



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013

Raport de evaluare nr. 75/VZ/2021

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
Imobil teren intravilan situat în
Ghiroda, CF 409438 Ghiroda, Jud. Timis
la data de 29.04.2021
în scopul estimării valorii de piață
în vederea vânzării

UTILIZATORUL DESEMNAT
PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA

29 Aprilie 2021

În atenția: PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA

Referitor: Evaluare teren intravilan în suprafață de 48 mp situat în localitatea Ghiroda, CF 409438 Ghiroda, în proprietatea COMUNA GHIRODA, CIF 55172220, domeniu privat la data de 29.04.2021, în scopul estimării valorii de piață în vederea vânzării.

La cererea dumneavoastră, am efectuat evaluarea **teren intravilan în suprafață de 48 mp, situat în localitatea Ghiroda, CF 409438 Ghiroda**. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constând din 28 de pagini cu anexe (centralizator, fișele de evaluare, documente de proprietate), prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

În scopul atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2020 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), activitatea de evaluare fiind adaptată la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat.

Prin prezenta scrisoare, declarăm ca 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:

Specificatie	Valoare de piață estimată pe baza abordării prin comparații		Valoare de piata (rotunjită) estimata de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare proprietate teren intravilan	1.488 €	7.248 lei	1.488 €	7.248 lei

Valoare teren intravilan = 1.488 Euro

Valoare teren intravilan = 7.248 Lei

În scopul atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2020 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), activitatea de evaluare fiind adaptată la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat.

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 "cea mai bună estimare" a valorii proprietății în condițiile date de definiția *valorii de piață*, așa cum apare ea în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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 la data garantării împrumutului;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu include T.V.A.



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
2. PREZENTAREA DATELOR	10
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	12
4. EVALUARE	16
5. REZULTATELE EVALUĂRII	22
6. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	24

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului:

Prezenta evaluare este realizată de către SC TOP SKY VALUATION SRL, Membru Corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0603 valabilă 2021, care semnează raportul, prin Chelu Adrian Claudiu, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 11.300 – valabilă 2021.

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

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

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

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

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

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu

Director general SC Top Sky Valuation SRL

SC TOP SKY VALUATION SRL, membru corporativ ANEVAR leg. 0603

Membru Titular Evaluator Autorizat ANEVAR leg. 11300

Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

Evaluări de bunuri mobile EBM

Legitimație nr. 11.300 valabilă 2021

Tel. 0728.215.615, e-mail: topskyvaluation@gmail.com

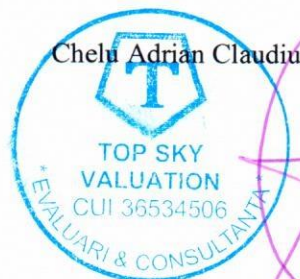
Evaluator autorizat,

Chelu Adrian Claudiu



SC TOP SKY VALUATION SRL

Director general



1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client: **PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA**

Beneficiar: **PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA**

Utilizatorul desemnat: **PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA**

1.3 Scopul evaluării

Evaluarea este realizată în scopul estimării valorii de piață a **proprietății teren intravilan** în vederea **vânzării**.

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

1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Denumire: **imobil teren intravilan;**

Situația actuală a proprietății: teren liber

Adresa: localitatea Ghiroda, CF 409438, județ Timiș;

Cod postal: 307200;

Identificare cadastrală: CAD: C1 Top: **409438;**

Carte funciară: CF nr. 409438 Ghiroda;

Proprietar: **Comuna Ghiroda**, CIF 5517220, domeniu privat

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară 409438 Ghiroda

1.5 Tipul valorii

Conform scopului evaluării, 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”.

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Valoarea estimată nu conține TVA

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului.

Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății. Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar.

1.6 Data evaluării

Data inspecției: 29.04.2021. Inspecția s-a realizat de către Evaluator Autorizat Chelu Adrian Claudiu, legitimație nr. 11.300, în prezența reprezentantului clientului.

Data evaluării: 29.04.2021

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 29.04.2021

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **Aprilie**

2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la cursul valutar din data de 29.04.2021. **1 Euro = 4,9247 Lei.**

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: CF.

Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către reprezentantul clientului 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.

1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața proprietății;
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație- precizată prin CF 409438 Ghiroda)
- 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 (preturi, 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, publi24.ro, etc.;
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica

1.9 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 client 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 proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de către 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 exista 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 proprietar 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

concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.

Urbanism:

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

Mediu

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

Metodologie

scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectării

metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii în conditiile tipului valorii selectate;

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

Consultanță viitoare:

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

Alte date

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

Ipoteze speciale: nu sunt.

1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Condiții restrictive:

- orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizarii prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de intelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;

II. PREZENTAREA DATELOR

a. Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică

Proprietatea evaluată **imobil teren intravilan** situat în **localitatea Ghiroda, CF 409438 Ghiroda, județ Timiș**. Această adresă se află în zona rezidențială, localitatea **Ghiroda**; accesul la imobil se face pe un drum pietruit.

Dreptul de proprietate al imobilului este înscris în: **CF nr 409438 Ghiroda nr. topo/cad 409438**

La rubrica **foaie de proprietate**:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
245240 / 04/12/2017		
Act Administrativ nr. HCL 222, din 13/11/2017 emis de Primaria Comunei Ghiroda;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GHIRODA, CIF:5517220, domeniu privat	A1
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHIRODA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

b. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

c. Date despre zonă, oras, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Zona rezidențială, formată din case cu regim de înălțime P, P+1E, din localitatea Ghiroda.
- Unitati comerciale: la distanta mare.
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mare.
- Unitati medicale: amplasate la distanta mare.
- Sedii de banci: amplasate la distanta mare.
- Institutii de cult: Biserica Ortodoxa Ghiroda, amplasată în apropiere.
- Parcuri: amplasat la distanță mică.

Utilitati:

- Retea de energie electrica: existentă
- Retea de apa: inexistentă
- Retea de gaze: inexistentă
- Retea de canalizare: inexistentă
- Retea de telefonie: existentă

Artere de circulație:

- Auto: str. Sf. Andrei Calitatea rețelilor de transport: de piatra cu circulația pe o bandă cu un sens.
- Trasee suprafata: autobuz,

- Stație de autobuz: la distanță mică.

Ambient

- Ambient civilizat.
- Trafic auto scazut.
- Trafic pietonal scazut.

Informații despre amplasament

Imobilul se afla în Ghiroda, zona periferică, zona rezidențială.

d. Informații despre amplasament. Descriere fizică

Teren intravilan.

Informații despre amplasament

Terenul este intravilan și are o suprafață de 48 mp (conform măsurătorilor cadastrale), având categoria de folosință pășune, cu front stradal de 1,65 metri liniari la drumul de acces. Din punct de vedere topografic, acesta este plan, având formă dreptunghiulară, terenul nu este construibil datorită suprafeței foarte mici



Împrejmuire și amenajările terenului (amplasamentului). Terenul este neamenajat pentru construirea unei case, nu beneficiază de alei de circulație pietonale pavate și nu este îngrădit pe toate laturile.

Amplasare în localitatea Ghiroda, zona rezidențială imobilul analizat are vecinătățile:

E – teren liber, V – teren liber, S – teren liber, N – teren liber

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	48	-	-	-	

Lungime Segmente

e. 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.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

a. Considerente generale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra 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 vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale/ administrative, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății.

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

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

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

b. Tipul proprietății, identificarea pietei 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, șomajul este în stagnare, iar venitul mediu pe locuitor este sub media pe țară; pe termen lung este prognozată o revigorare a pietei imobiliare odată cu revigorarea economiei comunei datorită în principal profilului industrial/comercial. Există în derulare proiecte imobiliare noi, dezvoltările 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 intravilane.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților de tip rezidențial, terenuri intravilan), piață a cărei limită geografică este delimitată de localitatea Ghiroda.

Localizare proprietate: localitatea Ghiroda, CF 409438, județ Timiș.

Proprietatea evaluată " **Teren intravilan**"; sub piața specifică este cea a proprietăților de tip " **Teren intravilan**" cu destinația rezidențială.

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

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

c. 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 bază cererea manifestată pentru "Teren intravilan" din localitatea Ghiroda.

Analiza cererii de proprietăți rezidențiale în localitatea Ghiroda se poate efectua prin identificarea persoanelor fizice care ar putea avea un asemenea tip de cerere: Persoane fizice.

Sunt căutate proprietăți la care accesul să fie facil și care să aibă toate utilitățile. Cererea de proprietăți imobiliare de tip rezidențial este relativ ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

Majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața locală au drept subiect teren intravilan, în general având destinație rezidențială;

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 mediu din partea potențialilor cumpărători;

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

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană fizică care dorește să cumpere o parcelă de teren în vederea alipirii în localitatea Ghiroda, zona rezidențială".

d. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț 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" sunt în general persoane fizice care doresc să investească într-o altă proprietate, care vând proprietăți similare ca urmare a execuției unor garanții bancare.

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

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

Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea proprietăți similare: medie.

Disponibilitatea caselor ocupate: medie.

Tendința prețului: în stagnare.

Condiții și circumstanțe economice speciale

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

Impactul administrativ / reglementari locale: avantajoase

Disponibilitatea de finanțare /creditare: medie

În urma analizei imobiliare în zona au fost identificate 3 comparabile, rezultând un interval de valori cuprins între:

Minim: 40 euro/mp

Maxim: 60 euro/mp

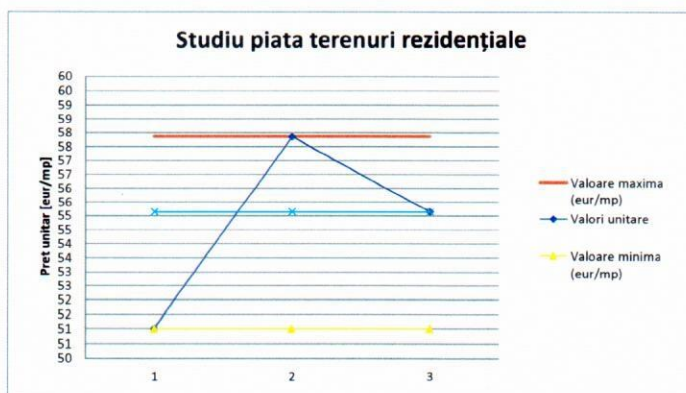
Cele 3 comparabile utilizate în calcule ca fiind cele mai relevante (dpdv al similarității) pentru proprietatea subiect sunt poziționate pe harta comparativ cu proprietatea de evaluat, în Anexe.

Oferta la vânzare teren intravilan

Anexa 2.1.1 - STUDIU PIATA TERENURI REZIDENȚIALE

COMPARABILE VANZARE TEREN REZIDENȚIAL

Nr. Crt.	Detalii oferta	Suprafata [mp]	Pret oferta [eur]	Pret unitar [eur/mp]	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Oferta 1	600	36.000	51,00	55	51	58
2	Oferta 2	867	59.000	57,84	55	51	58
3	Oferta 3	555	35.999	55,13	55	51	58



e. Echilibrul pietei

În prezent cererea potențială de proprietăți rezidențiale este relativ mare (piață activă), dar se situează sub oferta existentă pe piață, dar ea se manifestă în mică măsură datorită puterii scăzute de cumpărare a societăților comerciale și a persoanelor fizice. Piața este aproape de echilibru dar problema care afectează echilibrul pieței sunt condițiile de finanțare și rata dobânzii (foarte ridicată în condițiile actuale de inflație). Valoarea unui ”teren intravilan” depinde, pe lângă poziționare, de utilitățile pe care le oferă și mai ales suprafața etc.

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

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

Piață activă: DA este caracterizată de o cerere medie, și o creștere a prețurilor

Piață în declin: DA. Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor

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

Piață a vânzătorului: NU. O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltătorii) de proprietăți similare disponibile

pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

f. 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

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului rezidențial (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 rezidențială alipire teren învecinat

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

- este **permisibilă legal**;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

IV. 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:

- abordarea prin metoda comparațiilor directe

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 CF 409438, Ghironda;
- inspectia amplasamentului, aprecierea starii tehnice a acestuia;
- 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 2020 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați 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 Ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

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

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

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

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

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

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

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

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

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

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

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

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

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

Elementele de comparație de bază sunt :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
2. Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);

3. Obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție/ofertă comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);

4. Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Ajustările obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor/ofertelor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Ajustările procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Ajustările se face asupra prețului tranzacției/ofertei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Ajustările absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor/ofertelor comparabile.

In anexele raportului de evaluare se regasesc calculele metodei comparației directe.

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

a. Rezultatele evaluării

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

Specificatie	Valoare de piață estimată pe baza abordării prin comparații		Valoare de piața (rotunjită) estimată de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare proprietate teren intravilan	1.488 €	7.248 lei	1.488 €	7.248 lei

b. 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 imobilului "Teren intravilan" aflat în proprietatea COMUNA GHIRODA, CIF 55172220, domeniu privat la 29.04.2021 este în opinia evaluatorului de:

Valoare teren intravilan = 1.488 Euro

Valoare teren intravilan = 7.248 Lei

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

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

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE

1. Centralizator

Specificatie	Valoare de piață estimată pe baza abordării prin comparații		Valoare de piață (rotunjită) estimată de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare proprietate teren intravilan	1.488 €	7.248 lei	1.488 €	7.248 lei

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

echivalent

31,00 euro/mp

151,00 lei/mp

VALOARE DE PIAȚĂ* a terenului rezultata din evaluare:

echivalent

1.488 euro

7.248 lei

2. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei directe

- EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE -				
Teren intravilan localitatea Ghiroda, CAD 409438, Jud. Timiș				
Metoda comparației directe				
DATA EVALUĂRII 29.04.2021				
Element de comparație	proprietatea de evaluat	proprietăți comparabile		
Adresa	zona rezidențială	A	B	C
	Ghiroda	zona rezidențială	zona rezidențială	zona rezidențială
Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda
pret tranzacție/ofertă(euro)		36.000	59.000	35.999
Suprafața (mp)	48	600	867	555
Pret unitar tranz/ofertă (eu/mp)		60,00	68,05	64,86
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (oferta / tranzacție)		ofertă actuală	ofertă actuală	ofertă actuală
Marja de negociere din piața specifică (%)		-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-9,00	-10,21	-9,73
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (euro/mp)		51,00	57,84	55,13
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		51,00	57,84	55,13
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		51,00	57,84	55,13
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		51,00	57,84	55,13
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		51,00	57,84	55,13
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		51,00	57,84	55,13
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda
Comparativ cu subiectul		locatie similară	locatie similară	locatie similară
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		51,00	57,84	55,13
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	48	600	867	555
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		51,00	57,84	55,13
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		51,00	57,84	55,13
DESCHIDERE & FORMA IN PLAN	1fs = 1,65 mp	1fs = 20 mp	1fs = 27 mp	1fs = 18 mp
Cuantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-2,55	-2,89	-2,76
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		48,45	54,95	52,38
RAPORT LATURI	0,06	0,67	0,84	0,58
Cuantum ajustare (%)		0%	-5%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	-2,75	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		48,45	52,20	52,38
UTILITĂȚI	curent	apa, curent	toate utilitatile	apa, canalizare
Cuantum ajustare (%)		-7%	-10%	-7%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-3,39	-5,22	-3,67
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		45,06	46,98	48,71
VECINATĂȚI		superioara	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		-3%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-1,35	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		43,71	46,98	48,71

DESTINAȚIA (peisagistică CMBU)	neconstruibil	casa P+1E+M	casa P+1E+M	casa P+1E+M
Cuantum ajustare (%)	gradina	-30%	-30%	-30%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-13,11	-14,09	-14,61
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		30,59	32,89	34,10
ACCESIBILITATEA	bună	bună	bună	superioară
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-5%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	-1,70
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		30,59	32,89	32,39
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	pietruit	pietruit	asfaltat	pietruit
Cuantum ajustare (%)		0%	-5%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	-1,64	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		30,59	31,24	32,39
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil (construcție pe teren/PUZ)	considerat liber	fara constructie/construibil	fara constructie/construibil	fara constructie/construibil
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/construcție)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		30,59	31,24	32,39
Ajustare totală netă absolută	(EURO)	-20,41	-26,60	-22,74
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	-40%	-46%	-41%
Ajustare totală brută absolută	(EURO)	20,41	26,60	22,74
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	40%	46%	41%

Curs valutar BNR: 1 euro= 4,8858 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 unitară teren rezultată din evaluare:

	31,00 euro/mp
echivalent	151,00 lei/mp

VALOARE DE PIAȚĂ* a terenului rezultată din evaluare:

	1.488 euro
echivalent	7.248 lei

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 analiza tendinței. Ajustările aplicate ofertelor de vânzare / tranzacțiilor se prezintă astfel:

TIPUL COMPARABILEI (oferta / tranzacție)

În general, diferențele între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranșionare variază pe piața locală în funcție de negocierea dintre cumpărător și 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 ca la data evaluării, piața se face cash, condițiile de finanțare fiind aceleași - nu sunt necesare ajustări.

CONDIȚII DE FINANȚARE

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

CONDIȚII DE VÂNZARE

Reflecță 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.

Comparabilă vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	locuție similară	locuție similară	locuție 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 a zonelor unde se află proprietățile comparabile și țin cont de diferența în prețul plătit față de un imobil aflat în zona comparabilelor.			
SUPRAFAȚA (mp)			
Cu cât terenurile rezidențiale au o suprafață mai mare cu atât sunt mai puțin atractive decât parcelele mai mici care se pot achiziționa mai ușor. Ajustările pornesc de la 3% și pot ajunge până la 10%			

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

DESTINAȚIA (utilizarea terenului)

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

Comparabilă vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	similare	similare	similare
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%
Conform studiului de piață și informațiilor primite, terenurile care au destinația de servicii și rezidențial se vând în mod obișnuit cu cel mult 3%.			

DEȘCHIDERE & FORMA IN PLAN

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

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

UTILITATI

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

Ajustari	Comp. A -7%	Comp. B -10%	Comp. C -7%
----------	----------------	-----------------	----------------

VECINATATI

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

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

DESTINAȚIA (peisagistică CMBU)

Terenurile intravilane care au destinația locuințe colective se vand mai scump decat cele care au destinația doar locuinte maxim 2 familii duplex

	Comp. A superioara	Comp. B superioara	Comp. C superioara
	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa
	-30%	-30%	-30%

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

ACCESIBILITATEA

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

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

AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare)

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

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

Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil (constructie pe teren/PUZ)

In functie de construcțiile existente pe teren se estimeaza valoarea de demolare (aducerea terenului la starea de teren liber) / costurile necesare pentru aducerea terenului la stadiul de teren constructibil prin PUZ

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

3. Comparabile oferte de piata terenuri

COMPARABILA A

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/ghiroda/teren-constructii-de-vanzare-X47N1305E>

TEREN GHIRODA- 600 MP DUPA CANAL

Ghiroda - [Vezi hartă](#)

Actualizat ieri

36.000 EUR

60 EUR / mp

Comision: standard



600 mp | f.s. 20 m | intravilan | constructii



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

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

Anunț publicat de:



CLAUDIU NITU
Consultant Imobiliar

SOCIETATE IMOBILIARE SI

CONSTRUCTII SRL

0732.999.994

Alte telefoane:

0732.999.995

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul
anunțului X47N1305E de pe [imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/X47N1305E> găsită pe [imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

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

TRIMITE MESAJ

Detalii

TERENUL ESTE SITUAT DUPA CANAL PE STRADA VICTORIA, PRIMA LA DREAPTA PE STRADA
EGRETEI

EXISTA POSIBILITATEA DE A SE RACORDA LA CURENT SI GAZ CU O TAXA CATRE PRIMARIE. IN
ZONA POSIBIL ANUL ACESTA SA SE INTRODUCA DE CATRE PRIMARIE APA SI CANALIZARE

Caracteristici

Suprafață teren:	600 mp	Tip teren:	constructii
Front strada:	20 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Alte detalii zonă

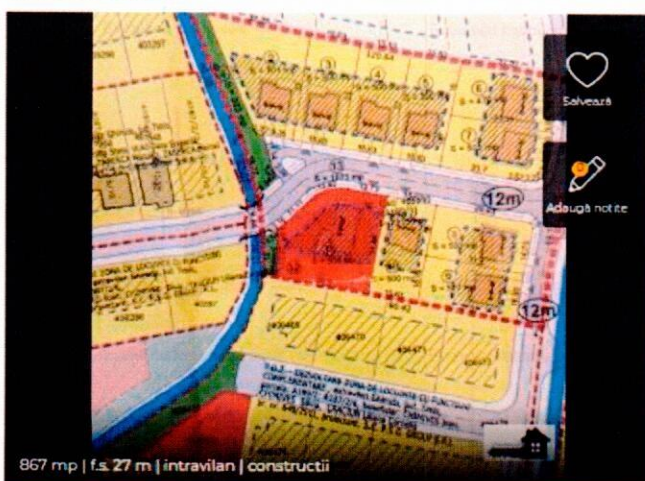
- Mijloace de transport

COMPARABILA B

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/timis/ghiroda/teren-constructii-de-vanzare-X89S0300M>

59.000 EUR

Comision 0% cu mpărător



Tipărește anunțul

Distribuie

Ascunde anunț

Semnalează o problemă

Anunț publicat de:



DARIUS SILAGHI

Căp.

EVOLUTION IMOBILIARE

+40-725.067.861

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul
anunțului X89S0300M de pe imobiliare.ro

E-mail

Telefon

Număr de telefon

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/X89S0300M> găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Caracteristici

Suprafața teren	867 mp	Tip teren	constructii
Frontul străzii	27 m	C clasificare teren	intravilan
Nr. fronturi	1	Construcție pe teren	Nu
Regim înălțime	2 m		
Scara plan urbanistic	P.U.C.		

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Utilități în zonă

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi asfaltate
- Mijloace de transport

Alte detalii

Evolution Imobiliare va ofera spre vizitare teren in Comuna Ghironda, intratrea de pe strada
Campului.

COMPARABILA C

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-ghiroda-555mp/881i6ii54e97d9i2h2i534f2e592627.html>

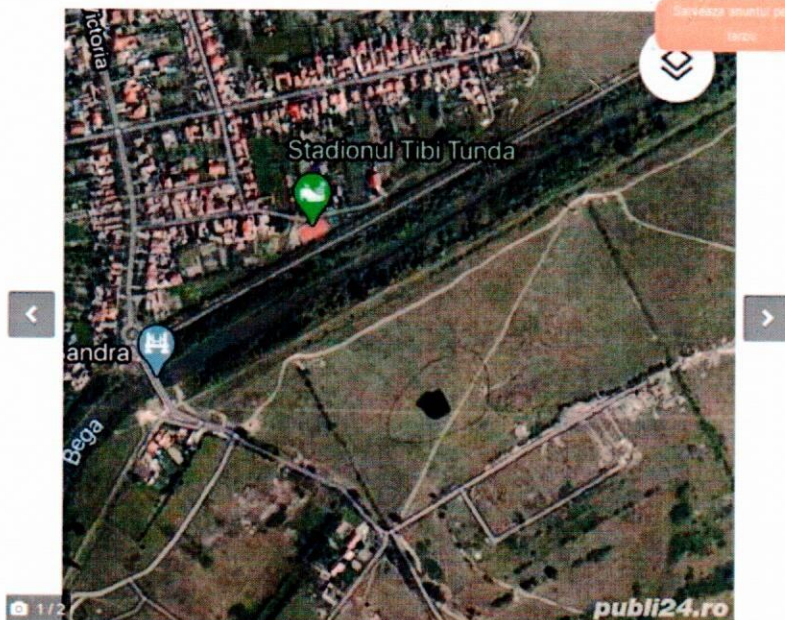
Teren ghiroda 555mp

Timiș, Ghiroda Vezi pe harta

35 999 EUR

Văzută din 10.07.2021 10:55:24

Salvează anunțul pe telefon
Salvează



Specificatii

Suprafata terenului	555,0 m ²	Front stradal	18
Accept schimburi	da	Destinatie	Rezidential
Amenajare strazi	Iluminat stradal, Pietruite	Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz

Descriere Imobiliare

Proprietar, vând teren intravilan în Ghiroda, peste pod în stânga, 555 mp, front stradal 18m, se poate construi p+1+m chiar și duplex utilități (apa și canal) iar gaz și curent în curs de aprobare 2021, preț 35999

Vezi detalii pe www.comimo.ro

0767104177

mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Visualizari: 328

Raporteaza

Sandu Marian
Cristian

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



4. Harta



Comparabile terenuri



Fotografii imobil





AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0603

Se acordă societății:

TOP SKY VALUATION SRL

Cu sediul în județul Timis, cod unic de înregistrare 36534506

Data emiterii: 01.01.2021
Valabil până la: 31.12.2021

Președinte,
Sorin Adrian Petre

