



Nr. certificat : 6302
ISO 9001:2015



TOP SKY VALUATION
EVALUARI & CONSULTANTA



Nr. certificat : 1340
ISO/CEI 27001:2013

Raport de evaluare nr. 28/VZ/2022

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

**Teren extravilan, situat în
localitatea Ghiroda, zona extravilană, jud. Timis
CF 409806 Ghiroda, top 409806
la data de 22.03.2022,
în scopul estimării valorii de piață în
vederea majorării aportului în natură la capitalul social al
SOCIETĂȚII DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC
GHIRODA SA**

**Beneficiar:
PRIMARIA COMUNEI GHIRODA
Utilizator desemnat:
PRIMARIA COMUNEI GHIRODA**

22 Martie 2022

În atenția : Consiliului Local al Primăriei Comunei Ghiroda

Referitor: Evaluare teren extravilan, categoria de folosință pășune înscris în C.F. nr. 409806 Ghiroda, Nr. Top. 409806, localitatea Ghiroda, zona extravilană aflat în proprietatea COMUNA GHIRODA, -domeniul privat, la data de 22.03.2022, în scopul estimării valorii de piață în vederea majorării aportului în natură la capitalul social al SOCIETĂȚII DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC GHIRODA SA.

La cererea dumneavoastră, am efectuat evaluarea teren extravilan, categoria de folosință pășune, situat în zona extravilană, localitatea Ghiroda, C.F. nr. 409806 Ghiroda. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constând din 33 pagini+anexe (centralizator, fisele de evaluare, tranzacții și oferte ale unor proprietăți comparabile, și extrase de carte funciara, planuri amplasament), prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

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

Specificatie	Valoare de piață estimată pe baza abordării prin comparații		Valoare de piață (rotunjită) estimată de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare proprietate teren extravilan CF 409806, suprafață 1.761 mp	13.900 €	68.800 lei	13.900 €	68.800 lei

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

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind "cea mai bună estimare" a valorii proprietății în condițiile date de definiția *valorii de piață*, așa cum apare ea în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

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

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



CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII	4
II. PREZENTAREA DATELOR	9
III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	11
IV. EVALUARE	15
V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	18
VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	20

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului:

Prezenta evaluare este realizată de către SC TOP SKY VALUATION SRL, membru corporativ AVEVAR, autorizație nr. 0603 care semnează raportul, prin Chelu Adrian Claudiu, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 11.300 – valabilă 2022.

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

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

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

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

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

Ing. Dipl. Chelu Adrian-Claudiu

Membru Titular Expert Evaluator ANEVAR

Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

Evaluarea bunurilor mobile EBM

Legitimație nr. 11.300 valabilă 2022

Director general

SC TOP SKY VALUATION SRL

Membru corporativ ANEVAR

Autorizație nr. 0603 valabilă 2022

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

Evaluator autorizat,
Chelu Adrian Claudiu

SC TOP SKY VALUATION SRL
Director general
Chelu Adrian Claudiu



1.2 Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Client: PRIMARIA COMUNEI GHIRODA

Beneficiar: **PRIMARIA COMUNEI GHIRODA**

Utilizatorul desemnat: **PRIMARIA COMUNEI GHIRODA**

1.3 Scopul evaluării

Evaluarea este realizată pentru stabilirea valorii de piață în vederea vânzării în vederea **majorării aportului în natură la capitalul social al SOCIETĂȚII DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC GHIRODA SA.**

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

1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Denumire: teren extravilan categoria de folosință pășune

Situația actuală a proprietății: pe teren liber.

Adresa: Ghiroda, CF 409806 Ghiroda

Cod postal: 307200

Identificare cadastrală: 409806

Carte funciara: 409806 Ghiroda.

Proprietar: **COMUNA GHIRODA, -DOMENIUL PRIVAT**; dreptul de proprietate este înscris în

Cartea Funciară

1.5 Tipul valorii

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea “valorii de piață” așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general

Valoarea de piață:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

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

Valoarea estimată nu conține TVA.

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

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

1.6 Data evaluării

Data inspecției: 22.03.2022. Inspecția s-a realizat din exterior de către Evaluator Autorizat Adrian Claudiu Chelu, în prezența **reprezentantului clientului**.

Data evaluării: 22.03.2022

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 22.03.2022

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **Martie 2022**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la cursul valutar din data de 22.03.2022, Euro = 4,9474 lei.

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: extras de C.F. nr. 409806 Ghiroda. Inspectia proprietății (accesul) a fost asigurat de către reprezentantul clientului și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile; În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante.

1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului;
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație— precizată prin C.F. nr. 409806 Ghiroda)
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator

- Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, stadiul de realizare al construcțiilor, etc.);
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, publi24.ro, etc.;
- Revistele de profil: Publitim ;
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica

1.9 Ipoteze – Ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în forma necertificată, așa cum aceasta au fost furnizate de către **clientul** imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către **client** o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico- dimensionale:

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

evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul clientului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

Consultanță viitoare:

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

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale: nu este cazul.

1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Condiții restrictive:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

1.11 Declarația conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 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 230)

SEV 400 – Verificarea evaluării

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

1.12 Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

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

II. PREZENTAREA DATELOR

a. Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică

Proprietatea evaluată "Teren extravilan(categoria de folosință pășune) este situată în Jud. Timiș, localitatea Ghiroda, CF 409806 Ghiroda. Această adresă se află în zona extravilană a localității; accesul la imobil se face pe un drum pietruit.

Dreptul de proprietate al terenului este înscris în: **CF nr 409806, localitatea Ghiroda cu nr. cadastral 409806**

La rubrica foaie de proprietate:

B. Partea II. Proprietari și acte		
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
166236 / 01/07/2021		
Act Administrativ nr. HCL 145, din 23/06/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHIRODA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	A1
	1/1	
1) COMUNA GHIRODA, -domeniul privat		
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

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

b. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

c. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona:

- Zona extravilană, formată din terenuri extravilane; terenurile sunt situate în zona extravilană a localității Ghiroda.
- Unitati comerciale: la distanta mare;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta medie.
- Unitati medicale: amplasate la distanta mare
- Sedii de banci: amplasate la distanta mare;

Utilitati:

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

Artere de circulație:

- Auto: pietruit. Calitatea rețelilor de transport: pietruit cu circulația pe o bandă pe fiecare sens.
- Trasee suprafata: autobuze
- Statie de autobuz la distanta medie
- Feroviar: gara este amplasata la distanta mare

Ambient

- Ambient civilizat

- Trafic auto mediu
- Trafic pietonal scăzut

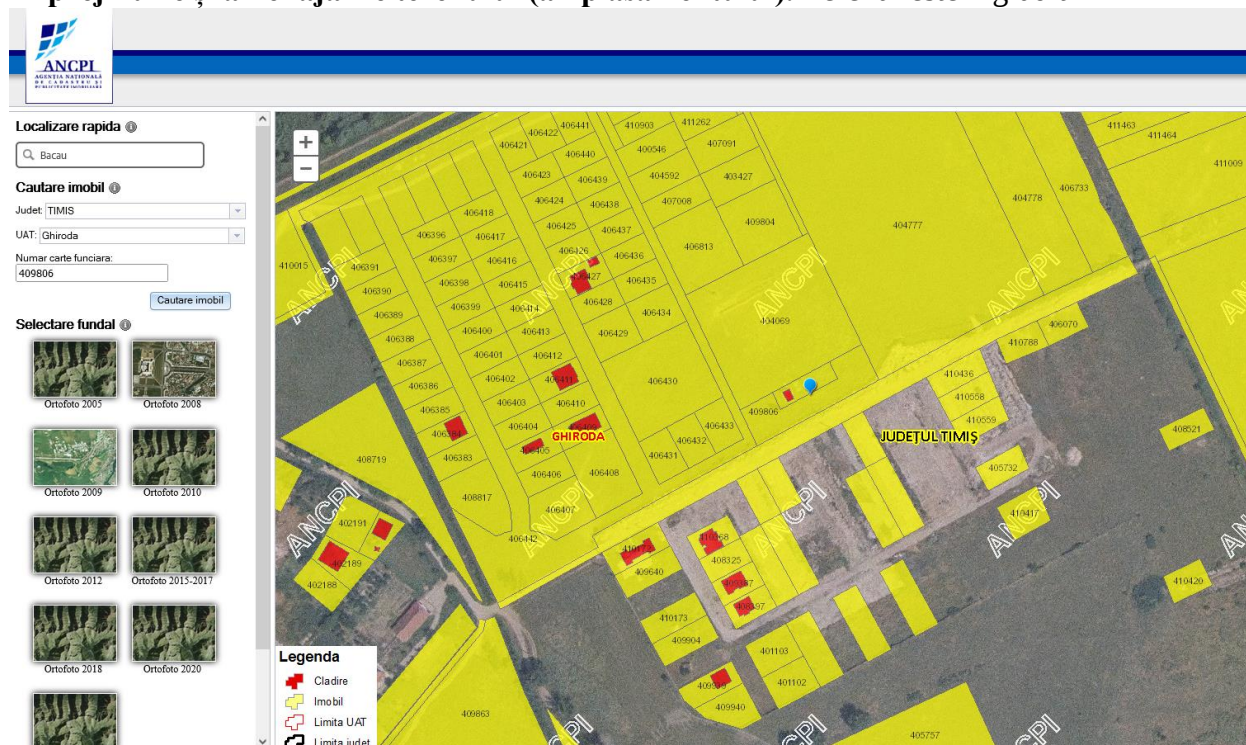
Informații despre amplasament

Terenul se afla în zona extravilană, a localității Ghiroda

d. Informații despre amplasament. Descriere fizică

Terenul este extravilan și are o suprafață teren în proprietate de 1.761 mp (conform măsurătorilor cadastrale), având categoria de folosință pășune. Din punct de vedere topografic, acesta este plan, având formă dreptunghiulară.

Împrejurimi și amenajările terenului (amplasamentului). Terenul este îngrădit



Date generale

- Amplasare în localitatea Ghiroda, acces la drum pietruit, terenul analizat are vecinătățile:
E – teren liber, V – teren liber, S – teren liber, N – teren liber
- Tip drum de acces: asfalt
- Utilități – rețea de energie electrică

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	1.761	P355	2	-	

Alte aspecte

Teren în surplus (considerat de evaluator) : nu

Teren în exces (considerat de evaluator) : nu

e. Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

Calculul impozitului datorat datorită deținerii proprietății evaluate nu a fost considerat relevant în cadrul abordării în evaluare.

III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

a. Considerente generale

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

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

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

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante 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 pietele imobiliare (residențiale/ administrative, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății.

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

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

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

b. Tipul proprietății, identificarea 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, somajul este în stagnare, iar venitul mediu pe locuitor este sub media pe țară; pe termen lung este prognozată o revigorare a pietei imobiliare odată cu revigorarea economiei localității datorită în principal profilului industrial/comercial al localității Ghiroda. Există în derulare proiecte imobiliare noi, dezvoltările imobiliare recente au fost în majoritate vândute, iar trendul imobiliar se menține.

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

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

extravilan (teren extravilan), piață a carei limita geografică localitatea Ghiroda.

Localizare proprietate: Jud. Timiș, localitatea Ghiroda

Proprietatea evaluată "Teren extravilan"; subpiața specifică este cea a proprietăților de tip "teren extravilan" cu destinația arabil

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

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre, zona extravilană din localitatea Ghiroda.

c. Analiza cererii

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

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

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

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

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

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

În ceea ce privește piața specifică terenului evaluat, în zonele analizate, nivelul de accept, conform informațiilor culese din surse publice, este în general pentru Terenurile extravilane în zona extravilană între 8 EUR /mp și 10 EUR /mp. Analiza pieței imobiliare pornește de la:

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

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

Concluzii generale

În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat mediu din partea potențialilor cumpărători;

- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mediu;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoana juridică care dorește să elaboreze puz".

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 extravilan cu destinația extravilan sunt în general persoane juridice care doresc să investească într-o altă proprietate în vederea creșterii afacerii, care vând proprietăți similare ca urmare a execuției unor garanții bancare.

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

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

Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea proprietăți similare: mediu

Disponibilitatea terenului ocupat: mediu

Tendința prețului: în stagnare

Condiții și circumstanțe economice speciale

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

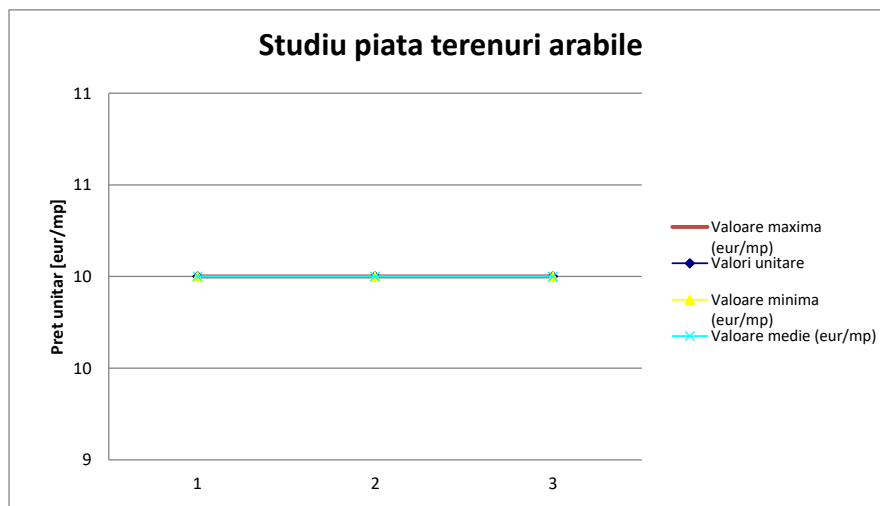
Impactul administrativ / reglementări locale: avantajoase

Disponibilitatea de finanțare / creditare: medie

Anexa 2.1.1 - STUDIU PIATA TERENURI EXTRAVILANE

COMPARABILE VANZARE TEREN EXTRAVILANE

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	22.000	220.000	10	10	10	10
2	Oferta 2	4.000	40.000	10	10	10	10
3	Oferta 3	40.000	400.000	10	10	10	10



e. Echilibrul pietei

În prezent cererea potențială de proprietăți extravilane este relativ medie (piață activă), dar se situează sub oferta existentă pe piață, dar ea se manifestă în mica 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 extravilan depinde, pe lângă poziționare, de utilitățile pe care le oferă, drumul de

acces, dar cel mai important atestarea printr-o Autorizație de construire pentru construire casa etc.

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

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

Piața activă: **DA** este caracterizată de o cerere în creștere

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

Piața 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)

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

f. Cea mai bună utilizare (cmbu)

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului neconstruit (arabil)**

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

- **proprietate extravilană agricolă**

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

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

IV. EVALUARE

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

- abordarea prin comparație, metoda comparației directe a vânzărilor

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

Etapele parcurse în vederea estimării valorii :

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către reprezentantul **clientului**;
- inspecția amplasamentului, aprecierea stării tehnice a acestuia;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor din Romania)

Abordarea prin piață

Metoda comparației

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

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

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

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

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

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

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

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu

atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile 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 chiriilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
2. Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);
3. Obținerea ajustării nete pentru fiecare tranzacție/ofertă comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);
4. Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

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

	7,90 euro/mp
echivalent	39,08 lei/mp

VALOARE DE PIAȚĂ* a terenului rezultata din evaluare:

	13.900 euro
echivalent	68.800 lei

b. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

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

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

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

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

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile terenului extravilan, aflat în proprietatea **COMUNA GHIRODA, -DOMENIUL PRIVAT**, valoarea de piață a terenului este în **opinia evaluatorului de:**

Specificatie	Valoare de piață estimată pe baza abordării prin comparații		Valoare de piata (rotunjita) estimata de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare proprietate teren extravilan CF 409806, suprafață 1.761 mp	13.900 €	68.800 lei	13.900 €	68.800 lei

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data vânzării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;

- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valorile nu conțin T.V.A.

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



VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE

Anexa nr.2.1. Centralizator

Specificatie	Valoare de piață estimată pe baza abordării prin comparații		Valoare de piata (rotunjita) estimata de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare proprietate teren extravilan CF 409806, suprafață 1.761 mp	13.900 €	68.800 lei	13.900 €	68.800 lei

Valoare unitara teren rezultata din evaluare:

	7,90 euro/mp
echivalent	39,08 lei/mp

VALOARE DE PIAȚĂ* a terenului rezultata din evaluare:

	13.900 euro
echivalent	68.800 lei

Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei directe

- EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE -				
Ghiroda, zona extravilană, CF 409806 Ghiroda				
Metoda comparației directe				
DATA EVALUĂRII				
Element de comparație	proprietatea de evaluat	proprietăți comparabile		
Adresa	zona extravilană Ghiroda	A	B	C
pret tranzacție/ofertă(euro)		220.000 €	40.000 €	400.000 €
Suprafata (mp)	1.761	22.000	4.000	40.000
Pret unitar tranz/ofertă (eu/mp)		10	10	10
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (oferta tranzacție)		ofertă actuală	ofertă actuală	ofertă actuală
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		-1,00	-1,00	-1,00
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (euro/mp)		9,00	9,00	9,00
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		9,00	9,00	9,00
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		9,00	9,00	9,00
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		9,00	9,00	9,00
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		38,00	46,81	46,81
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		38,00	46,81	46,81
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda	Ghiroda
Comparativ cu subiectul		locatie similară	locatie similară	locatie similară
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		9,00	9,00	9,00
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	1.761	22.000	4.000	40.000
Cuquantum ajustare (%)		3%	0%	5%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,27	0,00	0,45
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		9,27	9,00	9,45
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		9,27	9,00	9,45
DESCHIDERE & FORMA IN PLAN	1fs	1fs	1fs	1fs
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		9,27	9,00	9,45
UTILITAȚI	curent	curent	curent	curent
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		9,27	9,00	9,45
VECINĂȚĂȚI		similar	similar	superioară
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-10%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	-0,95
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		9,27	9,00	8,51

DESTINAȚIA (peisagistică)	arabil	arabil	arabil	arabil
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		9,27	9,00	8,51
ACCESIBILITATEA	buna	superioară	superioară	inferioară
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	5%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-0,93	-0,90	0,43
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		8,34	8,10	8,93
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	pietruit	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		-3%	-3%	-3%
Cuantum ajustare (euro/mp)		-0,25	-0,24	-0,27
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		8,10	7,90	8,70
Ajustare totală brută absolută	(EURO)	1,45	1,14	2,09
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	14%	11%	21%

Curs valutar BNR: 1 euro= 4,9474 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 si 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:

	7,90 euro/mp
echivalent	39,08 lei/mp

VALOARE DE PIAȚĂ* a terenului rezultata din evaluare:

	13.900 euro
echivalent	68.800 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 piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața 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 marjă de negociere de

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

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 aceleși - 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 VANZARE

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.

SUPRAFAȚA (mp)

Cu cât terenurile rezidențiale au o suprafață mai mare cu atât sunt mai puțin atractive decât parcelele mai mici care se pot achiziționa mai ușor. Ajustările pornesc de la 3% și pot ajunge până la 10%

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	3%	0%	5%

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%.

DESCHIDERE & FORMA ÎN PLAN

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

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

UTILITĂȚI

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

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

VECINĂȚĂȚI

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

Comparabila vs Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip de ajustare aplicat	similară	similară	superioară
Procent ajustare aplicat	nu se ajustează	nu se ajustează	ajustare negativă
	0%	0%	-10%

DESTINAȚIA (peisagistică)

Terenurile extravilane care au destinația arabil se vand mai scump decat cele care au destinația pasune

Comp. A
similara
nu se ajusteaza
0%

Comp. B
similara
nu se ajusteaza
0%

Comp. C
similara
nu se ajusteaza
0%

Conform studiului de piata si informatiilor primite, terenurile care au destinația arabil 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.

Comparabilă vs Subiect
Tip de ajustare aplicat
Procent ajustare aplicat

Comp. A
superioara
ajustare negativa
-10%

Comp. B
superioara
ajustare negativa
-10%

Comp. C
inferioara
ajustare pozitiva
5%

AMENAJARI 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%

Comparabilă vs Subiect
Tip de ajustare aplicat
Procent ajustare aplicat

Comp. A
superioara
ajustare negativa
-3%

Comp. B
superioara
ajustare negativa
-3%

Comp. C
superioara
ajustare negativa
-3%

Comparabile oferte de piata terenuri

COMPARABILA A

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-extravilan-str-aeroportului-ghiroda/7b0062747c6c615f.html>

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu Mesaje Notificari Favorite Curier Cosul meu + Adauga anunt

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren extravilan

Vand teren extravilan - str aeroportului - ghiroda

Timis, Ghiroda Vezi pe harta

10 EUR

Valabil din 23.03.2022 13:23:37

Specificatii

Suprafata terenului	22000,0 m ²	Front stradal	270.00
---------------------	------------------------	---------------	--------

Descriere

Vand teren extravilan, 22.000 mp, FS: 270m - str. Aeroportului Timisoara - Ghiroda. Pret 10 euro/mp., suprafata totala: 22000, Front stradal: 270

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0720309976

Anunturi recomandate

TEREN DE VÂNZARE

0720309976

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 599

COMPARABILA B

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-ghiroda-10-m2/7b016d777c6b6a51.html>

Contul meu
Mesaje
Notificari
Favorite
Curier
Cosul meu
+ Adauga anunt

Cauta anunturi...
Toate judetele
Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren extravilan

Teren ghiroda 10€/m2
Timis, Ghiroda
Vezi pe harta

40 000 EUR
Valabil din 24.03.2022 22:19:05

Salveaza anuntul pe mai tarziu

2 / 2

Specificatii

Suprafata terenului	4000,0 m ²	Front stradal	13.00
---------------------	-----------------------	---------------	-------

Descriere

vand teren 4000m2 extravilan ghiroda proprietar zona reglementata prin P.U.G spatii comerciale si depozitare 10€/m2, suprafata totala: 4000, Front stradal: 13

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0726236016

0726236016

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 1284

Raporteaza

florin

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

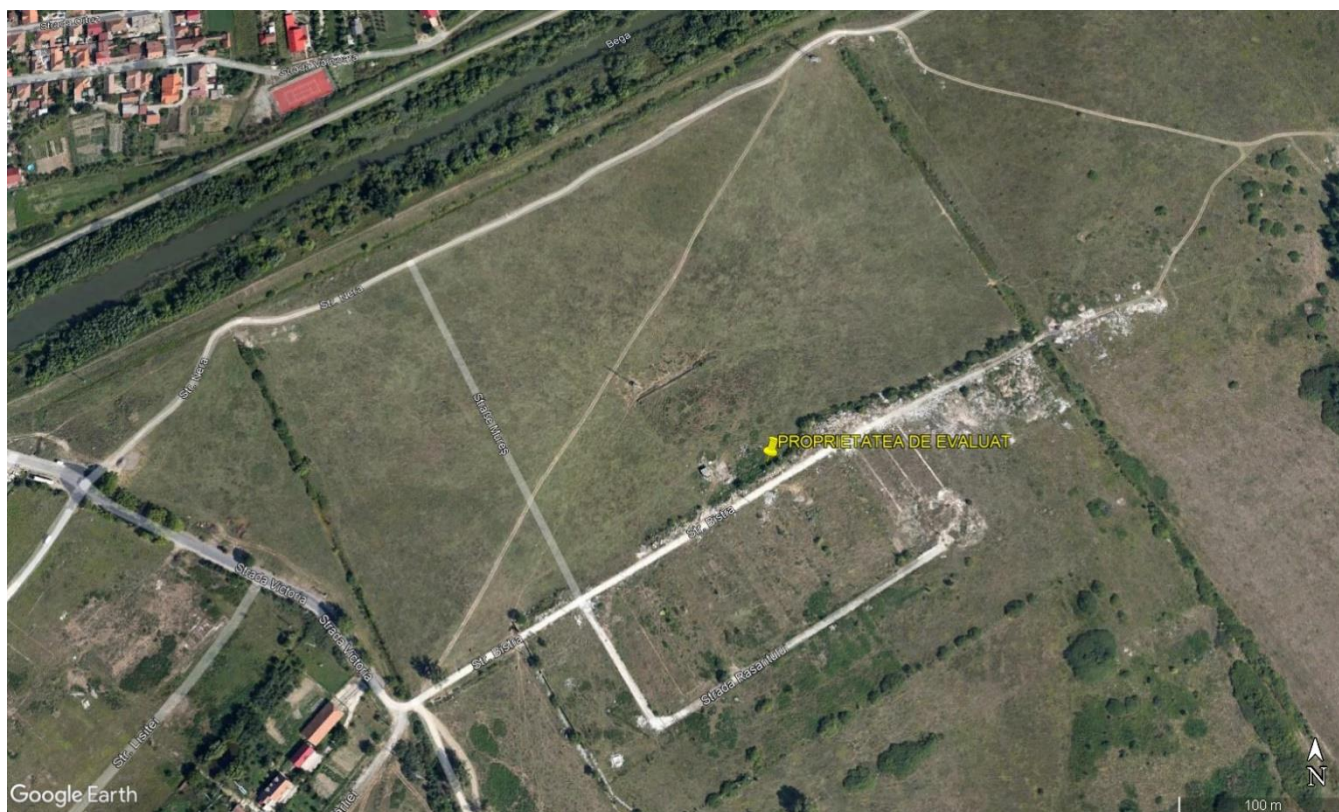
Distribuie anuntul pe

f

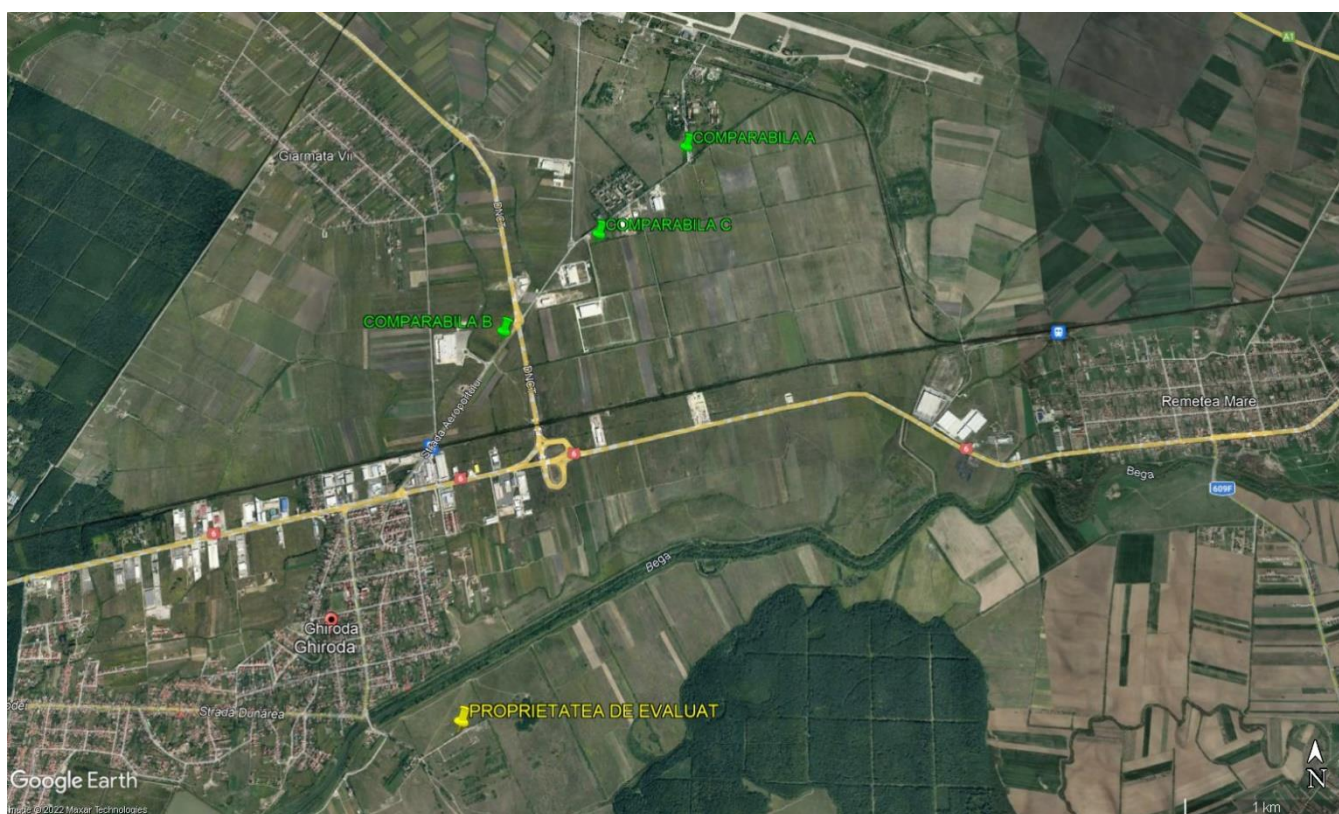
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-4-hectare-ghiroda/427id32f7d3d76dheid8i5def15dh939.html>

[illegible]

Harta



Comparabile terenuri



Documente imobil



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 409806 Ghiroda

Nr. cerere	56667
Ziua	02
Luna	03
Anul	2022

Cod verificare
100113654086



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	409806	1.761	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
166236 / 01/07/2021		
Act Administrativ nr. HCL 145, din 23/06/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHIRODA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA GHIRODA, -domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

4

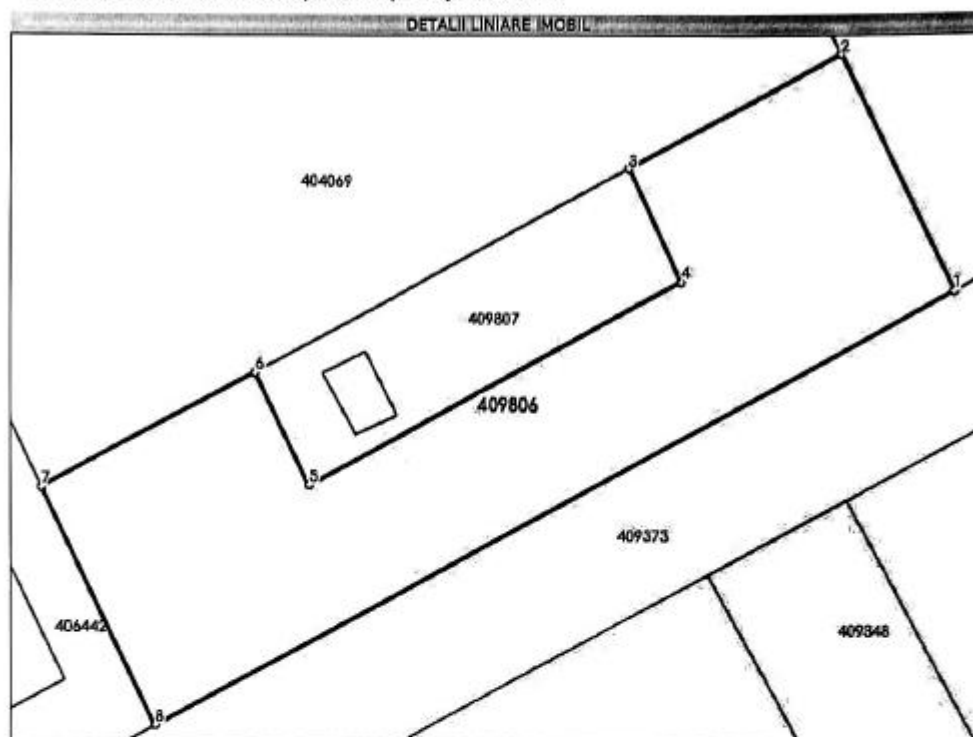
Carte Funciară Nr. 409806 Comuna/Oraș/Municipiu: Ghironda

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
409806	1.761	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	1.761	P355	2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.487
2	3	23.584
3	4	12.044
4	5	41.569
5	6	12.044
6	7	23.584

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 409806 Comuna/Oraș/Municipiu: Ghiroda

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	25.495
8	1	88.89

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

02/03/2022, 10:15

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa spay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



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