



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Teren intravilan

Raport de evaluare nr. 80/VZ/2022

Client:

COMUNA GHIRODA



TOP SKY VALUATION

EVALUARI & CONSULTANTA

Sinteza evaluării

Numele clientului	COMUNA GHIRODA
Adresa imobilului	Ghiroda, CAD 411674
Tip de proprietate/Extras de carte funciară	Teren intravilan Teren număr cadastral 411674 Extras de carte funciară numărul 411674 Ghiroda
Descrierea bunului	Imobil Teren intravilan - Destinație/utilizare locuințe și funcțiuni complementare - Teren în suprafață de 4.651 mp Proprietatea nu este într-o zonă inundabilă.
Proprietar	Comuna Ghiroda Valoarea redevenței anuale = 4.065 euro/an Valoarea redevenței anuale = 20.027 lei/an

cursul de schimb oficial la data evaluării 1 euro= 4.9264 lei

Observații speciale Nu sunt

Data evaluării 08.08.2022

Întocmit SC TOP SKY VALUATION SRL
Membru corporativ ANEVAR

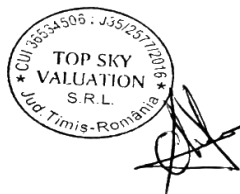
Evaluator autorizat EPI, EBM

Chelu Adrian Claudiu

Legitimatie 11300/2022



Autorizație 0603/2022



În atenția: COMUNA GHIRODA, CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHIRODA

Referitor: Evaluare imobil teren intravilan, situat în Ghiroda, CAD 411674, jud. Timiș, aflat în proprietatea Comuna Ghiroda, în scopul stabilirii valorii de piață în vederea concesiunii.

La cererea dumneavoastră, am efectuat evaluarea **imobil teren intravilan cu destinația locuințe și funcțiuni complementare** situat în Ghiroda, CAD 411674, jud. Timiș. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constând din 36 de pagini cu anexe (centralizator, fișele de evaluare, documente de proprietate), prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

În scopul atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), activitatea de evaluare fiind adaptată la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat.

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

Valoarea redevenței anuale = 4.065 euro/an

Valoarea redevenței anuale = 20.027 lei/an

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 2022 (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, ipotezele special, 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;

CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
II. PREZENTAREA DATELOR	11
III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
IV. EVALUARE	18
V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	22

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului:

Prezenta evaluare este realizată de către SC TOP SKY VALUATION SRL, Membru Corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0603 valabilă 2022, care semnează raportul, prin Chelu Adrian Claudiu, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 11300 – valabilă 2022.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, evaluatorul certifică faptul ca 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 sa favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de catre A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania). 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 Allianz Tiriac.

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu

Director general SC Top Sky Valuation SRL

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

Membru Titular Evaluator Autorizat ANEVAR leg. 11300

Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

Evaluări de bunuri mobile EBM

Legitimație nr. 11300 valabilă 2022

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

Evaluator autorizat,

Chelu Adrian Claudiu



SC TOP SKY VALUATION SRL

Director general

Chelu Adrian Claudiu



1.2 Identificarea clientului

Client: COMUNA GHIRODA

1.3 Identificarea altor utilizatori desemnați

Beneficiar: **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHIRODA**

Utilizatorul desemnat: **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHIRODA**

1.4 Activul (activele) supus(e) evaluării

Denumire: **teren intravilan**

Situația actuală a proprietății: teren liber

Adresa: Ghiroda, CAD 411674, jud. Timiș

Identificare cadastrală: 411674

Carte funciară: CF 411674 Ghiroda

Proprietar: **Comuna Ghiroda**

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară 411674 Ghiroda

1.5 Moneda evaluării

Estimarea valorii este prezentată în RON și EUR, 1 euro = 4.9264 lei

1.6 Scopul evaluării

Evaluarea este realizată în scopul estimării valorii de piață a proprietății teren intravilan în vederea stabilirii valorii de piață în vederea utilizării la notariat.

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

1.7 Tipul/tipurile valorii utilizat(e)

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea “valorii de piață” așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general. Potrivit SEV 104 Tipuri ale valorii, tipul valorii trebuie să fie adecvat scopului evaluării.

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.).

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.

1.8 Data evaluării

Data evaluării: 08.08.2022

Data inspecției: 08.08.2022. Inspecția s-a realizat de către Evaluator Autorizat Chelu Adrian Claudiu, legitimație nr. 11300, în prezența reprezentantului COMUNA GHIRODA.

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 08.08.2022

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **August 2022**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. 1 euro = 4.9264 lei

1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către 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

1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție:

- Extras de carte funciară 411674 Ghiroda

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața proprietatii;
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație- precizata prin CF 411674 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;
- Revista ” Valoarea oriunde este ea ”
- Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro, etc.;

Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistică

1.11 Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

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:

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

- ♣ Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;
- ♣ Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmitiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- ♣ Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- ♣ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o ne-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- ♣ Nu am realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor;
- ♣ Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte.
- ♣ Nu am realizat niciun fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ♣ Situatiia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- ♣ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- ♣ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- ♣ Orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au

niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata.

- ♣ Se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers.
- ♣ Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.
- ♣ Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ♣ Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- ♣ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar, fiind limitata exclusiv la acestea;
- ♣ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- ♣ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- ♣ Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport

Ipoteze speciale: nu sunt

1.12 Tipul raportului care va fi elaborat

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, întocmit în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor Anevar 2022, fără nici o deviere de la acestea și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

1.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al S.C. TOP SKY VALUATION S.R.L. cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

Acest raport de evaluare este confidențial atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in întregime sau parțial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apară.

Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in Instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui

angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

1.14 Declarația conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 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)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

1.15 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** este situat în **Ghiroda, CAD 411674, jud. Timiș**. Această adresă se află în Zona periferică; accesul la imobil se face pe un drum pietruit

Dreptul de proprietate al imobilului este înscris în: **CF 411674 Ghiroda**.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
128549 / 18/05/2022		
Act Administrativ nr. HCL 83, din 18/04/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHIRODA, doc. cadastrală 109877/2022;		
B1	Se înființează cartea funciara 411674 a imobilului cu numărul cadastral 411674 / UAT Ghiroda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 409320 înscris în cartea funciara 409320;	A1
Ordin nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA GHIRODA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 409320/Ghiroda, inscrisa prin incheierea nr. 186136 din 15/09/2017; pozitie transcrisa din CF 401969/Ghiroda, inscrisa prin incheierea nr. 40609 din 22/12/2004; (provenita din conversia CF 5252 Ghiroda)	A1
B3	in administrarea 1) CONSILIULUI LOCAL OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 409320/Ghiroda, inscrisa prin incheierea nr. 186136 din 15/09/2017; pozitie transcrisa din CF 401969/Ghiroda, inscrisa prin incheierea nr. 40609 din 22/12/2004; (provenita din conversia CF 5252 Ghiroda)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

b. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

c. Date despre zonă, oras, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Zona periferică, formată din terenuri intravilane
- Unitati comerciale: nu sunt
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mare, Gradinita, Scoala Gimnaziala.
- Unitati medicale: amplasate la distanta mare.
- Sedii de banci: amplasate la distanta mare.
- Institutii de cult: Biserica Ortodoxa Ghiroda.
- Parcuri: amplasat la distanță mare.

Utilități:

- Retea de energie electrica: inexistentă

- Retea de apa: inexistentă
- Retea de gaze: inexistentă
- Retea de canalizare: inexistentă

Artere de circulație:

- Auto: drum public. Calitatea rețelelor de transport: pietruit cu circulația pe o bandă cu două sensuri.
- Trasee suprafata: nu sunt,
- Stație de autobuz: nu sunt
- Trafic auto scăzut.
- Trafic pietonal scăzut.

Informații despre amplasament

Imobilul se află în Zona periferică, a localității Ghiroda.

d. Informații despre amplasament. Descriere fizică

Imobil teren intravilan.

Informații despre amplasament

Terenul este intravilan și are o suprafață de 4.651mp în proprietate (conform măsurătorilor cadastrale), având categoria de folosință arabil, cu un front stradal. Din punct de vedere topografic, acesta este plan, având formă dreptunghiulară.

Amplasare în localitatea Ghiroda, Zona periferică imobilul analizat are vecinătățile:

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



Utilități la 500 metri

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

a. Considerente generale

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pietele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste 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 bani jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (arabil intravilan/administrative, comerciale, industriale, Locuințe și funcțiuni complementare, 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 vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

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

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

b. Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Analiza preliminară a economiei: localitatea Ghiroda este un centru cu trend ascendent din punct de vedere economic și edilitar; populația este majoritar activă, șomajul 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 localității Ghiroda, localitatea Ghiroda fiind o localitate periurbană a acesteia. 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 intravilane.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților de tip arabil intravilan, piața a cărei limită geografică este delimitată de Zona periferică, localitatea Ghiroda.

Localizare proprietate: Ghiroda, CAD 411674, jud. Timis.

Proprietatea evaluată " **teren intravilan**"; sub piața specifică este cea a proprietăților de tip " **teren intravilan**" cu destinația locuințe și funcțiuni complementare.

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

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

c. Analiza cererii

Pe pieteile imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă 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 bază cererea manifestată pentru " **teren intravilan**" din Ghiroda, Zona periferică.

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

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

Majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața locală au drept subiect terenuri intravilane, în general având destinații Locuințe și funcțiuni complementare;

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 utilizeze un Locuințe și funcțiuni complementare pentru mașina auto”.

d. Analiza ofertei competitive

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

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

Cei care cumpără ” **teren intravilan** ” sunt în general persoane fizice care doresc să investească într-o altă proprietate, care vând proprietăți similare ca urmare a execuției unor garanții bancare.

Din punct de vedere al investițiilor în proprietăți de tip arabil intravilan, 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 de proprietăți similare: medie.

Disponibilitatea terenurilor ocupate: mica.

Tendința prețului: în stagnare.

Condiții și circumstanțe economice speciale

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

Impactul administrativ / reglementari locale: avantajoase

Disponibilitatea de finanțare /creditare: medie

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

Minim: 43 euro/mp

Maxim: 55 euro/mp

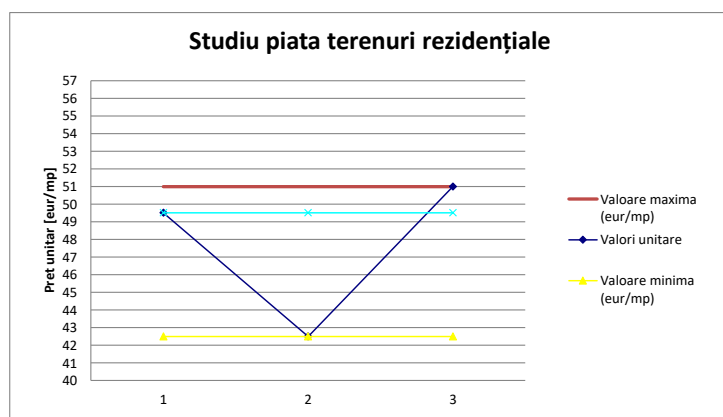
Cele 3 comparabile utilizate în calcule ca fiind cele mai relevante (dpdv al similarității) pentru proprietatea subiect sunt poziționate pe harta comparativ cu proprietatea de evaluat, în Anexe.

Oferta vanzari

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	1.545	90.000	49,51	50	43	51
2	Oferta 2	631	28.395	42,50	50	43	51
3	Oferta 3	2.250	135.000	51,00	50	43	51



e. Echilibrul pietei

În prezent cererea potențială de proprietăți Locuințe și funcțiuni complementare este relativ mare (piață activă), dar se situează sub oferta existentă pe piață, dar ea se manifestă în mică măsură datorită puterii scăzute de cumpărare a societăților comerciale și a persoanelor fizice. Piața este aproape de echilibru dar problema care afectează echilibrul pieței sunt condițiile de finanțare și rata dobânzii (foarte ridicată în condițiile actuale de inflație).

Valoarea unui ”teren intravilan” depinde, pe lângă poziționare, de utilitățile pe care le oferă și mai ales suprafața etc.

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

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

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

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

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

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

f. Cea mai bună utilizare (cmbu)

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

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

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

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

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

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

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului construit (locuințe și funcțiuni complementare auto)**

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 :

- teren construcție 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 referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

IV. EVALUARE

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

- abordarea prin metoda comparațiilor directe

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

Etapele parcurse în vederea estimării valorii:

- documentarea, pe baza CF 411674 Ghiroda ;
- 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 conformă cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 (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 Ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

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

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

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

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

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

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

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

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

Etapile 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 prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

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

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

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

Elementele de comparație de bază sunt :

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

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

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

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

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

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

Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chirieșilor, 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. Ajustării procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Ajustării se face asupra prețului tranzacției/ofertei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Ajustării 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:

	42,83 euro/mp
echivalent	211,00 lei/mp

VALOARE DE PIAȚĂ* a terenului rezultata din evaluare:

	199.200 euro
echivalent	981.339 lei

b. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile imobilului ” **teren intravilan** ” aflat în proprietatea **Comuna Ghiroda** la 08.08.2022 este în **opinia evaluatorului de:**

Valoarea redevenței anuale = 4.065 euro/an

Valoarea redevenței anuale = 20.027 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;

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

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	199.200 €	981.339 lei	199.200 €	981.339 lei

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

echivalent

42,83 euro/mp

211,00 lei/mp

VALOARE DE PIAȚĂ* a terenului rezultata din evaluare:

echivalent

199.200 euro

981.339 lei

Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației directe

- EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE -				
Teren intravilan localitatea Ghiroda, CAD 411674, 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)		90.000	28.395	135.000
Suprafața (mp)	4.651	1.545	631	2.250
Pret unitar tranz/ofertă (eu/mp)		58,25	50,00	60,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (oferta / tranzacție)		ofertă actuală	ofertă actuală	ofertă actuală
Marja de negociere din piața specifică (%)		-15%	-15%	-15%
Quantum ajustare (euro/mp)		-8,74	-7,50	-9,00
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (euro/mp)		49,51	42,50	51,00
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		49,51	42,50	51,00
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		49,51	42,50	51,00
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		49,51	42,50	51,00
CONDIȚII DE VANZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		49,51	42,50	51,00
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		49,51	42,50	51,00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda
Comparativ cu subiectul		locăție similară	locăție similară	locăție similară
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		49,51	42,50	51,00
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	4.651	1.545	631	2.250
Quantum ajustare (%)		-3%	-5%	-3%
Quantum ajustare (euro/mp)		-1,49	-2,13	-1,53
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		48,03	40,38	49,47
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		48,03	40,38	49,47
DESCHIDERE & FORMA IN PLAN	3fs = 57 mp	1fs = 15 mp	1fs = 18 mp	1fs = 20 mp
Quantum ajustare (%)		3%	3%	3%
Quantum ajustare (euro/mp)		1,44	1,21	1,48
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		49,47	41,59	50,95
RAPORT LATURI	0,70	0,15	0,51	0,18
Quantum ajustare (%)		5%	0%	5%
Quantum ajustare (euro/mp)		2,47	0,00	2,55
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		51,94	41,59	53,50
UTILITAȚI	la 500 metri	toate utilitățile	in curs	toate utilitățile
Quantum ajustare (%)		-10%	0%	-10%
Quantum ajustare (euro/mp)		-5,19	0,00	-5,35
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		46,75	41,59	48,15
VECINĂȚĂȚI		superioara	inferioara	superioara
Quantum ajustare (%)		-10%	3%	-10%
Quantum ajustare (euro/mp)		-4,67	1,25	-4,82
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		42,07	42,83	43,34

DESTINAȚIA (peisagistică CMBU)	casa/comercial la parter	casa/comercial la parter	casa/comercial la parter	casa/comercial la parter
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		42,07	42,83	43,34
ACCESIBILITATEA	bună	superioara	bună	superioară
Cuquantum ajustare (%)		-3%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-1,26	0,00	-2,17
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		40,81	42,83	41,17
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	pietruit	asfaltat	pietruit	pietruit
Cuquantum ajustare (%)		-3%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-1,22	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		39,59	42,83	41,17
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil (construcție pe teren/PUZ)	considerat liber	fara constructie/construibil	fara constructie/construibil	fara constructie/construibil
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/construcție)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		39,59	42,83	41,17
Ajustare totală netă absolută	(EURO)	-9,93	0,33	-9,83
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	-20%	1%	-19%
Ajustare totală brută absolută	(EURO)	17,76	4,58	17,89
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	36%	11%	35%

Curs valutar BNR: 1 euro= 4,9264 lei/euro

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

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

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

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

	42,83 euro/mp
echivalent	211,00 lei/mp

VALOARE DE PIAȚĂ* a terenului rezultata din evaluare:

	199.200 euro
echivalent	981.339 lei

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

TIPUL COMPARABILEI (oferta / tranzacție)

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

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

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

DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS

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

RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)

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

CONDIȚII DE FINANȚARE

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

CONDIȚII DE 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.

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	locăție similară	locăție similară	locăție similară
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%
Ajustările au fost estimate procentual în urma analizei de piață pentru zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se afla proprietățile comparabile și țin cont de diferența în prețul plătit față de un imobil aflat în zona comparabilelor.			

SUPRAFAȚĂ (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
	-3%	-5%	-3%

DESTINAȚIA (utilizarea terenului)

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

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

DEȘCHIDERE & FORMA IN PLAN

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

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Comparabilă vs Subiect	inferioară	similară	inferioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare pozitivă	nu se ajustează	ajustare pozitivă
Procent ajustare aplicat	5%	0%	5%

UTILITĂȚI

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

Ajustări	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	-10%	0%	-10%

VECINATĂȚI

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

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Comparabilă vs Subiect	superioară	inferioară	superioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	ajustare pozitivă	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-10%	3%	-10%

DESTINAȚIA (peisagistică CMBU)

Terenurile intravilane care au destinația locuințe colective se vând mai scump decât cele care au destinația doar locuințe maxim 2 familii duplex

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	similară	similară	similară
	nu se ajustează	nu se ajustează	nu se ajustează
	0%	0%	0%

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

ACCESIBILITATEA

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

	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Comparabilă vs Subiect	superioară	similară	superioară
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativă	nu se ajustează	ajustare negativă
Procent ajustare aplicat	-3%	0%	-5%

AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)

În funcție de calitatea drumului de acces și anume asfaltat sau pietruit sau de pământ comparabilele se ajustează cu până la 7%

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

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

În funcție de construcțiile existente pe teren se estimează valoarea de demolare (aducerea terenului la starea de teren liber) / costurile necesare pentru aducerea terenului la stadiul de teren constructibil prin PUZ

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

Comparabile oferte de piață terenuri

COMPARABILA A

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-ghiroda/g2509i9gf3f073i823hef8536382h5hd.html>

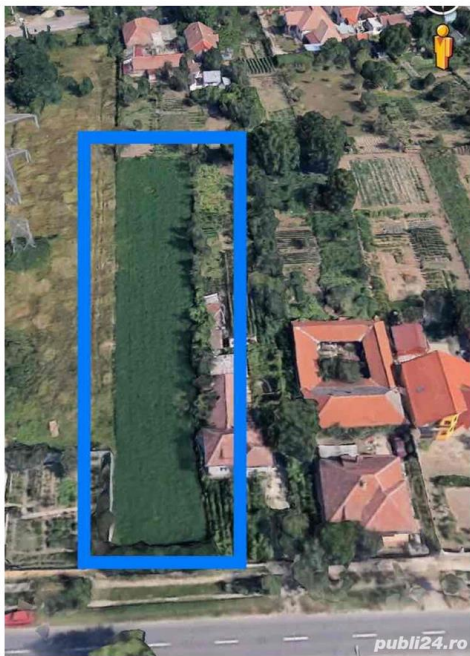
Vand teren in ghiroda

Timis, Ghiroda

90 000 EUR negociabil

Valabil din 12.06.2022 18:32:24

Salveaza anuntul pe mai tarziu



1 / 1

Descriere

Vand teren in Ghiroda pe strada principala
1545m2
front stradal 15m liniari
toate utilitatile (apa, canalizare, gaz, curent)
pentru detalii
Vezi detalii pe www.romimo.ro

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 77

Raporteaza



Huc Bianca
Telefon validat
Vezi toate anunturile
Urmareste

Distribuie anuntul pe





Cu prețuri de la 5 euro + TVA

www.top-evaluari.ro

27

COMPARABILA B

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-ghiroda/g2509i9gf3f073i823hef8536382h5hd.html>

Teren de vanzare, zona Ghiroda

45 € + TVA / mp **28.395 € + TVA ***

Ghiroda - [Vezi hartă](#)



0730 582 120
0256 437 192

Andrei Tinjala
agent imobiliar
SEDAKO GROUP

[Trimite mesaj](#)



[Ascunde anunt](#) [Raportează anunt](#)

[Distribuie anunt](#)



Descriere

Proprietar vand parcele de teren, zona Ghiroda - Padurea Bistra. Parcelele au CF individual, cu suprafete cuprinse intre 601mp si 728mp. Conform PUZ se pot construi case individuale sau cuplate, POT=35%, regim maxim de inaltime P+1+M. In functie de localizare pretul este 45 - 70 Eur/mp + TVA 19% + 5950 Eur, pret utilitati. Detalii la telefon [vezi numărul](#)

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

Specificații

ID Anunt: X02K0300N

Actualizat in 14.02.2022

Suprafață teren:	631 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	18 m
Nr. fronturi:	1
P.O.T.:	35%
Sursă coef. urbanistici:	P.U.Z.

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: pietruite
Iluminat stradal

COMPARABILA C

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-vand-2250-mp-teren-60-euro-mp-pt-clinica-medicala-intarvilan-ghiroda/dff9d99e7d4275i01i839i92g15758d1.html>

Proprietar, vand 2250 mp teren 60 euro/mp pt clinica medicala intravilan ghiroda

60 EUR

Timis, Ghiroda Vezi pe harta

Valabil din 05.07.2022 16:50:36

Salveaza anuntul pe mai tarziu



1/2

publi24.ro

0788596633

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 1270

Raporteaza

Gabriel

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

f WhatsApp Email



Casa Structură Metalică

Mexi Group [Deschideți >](#)

Specificatii

Suprafata terenului	2250,0 m ²	Front stradal	18
---------------------	-----------------------	---------------	----

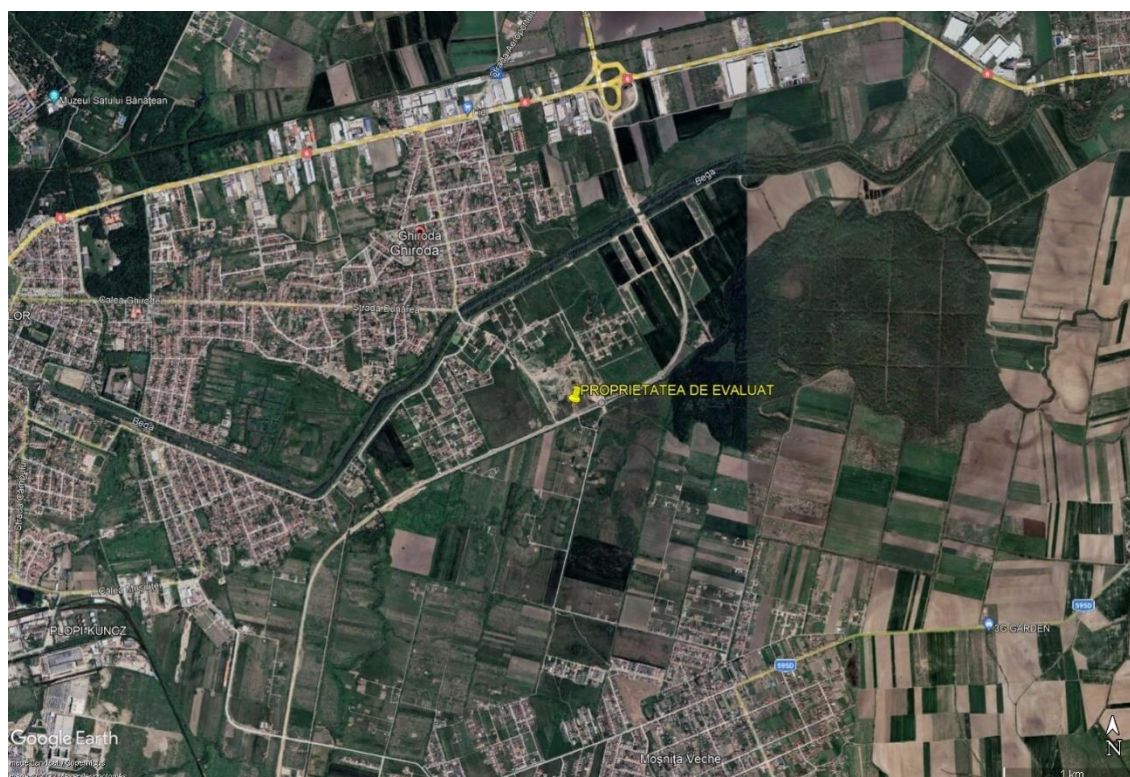
Descriere

Vand teren intravilan (Ghiroda-) LugoJului cu Destinatie Clinica Medicala
Suprafata: 2250 mp
F.S. :18 ml
Utilitati: gaz, electricitate, canalizare, (in fata terenului 10 ml.
Vecinatati:
Localizare: Ghiroda str Muntenia
PRET 60 EUR /mp
Tel

Harta



Încadrare în zonă



Comparabile terenuri



Fotografii imobil



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 411674 Ghiroda

Nr. cerere	128549
Ziua	18
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115828172



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ghiroda, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	411674	4.651	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
128549 / 18/05/2022		
Act Administrativ nr. HCL 83, din 18/04/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHIRODA, doc. cadastrală 109877/2022;		
B1	Se înființează cartea funciara 411674 a imobilului cu numărul cadastral 411674 / UAT Ghiroda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 409320 înscris în cartea funciara 409320;	A1
Ordin nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA GHIRODA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 409320/Ghiroda, înscrisa prin încheierea nr. 186136 din 15/09/2017; pozitie transcrisa din CF 401969/Ghiroda, înscrisa prin încheierea nr. 40609 din 22/12/2004; (provenita din conversia CF 5252 Ghiroda)	A1
B3	în administrarea 1) CONSILIULUI LOCAL OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 409320/Ghiroda, înscrisa prin încheierea nr. 186136 din 15/09/2017; pozitie transcrisa din CF 401969/Ghiroda, înscrisa prin încheierea nr. 40609 din 22/12/2004; (provenita din conversia CF 5252 Ghiroda)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

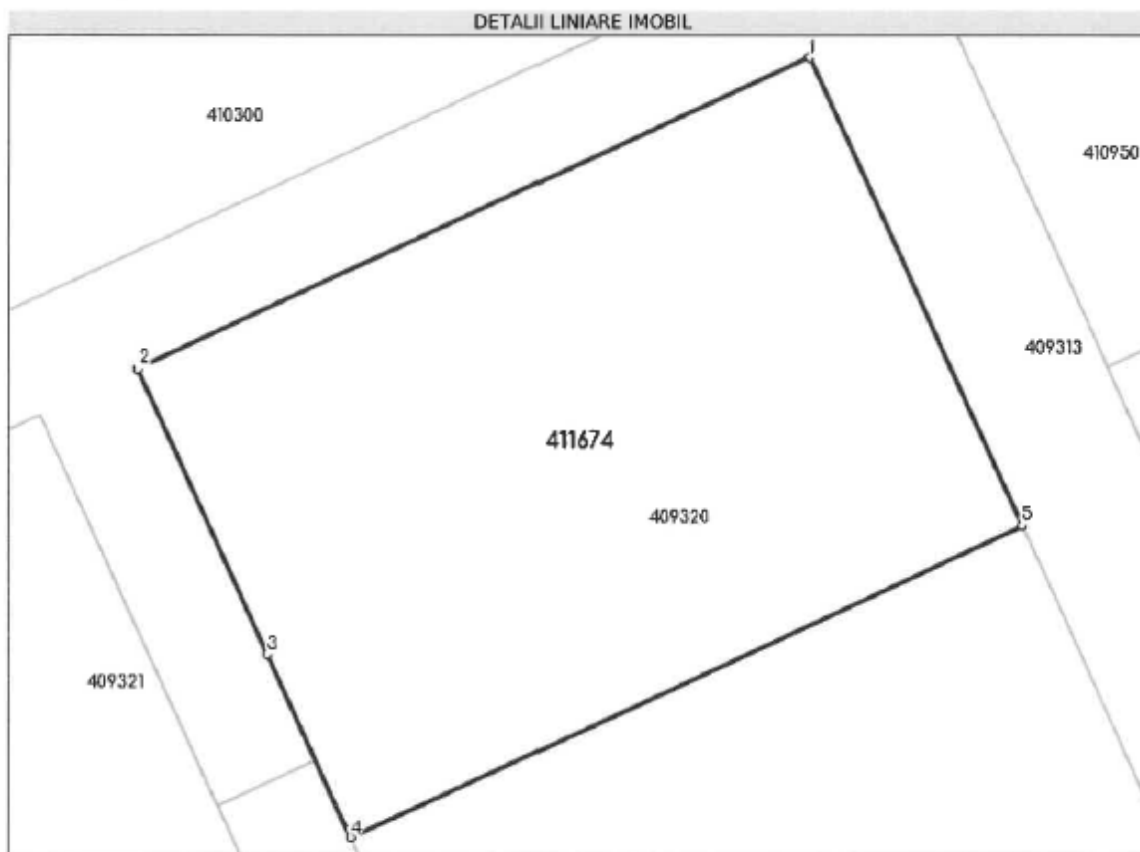
Carte Funciară Nr. 411674 Comuna/Oraș/Municipiu: Ghiroda

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
411674	4.651	Teren intravilan

* 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	4.651	-	-	-	Arabil intravilan extins pentru jocurile și funcțiuni complementare

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	81.6
2	3	34.709
3	4	22.291
4	5	81.591
5	1	57.0

** 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.



Carte Funciară Nr. 411674 Comuna/Oraș/Municipiu: Ghiroda

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 120 RON, -Dovada plata card online nr.15494/18-05-2022 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
18-05-2022

Asistent Registrador,
IZABELLA SZOMSZED

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



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: 01.01.2022
Valabil până la: 31.12.2022

Președinte,
Radu Călin Timbuș

2022