



Nr. certificat : 6302  
ISO 9001:2015



TOP SKY VALUATION  
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 1340  
ISO/CEI 27001:2013

Raport de evaluare nr. 28/VZ/2021

# **RAPORT DE EVALUARE**

## **PROPRIETATE IMOBILIARA**

**Teren intravilan, situat în  
Ghiroda, Cadastral 410952,  
Jud. Timiș,  
la data de 24.02.2021,  
în scopul estimării valorii de piață în  
vederea concesiunii**

**Client:  
COMUNA GHIRODA  
Utilizator desemnat:  
COMUNA GHIRODA**

**În atenția: Consiliului Local al Primăriei Comunei Ghiroda, COMUNA GHIRODA**

**Referitor: Evaluare teren intravilan în suprafața de 3.500 mp, categoria de folosință arabil înscris în CF 410952 Ghiroda din data de 19.01.2021, TOP/CAD 410952, aflat în proprietatea COMUNA GHIRODA, domeniul privat la data de 24.02.2021, în scopul estimării valorii de piață în vederea concesiunii.**

La cererea dumneavoastră, am efectuat evaluarea teren intravilan, categoria de folosință arabil, situat în zona rezidențială, Ghiroda, CF 410952 Ghiroda din data de 19.01.2021. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constând din 32 pagini+anexe (centralizator, fisele de evaluare, tranzacții și oferte ale unor proprietăți comparabile, și extrase de carte funciara, planuri amplasament), prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

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

**Valoare unitară teren rezultată din evaluare:**

|            |               |
|------------|---------------|
|            | 39,47 euro/mp |
| echivalent | 192,00 lei/mp |

**VALOARE DE PIAȚĂ\* a terenului rezultată din evaluare:**

|            |              |
|------------|--------------|
|            | 138.200 euro |
| echivalent | 673.630 lei  |

**Valoarea redevenței anuale conform contract = 2.820 euro/an**

**Valoarea redevenței anuale conform contract = 13.748 lei/an**

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



## **CUPRINS**

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII</b>               | <b>4</b>  |
| <b>II. PREZENTAREA DATELOR</b>                             | <b>9</b>  |
| <b>III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</b>                      | <b>12</b> |
| <b>IV. EVALUARE</b>                                        | <b>16</b> |
| <b>V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b> | <b>19</b> |
| <b>VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE</b>        | <b>21</b> |

## I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

### 1.1 Identificarea și competența evaluatorului:

Prezenta evaluare este realizată de către SC TOP SKY VALUATION SRL, membru corporativ AVEVAR, autorizație nr. 0603 care semnează raportul, prin Chelu Adrian Claudiu, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 11300 – valabilă 2021.

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

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

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

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

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

**Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu**

**Membru Titular Expert Evaluator ANEVAR**

**Evaluarea proprietăților imobiliare EPI**

**Evaluarea bunurilor mobile EBM**

**Legitimație nr. 11300 valabilă 2021**

**Director general**

**SC TOP SKY VALUATION SRL**

**Membru corporativ ANEVAR**

**Autorizație nr. 0603 valabilă 2021**

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

Evaluator autorizat,

SC TOP SKY VALUATION SRL

Chelu Adrian Claudiu

Director general

Chelu Adrian Claudiu



## 1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client: **COMUNA GHIRODA**

Beneficiar: **COMUNA GHIRODA**

Utilizatorul desemnat: **COMUNA GHIRODA**

## 1.3 Scopul evaluării

Evaluarea este realizată în scopul stabilirii valorii de piață în vederea concesiunii.

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: teren intravilan categoria de folosință arabil

Situația actuală a proprietății: teren liber

Adresa: Ghiroda, Cadastral 410952, Jud. Timiș

Cod postal: 307200

Identificare cadastrală: TOP/CAD 410952

Carte funciara: CF 410952 Ghiroda din data de 19.01.2021

Proprietar: **COMUNA GHIRODA, domeniul privat, în administrarea CONSILIULUI LOCAL;** dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară

## 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: 16.02.2021. Inspecția s-a realizat de către Evaluator Autorizat Adrian Claudiu Chelu, în prezența reprezentantului clientului COMUNA GHIRODA.

Data evaluării: 24.02.2021

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 24.02.2021

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

**Februarie 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 24.02.2021, 1 Euro = 4,8743 Lei.

## 1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea identificării proprietății, evaluatorul a avut la dispoziție: extras de CF 410952 Ghiroda din data de 19.01.2021.

Inspekția proprietății (accesul) a fost asigurată de către reprezentantul clientului COMUNA GHIRODA 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 terenului;
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată
- (situație— precizată prin CF 410952 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](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [publi24.ro](http://publi24.ro), etc.;
- Revistele de profil: Publitim;
- 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 a fost furnizată 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 **client** o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de **client**, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de **client** și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data

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

**Urbanism:**

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

**Mediu**

- din informațiile deținute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul clientului 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 in conditiile tipului valorii selectate;

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

**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. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

**Ipoteze speciale:** Calculul redevenței s-a efectuat conform contract concesiune la maxim 49 de ani.

### 1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

**Condiții restrictive:**

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

### 1.11 Declarația conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020 ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

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

### 1.12 Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

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

## II. PREZENTAREA DATELOR

### a. Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică

Proprietatea evaluată "Teren intravilan (categoria de folosință arabil) este situată în Ghiroda, Cadastral 410952, Jud. Timiș. Această adresă se află în zona rezidențială a localității Ghiroda; accesul la imobil se face pe un drum pietruit.

Dreptul de proprietate al terenului este înscris în: **CF 410952 Ghiroda din data de 19.01.2021, cu nr TOP/CAD 410952.**

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale |                                                                                                                                                                                                                                                      | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 10346 / 19/01/2021                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| Ordin nr. 0:                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
| B2                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală<br>1/1                                                                                                                                                                            | A1        |
|                                                                       | 1) COMUNA GHIRODA                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|                                                                       | OBSERVAȚII: pozitie tranșanță din CF 405219/Ghiroda, înscrisă prin încheierea nr. 186136 din 15/05/2017;<br>pozitie tranșanță din CF 401963/Ghiroda, înscrisă prin încheierea nr. 40609 din 22/12/2004; (provenite din<br>conversia CF 5252 Ghiroda) |           |
| B3                                                                    | În administrarea                                                                                                                                                                                                                                     | A1        |
|                                                                       | 1) CONSILIULUI LOCAL                                                                                                                                                                                                                                 |           |
|                                                                       | OBSERVAȚII: pozitie tranșanță din CF 405219/Ghiroda, înscrisă prin încheierea nr. 186136 din 15/05/2017;<br>pozitie tranșanță din CF 401963/Ghiroda, înscrisă prin încheierea nr. 40609 din 22/12/2004; (provenite din<br>conversia CF 5252 Ghiroda) |           |

#### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate,<br>drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                               |           |

**Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea nu 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, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Zona rezidențială, formată din terenuri intravilane; terenurile sunt situate în zona rezidențială a localității Ghiroda.
- Unitati comerciale: la distanță mare;
- Unitati de învățământ: amplasate la distanță mică.
- Unitati medicale: amplasate la distanță mică
- Sedii de banci: amplasate la distanță mare;
- Muzei: amplasat la distanță mare
- Institutii de cult: Biserica Ortodoxa Ghiroda amplasată în apropiere
- Parcuri: amplasat la distanță mică
- Lacuri: la distanță mare

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existentă existentă la 500 m
- Retea urbana de apa: existentă existentă la 500 m
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: existentă existentă la 500 m
- Retea urbana de canalizare: existentă existentă la 500 m

Artere de circulație:

- Auto: pietruit. Calitatea rețelilor de transport: pietruit cu circulația pe o bandă pe fiecare sens.
- Trasee suprafață: autobuze
- Stație de autobuz la distanță mare
- Feroviar: gara este amplasată la distanță mare

#### Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto scăzut
- Trafic pietonal scăzut

#### Informații despre amplasament

Terenul se află în zona rezidențială a localității Ghiroda

#### d. Informații despre amplasament. Descriere fizică

**Teren intravilan cu destinația intravilan, categoria de folosință arabil, în suprafață de 3.500 mp, având 3 fronturi stradale de 45/72/45 m liniari.**

Terenul este intravilan și are o suprafață de 3.500 mp (conform măsurătorilor cadastrale), având categoria de folosință arabil, cu 3 fronturi stradale de 45/72/45 m liniari la drum pietruit. Din punct de vedere topografic, acesta este plan, având formă dreptunghiulară.



**Împrejmuire și amenajările terenului (amplasamentului).** Terenul este amenajat pentru funcționarea unei case cu spații comerciale la parter, beneficiază de alei de circulație pietonale exterioare, pavaje și alei interioare și este îngrădit.

#### Date generale

- Amplasare în zona rezidențială, a localității Ghiroda, acces la drum pietruit:
- Inclinare: plan
- Tip drum de acces: drum pietruit

Utilități, în zona curent, apă, gaz, canalizare

Alte aspect

Teren în surplus (considerat de evaluator): nu

Teren în exces (considerat de evaluator): nu

**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.

**f. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente**

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

Terenurile intravilane în zona rezidențială Ghironda se vând în mod obișnuit cu prețuri între 40 Euro/mp și 60 Euro/mp în funcție de utilitățile de care beneficiază, de pisagistică/destinația (rezidențial/comercial) dar și a localizării. În urma analizării pieței s-a constatat că terenurile intravilane care sunt mai aproape de zona rezidențială sunt mai scumpe decât cele mai îndepărtate.

### III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### a. Considerente generale

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

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

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

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

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

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

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

#### b. Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

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

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

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piață proprietăților de tip

rezidential (teren intravilan), piață a carei limita geografică este Ghiroda.

Localizare proprietate: Ghiroda, Cadastral 410952, Jud. Timiș.

Proprietatea evaluată "Teren intravilan"; subpiața specifică este cea a proprietăților de tip "teren intravilan" cu destinația rezidențială, categoria de folosință arabil

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

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

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

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

Majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața locală au drept subiect terenuri de dimensiuni mici, în general având destinații rezidențiale;

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

În ceea ce privește piața specifică terenului evaluat, în zonele analizate, nivelul de accept, conform informațiilor culese din surse publice, este în general pentru Terenurile intravilane în zona rezidențială între 40 EUR /mp și 60 EUR /mp. Analiza pieței imobiliare pornește de la:

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

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

#### **Concluzii generale**

În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea concesiunii 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 construiască o casă și funcțiuni complementare)".

### d. Analiza ofertei competitive

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

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

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

Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea proprietăți similare: mediu

Disponibilitatea terenului ocupat: mediu

Tendința prețului: în stagnare

Condiții și circumstanțe economice speciale

- Condițiile politice: neinfluențabile
- Condițiile juridice: neinfluențabile
- Condițiile economice generale: avantajoase
- Condițiile sociale: neinfluențabile

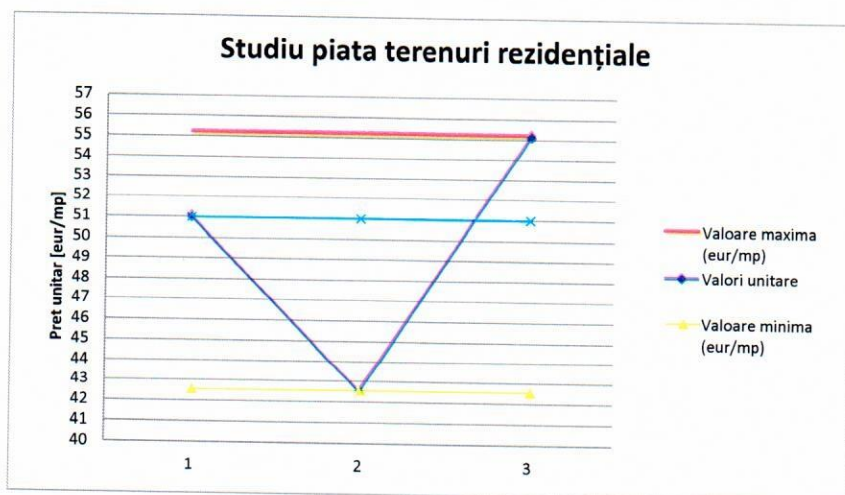
Impactul administrativ / reglementări locale: avantajoase

Disponibilitatea de finanțare / creditare: medie

### 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            | <b>51,00</b>         | 51               | 43             | 55             |
| 2        | Oferta 2       | 615            | 30.750            | <b>42,50</b>         | 51               | 43             | 55             |
| 3        | Oferta 3       | 555            | 35.999            | <b>55,13</b>         | 51               | 43             | 55             |



#### e. Echilibrul pietei

În prezent cererea potențială de proprietăți rezidențiale este relativ medie (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, drumul de acces, dar cel mai important atestarea printr-o Autorizație de construire pentru construire casa etc.

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

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

Piața activă: DA este caracterizată de o cerere în creștere

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

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

Piață a vânzătorului: NU. O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la preturi 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 proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca 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 construit rezidențial (arabil)**

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

- proprietate rezidențială/comercială cu locuințe și funcțiuni complementare.

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

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

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

## 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 comparație, metoda comparației directe a vânzărilor

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

Etapele parcurse în vederea estimării valorii :

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către reprezentantul **clientului**;
- inspecția amplasamentului, aprecierea stării 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 România)

### Abordarea prin piață

#### **Metoda comparației**

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

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

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

Metoda dă, de regulă, indicații de primă mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru 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 comparare 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 – corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuiesc folosite calcule de echivalență cash;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea ajustării 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 ajustării nete pentru fiecare tranzacție/ofertă comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);
  4. Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.
- Ajustările obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor/ofertelor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Ajustarea procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Ajustarea se face asupra prețului tranzacției/ofertei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Ajustarea absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor/ofertelor comparabile.

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:

**Valoare unitara teren rezultata din evaluare:**

|            |               |
|------------|---------------|
|            | 39,47 euro/mp |
| echivalent | 192,00 lei/mp |

**VALOARE DE PIAȚĂ\* a terenului rezultata din evaluare:**

|            |              |
|------------|--------------|
|            | 138.200 euro |
| echivalent | 673.630 lei  |

### b. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Criteriile prin care se analizează (reconciliază) rezultatele abordărilor pentru a selecta valoarea de piață din rândul valorilor estimate în cadrul abordărilor sunt:

**Adecvarea:** în general în zona de influență a proprietății există suficiente tranzacții cu bunuri similare; nivelul prețurilor de tranzacționare în general se formează urmărind ofertele de vânzare prioritar față de situațiile de închirieri; adecvarea unei abordări și în cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelată cu tipul de proprietate și cu viabilitatea acesteia; în acest caz se poate concluziona că abordarea prin piață este cea mai adecvata pentru bunul evaluat;

**Precizia:** se apreciază că informațiile despre tranzacții cu proprietăți comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel încât conferă o mai bună acuratețe și se conformează modelului real al pieței de profil, metoda are un grad bun de încredere;

**Cantitatea de informații:** în cadrul abordării prin comparație au fost identificate suficiente date de piață, informațiile disponibile despre vânzări sunt abundente și din surse credibile.

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 terenului intravilan, aflat în proprietatea **COMUNA GHIRODA, domeniul privat** la 24.02.2021, **valoarea de piață a terenului** este în **opinia evaluatorului** de:

| 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 | 138.200 €                                                   | 673.614 lei | 138.200 €                                          | 673.614 lei |

**Valoarea redevenței anuale conform contract = 2.820 euro/an**

**Valoarea redevenței anuale conform contract = 13.748 lei/an**

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 concesiunii;
- 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 piata (rotunjita) estimata de evaluator |             |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------|-------------|
|                                      | euro                                                        | lei         | euro                                               | lei         |
| Valoare proprietate teren intravilan | 138.200 €                                                   | 673.614 lei | 138.200 €                                          | 673.614 lei |

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

echivalent

39,47 euro/mp

192,00 lei/mp

VALOARE DE PIAȚĂ\* a terenului rezultata din evaluare:

echivalent

138.200 euro

673.630 lei

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

| - EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE -               |                         |                         |                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| Teren intravilan localitatea Ghiroda, CADASTRAL 410952, Jud. Timiș |                         |                         |                  |                  |
| Metoda comparației directe                                         |                         |                         |                  |                  |
| DATA EVALUĂRII 24.02.2021                                          |                         |                         |                  |                  |
| Element de comparație                                              | proprietatea de evaluat | proprietăți comparabile |                  |                  |
| Adresa                                                             | zona rezidențială       | A                       | B                | C                |
|                                                                    | Ghiroda                 | Ghiroda                 | Ghiroda          | Ghiroda          |
| pret tranzacție/ofertă(euro)                                       |                         | 36.000                  | 30.750           | 35.999           |
| Suprafata (mp)                                                     | 3.500                   | 600                     | 615              | 555              |
| Pret unitar tranz/ofertă (eu/mp)                                   |                         | 60,00                   | 50,00            | 64,86            |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII                                 |                         |                         |                  |                  |
| TIPUL COMPARABILEI (oferta / tranzacție)                           |                         | ofertă actuală          | ofertă actuală   | ofertă actuală   |
| Marja de negociere din piața specifică (%)                         |                         | -15%                    | -15%             | -15%             |
| Cuquantum ajustare (euro/mp)                                       |                         | -9,00                   | -7,50            | -9,73            |
| PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (euro/mp)                               |                         | 51,00                   | 42,50            | 55,13            |
| DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS                                      | Drept absolut           | Drept absolut           | Drept absolut    | Drept absolut    |
| Cuquantum ajustare (%)                                             |                         | 0%                      | 0%               | 0%               |
| Cuquantum ajustare (euro/mp)                                       |                         | 0,00                    | 0,00             | 0,00             |
| PREȚ AJUSTAT (euro/mp)                                             |                         | 51,00                   | 42,50            | 55,13            |
| RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)                       | Nu sunt                 | Nu sunt                 | Nu sunt          | Nu sunt          |
| Cuquantum ajustare (%)                                             |                         | 0%                      | 0%               | 0%               |
| Cuquantum ajustare (euro/mp)                                       |                         | 0                       | 0                | 0                |
| PREȚ AJUSTAT (euro/mp)                                             |                         | 51,00                   | 42,50            | 55,13            |
| CONDIȚII DE FINANȚARE                                              | Numerar                 | Numerar                 | Numerar          | Numerar          |
| Cuquantum ajustare (%)                                             |                         | 0%                      | 0%               | 0%               |
| Cuquantum ajustare (euro/mp)                                       |                         | 0                       | 0                | 0                |
| PREȚ AJUSTAT (euro/mp)                                             |                         | 51,00                   | 42,50            | 55,13            |
| CONDIȚII DE VÂNZARE                                                | Nepărtinitoare          | Nepărtinitoare          | Nepărtinitoare   | Nepărtinitoare   |
| Cuquantum ajustare (%)                                             |                         | 0%                      | 0%               | 0%               |
| Cuquantum ajustare (euro/mp)                                       |                         | 0                       | 0                | 0                |
| PREȚ AJUSTAT (euro/mp)                                             |                         | 51,00                   | 42,50            | 55,13            |
| CONDIȚII DE PIAȚĂ                                                  | Curente                 | Curente                 | Curente          | Curente          |
| Cuquantum ajustare (%)                                             |                         | 0%                      | 0%               | 0%               |
| Cuquantum ajustare (euro/mp)                                       |                         | 0                       | 0                | 0                |
| PREȚ AJUSTAT (euro/mp)                                             |                         | 51,00                   | 42,50            | 55,13            |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII                                    |                         |                         |                  |                  |
| LOCALIZARE                                                         | Ghiroda                 | Ghiroda                 | Ghiroda          | Ghiroda          |
| Comparativ cu subiectul                                            |                         | locatie similară        | locatie similară | locatie similară |
| Cuquantum ajustare (%)                                             |                         | 0%                      | 0%               | 0%               |
| Cuquantum ajustare (euro/mp)                                       |                         | 0,00                    | 0,00             | 0,00             |
| PREȚ AJUSTAT (euro/mp)                                             |                         | 51,00                   | 42,50            | 55,13            |
| CARACTERISTICI FIZICE                                              |                         |                         |                  |                  |
| SUPRAFAȚA (mp)                                                     | 3.500                   | 600                     | 615              | 555              |
| Cuquantum ajustare (%)                                             |                         | -15%                    | -15%             | -15%             |
| Cuquantum ajustare (euro/mp)                                       |                         | -7,65                   | -6,38            | -8,27            |
| PREȚ AJUSTAT (euro/mp)                                             |                         | 43,35                   | 36,13            | 46,86            |
| DESTINAȚIA (utilizarea terenului)                                  | intravilan              | intravilan              | intravilan       | intravilan       |
| Cuquantum ajustare (%)                                             |                         | 0%                      | 0%               | 0%               |
| Cuquantum ajustare (euro/mp)                                       |                         | 0,00                    | 0,00             | 0,00             |
| PREȚ AJUSTAT (euro/mp)                                             |                         | 43,35                   | 36,13            | 46,86            |
| DESCHIDERE & FORMA IN PLAN                                         | 3fs = 45 mp             | 1fs = 20 mp             | 1fs = 27 mp      | 1fs = 18 mp      |
| Cuquantum ajustare (%)                                             |                         | 3%                      | 3%               | 3%               |
| Cuquantum ajustare (euro/mp)                                       |                         | 1,30                    | 1,08             | 1,41             |
| PREȚ AJUSTAT (euro/mp)                                             |                         | 44,65                   | 37,21            | 48,27            |
| RAPORT LATURI                                                      | 1,48                    | 0,67                    | 1,19             | 0,58             |
| Cuquantum ajustare (%)                                             |                         | 3%                      | 0%               | 3%               |
| Cuquantum ajustare (euro/mp)                                       |                         | 1,34                    | 0,00             | 1,45             |
| PREȚ AJUSTAT (euro/mp)                                             |                         | 45,99                   | 37,21            | 49,72            |
| UTILITAȚI                                                          | la 500 metri            | apa, curent             | in curs          | apa, curent      |
| Cuquantum ajustare (%)                                             |                         | -3%                     | 0%               | -3%              |
| Cuquantum ajustare (euro/mp)                                       |                         | -1,38                   | 0,00             | -1,49            |
| PREȚ AJUSTAT (euro/mp)                                             |                         | 44,61                   | 37,21            | 48,23            |
| VECINĂȚĂȚI                                                         |                         | superioara              | inferioara       | superioara       |
| Cuquantum ajustare (%)                                             |                         | -10%                    | 3%               | -10%             |
| Cuquantum ajustare (euro/mp)                                       |                         | -4,46                   | 1,12             | -4,82            |
| PREȚ AJUSTAT (euro/mp)                                             |                         | 40,15                   | 38,33            | 43,40            |

| DESTINAȚIA (peisagistică CMBU)                                                    | casa/comercial parter | casa P+IE+M                  | casa P+IE+M                  | casa P+IE+M                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Cuantum ajustare (%)                                                              |                       | 3%                           | 3%                           | 3%                           |
| Cuantum ajustare (euro/mp)                                                        |                       | 1,20                         | 1,15                         | 1,30                         |
| PREȚ AJUSTAT (euro/mp)                                                            |                       | 41,35                        | 39,47                        | 44,71                        |
| ACCESIBILITATEA                                                                   | bună                  | superioară                   | bună                         | superioară                   |
| Cuantum ajustare (%)                                                              |                       | -5%                          | 0%                           | -5%                          |
| Cuantum ajustare (euro/mp)                                                        |                       | -2,07                        | 0,00                         | -2,24                        |
| PREȚ AJUSTAT (euro/mp)                                                            |                       | 39,29                        | 39,47                        | 42,47                        |
| AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)                                           | pietruit              | pietruit                     | pietruit                     | pietruit                     |
| Cuantum ajustare (%)                                                              |                       | 0%                           | 0%                           | 0%                           |
| Cuantum ajustare (euro/mp)                                                        |                       | 0,00                         | 0,00                         | 0,00                         |
| PREȚ AJUSTAT (euro/mp)                                                            |                       | 39,29                        | 39,47                        | 42,47                        |
| Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil (construcție pe teren/PUZ) | considerat liber      | fara construcție/construibil | fara construcție/construibil | fara construcție/construibil |
| Cuantum ajustare (%)                                                              |                       | 0%                           | 0%                           | 0%                           |
| Cuantum ajustare (euro/construcție)                                               |                       | 0                            | 0                            | 0                            |
| PREȚ AJUSTAT (euro/mp)                                                            |                       | 39,29                        | 39,47                        | 42,47                        |
| Ajustare totală netă absolută                                                     | (EURO)                | -11,71                       | -3,03                        | -12,66                       |
| Ajustare totală procentuală absolută                                              | (%)                   | -23%                         | -7%                          | -23%                         |
| Ajustare totală brută absolută                                                    | (EURO)                | 19,40                        | 9,72                         | 20,98                        |
| Ajustare totală procentuală absolută                                              | (%)                   | 38%                          | 23%                          | 38%                          |

Curs valutar BNR: 1 euro=

4.8743 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:

|            |               |
|------------|---------------|
|            | 39,47 euro/mp |
| echivalent | 192,00 lei/mp |

VALOARE DE PIAȚĂ\* a terenului rezultată din evaluare:

|            |              |
|------------|--------------|
|            | 138.200 euro |
| echivalent | 673.630 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. Evaluatoarea apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustărilor a fost analizată tendinței. Ajustările aplicate ofertelor de vânzare / tranzacțiilor se prezintă astfel:

#### TIPUL COMPARABILEI (oferta / tranzacție)

În general, diferențele între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare 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 marjă de negociere de

Ajustări

Comp. A

Comp. B

Comp. C

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.

#### RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)

Se considera că 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

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

#### CONDIȚII DE PIAȚĂ

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

#### LOCALIZARE

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

Comparabilă vs Subiect

Tip de ajustare aplicat

Procent ajustare aplicat

Ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață pentru zona de amplasare a proprietății subiect și zonele 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%

Ajustări

Comp. A

Comp. B

Comp. C

#### DESTINAȚIA (utilizarea terenului)

-15%

-15%

-15%

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

Comparabilă vs Subiect

Tip de ajustare aplicat

Procent ajustare aplicat

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

Comp. A

Comp. B

Comp. C

similara

similara

similara

nu se ajusteaza

nu se ajusteaza

nu se ajusteaza

0%

0%

0%

**DESCHIDERE & 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<br>inferioara | Comp. B<br>similara | Comp. C<br>inferioara |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare pozitiva     | nu se ajusteaza     | ajustare pozitiva     |
| Procent ajustare aplicat | 3%                    | 0%                  | 3%                    |

**UTILITATI**

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

|          |                |               |                |
|----------|----------------|---------------|----------------|
| Ajustari | Comp. A<br>-3% | Comp. B<br>0% | Comp. C<br>-3% |
|----------|----------------|---------------|----------------|

**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<br>superioara | Comp. B<br>inferioara | Comp. C<br>superioara |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativa     | ajustare pozitiva     | ajustare negativa     |
| Procent ajustare aplicat | -10%                  | 3%                    | -10%                  |

**DESTINATIA (peisagistica CMBU)**

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

|  |                       |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | Comp. A<br>inferioara | Comp. B<br>inferioara | Comp. C<br>inferioara |
|  | ajustare pozitiva     | ajustare pozitiva     | ajustare pozitiva     |
|  | 3%                    | 3%                    | 3%                    |

Conform studiului de piata si informatiilor primite, terenurile care au destinatia de servicii si rezidential se vand in mod obisnuit 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<br>superioara | Comp. B<br>similara | Comp. C<br>superioara |
| Tip de ajustare aplicat  | ajustare negativa     | nu se ajusteaza     | ajustare negativa     |
| Procent ajustare aplicat | -5%                   | 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<br>similara | Comp. B<br>similara | Comp. C<br>similara |
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajusteaza     | nu se ajusteaza     | nu se ajusteaza     |
| Procent ajustare aplicat | 0%                  | 0%                  | 0%                  |

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

In functie de constructiile 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<br>similara | Comp. B<br>similara | Comp. C<br>similara |
| Tip de ajustare aplicat  | nu se ajusteaza     | nu se ajusteaza     | nu se ajusteaza     |
| Procent ajustare aplicat | 0%                  | 0%                  | 0%                  |

### 3. Comparabile de piață COMPARABILA A

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

TEREN GHIRODA- 600 MP DUPA CANAL

Ghiroda - [vezi harta](#)

Actualizat ieri

**36.000 EUR**

60 EUR / mp

Condiții: standard



[Tăiește și trimite](#) [Distribuie](#) [Ascunde anunț](#) [Semnalează o problemă](#)

Anunț publicat de:



CLAUDIU NITU  
Consultant imobiliar  
SCOOLESCU IMOBILIARE SI  
CONSTRUCTII SRL

**0732.999.994**

Alte telefoane:  
0732.999.996

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul  
anunțului X47N1305E de pe imobiliare.ro

\* Email

\* Telefon

\* Număr mobil

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

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile  
imobiliare.ro

**TRIMITE MESAJ**

#### Detalii

TERENUL ESTE SITUAT DUPA CANAL DE STRADA VICTORIA PRIMA LA DREAPTA DE STRADA  
PORETEI

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

#### Caracteristici

|                  |        |                       |             |
|------------------|--------|-----------------------|-------------|
| Suprafață teren: | 600 mp | Tip teren:            | constructii |
| Amplu strada:    | 20 m   | Clasificare teren:    | intravilan  |
| Nr. Construcții: | 1      | Construcție pe teren: | Nu          |

#### Specificații

Alte detalii zonă

\* Mijloace de transport

## COMPARABILA B

<https://www.storia.ro/ro/oferta/proprietar-vand-parcele-cartier-nou-bistra-ghiroda-IDlwI3.html#c847430e27>

### Proprietar vand parcele cartier nou Bistra-Ghiroda

Timisoara (judet) Ghiroda



#### Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 615 m²

(P) OLX Publicitate: Creeaza-ti campania in 3 pasi simpli!

#### Descriere anunt

Proprietar vand parcele pentru constructie case individuale cartier nou Bistra Ghiroda, langa padurea Salcamilor, parcele cu diferite suprafete, utilitati in curs de executie, variante de pret in functie de pozitie 36/mp, 44/mp, 50/mp, 53/mp + utilitatile. Telefon 0722 720 151

50 €

0 €/m²



marius  
0722 720 151

Comentarii

0 comentarii

Adresa ta de e-mail

Adresa ta de e-mail

Adresa ta de e-mail

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii înainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administrarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Operational)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

## COMPARABILA C

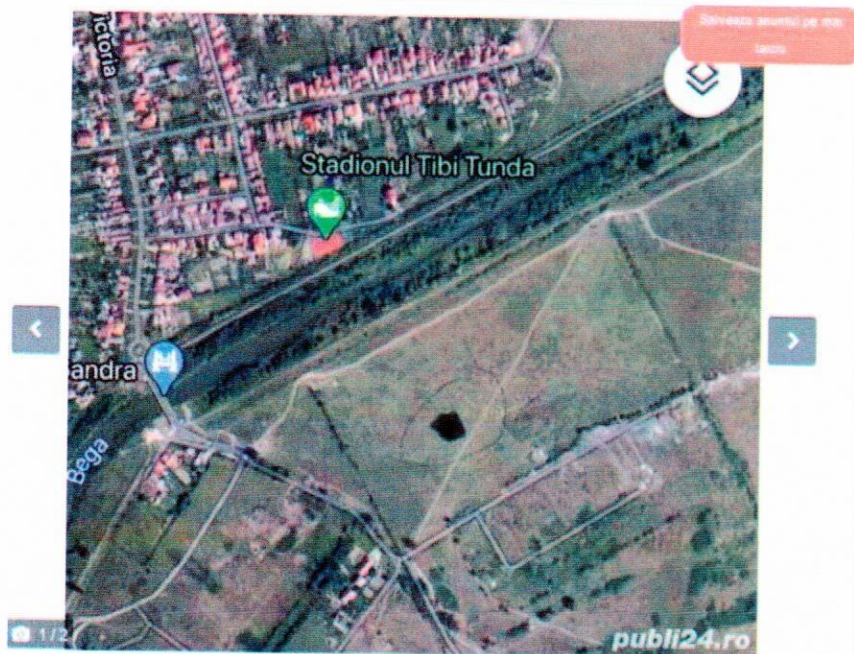
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-ghiroda-555mp/88116ii54e497d9i2h2i534f2e592627.html>

Teren ghiroda 555mp

Timis, Ghiroda Vezi pe harta

35 999 EUR

Vândut din 20.01.2021 la 15:53:24



### Specificatii

|                     |                             |                    |                              |
|---------------------|-----------------------------|--------------------|------------------------------|
| Suprafata terenului | 555,0 m <sup>2</sup>        | 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.romimmo.ro](http://www.romimmo.ro)

0707104177

Message

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 326

Raporteaza



Sandu Marian  
Cristian

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

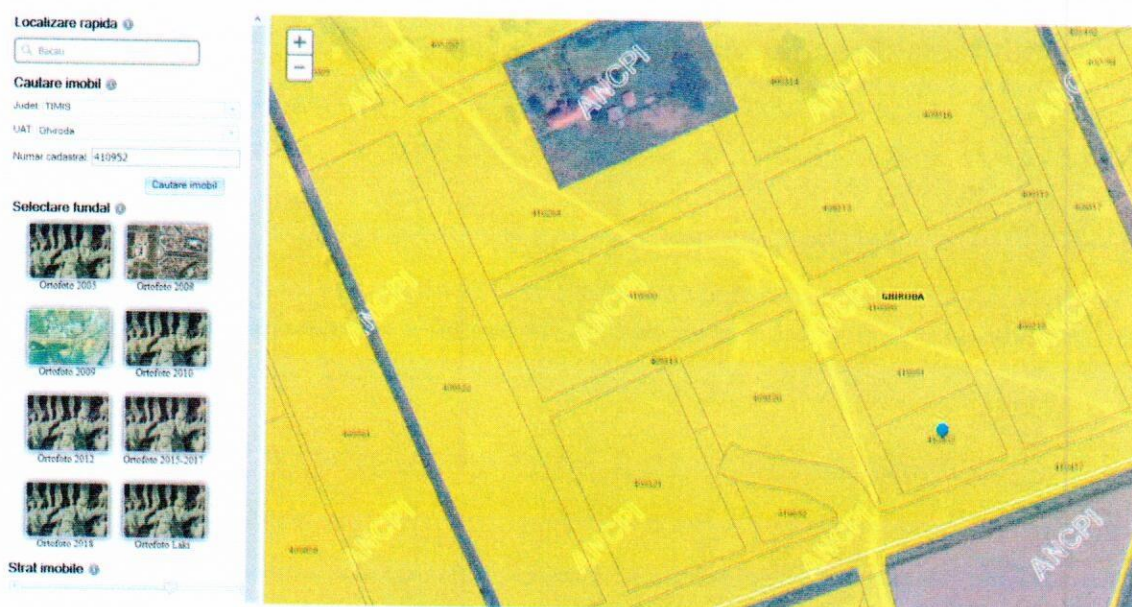
Distribuie anuntul pe



## Fotografii



## Harta



## Harta încadrare



## Harta comparabile





## 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

2021

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 410952 Ghiroda

|            |              |
|------------|--------------|
| Nr. cerere | <b>10346</b> |
| Ziua       | <b>19</b>    |
| Luna       | <b>01</b>    |
| Anul       | <b>2021</b>  |

Cod verificare  
100092558115



### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Ghiroda, Jud. Timis

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 410952                          | 3.500           | Teren neimprejmuit;    |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>10346 / 19/01/2021</b>                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
| Ordin nr. 0;                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
| B2                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala<br>1/1<br>1) <b>COMUNA GHIRODA</b><br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 409319/Ghiroda, inscrisa prin incheierea nr. 186136 din 15/09/2017;<br>pozitie transcrisa din CF 401969/Ghiroda, inscrisa prin incheierea nr. 40609 din 22/12/2004; (provenita din<br>conversia CF 5252 Ghiroda) | A1        |
| B3                                                                    | in administrarea<br>1) <b>CONSILIULUI LOCAL</b><br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 409319/Ghiroda, inscrisa prin incheierea nr. 186136 din 15/09/2017;<br>pozitie transcrisa din CF 401969/Ghiroda, inscrisa prin incheierea nr. 40609 din 22/12/2004; (provenita din<br>conversia CF 5252 Ghiroda)                                                       | A1        |

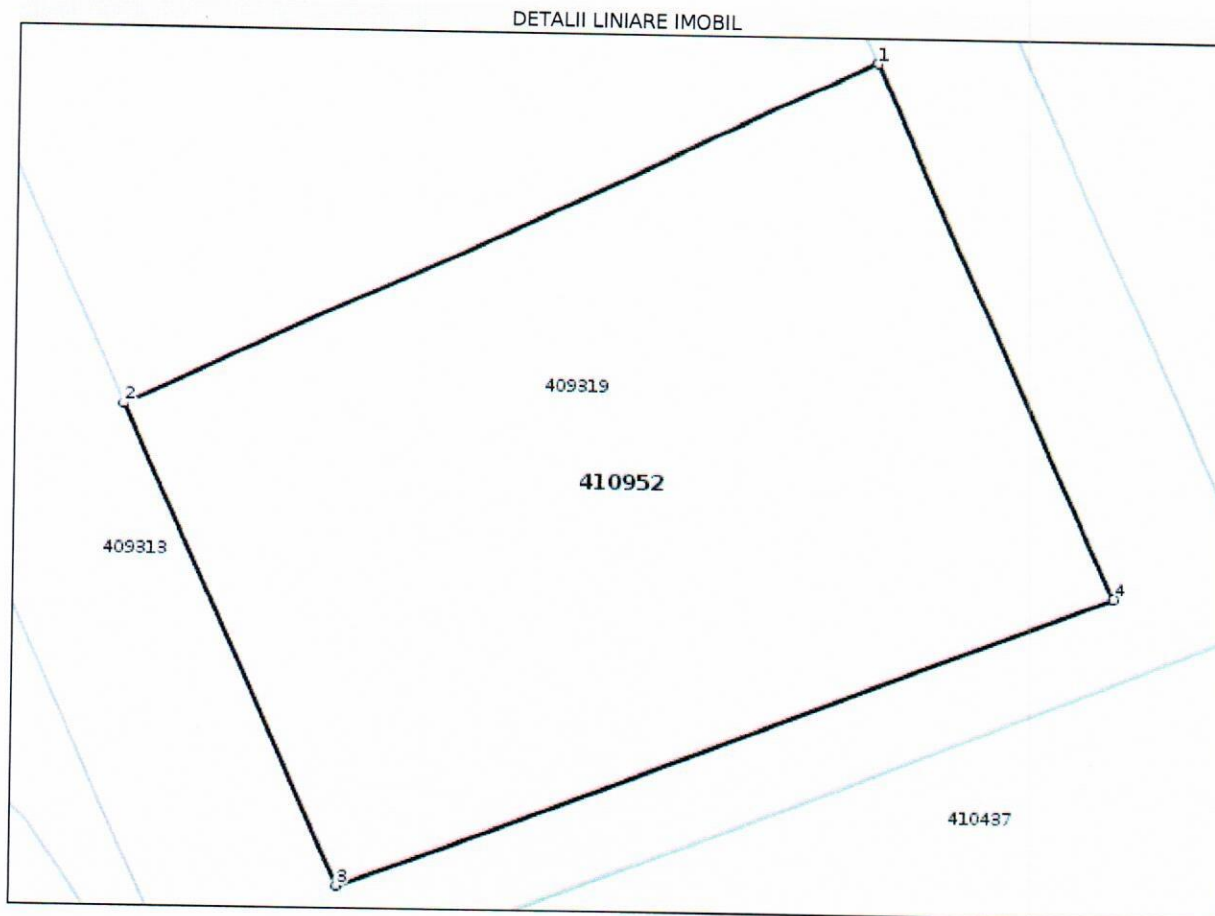
### C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate,<br>drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                               |           |

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 410952       | 3.500           |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe                                              |
|--------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|---------------------------------------------------------------------|
| 1      | arabil              | DA         | 3.500          | -     | -       | -        | Arabil intravilan extins pentru locuințe și funcțiuni complementare |

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1             | 2             | 72.258                  |
| 2             | 3             | 45.917                  |
| 3             | 4             | 72.398                  |
| 4             | 1             | 50.957                  |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 180 RON, -Dovada plata card online nr.217/19-01-2021 în suma de 180, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
26-01-2021

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
MARIA GABRIELA DRĂGHIA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**Maria-  
Gabriela  
Draghia**

Semnat digital de Maria-Gabriela  
Draghia  
DN: c=RO, o=OFICIUL DE CADASTRU  
SI PUBLICITATE IMOBILIARA TIMIS,  
cn=Maria-Gabriela Draghia,  
serialNumber=DMG41,  
givenName=Maria-Gabriela,  
sn=Draghia, 2.5.4.97=10149310  
Data: 2021.01.26 09:26:31 +02'00'