

EVAL SUN SRL
Nr. Reg. Com J35/124/2024
CUI 49400280
Nr. autorizație ANEVAR 0877
Evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare Cristina GALICIU
Legitimăție ANEVAR nr. 19506
Tel: 0740014830



RAPORT DE EVALUARE

Împrejmuire din zidărie și fier, acces pavaj, conform Legii 255/2010
pentru obiectivul
„Construire pistă de biciclete în localitatea Giarmata Vii, UAT Ghiroda,
Județul Timiș”

Beneficiar: S.C. TOPO MAS SRL
Moșnița Nouă, str. Harap Alb, nr.11, ap.1, jud. Timiș
Utilizator: COMUNA GHIRODA



Martie 2024



CUPRINS

Coperta.....	1
Cuprins.....	2
Partea întâi – Sinteza.....	3
Certificare.....	4
Partea a doua – Termeni de referință.....	5
Identificarea și competența evaluatorului.....	5
Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați.....	5
Scopul evaluării.....	5
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....	5
Tipul valorii.....	5
Data evaluării. Data raportului. Data inspecției.....	6
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	6
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea.....	6
Ipoteze și ipoteze speciale.....	7
Restricții de utilizare, difuzare și publicare.....	9
Declararea conformității cu SEV.....	9
Partea a treia – Perzentarea datelor.....	10
Identificarea proprietății imobiliare.....	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	10
Date despre zonă și vecinătăți.....	10
Informații despre amplasament.....	10
Partea a patra – Analiza pieței imobiliare.....	10
Partea a cincea – Analiza celei mai bune utilizări.....	10
Cea mai bună utilizare a proprietății.....	10
Partea a șasea – Evaluarea proprietății.....	11
Abordarea în evaluare și raționamentul.....	11
Partea a șaptea – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	11
Rezultatele evaluării.....	11
Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.....	11
Anexe.....	12



Partea întâi - Introducere

SINTEZA

Obiectul evaluat: Împrejmuire din zidărie și fier + acces pavaj
Tipul proprietății: Proprietate imobiliară din domeniul privat
Proprietar: RĂDOI MARIA-PETRONELA
TASSINARI SAURO
Beneficiar: S.C. TOPO MAS SRL
Moșnița Nouă, str. Harap Alb, nr.11, ap.1
Destinatar: Comuna Ghiroda
Localizare: Giarmata Vii, com. Ghiroda, jud. Timiș
Suprafață afectată: împrejmuire + acces pavaj – 63 ml si 40 mp pavaj
Data inspecției: 01.03.2024
Data evaluării: 06.03.2024
Dreptul evaluat: dreptul de proprietate asupra imobilelor
Scopul evaluării: Estimarea cuantumului despăgubirii globale pentru împrejmuire și acces pavaj în vederea exproprierii

Rezultatul evaluării:

Cuquantumul despăgubirilor pentru împrejmuire si acces pavaj este:

Activ	Cantitate	Cuquantum despăgubire lei
Împrejmuire + accesorii pavaj	63 ml + 40 mp	62.177

Timișoara, la 06 martie 2024

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare
Cons. Jr. Cristina Galiciu



Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică faptul că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, neinfluențate de nici un factor, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu legislația aplicabilă la data evaluării, valoarea de despăgubire fiind estimată conform Legii 255/2010 cu modificările și completările ulterioare la data evaluării și Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010. Prezentul raport este întocmit cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor recomandate de către ANEVAR, cu respectarea legislației specifice exproprierii din cauză de utilitate publică. Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic al Standardelor de Evaluare a Bunurilor. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului beneficiarului. Raportul de evaluare este întocmit conform Legii nr. 255/2010, cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR - specializarea EPI - evaluarea proprietății imobiliare, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența necesară întocmirii acestui raport. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane cu excepția evaluatorului care semnează mai jos. Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și cu respectarea legislației în vigoare. Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Raportul de evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către beneficiar pentru scopul precizat.

EVAL SUN SRL
Nr. Reg. Com J35/124/2024
CUI 49400280
Nr. autorizație ANEVAR 0877
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare
Cons. Jr. Cristina GALICIU
Membru ANEVAR legitimație nr. 19506
Mobil 0740014830
E-mail office@evalsun.ro



Partea a doua – Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Raportul a fost întocmit de către EVAL SUN SRL – membru ANEVAR, autorizație nr. 0877, prin administrator Cons. Jr. Cristina Galiciu, **evaluator autorizat pentru proprietăți imobiliare**, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România cu legitimația nr. 19506, cu sediul în Timișoara, str. Anemonelor, nr.1, jud. Timiș, telefon 0740014830, e-mail: office@evalsun.ro.

Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Beneficiarul prezentului raport de evaluare este: SC TOPO MAS SRL, cu sediul în com. Moșnița Nouă, str. Harap Alb, nr.11, ap.1, județul Timiș, CUI 19241034.

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este: COMUNA GHIRODA, loc. Ghiroda, str. Victoria, nr.46, județul Timiș, CUI 5517220.

Scopul evaluării

Scopul evaluării este determinarea cuantumului despăgubirilor în vederea exproprierii pentru împrejmuire și acces pavaj, afectată de lucrarea de utilitate publică: „**Construire pistă de biciclete în localitatea Giarmata Vii, UAT Ghiroda, Județul Timiș**” în baza Legii 255/2010.

Pentru oricare alt scop decât cel declarat anterior, imobilul poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul Raport.

Prin Valoare de despăgubire - în condițiile Legii nr. 255/2010, se înțelege:

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art 77 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

La care se adaugă precizările din norma metodologica de aplicare a Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, din 19.01.2011:

"Art. 8:

(1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici potrivit art. 771 alin (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

Prezenta valoarea va fi utilizată numai în scopul sus menționat.

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea de evaluat este împrejmuire și acces pavaj situată în comuna Ghiroda, localitatea Giarmata Vii, intravilan.

Se evaluează dreptul deplin de proprietate.

Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt, ci o opinie asupra celui mai probabil



preț care ar putea fi plătit pentru un activ, în cadrul unui schimb, dar și o opinie asupra beneficiilor economice viitoare așteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Evaluarea se efectuează în scopul estimării valorii de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrarea de utilitate publică:

„Construire pistă de biciclete în localitatea Giarmata Vii, UAT Ghiroda, Județul Timiș”

Pentru oricare alt scop decât cel declarat anterior, imobilul poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

Având în vedere scopul evaluării valoarea care se determină, de obicei, este valoarea de piață.

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

În cazul prezentului raport de evaluare proprietarul „împrejmuirii” este obligat să vândă, cumpărătorul fiind la rândul său obligat să cumpere, amândoi fiind condiționați de amenajarea pistelor de bicicletă.

În consecință, nu este respectată definiția valorii de piață, care prevede că „**fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri**”, ceea ce duce la schimbarea tipului de valoare estimată, evaluatorul estimând în continuare o **valoare specială** a terenurilor.

Valoarea de despăgubire este o valoare specială definită, conform art. 26 din Legea 33/1994, astfel:

„Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului. La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia”.

Data evaluării. Data raportului. Data inspecției

Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată : 06.03.2024.

Data raportului de evaluare este 06.03.2024.

➤ Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4.9718 Lei

Inspecția s-a realizat la data de 01.03.2024.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Raportul de evaluare s-a realizat pe baza documentelor de proprietate puse la dispoziție de beneficiar, evaluatorul incluzând în aceasta toate elementele ce conduc la estimarea valorii de despăgubire a obiectivelor, neomîtînd deliberat informații care după cunoștința sa sunt certe.

Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafeța amplasamentului cade în sarcina celui care a întocmit documentația topografică și cadastrală. Nu există date și informații speciale privind starea solului și a fundațiilor. Nu există informații speciale privitoare la identificarea riscurilor de mediu înconjurător. Natura, specificațiile și adecvarea serviciilor au rezultat de pe piața imobiliară din zonă.

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

A. Informații primite de la client :

➤ informații certe :

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de proprietate, alte documente;
- istoricul proprietății; scopul evaluării.



Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului.

- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii :
 - gradul de utilizare și modul de exploatare a construcției;
 - orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate.

Aceste informații au fost asumate de evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator :

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- manuale și cataloage de costuri; date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022, Ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR;
- Costuri de reconstruire – Costuri de înlocuire, Corneliu Șchiopu, Editura Iroval București;
- Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare la data evaluării;
- Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în caz contrar.

Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea stabilită în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris.

1. Evaluatorul a examinat documentele de proprietate și a identificat proprietatea împreună cu clientul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este în măsură să garanteze că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. 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 estimată pentru proprietatea identificată în raport.

2. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (documentații topografice/cadastrale); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcției, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că documentele de proprietate sunt valabile și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (documentele de proprietate sunt valabile).



4. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

5. Se presupune că toate studiile tehnice/ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

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

7. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

8. Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport.

9. Observațiile sau eventualele modificări de date sau informații survenite după predarea prezentului raport de evaluare pot fi formulate în scris de beneficiarul raportului în maxim trei zile de la primirea lui. În caz contrar se presupune că beneficiarul raportului și l-a însușit în totalitate și nu are nicio obiecție de orice natură.

10. Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

11. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locațiile și limitele proprietății, așa cum au fost indicate de proprietari și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate / cadastrale;

13. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cele din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietățile atestate de documentele de proprietate, dar pastrează validă valoarea estimată pentru proprietățile identificate în raport.

14. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

Ipoteze speciale:

Conform solicitării beneficiarului s-a estimat **valoarea de despăgubire** pentru proprietatea imobiliară subiect, în suprafață 63 ml - împrejmuire + 40 mp acces pavaj, afectată de expropriere situată pe teritoriul administrativ al comunei Ghiroda, loc. Giarmata Vii, jud. Timis, precizat în Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - „Construire pistă de biciclete în localitatea Giarmata Vii, UAT Ghiroda, județul Timiș”, studiul topografic de amplasament întocmit de S.C. TOPO MAS S.R.L.

Raportul de evaluare a fost efectuat în conformitate cu :

- *Legea nr. 255/2010*, cu modificările și completările ulterioare pentru declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică pentru determinarea despăgubirilor - art. 11 alin. (7) și alin. (8)

- *Hotărârea nr. 53/2011* pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010



privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local -la art. 8

- L 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică art. 26.

Restricții de utilizare, difuzare și publicare

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

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

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

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

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

Declararea conformității cu SEV

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptele prezentate în acest raport ca fiind adevărate și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice; acestea sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și indicațiile asupra valorilor au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standarde, recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în susținerea evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR și are asigurare profesională.

Metodologia de evaluare este prevăzută în Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, **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 editia 2022, cu respectarea recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Raportul de evaluare este întocmit conform Legii nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare și cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022.



Partea a treia – Prezentarea datelor

Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea care se expropriează este „împrejmuire+acces pavaj” situată pe traseul Pistei de biciclete din Comuna Ghiroda, localitatea Giarmata Vii.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost solicitate la evaluare și nu au fost identificate la data inspecției bunuri mobile care să fie parte componentă a proprietății subiect.

Date despre zonă și vecinătăți

Obiectul de evaluat fiind un activ nu sunt necesare astfel de date.

Informații despre amplasament. Localizare și detaliu.

Proprietatea care se expropriează este „împrejmuire+acces pavaj”, 63 ml+40mp, conform Listei imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - „Construire pistă de biciclete în localitatea Giarmata Vii, UAT Ghiroda, județul Timiș”.

Partea a patra – Analiza pieței imobiliare

Având în vedere tipul proprietății și metoda de evaluare „Costul de înlocuire net” nu este necesară analiza pieței imobiliare.

Partea a cincea – Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai buna utilizare a proprietății (CMBU)

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe :

- utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Având în vedere tipul proprietății și faptul că se expropriează pentru utilitate publică, „Construire pistă de biciclete în localitatea Giarmata Vii, UAT Ghiroda, Județul Timiș”, nu se poate stabili o altă utilizare mai rentabilă.



Partea a șasea – Evaluarea proprietății

Abordarea în evaluare și raționamentul

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare : a) abordarea prin piață; b) abordarea prin venit; c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Ținând cont de scopul evaluării – despăgubire – evaluarea proprietății este necesară pentru determinarea costului de reconstrucție de nou a activului afectat de lucrarea de utilitate publică. Pentru aceasta se determină „Costul de înlocuire net” care se prezintă în Fișa de inspecție și evaluare.

Partea a șaptea – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Rezultatele evaluării

În urma aplicării unei singure abordări pentru determinarea valorii de piață, Costul de înlocuire net, în opinia evaluatorului, a fost estimată următoarea **VALOARE DE DESPAGUBIRE** pentru imobilul supus exproprierii:

Valoare despăgubire totala (rotunjită): 62.177 lei, respectiv 12.506 euro

(valoarea nu include TVA)

Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

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

➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;

➤ Cursul de schimb valutar luat în considerare este cel anunțat de BNR pentru data evaluării 06.03.2024: 4,9718 LEI/ 1 EURO;

➤ Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului leu/euro) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului, variația lor în raport cu cursul euro nefiind neapărat liniară;

➤ Valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;

➤ Toate valorile numerice exprimate în acest raport nu conțin TVA.

Pentru despăgubirea proprietarilor, la valoarea determinată se adaugă o valoare estimată pentru prejudiciul adus proprietarilor care constă dintr-o daună pentru refacerea activului, incluzând, dacă va fi cazul, taxe notariale și alte cheltuieli.

Se apreciază că aceste daune sunt egale cu 5% din valoarea de expropriere.

Timișoara, la 06 martie 2024

EVAL SUN SRL
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare
Cons. Jr. Cristina Galiciu



ANEXE

1. Fotografii
2. Fișa tehnică de inspecție și evaluare



FOTOGRAFII



FISĂ TEHNICĂ DE INSPECȚIE ȘI EVALUARE

Identificare		Împrejmuire	
Data construirii		2013	
Adresa		Giarmata Vii	
Tip		Zidărie și fier forjat	
Descriere tehnică			
Structura de rezistență			
Fundații		Beton	
Structură		Zidărie	
Împrejmuire		Metalică	
Elemente geometrice			
Lungime/m		63	
Înălțime/m		2,00	
METODA COSTURILOR (conf. Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Corneliu Șchiopu, Editura Iroval București)			
Costul de înlocuire net, exclusiv TVA		819,88 lei/mp	51.653 lei
- 15 % având în vedere faptul ca proprietarul poate recupera o parte din materialele împrejmuirii			43.905 lei
Daune			
Cost de înlocuire +5%			2.195 lei
VALOARE DE DESPĂGUBIRE		46.100 lei	

Data
06.03.2024

EVAL SUN SRL
Cons. Jr. Cristina GALICIU

Cristina Galiciu



FISĂ TEHNICĂ DE INSPECȚIE ȘI EVALUARE

Identificare		Acces pavaj	
Data construirii		2013	
Adresa		Giarmata Vii	
Tip		Pavele	
Descriere tehnică			
Material		Beton vibropresat	
Elemente geometrice			
Suprafață/mp		40	
METODA COSTURILOR (conf. Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Corneliu Șchiopu, Editura Iroval București)			
Costul de înlocuire net, exclusiv TVA		382,78 lei/mp	15.311 lei
Daune			
Cost de înlocuire +5%			765,55 lei
VALOARE DE DESPĂGUBIRE		16.077 lei	

Data
06.03.2024

EVAL SUN SRL
Cons. Jr. Cristina GALICIU



CENTRALIZATOR

RAPORT DE EVALUARE nr. 3

Beneficiar raport: TOPO MAS SRL
Proprietate Evaluata:
TIMIS, GIARMATA-VII

Data evaluarii: 06.03.2024 / Curs la data evaluarii: 4,972 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera : 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Proiect	Proiect	Denumire	Anul PFI	Status	Valoarea declarata (lei)	Valoarea declarata (EUR)	Suprafata constructiei (mp)	Cost de noi constructii (lei)	Cost de noi constructii (EUR)	Depr. (lei)	Depr. (EUR)	Cost net constructii (lei)	Cost net constructii (EUR)	Grad de devalorare (%)	Costul de inlocuire la data evaluarii (lei)
1	CF 40255 7	Imprejmuire	2013	8	11	11	126	60.768	12.223	15	0	51.653	10.389	100,00	0
2	CF 40255 7	Acces privat	2013	8	11	11	40	18.013	3.623	15	0	15.311	3.050	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					166	78.781	15.846			66.964	13.439		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA													
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de noi constructii" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructii" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.													



DOCUMENTE



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 402557 COPIE

Carte Funciară Nr. 402557 Ghirada

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Giarmata-Vii, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	402557	2.405	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	402557-C1	Loc. Giarmata-Vii, Str. Viticultorilor, Nr. 1, Jud. Timis	5. construita la sol: 495 mp; Locuinta pentru doua familii in regim de inaltime P

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
136505 / 02/11/2009		
Act Notarial nr. 3317, din 30/10/2009 emis de NP ROMANU SILVIA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 402557 a imobilului cu numarul cadastral 402557/Ghiroda , rezultat din alipirea urmatoarelor imobile: ~-nr.cad.Cc 114/1/1/1 (id electronic 401560) din cf.376 Giarmata Vii (id electronic 401560) care se sisteaza;~-nr.cad.401033 din cf.401033 care se sisteaza;	A1
Contract De Cumparare nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) RADOI MARIA PETRONELA , casatorita, bun propriu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 401560/Ghiroda, incheierea nr. 24215din 08-IUL-05 pozitie transcrisa din CF 401560/Ghiroda, incheierea nr. 24215din 08-IUL-05</i>	A1
Act Notarial nr. 1297, din 29/04/2009 emis de BNP ROMANU SILVIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEdezmembrare si cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) RADOI MARIA - PETRONELA , casatorita cu 2) TASSINARI SAURO , bun comun <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 401033/Ghiroda, incheierea nr. 48942din 30-APR-09</i>	A1
123065 / 29/07/2013		
Act Administrativ nr. 402557, din 02/11/2009 emis de BCPI Timisoara (act administrativ nr. 6769/09-07-2013 emis de Primaria Ghirada; act administrativ nr. 7/01-02-2010 emis de Primaria Ghirada);		
B4	Se receptiioneaza documentatia de inscrierea constructiei C1 sub A. 1.1. Locuinta pentru doua familii in regim de inaltime P	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 6769, din 09/07/2013 emis de Primaria Ghirada;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) RADOI MARIA-PETRONELA , si 2) TASSINARI SAURO	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
136505 / 02/11/2009	
Act nr. 0;	

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

Pagina 1 din 4

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

Formular versiunea 1.1



Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE asupra terenului	A1
	1) TASSINARI SAURO	
	OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 401560/Ghirada, încheierea nr. 24215 din 08-IUL-05 poziție transcrisă din CF 401560/Ghirada, încheierea nr. 24215 din 08-IUL-05	
	Radiată prin cererea nr. 136505/02.11.2009, act nr. 3317/30.10.2009	

Neutilizabil în circuitul civil

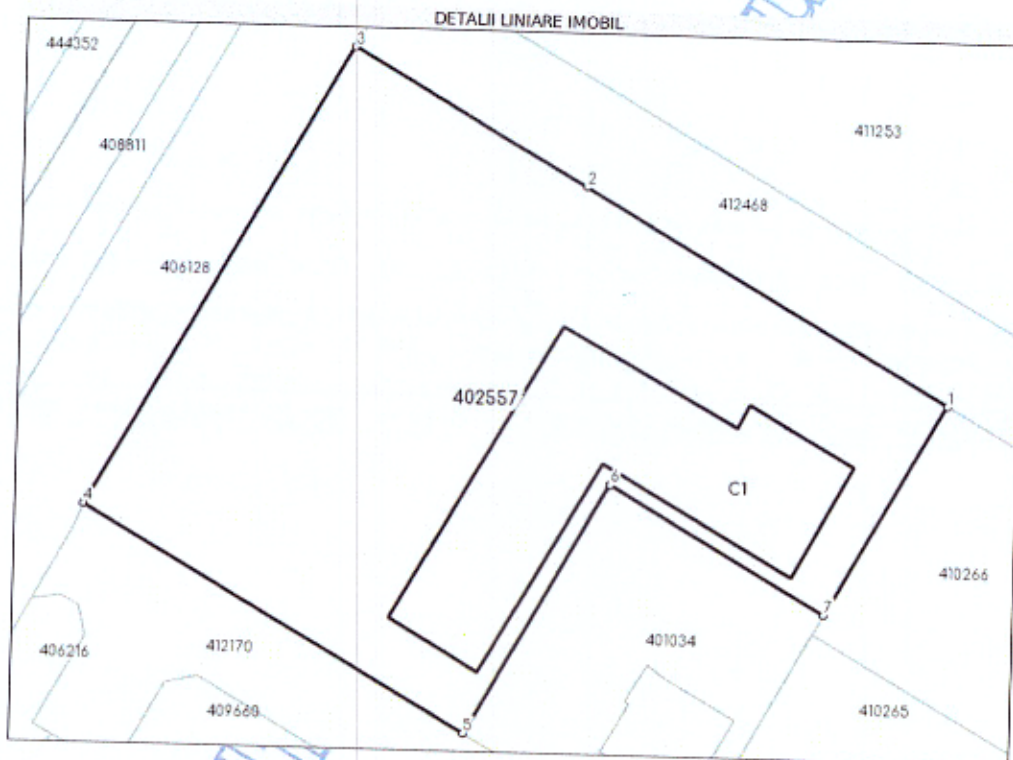


Carte Funciară Nr. 402557 Comuna/Oraș/Municipiu: Ghirada
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
402557	2.405	

* 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	curți construcții	DA	2.405	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	402557-C1	construcție de locuințe	495	Cu acte	S. construită la sol:495 mp; Locuința pentru doua familii in regim de inaltime P

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	38.006
2	3	24.42
3	4	47.864
4	5	40.002



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	25.992
6	7	22.505
7	1	21.874

** 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.

Neutilizabil în circuitul
civil





AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0877

Se acordă societății:

EVAL SUN SRL

Cu sediul în județul TIMIS, cod unic de înregistrare 49400280

Data emiterii: 29.01.2024
Valabil până la: 31.12.2024

Președinte,
Adrian Ioan Popa Bochiș

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Popa", written over a horizontal line.