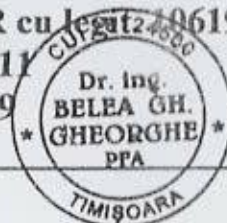


BELEA GH. GHEORGHE P.F.A.
Evaluator autorizat ANEVAR cu înscris 240619
CRC F35/297/2011
Tel. 0721/453529



RAPORT DE EVALUARE

în vederea despăgubirii pentru
„Modernizare străzi în Comuna Ghiroda”

Teritoriul UAT GHIRODA

Beneficiar: S.C. PROMETER M&G SRL

Timișoara, Str. Dafinului, Nr. 22

Noembrie 2021

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare:

Dr. Ing. Gheorghe BELEA – membru ANEVAR, legitimația nr. 10619

Prezentul raport a fost întocmit de



Gheorghe BELEA

Membru ANEVAR, nr. 10619



Prezentul raport a fost întocmit conform Standardelor Internaționale de Evaluare, agreate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

Prezentul raport este destinat doar scopului pentru care a fost întocmit.

Prezentul raport nu poate fi reprodus sau publicat, integral sau parțial, fără aprobarea scrisă a autorului.

Cuantumul despăgubirii pentru fiecare proprietar s-a determinat prin însumarea valorii de piață, stabilită pe unitatea de suprafață, cu dauna apreciată ca fiind provocată de expropriere.

SINTEZA

Obiectul evaluat:	TERENURI INTRAVILANE ȘI EXTRAVILANE
Tipul proprietății:	Proprietate imobiliară din domeniul privat
Proprietar:	Persoane fizice și juridice (conf. Anexele nr. 1 și 2)
Beneficiar:	S.C. PROMETER M&G SRL Timișoara, Str. Dafinului, nr. 22
Localizare:	UAT Ghiroda, jud. Timiș
Teren:	16.687 m ²
Data inspecției:	5 noiembrie 2021
Data evaluării:	6 noiembrie 2021
Dreptul evaluat:	dreptul de proprietate asupra imobilelor
Scopul evaluării:	Estimarea cuantumului despăgubirii globale pentru terenurile intravilane și extravilane în vederea exproprierii

Rezultatul evaluării, cuantumul despăgubirilor pentru terenuri, pe străzi:

Str. Apuseni	4.563 lei;
Str. Bușteni	33.342 lei;
Str. Legătura Comarnic	8.994 lei;
Str. Comarnic 1	36.766 lei;
Str. Comarnic 2	36.561 lei;
Str. Muntenia	56.414 lei;
Str. Pietrele Doamnei	85.749 lei;
Str. Rarău 2	70.320 lei.

Timișoara, la 06.11.2021

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare
Dr. ing. Gheorghe BELEA



CUPRINS

Foaie de capăt	1
Sinteza	3
Cuprins	4
Certificare	5
Cap. 1. Generalități	6
Valoarea estimată	7
Data evaluării	8
Cap. 2. Analiza pieței imobiliare specifice	10
Piața imobiliară a proprietății analizate	11
Cap. 3. Analiza bunurilor, procedura de evaluare	12
Cap. 4. Determinarea valorii de piață a imobilelor	13
a. Abordarea evaluării prin metoda comparației directe	13
b. Reconcilierea rezultatelor	14
Cap. 5. Aprecierea daunelor	14
Anexe	15



Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate: în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR și conform Legii 255/2010. Evaluatorul a respectat Codul deontologic. Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o 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.

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

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos, este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR, are competența necesară întocmirii acestui raport și are încheiată asigurare de răspundere profesională (nivelul I).

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare

Dr. Ing. Gheorghe BELEA,

Membru ANEVAR, legitimația nr. 10619

Persoană Fizică Autorizată

CNP 1480408354728

Nr. Reg. Com. F35/297/2011, CUI 28124580

Mobil 0721453529

E-mail gheorghe.belea@gmail.com



Cap. 1 GENERALITĂȚI

a. Scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul evaluării

Prezentul raport are ca obiect evaluarea terenurilor intravilane și extravilane situate în localitatea **Ghiroda**, în vederea exproprierii, în conformitate cu prevederile Legii 255/ 2010.

Proprietățile imobiliare care fac obiectul evaluării aparțin persoanelor fizice și juridice, așa cum se prezintă în Anexa 1 și Anexa 2.

Beneficiarul raportului de evaluare este **SC PROMETER M&G SRL Timișoara, str. Dafinului nr. 22, jud. Timiș.**

Destinatarul evaluării este Primăria Comunei Ghiroda.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

b. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și condiții, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

c. Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut cont în elaborarea raportului de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

Din informațiile evaluatorului proprietatea nu este supusă nici unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, ipoteci care ar putea influența sau îngreuna dreptul de folosință al bunului imobil.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client și sunt prezentate fără a întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate asupra proprietăților este bun.

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se acordă garanții asupra veridicității lor.

Se presupune că documentația tehnică este corectă. Planurile și materialul grafic sunt incluse doar pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre proprietate.

Nu s-au luat în considerare implicațiile pe care le poate avea schimbarea destinației proprietății în eventualitatea vânzării.

Se presupune că nu există vicii ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Evaluatorul nu a efectuat studii geologice și pedologice ale terenului în cauză, considerând datele primite de la beneficiar ca fiind surse de încredere.

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.

Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.



Evaluatorul consideră că presupunerile sale la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor care sunt disponibile la data evaluării.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care le-a avut la **dispoziție** fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.

Condiții limitative:

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu dă dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici raportul, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului), nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Prezentul raport de evaluare poate fi verificat doar de membrii ANEVAR.

d. Valoarea estimată

Evaluarea este un proces de estimare a valorii care este, de fapt, o calitate a bunului. Valoarea este un concept economic care se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

Terenurile evaluate, intravilane și extravilane, care au destinația de teren curs construcții și arabil și sunt libere de orice dotare, având în vedere scopul evaluării, valoarea care se determină este valoarea de piață așa cum este definită în standardul SEV 104.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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 trecerea viitoarelor străzi 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 prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același tip și de daunele aduse administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză,



proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia”.

Prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză este chiar valoarea de piață, determinată de obicei prin metoda comparației directe.

e. Data inspecției

Proprietatea imobiliară a fost inspectată de către evaluatorul autorizat, dr. ing. Gheorghe Belea, la 5 noiembrie 2021, în prezența reprezentantului beneficiarului. Proprietățile au fost identificate în conformitate cu planurile de situație anexate

f. Data reevaluării

La baza realizării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare grilei Corpului Notarilor Publici și daunele estimate de evaluator.

Reevaluarea a fost realizată în data de 06.11.2021 (curs BNR 1 euro = 4,9485 lei).

g. Dreptul de proprietate

Prin raportul de evaluare se estimează valoarea de piață a terenurilor incluse în Anexa 1 și Anexa 2, conform Legii 255/2010, și daunele provocate de expropriere, pentru construirea străzilor, teritoriul UAT Ghiroda, jud. Timiș.

h. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI (RON). Ținând cont de exprimarea în EURO a unor oferte și tranzacții luate în considerare, cursul de schimb pentru transpunerea în lei a acestor prețuri la data de 05.11.2021 este de 4,9485 lei /EUR.

i. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral la data tranzacției fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc.).

j. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval limitat de timp după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile exprimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul beneficiarului menționat. Raportul este confidențial, strict pentru client și evaluatorul nu are nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

k. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare, sau orice altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

l. Surse de informare

Pentru elaborarea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Informații furnizate de beneficiar privind suprafețele afectate și proprietarii acestora.
Beneficiarul își asumă întreaga răspundere pentru datele și informațiile furnizate de evaluatorului.



- Inspecția amplasamentului prin care s-au constatat:
Caracteristicile terenului și dimensiunile în plan (prezentate în planurile anexate și în capitolul cuprinzând descrierea proprietății).
- Informații de pe piața imobiliară locală:
 - de la agenții imobiliare locale,
 - din publicații imobiliare din zonă.
- Surse bibliografice:
 - Standardele ANEVAR de evaluare, ediția 2020;
 - Codul deontologic al profesiei de evaluator – ANEVAR;
 - Evaluarea proprietății imobiliare. Ediția a doua ANEVAR, București 2018;
 - Ghidul evaluatorului funciar din România, Editura Marineasa, Timișoara, 2007;
 - Legea 255 / 2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate public, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
 - HG nr. 53/2011, Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;
 - Evaluarea proprietăților din agricultură, silvicultură și industria agroalimentară, 17 octombrie 2009, Craiova;
 - Grila Notarilor Publici Timiș.

m. Identificarea și declarația evaluatorului

Raportul a fost întocmit de către dr. ing. Gheorghe BELEA, **evaluator autorizat pentru proprietăți imobiliare**, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Evaluatorul declară pe proprie răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluat și nu au fost omise, în mod deliberat, nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința autorului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor terenuri similare cu cele care fac obiectul prezentului raport.

Autorul își asumă întreaga responsabilitate a lucrării în sensul respectării Standardelor de evaluare.



Cap. 2 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

a. Definirea pieței

Piața imobiliară se definește ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirișilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței forței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul prezentei proprietăți imobiliare, piața se definește ca **pieța proprietăților imobiliare agricole și curs construcții**. Localizare geografică a pieței este județul Timiș, respectiv, comuna Ghiroda.

b. Baza economică

Pentru analiza bazei economice a zonei în care este situată proprietatea a fost necesară localizarea amplasamentului și a vecinătăților, cu implicațiile de ordin social și economic aferente.

Situat în vestul țării, județul Timiș se extinde între coordonatele 20°16' și 22°33' latitudine estică și 45°11' și 46°11' latitudine nordică. Suprafața județului este de 8.697 km², ceea ce reprezintă 3,6 % din teritoriul țării, fiind cel mai extins județ. Este delimitat la nord-vest de granița cu Ungaria, la vest și sud de granița cu Serbia, învecinându-se în sud-est cu județul Caraș Severin, la est cu județul Hunedoara și la nord cu județul Arad. Județul cuprinde 2 municipii (Timișoara și Lugoj), 5 orașe (Buziaș, Deta, Făget, Jimbolia și Sănnicolau Mare) și 76 comune cu 318 sate. Cea mai mare parte a teritoriului se găsește în zonă de câmpie care predomină centrul și vestul județului. Dealurile premontane ale Pogănișului și o parte din podișul Lipovei se desfășoară în estul județului. Rețeaua hidrografică este formată din râurile Aranca, Bega și Timiș, cu afluenții Bârzava Pogăniș și Timișana. Climatul este temperat continental de tranziție cu influențe ale climatului submediteranean.

Sporul natural negativ înregistrat în ultimii ani indică o scădere a populației pe termen lung, necesarul de forță de muncă fiind asigurat de migrația forței de muncă dinspre alte județe.

Migrația forței de muncă spre județul Timiș a înregistrat în ultimul an o scădere, dar este pozitivă, înregistrându-se în prezent o valoare pozitivă a mișcării intrajudețene de persoane.

Populația activă este în scădere ca urmare a procesului de îmbătrânire a populației. De aceea, în viitor se prognozează o creștere a migrației forței de muncă înspre Timiș, în paralel cu menținerea unei rate scăzute a șomajului.

Populația activă din județ lucrează în principal în domeniul serviciilor – 35,5 %, agricultura – 35,1 % și industrie cu 25,1 %. Aceste date sunt luate din surse statistice deci nu sunt riguros exacte și nu includ ultimele modificări survenite în situația economică și de pe piața muncii, dar modificările survenite nu sunt semnificative în analiză.

c. Analiza cererii

Județul Timiș, în special Timișoara, a fost afectat de schimbările economice și a fost marcat de declinul economic, acesta resimțindu-se în scăderea puternică a construcțiilor și investițiilor.

În ultimul an, după o creștere substanțială a investițiilor din anii anteriori, se observă o stagnare a investițiilor în domeniul proprietăților rezidențiale, a celor administrative și comerciale, cu implicații importante asupra cererii de terenuri și construcții.

Pe termen scurt și mediu, în conjunctura economică expusă mai sus, se prefigurează o evoluție constantă a cererii în proprietăți imobiliare, având în vedere tendințele actuale de dezvoltare zonală și regională și integrarea în UE.



Pe termen lung perspectivele sunt în acest moment optimiste.

Proprietatea de evaluat, având destinația de teren agricol, are o piață slabă fiind puține solicitări de astfel de proprietăți.

d. Piața imobiliară a proprietății analizate

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea piețelor imobiliare specifice s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietatea supusă evaluării este teren curs construcții și arabil, intravilan și extravilan. Comparativ cu cererea de astfel de terenuri agricole extravilane, în alte zone din județul Timiș, în zona analizată, cererea de astfel de terenuri agricole este aproximativ aceeași.

Pentru zona de extravilan a comunelor învecinate, există variații ale prețului unitar al parcelelor de teren extravilan, în funcție de mărimea suprafețelor și amplasarea acestora. Prețurile unitare variază în funcție de factorii amintiți mai sus între limitele 2 Euro/mp și 20 Euro/mp.

e. Analiza ofertei competitive

Atât cererea cât și oferta sunt incontestabil legate de conceptul de piață, în situația de față piața imobiliară.

Pentru delimitarea pieței imobiliare specifice trebuie considerate următorii factori:

- tipul proprietății;
- caracteristicile proprietății;
- aria proprietății;
- proprietăți echivalente disponibile;
- proprietăți comparabile.

Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar. În cadrul analizei a fost luat în considerare inventarul de proprietăți imobiliare care sunt comparabile, în privința destinației, cu cea evaluată:

- o numărul de proprietăți existente;
- o numărul de proprietăți în construcție sau în curs de amenajare.

Oferta competitivă a cuprins studierea și analizarea următorilor factori:

- o disponibilitatea și prețul terenului liber;
- o proprietăți oferite curent;
- o cauzele și numărul de proprietăți vacante;
- o transformarea pentru utilizări alternative;
- o împrejurările sociale;
- o disponibilitatea creditelor pentru construcții;
- o impactul reglementărilor locale asupra zonării urbanistice și asupra volumului și costului construcțiilor.

Un factor important care influențează valoarea este principiul substituției, care arată că un cumpărător al unei proprietăți imobiliare are două posibilități:

1. să cumpere teren și să construiască o proprietate;
2. să cumpere o proprietate care produce venituri egale cu aceleași riscuri.

În acest context se constată în zonă o ofertă mică de proprietăți imobiliare asemănătoare și foarte puține terenuri libere pentru construcții.

f. Echilibrul pieței

În prezent piața este inactivă, cererea fiind în stagnare, oferta fiind medie și uneori nepotrivită cu cererea pieței. Se constată o stagnare a prețurilor pentru proprietăți imobiliare, în special rezidențiale. În aceste condiții, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins, mai ales în condițiile în care echilibrul pieței este afectat de finanțare și rata dobânzii.



Cap. 3. ANALIZA BUNURILOR, PROCEDURA DE EVALUARE

Descrierea bunurilor

Terenurile evaluate sunt terenuri agricole și curs construcții, situate în intravilanul și extravilanul comunei Ghiroda.

Majoritatea terenurilor sunt proprietate a persoanelor juridice, cu suprafețe mici. Circa 50 % sunt nelucrate de mai mulți ani..

b. Analiza pieței bunurilor

O piață reprezintă mediul în care bunurile, serviciile și mărfurile, sunt comercializate între cumpărători și vânzători. Conceptul de piață implică capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții.

Principiul cererii și ofertei arată că prețul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu cererea.

Oferta reprezintă totalitatea drepturilor reale imobiliare disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, în cadrul unei anumite piețe, într-un interval de timp, în situația în care costurile forței de muncă și costurile de producție rămân constante.

Cererea constituie numărul potențiali cumpărători sau chiriași care caută drepturi reale imobiliare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

c. Procedura de evaluare

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, etc.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru evaluarea terenurilor s-a utilizat **metoda comparației directe** (vânzarilor).

Etape parcurse:

- documentarea pe baza informațiilor furnizate de proprietar;
- inspecția amplasamentului și a zonei, stabilirea stării tehnice a terenurilor agricole;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza întocmirii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii terenurilor agricole.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.



Cap. 4. DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ A IMOBILELOR

a. Abordarea evaluării prin metoda comparației (vânzarilor)

Metoda comparației (vânzarilor) se bazează pe compararea prețurilor de vânzare sau a ofertelor de vânzare a unor terenuri similare.

Etapele parcurse pentru aplicarea corectă a acestei metode:

- investigarea pieței asupra ofertelor de vânzare și a prețurilor la care au fost tranzacționate terenuri similare cu terenul evaluat, în vederea obținerii de informații pentru efectuarea comparațiilor;
- verificarea informațiilor obținute pentru a se reține numai datele nepărtinitoare și nedeterminate de interese speciale; verificarea presupune și consultarea participanților pe piață (vânzători și/sau cumpărători);
- stabilirea unității relevante de unitatea de suprafață pentru comparație (ha) și selectarea celor mai adecvate terenuri comparabile;
- efectuarea evaluării propriu-zise prin ajustarea secvențială a prețului fiecărui teren selectat pentru comparație, pentru următoarele caracteristici:

- condiții de finanțare;
- condiții de vânzare;
- condițiile pieței;
- localizare;
- caracteristici fizice (înclinație; sol; apă; topografie; îmbunătățiri funciare);
- capacitatea de generare de venit.

În abordarea prin comparația vânzărilor, informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile imediate după achiziționare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Anexa nr. 1 prezintă planurile străzilor cu toate suprafețele de teren necesar a fi expropriate și cu proprietarii acestora

În anexele nr. 2 se prezintă tabelele cu proprietarii imobilelor expropriate, suprafețele, categoriile de folosință și cuantumul despăgubirii pentru fiecare proprietar.

Anexele nr. 3 și 4 prezintă calculul valorii de piață pentru terenurile intravilane curs construcții și a terenurilor arabile extravilane.

Valoarea de piață determinată pentru terenurile intravilane este de 395,10 lei/m², care se reduce la 10 % (conform Grilei Notarilor Publici pentru spații verzi și drumuri), deci 39,51 lei/m².

Valoarea de piață determinată pentru terenurile extravilane este de 19,89 lei/m².

În anexele nr. 5 și 6 se prezintă ofertele găsite pe internet pentru terenuri similare.

În anexa nr. 7 se prezintă extrase din Grila Notarilor Publici.



RECONCILIAREA REZULTATELOR

Deoarece terenurile evaluate sunt folosite ca spații verzi, respectiv drumuri de acces, nu se pot aplica alte abordări de evaluare.

Ținând cont de cele de mai sus și de faptul că tranzacțiile imobiliare din ultimul timp au înregistrat o stagnare ca frecvență, dar o creștere în ceea ce privește prețul pe metrul patrat se consideră că valoarea de piață este de:

- spații verzi / drumuri	39,51 lei/m ² ;
- arabil extravilan	19,89 lei/m ² .

Cap. 5. APRECIEREA DAUNELOR

Pentru despăgubirea proprietarilor, la valoarea de piață a terenului se adaugă o valoare estimată pentru prejudiciul adus proprietarilor, care constă dintr-o daună pentru redobândirea aceluiași 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 piață a terenului.

Astfel, cuantumul despăgubirilor pentru terenuri, pe străzi, este:

Str. Apuseni	4.563 lei;
Str. Bușteni	33.342 lei;
Str. Legătura Comarnic	8.994 lei;
Str. Comarnic 1	36.766 lei;
Str. Comarnic 2	36.561 lei;
Str. Muntenia	56.414 lei;
Str. Pietrele Doamnei	85.749 lei;
Str. Rarău 2	70.320 lei.

Timișoara, la 06.11.2021

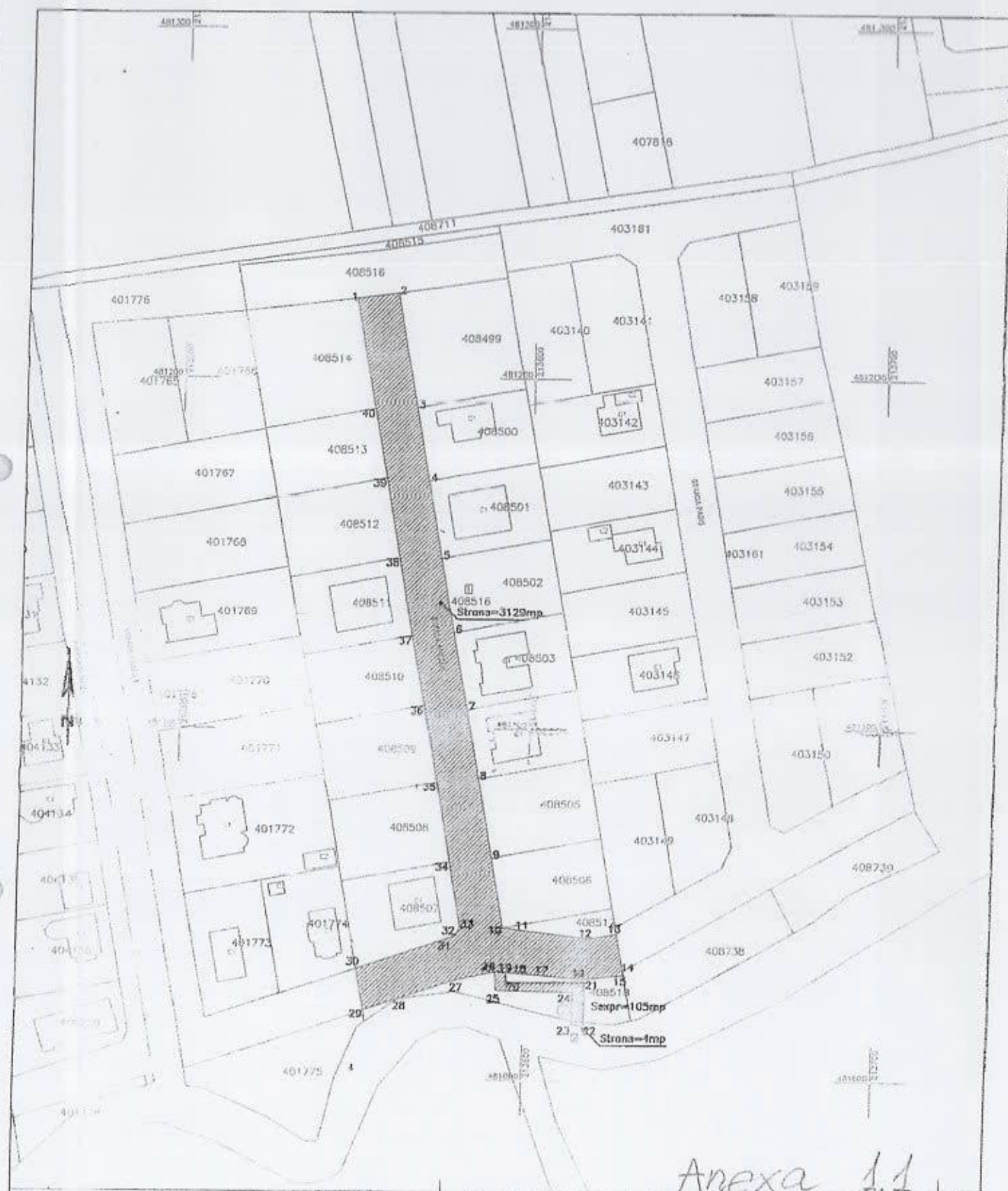
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare
Dr. ing. Gheorghe BELIA



ANEXE

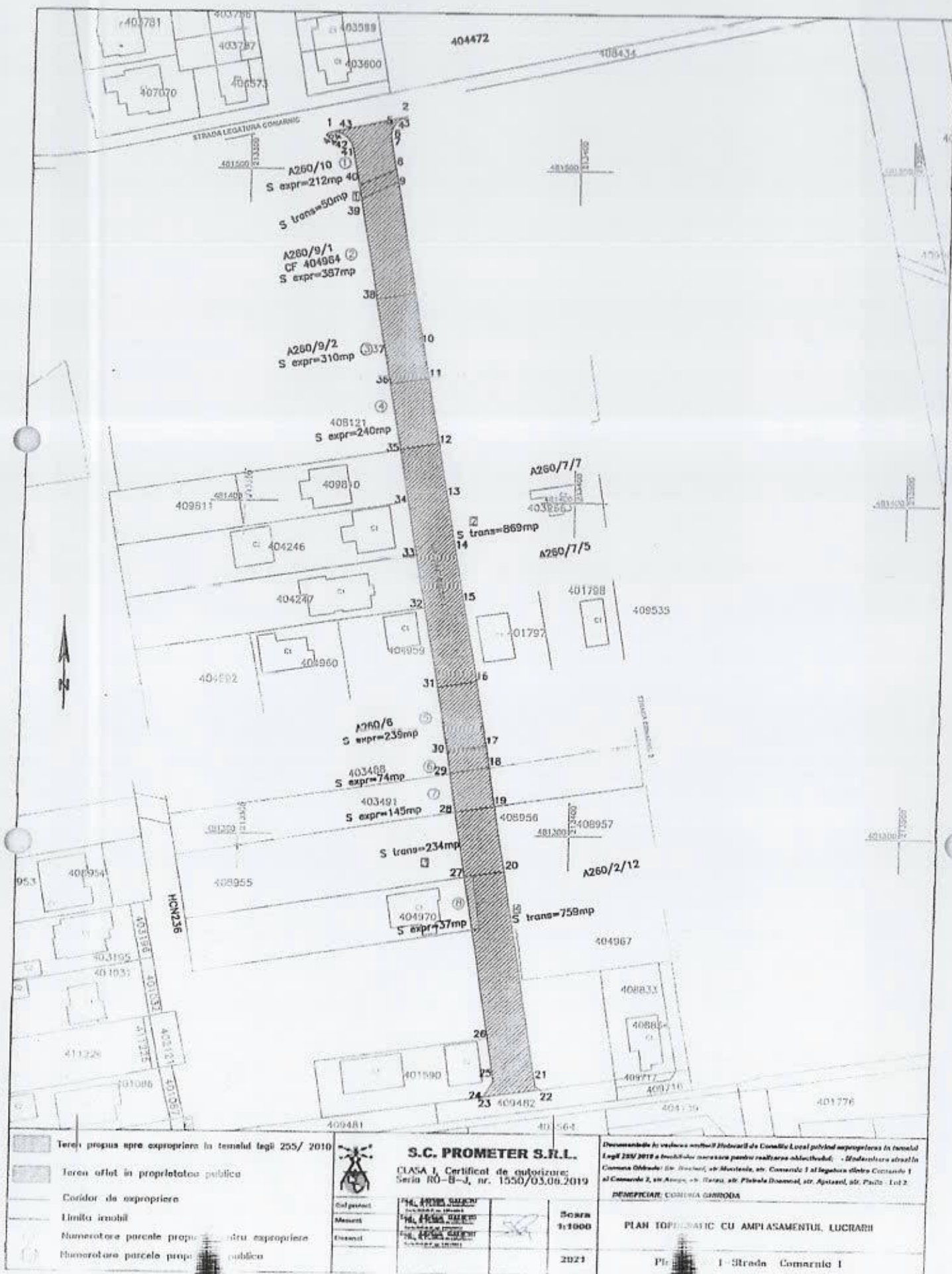
1. Planurile de situație cu suprafețele de expropriat și proprietarii, conform SC PROMETER M&G SRL
2. Calculul cuantumului despăgubirilor pe străzi
3. Calculul valorii de piață pentru terenuri CC și arabile intravilane
4. Calculul valorii de piață pentru terenuri arabile extravilane
5. Oferte terenuri intravilane
6. Oferte terenuri extravilane
7. Extras din Grila Notarilor Publici





Anexa 1.1

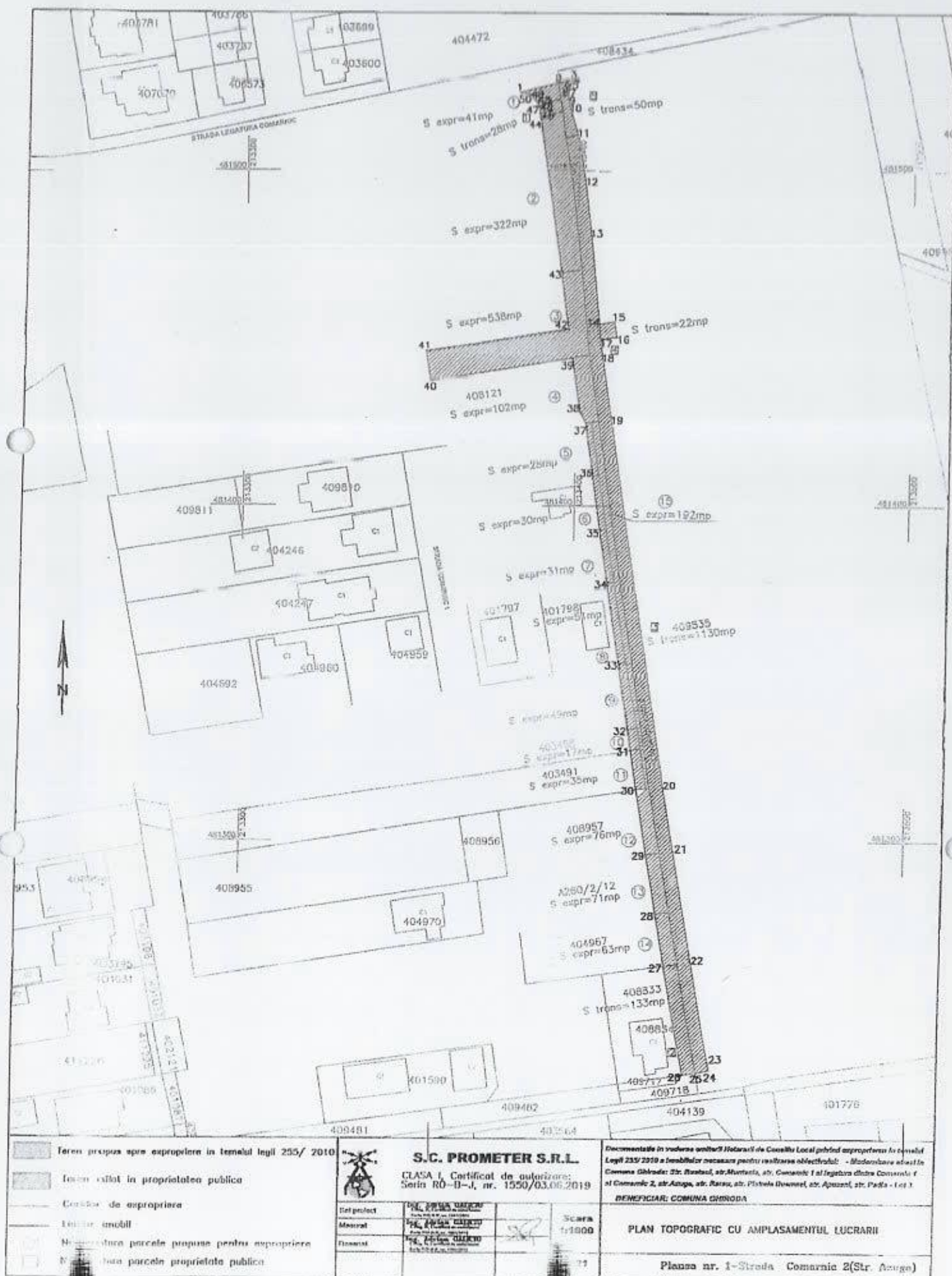
☐ Teren propus spre expropriare în temeiul legii 255/ 2010 ☐ Teren aflat în proprietatea publică ☐ Cămin de expropriare ☐ Locuință mobilă ☐ Construcție parțială propusă pentru expropriare ☐ Locuință parțială proprietate publică	S.C. PROMETER S.R.L. CLASA I, Certificat de autorizare: Seria RO-B-J, nr. 1550/03.06.2019 Sef proiect: ING. PIPU BALINT Modelat: ING. PIPU BALINT Desenat: ING. PIPU BALINT	Documentele în valoare au fost eliberate de Consiliul Local pentru expropriare în temeiul Legii 255/ 2010 a locuitorilor necesari pentru realizarea obiectivului: Modernizarea străzii în Comuna Olvești, Str. Buzeni, str. Buzeni, str. Comandor 1 și în localitatea Comuna 1 și Comandor 2, str. Asaga, str. Buzeni, str. Pînăla Dănilă, str. Apăsari, str. Podu - Lot 2. BENEFICIAR: COMUNA OLVEȘTI PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRĂRII Planșa nr. 1 (Banda Apăsari)
---	---	---



Tereu propus spre expropriare în temeiul legii 255/ 2010
 Tereu aflat în proprietate publică
 Coridor de expropriare
 Linia imobil
 Numeroarea parcele propuse spre expropriare
 Numeroarea parcele propuse în proprietate publică

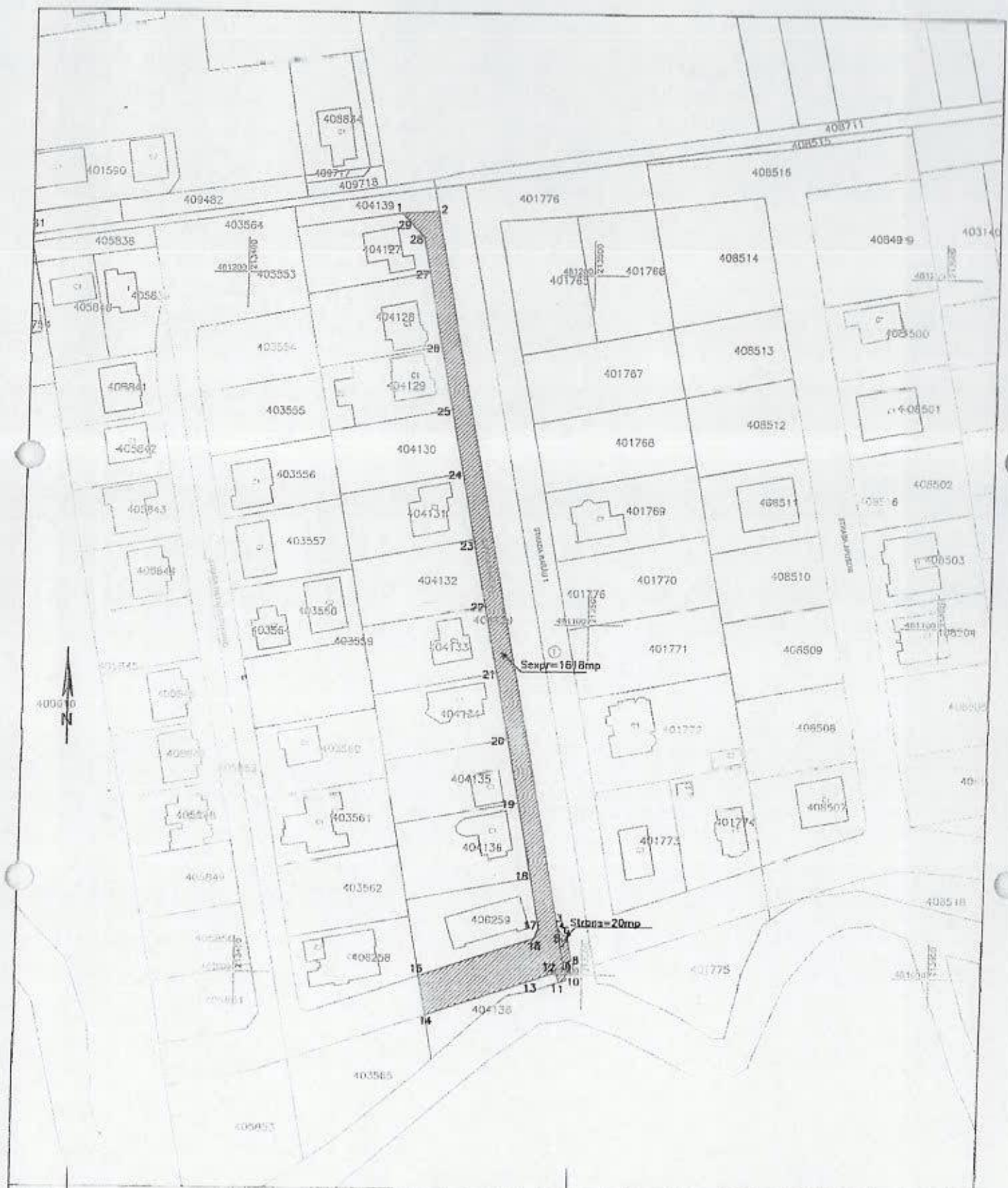
S.C. PROMETER S.R.L.
 CLASA I Certificat de autorizare:
 Seria RO-B-J, nr. 1530/03.09.2019
 Săpător
 Masorator
 Desenator

Documentele în vederea actului de autorizare de Consiliu Local privind exproprierea în temeiul
 Legii 255/2010 a terenurilor necesare pentru realizarea obiectivului: - Modernizarea străzii în
 Comuna Oltreanu (str. Buzău, str. Muntele, str. Comuna 1 și legătura dintre Comuna 1
 și Comuna 2, str. Așchii, str. Târziu, str. Ploaiea Doamnei, str. Apăsari, str. Paule - Lot 2.
RECEPIENT: COMUNA OLTREANU
PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRARI
 2021
 P1 - Strada Comuna 1



Anexo 1.5





Teren propus spre expropriare în temeiul legii 255/ 2010 Teren aflat în proprietate publică Coridor de expropriare Limita înaltă Numerașul parcelelor pentru expropriare Numerașul parcelelor pentru proprietate publică	S.C. PROMETER S.R.L. CLASA I, Certificat de autorizare: Seria RO-B-J, nr. 1530/03.06.2019 Scara: 1:1000 2021	Documentație în vederea emitării Hotărârii de Consiliu Local privind exproprierea în temeiul Legii 255/ 2010 a terenurilor necesare pentru realizarea obiectivului: - Modernizarea străzii în Comuna Ghimbura: Str. Bostan, str. Mădăria, str. Căminului 1 și a legăturii dintre Căminul 1 și Căminul 2, str. Doga, str. Răuș, str. Pădurea Doamnei, str. Apocant, str. Pădure - Lot 3. BENEFICIAR: COMUNA GHIMBURA PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRĂRII Str. 1 - Strada Răuș 2
--	--	--

CUANTUM DESPĂGUBIRI

Anexa 2.1 - Strada Apuseni

Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - Modernizare strazi in Comuna Ghiroda: Str. Busteni, str. Muntenia, str. Comarnic 1 si legatura dintre Comarnic 1 si Comarnic 2, str. Azuga, str. Rarau, str. Pietrele Doamnei, str. Apuseni, str. Padis - Lot 3

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata expropriata (mp)	Categoria de folosinta conform documentatiilor de urbanism/ amenajarea teritoriala	Valoare de despagubire lei/mp	Daune %	Cuatum despagubire lei
1	Turmas	Ghiroda	VUJA VIOREL BALINTONI GIULIANO MILOȘ FLORICA	408158	408158	547	Curti Constructii	Intravilan	105	zona verde / drum	39,51	10	4563
Total													4563

Evaluator autorizat

Dr. ing. Gheorghe BULEA



CUANTUM DESPĂGUBIRI

Anexa 2.2 - Strada Busteni

Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - Modernizare strazi in Comuna Ghiroda: Str. Busteni, str. Muntenia, str. Comarnic 1 si legatura dintre Comarnic 1 si Comarnic 2, str. Azuga, str. Rarau, str. Pietrele Doamnei, str. Apusei, str. Padis - Lot 3

Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata expropriata (mp)	Categoria de folosinta conform documentatiilor de urbanism/ amenajarea teritorială	Valoare de despăgubire lei/mp	Daune %	Cuantu m despăgu bire lei
1	Timis	Ghiroda	ACALU AUREL BACALU IONIC	237/3/10	403521	585	Curti constructii	Intravilan	8	zona verde / drum	39,51	10	3-8
2	Timis	Ghiroda	CIRPACI ZLATUN	237/2/2	400331	1880	Arabil	Extravilan	1508	zona verde / drum	19,89	10	32994
Total											1516	33342	

Evaluator autorizat



CUANTUM DESPĂGUBIRI

Anexa 2.3 - Strada Legatura Comarnic

Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - Modernizare strazi in Comuna Ghiroda: Str. Busteni, str. Muntania, str. Comarnic 1 si legatura dintre Comarnic 1 si Comarnic 2, str. Azuga, str. Rarau, str. Pietrle Doamnei, str. Apuseni, str. Padis - Lot 3										
	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 teritoriala	Valoare de despăgubire lei/mp	Daune %	Cuatum despăgubire lei
1. Timis Ghiroda	404472	404472	55224	Curti constructii	Intravilan	68	zona verde / drum	39,51	10	2955
2. Timis Ghiroda	A260/10/2	TP 2297775	3400	Arabil	Extravilan	275	zona verde / drum	19,89	10	6039
Total										8994

344



CUANTUM DESPĂGUBIRI

Anexa 2.4 - Strada Comarnic I

Lăsați imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - Modernizare strazi in Comuna Ghiroda: Str. Busteni, str. Muntentia, str. Comarnic I si Comarnic 2, str. Azuga, str. Rarau, str. Pietrele Doamnei, str. Apuseni, str. Padis - Lot 3

Nr Crt	Județ	UAT	Numele și prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata expropriate (mp)	Categoria de folosinta conform documentatiilor de urbanism/ amenajarea teritorială	Valoare despăgubire lei/mp	Daune %	Cuatum despăgubire lei
1	Timis	Ghiroda	Fira Petru	A260/10/2	TP 22987/75	3400	Arabil	Exravilan	212	zona verde / drum	19,89	10	4638
2	Timis	Ghiroda	Toroc Ana	A260/9/1	404964	4000	Arabil	Exravilan	387	zona verde / drum	19,89	10	8467
3	Timis	Ghiroda	ELISABETA P. MEDGYESI	A260/9/2	TP22950/79	3850	Arabil	Exravilan	310	zona verde / drum	19,89	10	6782
4	Timis	Ghiroda	MATEȘ OFELIA-VERONICA BOITOR DANIEL-VASILE	A260/8	408121	2938	Arabil	Exravilan	240	zona verde / drum	19,89	10	5251
5	Timis	Ghiroda	MILIN JIVA	A260/6	TP 22987/38	4568	Arabil	Exravilan	239	zona verde / drum	19,89	10	5229
6	Timis	Ghiroda	VITA NICULINA BESU SIMONA CORINA	A260/5	403488	1463	Arabil	Exravilan	74	zona verde / drum	19,89	10	1619
7	Timis	Ghiroda	VITA NICULINA BESU SIMONA CORINA	A260/4	403491	2865	Arabil	Exravilan	145	zona verde / drum	19,89	10	3172
8	Timis	Ghiroda	LAZAR RĂZVAN-ALEXANDRU LAZAR LOREDANA-LIANA	A260/2/8	404970	1404	Curti Constructii	Intravilan	37	zona verde / drum	39,51	10	1608
Total											1644		36766

Evaluator autorizat

Dr. ing. Gheorghe BELLA



CUANTUM DESPĂGUBIRI

Anexa 2.5 - Strada Comarnic 2(str. Azuga)

Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - Modernizare strazi in Comuna Ghiroda: Str. Eusteni, str. Muntenia, str. Comarnic 1 si legatura dintre Comarnic 1 si Comarnic 2, str. Azuga str. Rarau, str. Pietrele Damnei, str. Apuseni, str. Padis - Lot 3													
Nr. Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata expropriata (mp)	Categoria de folosinta conform documentatiilor de urbanism/ amenajarea teritoriala	Valoare despăgubire lei/mp	Daune %	Cuantiu despăgubir e lei
1	Timis	Ghiroda	Fira Petru	A260/10/2	TP 22987/75	3+00	Arabil	Extravilan	41	zona verde / drum	19,89	10	897
2	Timis	Ghiroda	Toroc Ana	A260/9/1	404964	4000	Arabil	Extravilan	322	zona verde / drum	19,89	10	7045
3	Timis	Ghiroda	ELISABETA P. MEDGYESI	A260/9/2	TP22950/79	3550	Arabil	Extravilan	538	zona verde / drum	19,89	10	11771
4	Timis	Ghiroda	MATEȘ OFELIA-VERONICA BOITOR DANIEL-VASILE	A260/8	408121	2538	Arabil	Extravilan	102	zona verde / drum	19,89		
5	Timis	Ghiroda	UGILA IOAN	A260/7/7	403267	732	Arabil	Extravilan	28	zona verde / drum	19,89	10	2232
6	Timis	Ghiroda	UGILA RODICA ILEANA UGILA IOAN	A260/7/6	403266	732	Curti Constructii	Intravilan	30	zona verde / drum	39,51	10	1304
7	Timis	Ghiroda	UGILA IOAN UGILA RODICA ILEANA	A260/7/5	404966	727	Arabil	Extravilan	31	zona verde / drum	19,89	10	678
8	Timis	Ghiroda	URSU NICOLETA-SPERANTA	A260/7/4	401798	550	Curti Constructii	Intravilan	51	zona verde / drum	39,51	10	2217
9	Timis	Ghiroda	MILIN JIVA VITA NICULINA	A260/6	TP 22987/38	4568	Arabil	Extravilan	49	zona verde / drum	19,89	10	1072
10	Timis	Ghiroda	BESU SIMONA CORINA VITA NICULINA	A260/5	403488	1+63	Arabil	Extravilan	17	zona verde / drum	19,89	10	372
11	Timis	Ghiroda	BESU SIMONA CORINA	A260/4	403491	2+65	Arabil	Extravilan	35	zona verde / drum	19,89	10	766
12	Timis	Ghiroda	KOCH WOLFGANG JOHANNES GUNTER KOCH MARINELA CONSTANTA	A260/3	408957	897	Arabil	Intravilan	76	zona verde / drum	39,51		
13	Timis	Ghiroda	OPREA GHEORGHE OPREA DOINA	A260/2/12	401086	7115	Arabil	Extravilan	71	zona verde / drum	19,89	10	3303
14	Timis	Ghiroda	CIOC RODICA CIOC IOAN COJERAN OVIDIU COJERAN PATRICIA	A260/2/10	404967	711	Arabil	Intravilan	63	zona verde / drum	39,51		
15	Timis	Ghiroda	COMUNA GHIRODA-rezerva	A260	-	-	Arabil	Extravilan	192	zona verde / drum	0	10	2738
Total									1646			0	36561

Evaluator autorizat
Dr. ing. Gheorghe BELEA



CUANTUM DESPĂGUBIRI

Anexa 2.6 - Strada Muntenia

Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - Modernizare strazi in Comuna Ghiroda: Str. Busteni, str. Muntenia, str. Comarnic 1 si legatura dintre Comarnic 1 si Comarnic 2, str. Azuga, str. Rarau, str. Pietrele Doamnei, str. Apuseni, str. Padis - Lot 3

Nr. Cpt.	Jucet	UAT	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata expropriata (mp)	Categ. de folosinta conf. docum. de urbanism/ amenajarea teritorială	Valoare despăgu bire lei/mp	Daune %	Cuatum despăgu bi re lei
1	Timis	Ghiroda	403195	403195	927	Curti Constructii	Intravilan	29	zona verde / drum	39,51	10	1260
2	Timis	Ghiroda	401031	401031	924	Curti Constructii	Intravilan	33	zona verde / drum	39,51	10	1434
3	Timis	Ghiroda	401032	401032	68	Arabil	Intravilan	68	zona verde / drum	39,51	10	2955
4	Timis	Ghiroda	411225	411225	33	Arabil	Intravilan	33	zona verde / drum	39,51	10	1434
5	Timis	Ghiroda	402121	402121	128	Arabil	Intravilan	101	zona verde / drum	39,51	10	4390
6	Timis	Ghiroda	401086	401086	849	Curti Constructii	Intravilan	40	zona verde / drum	39,51	10	1738
7	Timis	Ghiroda	408886	408886	434	Arabil	Extravilan	37	zona verde / drum	19,89	10	810
8	Timis	Ghiroda	408887	408887	436	Arabil	Extravilan	436	zona verde / drum	0	10	0
9	Timis	Ghiroda	408799	408799	182	Arabil	Extravilan	167	zona verde / drum	19,89	10	3654
10	Timis	Ghiroda	409481	409481	449	Arabil	Extravilan	30	zona verde / drum	19,89	10	656
11	Timis	Ghiroda	409481	409481	449	Arabil	Extravilan	414	zona verde / drum	19,89	10	9058
12	Timis	Ghiroda	409482	409482	334	Arabil	Extravilan	284	zona verde / drum	19,89	10	6214
13	Timis	Ghiroda	408515	408515	151	Arabil	Intravilan	151	zona verde / drum	39,51	10	6563



14	Comuna Ghironda	FIJ DANA EUGENIA STANCULEASA MARIUS-OVIDIU STANCULEASA CLAUDIA- MARIA GOGIOASE MARIA GOGIOASE CONSTANTIN MORARU RAZVAN MORARU MARIANA-ALINA COMUNA GHIRODA, domeniul public	404139	404139	1867	Curti Constructii	Intravilan	248	zona verde / drum	39,51	10	10778
15	Comuna Ghironda	Comuna Ghironda, domeniul privat CIMPAN MARCU	403564	403564	2219	Curti Constructii	Intravilan	245	zona verde / drum	0	10	0
16	Comuna Ghironda	CIMPAN CARMEN DORINA	400616	400616	9907	Acabil	Extravilan	250	zona verde / drum	19,89	10	5470
Total												56414

Evaluator autorizat

Dr. ing. Gheorghe BELEA



CUANTUM DESPĂGUBIRI

Anexa 2.7 - Str. Pietrele Doamnei

Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - Modernizare strazi in Comuna Ghiroda: Str. Basteni, str.Muntenia, str. Comarnic 1 si legatura dintre Comarnic 1 si Comarnic 2, str.Azuga, str. Rarau, str. Pietrele Doamnei, str. Apuseni, str. Padis - Lot 3

Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata expropriata (mp)	Categoria de folosinta conform documentatiilor de urbanism/ amenajarea teritoriala	Valoare despagu biri lei/mp	Daune %	Cuantu m despagu bire lei
	Tulcea	Ghiroda	VLAD DANA EUGENIA SEBESTYEN EMILIA STELA Comuna Ghiroda-domeniu privat	403564	403564	2219	Curti Constructii	Intravilan	1975	zona verde / drum	39,51	10	85749
Total													85749

Evaluator autorizat

Dr. ing. Gheorghe BELFA



CLANTUM DESPAGUBIRE

Anexa 2.8 - Str. Rarau 2

Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - Modernizarea strazi in Comuna Ghiroda: Str. Busteni, str.Muntenia, str. Comarnic 1 si legatura dintre Comarnic 2, str.Azuga, str. Rarau, str. Pietrele Doamnei, str. Apuseni, str. Padis - Lot 3

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 teritoriala	Valoare despăgubire lei/mp	Daune %	Cuatum despăgubire lei
1	Timis	Ghiroda	FIU DANA EUGENIA STANCULEASA MARIUS- OVIDIU STANCULEASA CLAUDIA- MARIA GOGOASE MARIA GOGOASE CONSTANTIN MORARU RAZVAN MORARU MARIANA-ALINA COMUNA GHIRODA, domeniu public	404139	404139	1867	Curti Constructii	Intravilan	1618	zona verde/drum	39,51	10	70320

Total

1618

70320



Calculul valorii de piață pentru terenuri intravilane,

metoda comparațiilor

Ghiroda

Anexa nr. 3

Elemente de comparație	Propr de evaluat	Ghiroda 1	Ghiroda 2	Ghiroda 3	Ghiroda 4
Preț de vânzare euro		68.904	55.384	108.000	210.000
Suprafața mp		696	602	1.312	1800
Preț unitar euro/mp		99	92,00	82,3	116,7
Preț unitar lei/mp		489,9	455,3	407,3	577,3
Drepturi de propr transm		libera	liberă	liberă	
Corecție drepturi de proprietate		0	0	0	0
Pret corectat		489,9	455,3	407,3	577,3
Condiții de finanțare		la piață	la piață	la piață	
Corecție condiții de finanțare		0	0	0	0
Preț corectat		489,9	455,3	407,3	577,3
Condiții de vânzare		oferta	oferta	oferta	
Corecție condiții de vânzare %		-3	-3	-3	-3
Preț corectat		475,2	441,6	395,1	560,0
Condiții ale pieței		5 X1	5 X1	5 X1	
Corecție condiții ale pieței		0	0	0	0
Preț corectat		475,2	441,6	395,1	560,0
Localizare	cart nou	vatra	vatra	nou	vatra
Corecție pentru localizare		-5	-5	0	-5
Preț corectat		451,4	419,6	395,1	532,0
Utilități	lipsa	curent	curent	lipsă	
Corecție utilități		-5	-5	0	-10
Preț corectat		428,9	398,6	395,1	478,8
Situare, acces	dificil	lângă drum	dificil	dificil	asfalt
Corecție situare, acces		-5	0	0	-10
Preț corectat		407,4	398,6	395,1	430,9
Front stradal m	lungime	idem	idem	idem	
Corecție front stradal		0	0	0	0
Preț corectat		407,4	398,6	395,1	430,9
Corecția totală netă %		-18	-13	-3	-28
Corecția totală brută %		18	13	3	28

Curs BNR lei/euro

4,9485

Preț euro/mp

79,84

Valoare unitară pt drum = 1/10

1/10 din 395,1 = 39,51 lei/mp

Evaluator autorizat

Dr. Ing. Gh. BELEA



Calculul valorii de piață pentru terenuri arabile extravilane,

metoda comparațiilor

Ghiroda

Anexa nr. 4

Elemente de comparație	Propri de evaluat	Ghiroda Veche	Moșnița Veche	Ghiroda
Preț de vânzare euro		3.400	160.000	70.000
Suprafață mp		680	32.000	10.000
Preț unitar euro/mp		5	5	7
Preț unitar lei/mp		24,74	24,74	34,64
Drepturi de propr transm		liberă	liberă	liberă
Corecție drepturi de proprietate		0	0	0
Pret corectat		24,74	24,74	34,64
Condiții de finanțare		la piață	la piață	la piață
Corecție condiții de finanțare		0	0	0
Pret corectat		24,74	24,74	34,64
Condiții de vânzare		oferta	oferta	oferta
Corecție condiții de vânzare %		-10	-10	-10
Pret corectat		22,27	22,27	31,18
Condiții ale pieței		5 XI	30 VIII	5 XI
Corecție condiții ale pieței %		0	5	0
Pret corectat		22,27	23,38	31,18
Suprafață	~1000	680	32000	10000
Corecție pentru suprafață %		0	10	-10
Pret corectat		22,27	25,72	28,06
Utilități	nu	da	da	da
Corecție utilități %		-5	-5	-5
Pret corectat		21,15	24,43	26,66
Situare, acces	greu	ușor	ușor	ușor
Corecție situare, acces %		-6	-6	-6
Pret corectat		19,89	22,97	25,06
Corecția totală netă %		-21	-6	-31
Corecția totală brută %		21	36	31

Curs BNR

lei/euro

4,9485

Preț euro/mp

4,02

Evaluator autorizat

Dr. Ing. Gh. BELEA



Teren intravilan Vatra Satului Ghiroda

Pentru mai multe detalii

Credul ipotecar, comision 0. Vezi de

Detalii

Descriere

Preț / m²:

Deschidere stradala

Suprafață utilă

Clasificare teren:

Tip terenuri

99 €

!

21m

696 696 mp

Intrav

Constr

Descriere

De vânzare parcela teren intravilan Ghiroda în vatra Satului, având o suprafață de 696 mp cu un front stradal de 21,7m. Zona în care se află este o oază de liniște cu aer curat, natură, verdețea, locul perfect pentru construirea unei case individuale sau duplex. Accesul se face direct din drum în imediata apropiere sunt toate utilitățile din zona respectiv apă, gaz, canal, curent electric. Se vinde la prețul de 99 euro/mp, ușor negociabil.

Istoric Preț

Maxim Minim



Preț 5.1

19

Vand teren intravilan în Ghiroda

Solicitați o prezentare

Credit ipotecar, comision 0. Vezi de

Detalii

Distribuie

Preț / m²:

Suprafață utilă

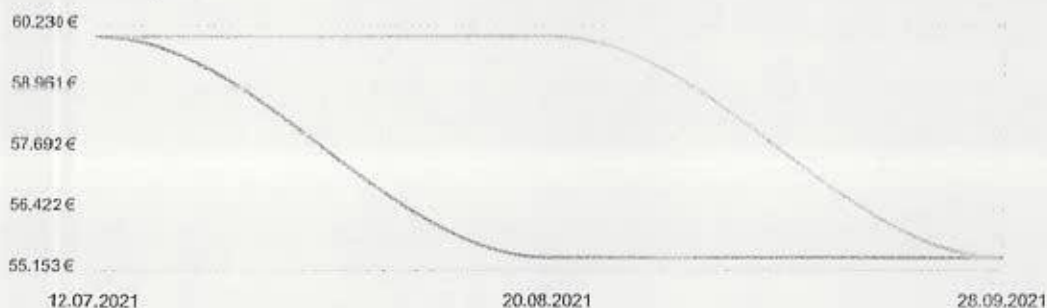
92 €/mp
60: 602 mp

Descriere

Vand 602 mp la Ghiroda, front stradal 17,3 m, gaz, curent, apa, fibra optica, iluminat stradal, fantana forată, pomi fructiferi, placa de beton (de 6x3,4 mp) turnată pentru casuta de gradina sau foi? or. Preț : 92 /mp. Tel.

Istoric Preț

Maxim Minim



Sau, puteti sa-l
achizitionati la
pretul de 55.384 €

A. C. C. C. C.

Teren intravilan cu 2 fronturi stradale în vatra satului, Ghiroda

Se abonează la terenuri

Credit ipotecar, comision 0. Vezi de

Detalii

Distribuire

Preț / m²:

82,52 €/mp

Deschidere stradala

12m 1312 mp

Suprafață utilă

1312 mp

Clasificare teren:

Intrav

Tip terenuri

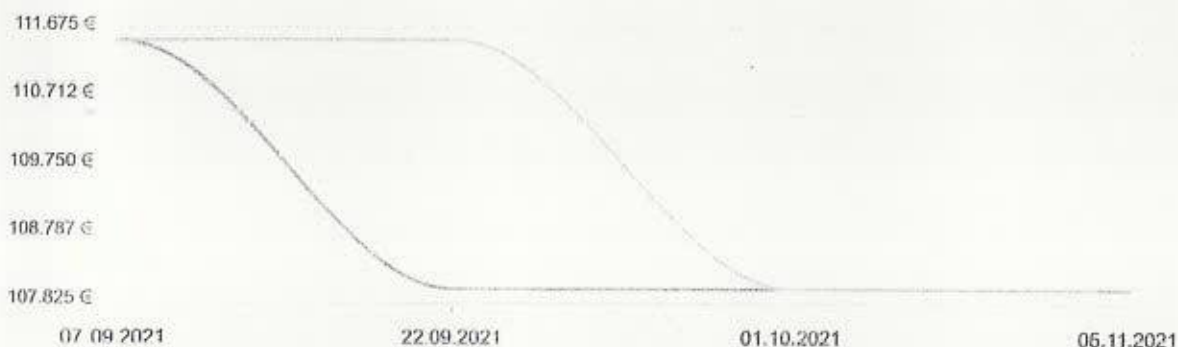
Constr

Descriere

Teren intravilan Construibil de vânzare în Ghiroda - , reper , având o suprafață de 1312 mp și deschiderea de 12 m la 2 străzi. Caracteristici teren POT % , CUT , Regim de înălțime P+1+M , amprenta maximă #amprentamaxima# mp. Prețul este negociabil . ID intern: 6195.

Istoric Preț

Maxim Minim



210.000 €



Specificatii

Suprafata terenului

1800,0 m

Front stradal

21

Numar fronturi

1

Destinatie

Birouri, Comercial, De vacanta, Rezidential

Amenajare strazi

Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

Utilitati generale

Apa, Canalizare, Curent, Gaz

Alte caracteristici

Acces auto, Constructie demolabila, La sosea, Oportunitati de investitie, Parcelabil, Teren imprejmuit

Descriere

IM Imobiliare ofera spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 1800mp.

Front stradal 21ml. Curent, gaz, apa si canalizare pe proprietate.

Pentru informatii:

IM imobiliare

Remus Silariu 0722.229.192

Vezi detalii pe

imo

5 EURO/mp

Descriere

persoana fizica, vand terenuri in Ghirada-Veche

5680 mp

FA OFERTA

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 183

Raporteaza

marilena

Vezi toate anunturile

Distribuie anuntul pe

Anexa B.1

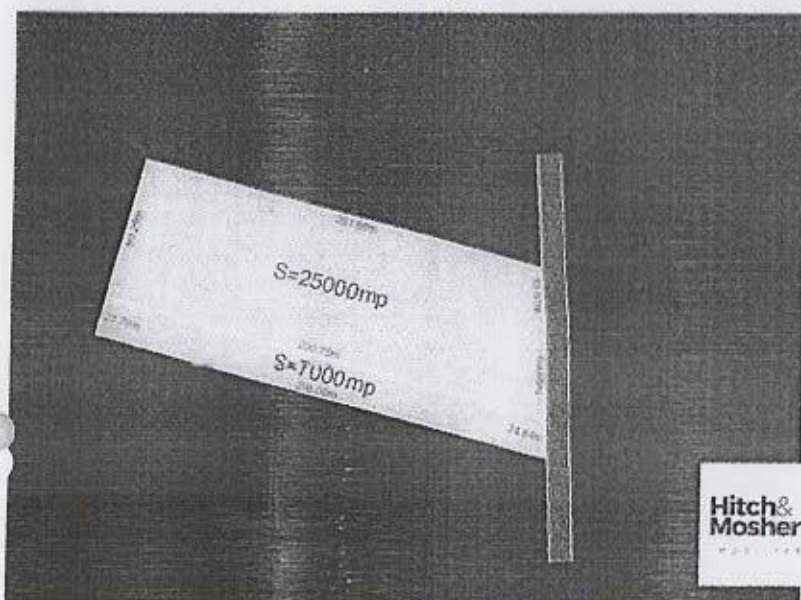
Teren 32,000mp Mosnita Veche

Mosnita-Veche

Actualizat in 30.08.2

160.000 EUR

5 EUR / mp Comision: standard



Detalii

De vanzare teren edificabil, agricol, situat in zona Mosnita Veche, jud. timis,, avand o suprafata de 32000 mp

Pretul de vanzare este de 160,000 EUR. Neg

Alte detalii disponibile, la cerere.

Caracteristici

Suprafata teren:

32000 mp

Tip teren:

agricol

Front stradal:

271 m

Clasificare teren:

extravilan

Construatie pe teren:

nu

Specificatii

Alte detalii zona

- Amenajare strazi: de pamant

Încălțări

rumul Boilor, Padurea Bistra,

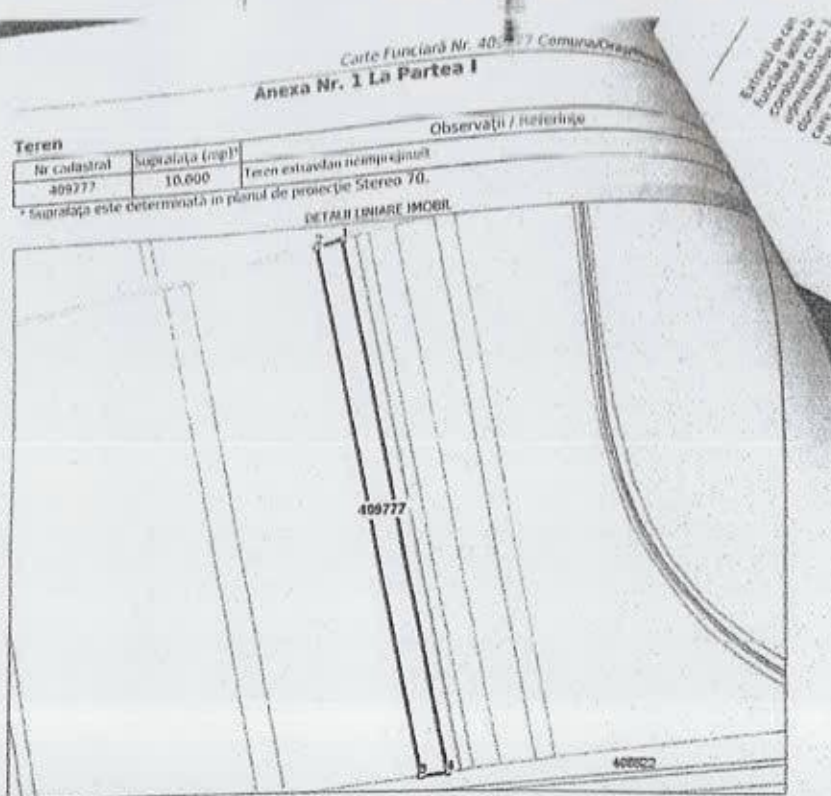
Localizare și împrejurimi

+

-



Anexa 6.2



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intre vilas	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	arabil	NU	10.000	519/1/1	12	-	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	22.415
2	3	445.415
3	4	22.449
4	1	445.564

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Descriere

Vând teren extravilan între Remetea Mare și Ghiroda peste calea ferată 1 ha preț 7 euro/mp negociabil

Vezi detalii pe www.publi24.ro/anunturi/mobiliare/de-van...

B

A1 29 6.3

Teren intravilan

Circumscripția Judecătorei Timișoara

Localitate	Valoare
Jimbolia	zona A 35
Recaș	alte zone 13
	17
	> 10000 mp 10
Bazoș	5,5
Izvin	15
Herneacova	7
Nadăș	3
Petrovaselo	5,5
Stanciova	5
Becicherecu Mic	17
Biled	13
	4
	4
Buzad	3
Charlottenburg	5
Comeat	3
Sintar	3
Bucovăț	17
Bazoșu Nou	16
Carpiniș	12
Iecea Mică	6

Localitate	Valoare
Cenei	6
Bobda	6
Checea	5
Chevereșu Mare	10
Dragșina	14
Vucova	4
Dudeștii Noi	18
Dumbravița	zona A 140
	zona B 100
	zona C 70
	zona D 35
	>10000mp zona D 25
Fibiș	7
Foeni	3
Cruceni	3
Ghiroda	zona A 80
	alte zone 45
	> 10000 mp 25
Giarmata Vii	35
	> 10000 mp 22
Giarmata	27
	> 10000 mp 16

Localitate	Valoare
Cerneteaz	23
Giroc	zona A 110
	zona B 70
	>10000mp zona B 45
	zona C 37
	>10000mp zona C 20
Chișoda	zona A 85
	alte zone 32
	> 10000 mp 20
Giulvaz	6
Crai Nou	2
Ivanda	3
Rudna	3
Iecea Mare	6
Mașloc	6
Alioș	3
Remetea Mică	3
Moșnița Nouă	zona A 65
	zona B 45
	zona C 35
	zona D 20
	>10000mp zona C, D 15

Localitate	Valoare
Albina	17
Moșnița Veche	A 45
	zona B 35
	zona C 22
	alte zone 12
	>10000mp 10
Rudicica	18
Urseni	zona A 30
	zona B 35
	zona C 20
	alte zone 10
	>10000mp 6
Orlișoara	15
Călacea	6
Cornești	7
Seceani	5
Otelec	3
Pața	17
Peciu Nou	13
Diniaș	8
Sânmărtinu Sărbesc	4,5
Pișchia	13

Anexa 7.1

Localitate	Valoare
Bencecu de Jos	5
Bencecu de Sus	5
Murani	6
Sălcuța Nouă	4
Remetea Mare	23
> 10000 mp	12
Ianova	11
Sacoșu Turcesc	8
Benini	4
Icloda	4

Localitate	Valoare
Otvești	4
Stamora Română	4
Uliuc	4
Unip	3
Satchinez	6
Bărateaz	4
Hodoni	5
Săcălaz	27
> 10000 mp	10
Beregsău Mare	14

Localitate	Valoare
Beregsău Mic	6
Săndandrei	32
alte zone	18
> 10000 mp	12
Carani	13
Covaci	20
Sănmihailu Roman	30
Sănmihailu German	15
Uvin	35
> 10000 mp	12

Localitate	Valoare
Șag	zona / 40
alte zone	20
> 10000 mp	10
Șandra	8
Uihei	3
Uiivar	4
Ionel (Iohannisfeld)	2
Pustiniș	2
Răuți	2
Sănmartinu Maghiar	2

Nctă:

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.

Anexa 7.2

Teren extravilan

Circumscripția Judecătoriei Timișoara

Localitate	Valoare
Jimbolia	7000
Recaș	6500
	8500
	6500
Bazoș	6000
Herneacova	6000
Nacăș	5000
Petrovaselo	6000
Stanciova	5000
Becicherecu Mic	7000
Blăd	7000
Bogda	5000
Altringen	5000
Buzad	5000
Charlottenburg	5000
Comeat	5000
Sintar	5000
Bucovăț	6500
Bazoșu Nou	6500
Cărpiniș	7000
lecea Mică	7000

Localitate	Valoare
Cenei	6000
Bobda	6000
Checea	6000
Chevereșu Mare	6000
Dragșina	6000
Vucova	5500
Dudeștii Noi	6500
Dumbrăvița	50000
Fibiș	6000
Foeni	5000
Cruceni	5000
Ghiroda	40000
Giarmata VII	40000
Giarmata	6500
Cerneteaz	6500
Giroc	25000
Chișoda	25000
Giulvăz	5500
Crai Nou	5000
Ivanda	5000
Rudna	5000

Localitate	Valoare
lecea Mare	7000
Mașloc	6000
Alioș	5000
Remetea Mică	5000
Moșnița Nouă	25000
Albina	12000
Moșnița Veche	20000
Rudicica	13000
Urseni	13000
Orțișoara	6500
Călacea	6500
Cornești	6500
Seceani	6500
Otelec	6000
Pața	6500
Peciu Nou	6500
Diniaș	6000
Sănmartinu Sărbesc	5500
Pișchia	6500
Bencecu de Jos	6000
Bencecu de Sus	6000

Localitate	Valoare
Murani	6500
Sălcium Nouă	5000
Remetea Mare	7500
Ianova	6000
Sacoșu Turcesc	5500
Berini	5500
Icloda	5500
Otvești	5500
Stamora Română	5500
Uliuc	5500
Unip	5500
Satchinez	6500
Bărăteaz	6500
Hodoni	6500
Săcălaz	6500
Beregsău Mare	6500
Beregsău Mic	6000
Sănandrei	6500
Carani	6500
Covaci	6500

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Sânmihaieu Roman	6500	Șag	7000	Uivar	5500
Sânmihaieu German	6000	Șandra	6500	Ionel (Iohannisfeld)	5500
Ușin	6500	Ulhei	6500	Pustiniș	5500
				Sânmartinu Maghiar	5500

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

Pășuni, fânețe	80% din terenul arabil
	175% din terenul arabil
Păduri	200% din terenul arabil
	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.

Anexa 7.4