei proprietăți identice din cauza aranjamentelor financiare diferite - nu sunt necesare ajustări.				
CONDIȚII DE VANZARE				
Reflectă motivațiile speciale ale părților implicate într-o tranzacție - nu sunt necesare ajustări.				
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condițiile de piață se referă la diferența între datele tranzacțiilor/ofertelor - nu sunt necesare ajustări.				
LOCALIZARE				
În funcție de amplasamentul în UAT comunei al imobilului, de accesul la teren, de notorietatea zonei, calitatea terenului, diferențele de preț pot ajunge până la 10%, în cadrul aceleiași zone				
Comparabila vs Subiect	Comp. A locatie similară	Comp. B locatie similară	Comp. C locatie similară	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
SUPRAFAȚA (mp)				
Cu cât terenurile extravilane au o suprafață mai mare cu atât sunt mai atractive decât parcelele mai mici deoarece productivitatea cultivării este mai mare. Ajustările pornesc de la 3% și pot ajunge până la 10%				
Ajustari	Comp. A -10%	Comp. B -10%	Comp. C -5%	
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)				
Terenurile extravilane care au destinația arabil se vând mai scump decât cele care au destinația pasune				
Comparabila vs Subiect	Comp. A superioara	Comp. B superioara	Comp. C superioara	
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	
Procent ajustare aplicat	-50%	-50%	-50%	
VECINATAȚI				
În funcție de imobilele care se află în imediata apropiere a terenurilor comparabile și de importanța comercială a acestora se ajustează pozitiv/negativ.				
Comparabila vs Subiect	Comp. A similara	Comp. B similara	Comp. C similara	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
Topografie				
Comparabila vs Subiect	Comp. A similara	Comp. B similara	Comp. C similara	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
ACCESIBILITATEA				
În funcție de posibilitatea de a avea acces la teren și anume dacă este asigurat accesul de pe un drum comun				
Comparabila vs Subiect	Comp. A superioara	Comp. B superioara	Comp. C superioara	
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	
Procent ajustare aplicat	-10%	-10%	-10%	
AMENAJARI EXTERIOARE (drum de acces)				
În funcție de calitatea drumului de acces și anume asfaltat sau pietruit sau de pământ comparabilele se ajustează cu până la 10%				
Comparabila vs Subiect	Comp. A superioara	Comp. B superioara	Comp. C superioara	
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	
Procent ajustare aplicat	-5%	-5%	-3%	

5. Comparabile oferte de piata terenuri extravilane

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

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

55.680 EUR



12.300 mp | f.s. 50 m | intravilan | agricol



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



Anunț publicat de



CASAZELA PROPERTIES

IMAGINARIE IMOBILIARA

PROGRAM L-V, 09.00-18.00

0799.743.557

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

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

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu preluarea datelor personale de către bancă

TRIMITE MESAJ

Detalii

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

Terenul este amplasat în zonă periferică a localității Ciarmata vii, pe șoseaua de Centura. Zona este preponderent industrială, depozite și hale având regimul de înaltă P.

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

Forma terenului este regulată: dreptunghiulară, deschiderea la stradă este de 50 ml, nefiind împrejmuț.

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

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

Caracteristici

Suprafața teren	12.300 mp	Tip teren	agricol
Înălțime teren	50 m	Regimul de înaltă	intravilan
Să așteptăm	1	Amplasare pe teren	Nu

Specificații

Utilități

- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi de piatră

imobiliare.ro

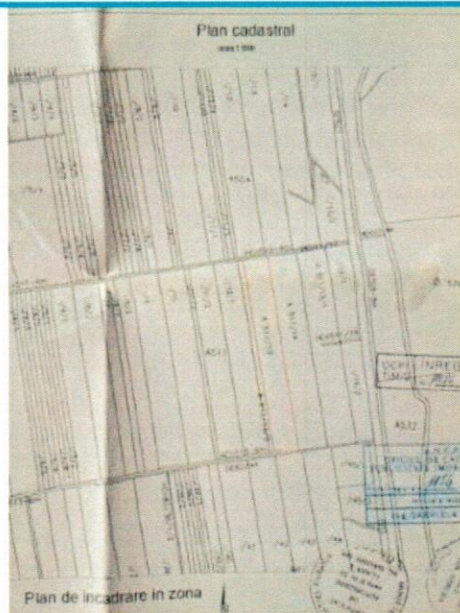
Anunțurile tale preferate
salvate într-un

BIZIDAY
Știri verificate

Instalare / 3 aplicații

COMPARABILA B

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



60 000 €

Negociabil

Contact prin Storia.ro

0724 445 733
0256 706 111



Marian Truica

Pe site din mar 2015

Anunțurile utilizatorului

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

Ghironda, județ Timiș Adăugat La 11:39, 4 aprilie 2020, Numar anunt: 101292642

Îmi place Distribuie



Promovează anunțul



Actualizează anunțul

Ofert de

Agentie

Extravilan / Intravilan

Extravilan

Suprafata utila

24 000 m²

Ghironda , teren extravilan S= 4000- 24.000mp, Sole A511, A131, A504, A76.

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

Anunțuri publicate de: IM Imobiliare

Raportează

**Modul de casă pentru
sprijinirea auzului**



Acest truc ciudat îmbunătățește conștientizarea auzului. Persoanele care folosesc, și-au îmbunătățit auzul cu 68%

by thehealingboss .eu

COMPARABILA C

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



< > 01 — 02

Fotografie mare

Schimb sau vand teren zona Erjebet- Aeroport Ghiroda

10 000 €

Oferit de: Proprietar

Extrovilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 4 000 m²

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

Descriere

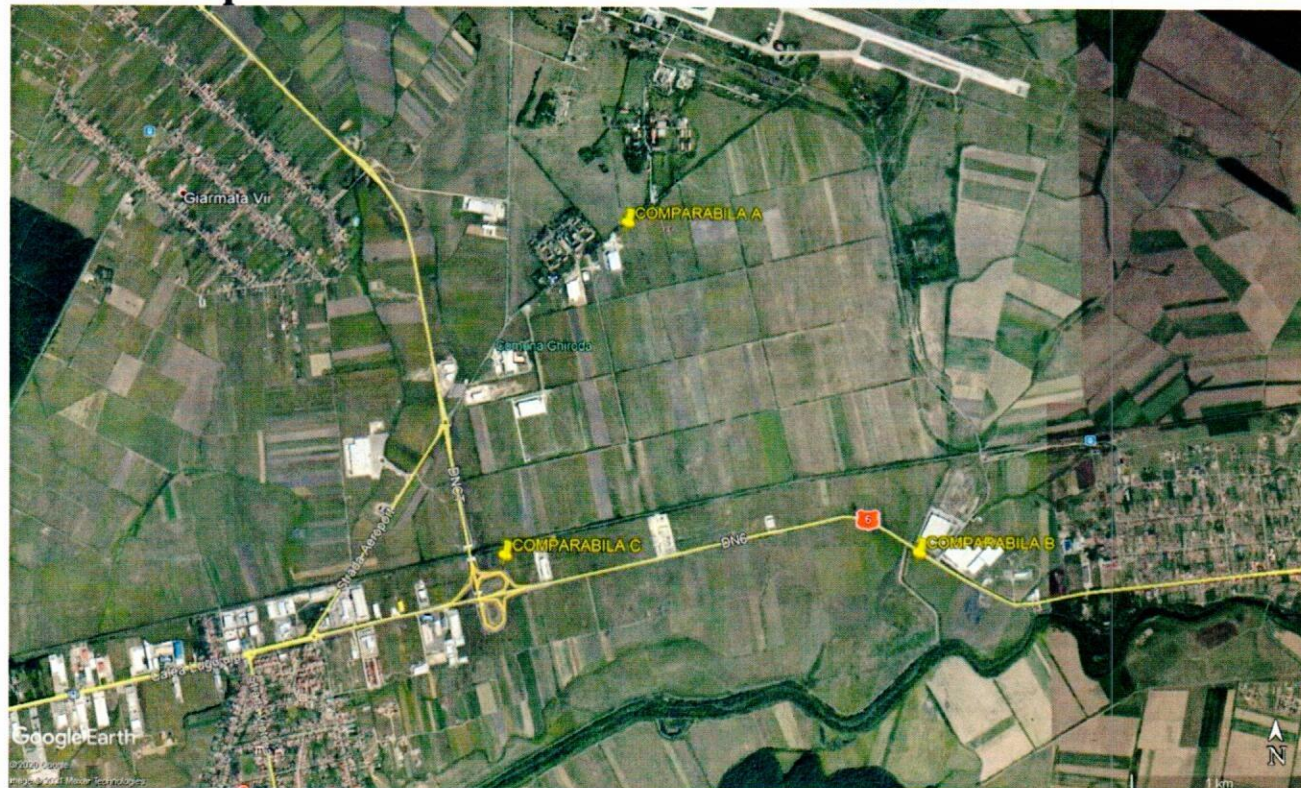
Schimb sau vand teren zona Erjebet - Aeroport Ghiroda, parcela SOLA 506/20 , parcela este viza-vi de calea ferata are acces la teren pe 2 parti, parcela are front stradal 9,5m x 420m, zona a fost vizata pentru zona industriala , sau este pretabila pentru posibilitate extindere aeroport, sau la momentul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

6. Harta





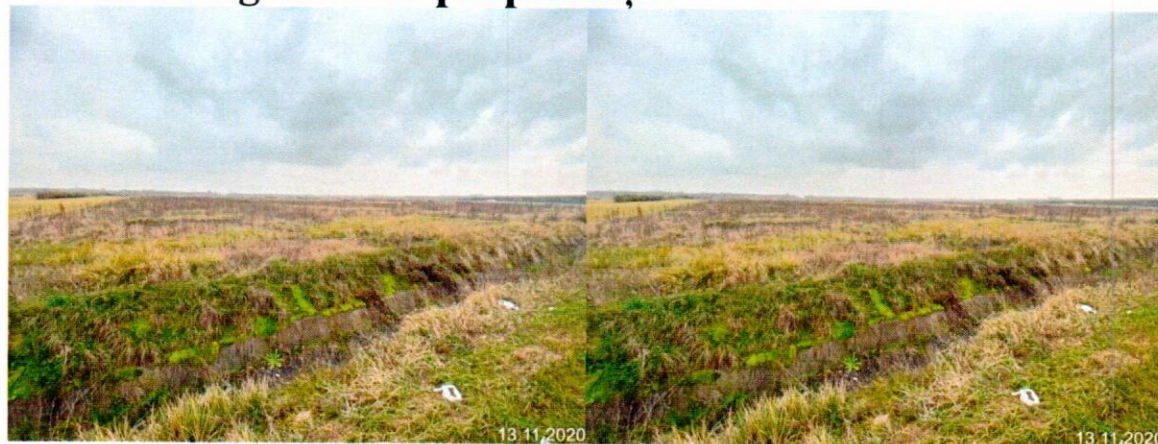
Harta comparabile TERENURI INTRAVILANE



Harta comparabile TERENURI EXTRAVILANE



7. Fotografii ale proprietății









AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0603

Se acordă societății:

TOP SKY VALUATION SRL

Cu sediul în județul Timiș, cod unic de înregistrare 36534506

Data emiterii: 01.01.2021
Valabil până la: 31.12.2021

Președinte,
Sorin Adrian Petre

2021