

BELEA GH. GHEORGHE P.F.A.
Evaluat autorizat ANEVAR cu legit. 10619



RAPORT DE EVALUARE

**în vederea despăgubirii pentru „Construire
spațiu administrativ și amenajare curte
primărie”**

Teritoriul UAT GHIRODA



Beneficiar: S.C. PROMETER M&G SRL
Timișoara, Str. Dafinului, Nr. 22

Mai 2022

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:	TEREN INTRAVILAN
Tipul proprietății:	Proprietate imobiliară din domeniul privat
Proprietar:	Persoane fizice (conf. Anexele nr. 1 și 2)
Beneficiar:	S.C. PROMETER M&G SRL Timișoara, Str. Dafinului, nr. 22
Localizare:	UAT Ghiroda, jud. Timiș
Teren:	76 m ²
Data inspecției:	21 mai 2022
Data evaluării:	21 mai 2022
Dreptul evaluat:	dreptul de proprietate asupra imobilului
Scopul evaluării:	Estimarea cuantumului despăgubirii globale pentru terenul intravilan în vederea exproprierii
Rezultatul evaluării, cuantumul despăgubirii pentru teren:	

76 m² ≡ 37.135 lei ~ 7.505 euro

Timișoara, la 21.05.2022

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	9
Piața imobiliară a proprietății analizate	11
Cap. 3. Analiza bunurilor, procedura de evaluare	12
Cap. 4. Determinarea valorii de piață a imobilului	12
a. Abordarea evaluării prin metoda comparației directe	12
b. Reconcilierea rezultatelor	13
Cap. 5. Aprecierea daunelor	13
Anexe	14



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 1).

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 terenului intravilan situat în localitatea **Ghiroda**, în vederea exproprierii, în conformitate cu prevederile Legii 255/ 2010.

Proprietatea imobiliară care face obiectul evaluării aparține persoanelor fizice, 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, ipotece 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.

Terenul evaluat intravilane are destinația de teren curs construcții și este liber 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 proprietarul terenului este obligat să vândă, cumpărătorul fiind la rândul său obligat să cumpere, amândoi fiind condiționați de realizarea accesului la spațiul administrativ al Primăriei.

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 fel în unitatea



administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum și de daunele aduse 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 21 mai 2022, în prezența reprezentantului beneficiarului. Proprietatea a fost identificată în conformitate cu planul de situație anexat.

f. Data reevaluării

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

Evaluarea a fost realizată în data de 21.05.2022 (curs BNR 1 euro = 4,9477 lei).

g. Dreptul de proprietate

Prin raportul de evaluare se estimează valoarea de piață a terenului inclus 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) și Euro. 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 21.05.2022 este de 4,9477 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 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 2022;
 - Codul deontologic al profesiei de evaluator – ANEVAR;
 - Evaluarea proprietății imobiliare. Ediția a doua ANEVAR, București 2018;
 - Legea 255 / 2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
 - HG nr. 53/2011, Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;
 - 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 PIEȚEI 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 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 de proprietăți imobiliare, având în vedere tendințele actuale de dezvoltare zonală și regională, integrarea în UE.

Pe termen lung perspectivele sunt în acest moment optimiste.

Proprietatea de evaluat, având destinația de teren curți construcții, 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 intravilan. Pentru zona de intravilan există variații ale prețului unitar al parcelelor, în funcție de mărimea suprafețelor și amplasarea acestora. Prețurile unitare variază în funcție de factorii amintiți mai sus între limitele 70 ...150 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

Terenul evaluat este intravilan, curs construcții, situate în centrul localității Ghiroda.

Terenul este proprietate a persoanelor fizice, cu suprafață mică, situat între clădiri existente, pe care nu se mai poate edifica nimic, spațiul liber fiind prea mic.

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 de 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 terenului s-a utilizat **metoda comparației directe** (vânzarilor - oferte).

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:

a. 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.

S-au selectat patru oferte de terenuri intravilane curți construcții pe raza localității Ghiroda, în zone foarte apropiate de proprietatea evaluată, care se diferențiază de aceasta prin următoarele:

Comparabila 1 – are o suprafață foarte mare și este situată între case, cu front stradal mai mic decât lățimea lotului;

Comparabila 2 – este situată într-o zonă mediană și are o formă dreptunghiulară;

Comparabila 3 – este situată într-o zonă mediană și are un acces dificil;

Comparabila 4 – este situată într-o zonă mediană, are o formă dreptunghiulară și are acces pe drum de piatră.

b. 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);

c. stabilirea unității relevante de unitatea de suprafață pentru comparație (m^2) și selectarea celor mai adecvate terenuri comparabile;

d. efectuarea evaluării propriu-zise prin ajustarea secvențială a prețului fiecărei comparabile, prezentată în anexa nr. 3. Comparabilele sunt prezentate în anexele 4.



În abordarea prin comparația vânzărilor, informațiile privind prețurilor ofertelor comparabile sunt ajustate 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, suprafața, caracteristicile fizice.

Anexa nr. 1 prezintă planul terenului necesar a fi expropriat cu vecinătățile sale.

În anexa nr. 2 se prezintă tabelul cu proprietarii terenului expropriat, suprafața, categoria de folosință și cuantumul despăgubirii.

Anexele nr. 3 și 4 prezintă calculul valorii de piață pentru teren intravilan curs construcții și oferte de terenuri intravilane din zonă.

Valoarea de piață determinată pentru teren intravilan este de 444,20 lei/m², respective 90 euro/m², care corespunde cu valoarea de circulație din Grilăi Notarilor Publici.

RECONCILIAREA REZULTATELOR

Pentru evaluare s-a folosit doar metoda comparației pe baza ofertelor de pe site-urile de imobiliare deoarece nu există informații despre proprietăți vândute recent.

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 propune valoarea de piață de:

- teren intravilan curs construcții 444,20 lei/m² ~ 90 euro/m².

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 aceleași suprafețe de teren.**

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

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

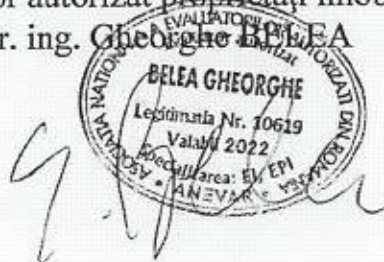
Astfel, cuantumul despăgubirii (anexa nr. 2) este de:

37.135 lei ~ 7.505 euro ;

Timișoara, la 21.05.2022

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare

Dr. ing. Gheorghe BELEA



ANEXE

1. Planul de situație cu terenul expropriat și proprietarii, conform SC PROMETER M&G SRL
2. Lista imobilului expropriat și calculul cuantumului despăgubirii
3. Calculul valorii de piață pentru terenuri CC intravilane
4. Oferte terenuri intravilane
5. Extras din Grila Notarilor Publici
6. Fotografii



Inventar coordonate

INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	481210.99	212560.64
2	481211.80	212564.32
3	481207.33	212565.31
4	481197.03	212567.68
5	481195.18	212568.04
6	481173.80	212572.19
7	481166.36	212573.63
8	481195.53	212566.59
9	481195.48	212566.30
10	481197.75	212565.80
11	481197.31	212563.94
12	481206.82	212561.56
S=76mp		



Primăria Comunei Ghiroda

Plan de situație Sc. 1:500



Legenda

- Suprafața expropriată
- Coridor de expropriere

S.C. PROMETER S.R.L.
CLASA 1, Certificat de autorizare
Seriă RO-B-1, nr. 1560/03.06.2019

Scara	1:500
2022	

Documentație în vederea emitării Hotărârii de Consiliu Local privind exproprierea în temeiul Legii 255/2010 a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului Construire spațiului administrativ a administrației comunale, com. Ghiroda, Județ. Târnăveni

Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI GHIRODA

PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRĂRII

Planșa nr. 1

Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul
Construire spatiu administrativ si amenajare curte primarie

Anexa 2

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)	Valoare de plată (lei/mp)	Despăgu bire %	Valoare de despăg. (lei)
1	Timis	Ghiroda	Giuchi Cristian Giuchi Letitia	408086	408086	76	Curti Constructii	Intravilan	76	444,2	10	37135

21.mai.22

Evaluator autorizat

Dr. Ing. Gh. BELEA



Calculul valorii de piață pentru terenuri intravilane,

metoda comparațiilor

Ghiroda

Anexa nr. 3

Elemente de comparație	Propr de evaluat	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Preț de vânzare euro		220.000	129.700	102.000	55.000
Suprafața mp		2000	1297	1.312	573
Preț unitar euro/mp		110	100,00	78	96
Preț unitar lei/mp		544,2	494,8	384,7	474,9
Drepturi de propr transm		libera	liberă	liberă	
Corectie drepturi de proprietate		0	0	0	0
Pret corectat		544,2	494,8	384,7	474,9
Condiții de finanțare		la piață	la piață	la piață	
Corecție condiții de finanțare		0	0	0	0
Preț corectat		544,2	494,8	384,7	474,9
Condiții de vânzare		oferta	oferta	oferta	
Corecție condiții de vânzare %		-10	-10	-10	-10
Preț corectat		489,8	445,3	346,2	427,4
Condiții ale pieței		17 V	20 V	20 V	20 V
Corecție condiții ale pieței		0	0	0	0
Preț corectat		489,8	445,3	346,2	427,4
Localizare	Central	central	medie	medie	medie
Corecție pentru localizare		0	5	5	5
Preț corectat		489,8	467,6	363,5	448,8
Formă	alungită	alungită	dreptung	alungită	dreptung
Corecție utilități		0	-5	0	-5
Preț corectat		489,8	444,2	363,5	426,4
Situare, acces	ușor	dificil	ușor	dificil	ușor
Corecție situare, acces		-5	0	-5	0
Preț corectat		465,3	444,2	345,3	426,4
Drum	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	piatră
Corecție front stradal		0	0	0	5
Preț corectat		465,3	444,2	345,3	447,7
Corecția totală netă %		-15	-10	-10	-10
Corecția totală brută %		15	20	20	20

Curs BNR lei/euro

4,9477

Preț euro/mp

90

Evaluator autorizat

Dr. Ing. GHEORGHE



Cauta anunturi...

Toate

gheorghe belea
gheorghe.belea@gmail.com

Contul tău gheorghe

De vinzare teren intravilan zona centrala ghiroda

110 EUR

Timis, Ghiroda Centrala [Vezi pe harta](#)

Valabil din 17.05.2022 10:58:00

Pentru a vă crea contul, Google va permite accesul aplicației romimo.ro la numele, adresa de e-mail și fotografia dvs. de profil.



Descriere

Proprietar vind teren intravilan strada ploilor nr. 29. Suprafata terenului este de aproximativ 2000 metri patrati. Terenul are intrarea asfaltata de la sosea dedicata. Strada are toate utilitatile inclusiv canalizare. Pret pe metru patrat 110 euro.
Telefon contact 0730393059.

0730393059 Ardeu Sulesti

Anunturi recomandate

teren intravilan

[Ghiroda](#)

100 EUR

teren casa individuala/ duplex - 626 mp dumbravita - 73000 euro

[Dumbravita](#)

73 000 EUR

Anexa nr. 4.1

13

Căuta anunturi...

Toate țările

Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

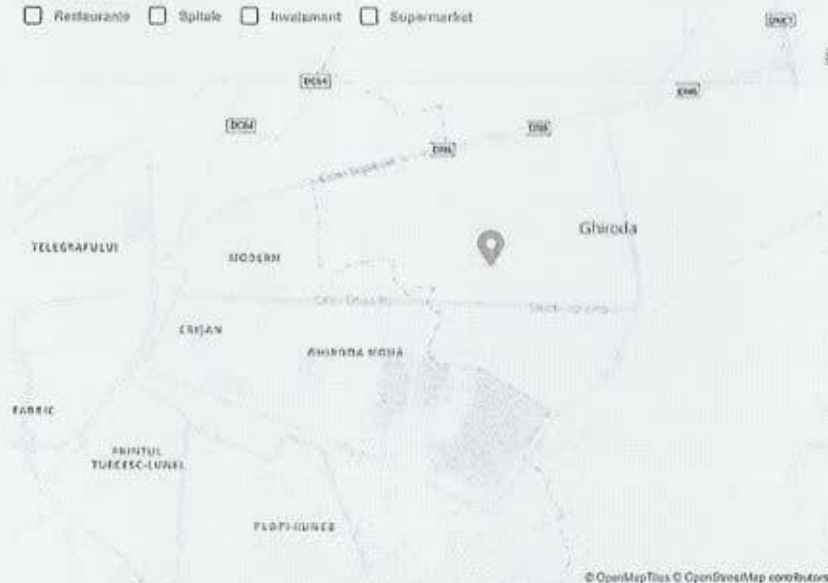
Teren intravilan

100 EUR negociabil

9 Timiș, Ghîroda 9 Inchide harta

Validat din 20.05.2022 12:05:30

Repostat automat

☐ Restaurante
 ☐ Spital
 ☐ Invalamant
 ☐ Supermarket


Harta, mă interesează olistă dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă foto

Fa oferta

Visualizat 316

Reportare



Ovidiu

online

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Distribuie anuntul pe



Descriere

Proprietar ofer spre vânzare teren intravilan situat în Ghîroda pe strada Câmpului. Terenul are o suprafață de 1297 mp, este înțabulit în CF, curs construită, front strada 10 m, acces la toate utilitățile inclusiv drum asfaltat, poartă excoad la fața străzi.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

Anunțuri recomandate

Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile

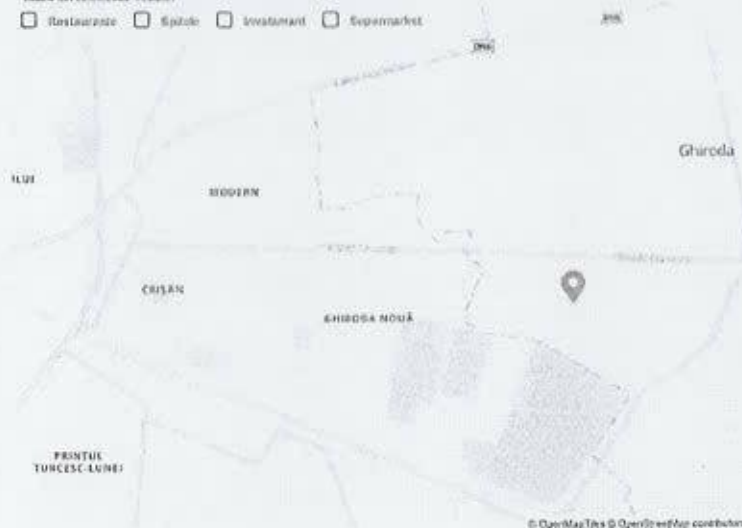
P4621 / Anamuri / Iordani / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren intravilan cu 2 fronturi stradale in vala satului, ghiroda

102 000 EUR

9 Tota, Ghiroda - 9 Include taxa

Validat din 20.05.2022 14:22:37

☐ Restaurant ☐ Spital ☐ Investament ☐ Supermarket


© OpenMapTies © OpenStreetMap contributors



Specificatii

Suprafata terenului

1312,0 m

Frontul stradal

12

Numar fronturi

2

Descriere

Apostu Estate va ofera spre vanzare un teren intravilan cu toate utilitatile in Ghiroda

Dimensiunile terenului:

- Suprafata: 1312 mp;

- Frontul stradal: 12 m;

- Adancime: 180 m.

Terenul dispune de toate utilitatile in fata parcului.

Toate strazile sunt asfaltate.

Terenul dispune momentan de un front stradal de 12 m, urmand ca in spatiile parcului sa se realizeze al doilea front stradal dupa realizarea unei noi strazi, acest teren fiind deja cedat catre primarie.

Dupa realizarea strazi din spate, terenul se poate desmembra in doua parcele, fiind oportunitate pentru investitie.

102 000 EUR + TVA

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga favor 2

102 000 EUR + TVA

Fa oferta

Vizualizari: 162

Raportare



Teran Claudia

Vezi toate anunturile

in Romania

Distribuie anuntul pe

Facebook Twitter LinkedIn

WhatsApp Telegram Messenger

Compartim
anunturile noastre pe
platforme de socializare
pentru a va ajuta sa
gasiti mai usor ceea ce
va intereseaza.

Site

Cauta anunturi...

Toate

gheorghe belea
gheorghe.belea@gmail.com

Teren, ghiroda pentru constructi casa, duplex, sad, 500-150

55 000 EUR negociabil

Timis, Ghiroda Vezi pe harta

Valabil din 20.05.2022 19:13:13

Pentru a vă crea contul, Google va permite accesul aplicației publi24.ro la numele, adresa de e-mail și fotografia dvs. de profil.



Specificatii

Suprafata terenului

573,0 m

Front stradal

17

Descriere

Teren de vanzare langa Timisoara in comuna Ghiroda cu suprafata intre 500 si 1500 mp, pentru case, vile, duplexuri, spatii cu alta destinati (SAD):

-500mp, fs=18,5m, sunt 2 parcele alaturate, total 1000mp fs=2x18,5m, asfalt, utilitati, intre Aleea Ghirodei si Calea Lugojuului. 165E/mp

-573mp, fs=17m, apa, canal, curent, gaz, drum pietruit, iluminat stradal.55.000E

-679mp, fs=16,7m, asfalt, utilitati, intre Aleea Ghirodei si Calea Lugojuului.132E/mp

-1260mp, fs=14,8m, central, utilitati, casa veche de valuga.150.000E, FIX!

-1400mp, fs=33, asfalt, utilitati, aproape de centru.150E/mp

-1400mp, format din 2 parcele cu CF-uri separate, intre Aleea Ghirodei si Calea Lugojuului, fs=40m, strada pietruita, apa, canal, curent in fata parcelei si gazul aproape. 85E/mp

Tel:

Tel / WhatsApp:

STRATEGIC SERVICE SOLUTIONS S.R.L.

Timisoara

Acest site utilizeaza cookie-uri

Permite toate

Anexa nr. 4.4

Afisare

Teren intravilan

Circumscripția Judecătorei Timișoara

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Jimbolia	zona A 35	Cenei	6	Giarmata	30		
	alte zone 15	Bobda	6		≥ 10000 mp 18		zona B 55
Recaș	18	Checea	5	Cerneleaz	25		zona C 40
	≥ 10000 mp 11	Chevereșu Mare	11	Giroc	zona A 110		zona D 25
Bazoș	5	Dragșina	16		zona B 70	≥ 10000mp zona C, D	15
Izvin	16	Vucova	4		≥ 10000mp zona B 45	Albina	20
Herneacova	9	Dudeștii Noi	25		zona C 37	Moșnița Veche	A 55
Nadăș	3	Dumbravița	zona A 140		≥ 10000mp zona C 20		zona B 40
Petrovaselo	6		zona B 110		zona D 25		zona C 25
Stanciova	5		zona C 85		≥ 10000mp zona D 15		zona D 15
Bechierescu Mic	20		zona D 40	Chișoda	zona A 85		≥ 10000 mp 12
Biled	14		≥ 10000mp zona D 25		zona B 32	Rudicica	18
Bogda	5	Fibiș	7		≥ 10000 mp 20	Urseni	zona A 40
Altringen	4	Foeni	4	Giulvaz	7		zona B 45
Buzad	4	Cruceni	3		3		zona C 25
Charlottenburg	7	Ghiroda	zona A 90		3		alte zone 15
Comeat	3		zona B 50		3		≥ 10000 mp 10
Sintar	3		alte zone 30		3	Orțișoara	20
Bucovăț	22		≥ 10000 mp 25	Ieclea Mare	6	Călacea	6
Bazoșu Nou	18	Giarmata Vii	35	Mașloc	7	Comești	9
Carpinș	14		≥ 10000 mp 22	Alloș	4	Seceani	5
Ieclea Mică	6			Remetea Mică	3	Otelec	4
				Moșnița Noua	zona A 75	Parța	18

3

Anexa nr. 5



Anexa nr. 6
13