

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

Raport de evaluare nr. 96/13.09.2024

# Studiu de evaluare

Pentru stabilirea sumei de despagubire in vederea exproprierii, conform  
Legii 255/2010 pentru obiectivul

*“C9 B INELUL IV VEST –  
CONEXIUNE STR. GARII - BLD. DAMBOVITA”,  
Municipiul Timisoara, judetul Timis*

**Beneficiar: S.C. PROMETER M&G SRL**  
**Timisoara, str. Dafinului, nr.22, jud. Timiș**  
**Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA**



Septembrie 2024



## CUPRINS

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Coperta                                                                   | 1         |
| Cuprins                                                                   | 2         |
| <b>Partea întâi - Sinteza</b>                                             | <b>3</b>  |
| Certificare                                                               | 4         |
| <b>Partea a doua – Termeni de referință</b>                               | <b>5</b>  |
| Identificarea și competența evaluatorului                                 | 5         |
| Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați              | 5         |
| Scopul evaluării                                                          | 5         |
| Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de prop. evaluate | 6         |
| Tipul valorii                                                             | 6         |
| Dreptul evaluat                                                           | 7         |
| Data evaluării. Data raportului. Data inspecției                          | 7         |
| Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării                         | 8         |
| Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare       | 8         |
| Ipoteze și ipoteze speciale                                               | 9         |
| Restricții de utilizare, difuzare și publicare                            | 11        |
| Declararea conformității cu SEV                                           | 12        |
| <b>Partea a treia – Prezentarea datelor</b>                               | <b>13</b> |
| Identificarea proprietății imobiliare. Descrierea juridică                | 13        |
| Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate                         | 13        |
| Date despre zonă și vecinătăți                                            | 13        |
| Informații despre amplasament. Localizare și detaliu                      | 16        |
| <b>Partea a patra – Analiza pieței imobiliare</b>                         | <b>17</b> |
| <b>Partea a cincea – Analiza celei mai bune utilizări</b>                 | <b>20</b> |
| Cea mai bună utilizare a proprietății                                     | 20        |
| <b>Partea a șasea – Evaluarea proprietății</b>                            | <b>21</b> |
| Abordarea în evaluare și raționamentul                                    | 21        |
| <b>Partea a șaptea – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii</b> | <b>25</b> |
| Anexe                                                                     | 26        |

## Partea întâi - Introducere

### SINTEZA

|                     |                                                                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obiectul evaluat:   | TERENURI INTRAVILAN si CONSTRUCTII                                                                             |
| Tipul proprietății: | Proprietate imobiliară din domeniul privat                                                                     |
| Proprietar:         | Persoane fizice și juridice (conf. Anexa nr.1 și Anexa nr.2)                                                   |
| Beneficiar:         | PROMETER M&G SRL<br>Timisoara, str. Dafinului, nr.22, jud. Timis                                               |
| Utilizator:         | PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA                                                                                |
| Localizare:         | Municipiul Timisoara, jud. Timiș                                                                               |
| Teren:              | 2214 m <sup>2</sup>                                                                                            |
| Data inspecției:    | 02.09.2024 – 10.09.2024                                                                                        |
| Data evaluării:     | 03.09.2024 – 13.09.2024                                                                                        |
| Dreptul evaluat:    | dreptul de proprietate asupra imobilelor                                                                       |
| Scopul evaluării:   | Estimarea cuantumului despăgubirii globale pentru terenurile intravilan si constructii în vederea exproprierii |

#### Rezultatul evaluării:

**Cuquantumul despăgubirilor pentru terenuri (anexa nr. 2) este:**

| UAT       | Suprafața<br>Mp | Cuquantum despăgubire<br>lei |
|-----------|-----------------|------------------------------|
| Timisoara | 2214            | TEREN: 1.426.663,96          |
|           |                 | CONSTRUCTII: 4.403.516,20    |
| TOTAL     |                 | 5.830.180,16                 |

Timișoara, la 13 septembrie 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; valoarea nu este valoare de piață sau valoare justă definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022. 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 realizat în baza contractului încheiat între Eval Sun SRL și Prometer M&G SRL.

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](mailto: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: PROMETER M&G SRL, cu sediul în Municipiul Timișoara, str. Dafinului, nr.22, județul Timiș, CUI RO 12911609;

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA, cu sediul în mun. Timișoara, Bulevardul C.D. Loga, nr. 1, județul Timiș.

### **Scopul evaluării**

Stabilirea sumelor aferente despăgubirilor în temeiul Legii nr 255/2010 pentru proprietățile imobiliare ce urmează a fi expropriate, situate pe amplasamentul lucrărilor conform proiectului Terenuri si constructii afectate de coridorul de expropriere în proiectul de utilitate publică “C9 B INELUL IV VEST – CONEXIUNE STR. Garii – BLD. DAMBOVITA”, Municipiul Timișoara, județul Timis.

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.”*

Notă: conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal – art. 111, alin. (5): „Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o 5ons pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.”.

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.”*

Notă: conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal – art. 111, alin. (5): „Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o 5ons pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime

*consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.”.*

Terenul sau amplasamentul poate avea restricții asupra utilizării lui; ca urmare, orice astfel de restricții vor afecta valoarea terenului și a întregii proprietăți imobiliare.

Prezenta valoare va fi utilizată numai în scopul sus menționat.

### **Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate**

Proprietățile de evaluat sunt terenuri intravilan și construcții situate pe raza municipiului Timisoara, identificate prin Anexele nr.1 și 2.

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:

***“C9 B INELUL IV VEST – CONEXIUNE STR. GARII – BLD. DAMBOVITA”,  
Municipiul Timisoara, județul Timis***

Pentru oricare alt scop decat 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 proprietarii imobilelor sunt obligați să vândă, cumpărătorul fiind la rândul său obligat să cumpere, amândoi fiind condiționați de lucrarea de utilitate publică mai sus amintită.

Legea Nr. 255/2010 din 14/12/2010 – legea cu privire la exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

*Art. 5. - (1) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui studiu de evaluare întocmit având în vedere*

expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.....”.

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”.***

În cazul nostru, raportarea se face în baza expertizelor întocmite și actualizate de camerele notarilor publici potrivit Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal – art. 111, alin. (5) privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare: „Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.”.

### **Dreptul evaluat**

Proprietatea imobiliară este construită ca fiind terenul și acele elemente create de om și care sunt atașate terenului. Este „lucrul” fizic, tangibil, care poate fi văzut și atins, împreună cu toate adăugirile pe teren, deasupra lui și subterane.

Termenul proprietate, în sens juridic, poate fi definit mai degrabă ca drept de proprietate decât ca o entitate fizică precum teren, clădiri și obiecte ale proprietății personale. Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia. Dreptul de proprietate se referă la un anumit avantaj (profit) sau la toate avantajele implicate de exercitarea acestuia. Trebuie făcută distincția între termenul de proprietate imobiliară, ca entitate fizică și exercitarea dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, închiria ori înstrăina în alt mod, având opțiunea de a exercita oricare din aceste attribute sau nici unul. Păstrarea dreptului de dispoziție echivalează cu nuda proprietate.

Dreptul de proprietate este dreptul de proprietate asupra întregului imobil. Conform art.44 alin.2 din Constituție se arată că „Proprietatea privată este garantată și ocrotită în mod egal de lege indiferent de titular. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu o dreaptă și prealabilă despăgubire”.

### **Data evaluării și data inspecției**

La baza efectuării evaluării au stat analizele și calculele efectuate de evaluator, dar și informațiile obținute din presa și publicațiile de specialitate privind nivelul prețurilor de tranzacționare, la momentul întocmirii raportului de evaluare, pe piața liberă, a unor proprietăți similare. Curs valutar 03.09.2024: 1 euro = 4.9738 Lei.

Proprietățile au fost inspectate de evaluator în perioada 02.09.2024 – 10.09.2024.

Evaluarea a fost realizata in perioada 03.09.2024 – 13.09.2024.

### **Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Raportul de evaluare s-a realizat pe baza documentelor de proprietate puse la dispoziție de beneficiar și unii proprietari care au dat curs convocărilor în vederea realizării măsurătorilor topografice și a identificării imobilului, evaluatorul incluzând în aceasta toate elementele ce conduc la estimarea valorii de despăgubire a obiectivelor, neomițând deliberat informații care după cunoștința sa sunt certe.

Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafețele amplasamentelor 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; suprafețele terenurilor au fost preluate din respectivele 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 terenului;
- orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate.

#### *B. Informații colectate de evaluator :*

- Documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către client, până la data elaborării prezentului studiu (dacă se primesc ulterior alte acte, documente de proprietate ce pot influența valorile prezente, se vor face completări la acest studiu de evaluare);
- Analiza amplasamentului, aprecierea stării tehnice conform vizionării exterioare;
- Stabilirea limitelor și ipotezelor ce stau la baza elaborării raportului;
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022 , Ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR ;
- Studiu de piață privind valorile minime imobiliare din județul Timiș, pentru anul 2024 întocmit de către S.C. ROMPRICE S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Timiș – [http://www.unnpr.ro/files/expertize2024/CNPTimisoara/Studiu\\_de\\_piata\\_Timis\\_2024.pdf](http://www.unnpr.ro/files/expertize2024/CNPTimisoara/Studiu_de_piata_Timis_2024.pdf);
- Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes 8onstruc, 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 8onstruc, județean și local.

Evaluarea realizată conform prezentului studiu reprezintă o estimare a sumelor de despăgubire conform grilei notariale 2024 pentru imobilele supuse exproprierii (vezi art. 9 din Legea 255/2010).

„Art 9.

*(2) Decizia de expropriere constituie titlu executoriu pentru predarea bunului imobil, atât împotriva celor expropriați, cât și împotriva celor care pretind un drept legat de bunul imobil expropriat, până la soluționarea definitivă și irevocabilă a litigiului legat de proprietatea bunului imobil expropriat. Contestația asupra deciziei de expropriere nu suspendă transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile în cauză.*

*(3) Decizia de expropriere se emite și își produce efectele și în situația în care proprietarii imobilelor cuprinse în listă nu se prezintă în termenul stabilit la Art. 8 Alin. (2), nu prezintă un titlu valabil sau nu sunt cunoscuți proprietarii, precum și în situația succesiunilor nedeschise sau a succesorilor necunoscuți ori nu se ajunge la o înțelegere privind valoarea despăgubirii.”*

Legea nr. 255 din 14/12/2010 – legea cu privire la exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local:

*„Art. 5. - (1) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui studiu de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.....”*

Accesul la imobilele afectate de expropriere

Conform art. 16 alin (2) din Legea 255/2010 expropriatorul trebuie să instiinteze expropriații cu privire la procedura de expropriere, inclusiv pentru „întocmirea rapoartelor de evaluare”.

*„Art. 16. - (1) Deținătorii cu orice titlu ai imobilelor situate pe coridorul de expropriere, afectate de elaborarea documentației de urbanism, studiului de fezabilitate – varianta finală sau a documentațiilor topo-cadastrale, după caz, după o prealabilă și obligatorie înștiințare efectuată de către expropriator, sunt obligați să permită accesul pentru efectuarea măsurătorilor topografice, a studiilor geotehnice și a oricăror operațiuni necesare studiului de fezabilitate, precum și a studiilor de teren arheologice.*

*(2) Aceste dispoziții se aplică și pentru efectuarea măsurătorilor topografice necesare întocmirii planurilor, precum și pentru întocmirea rapoartelor de evaluare sau pentru orice alte activități necesare, prevăzute de prezenta lege.”*

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.

945. Evaluatorul a examinat documentele de proprietate și a identificat proprietățile

împreună cu clientul; locația indicată și limitele proprietăților indicate se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este în măsură să garanteze că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate 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 construcțiilor și terenurilor, 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 10onstruc, 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 10onstruc la arhive, iar evaluatorul presupune că actul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea 10onstruc 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 10onstru că aceasta se află în 10onstr legală (actul de proprietate este valabil).

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 (10onstruc, 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, 10onstruc 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, 10onstruc pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie 10onstruc 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. Se presupune utilizarea terenului și a

îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise 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/utilizatorul raportului în maxim trei zile de la primirea lui. În caz contrar se presupune că beneficiarul raportului și l-a însoțit 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 11onstruc pentru a măsura și garanta că locațiile și limitele proprietăților, așa cum au fost indicate de 11onstruc și 11onstruc în raport, corespund cu documentele de proprietate / cadastrale;

12. Conținutul acestui raport este 11onstruc pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe 11onstruc, 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 11onstruc **valoarea de despăgubire** pentru proprietățile imobiliare afectate de expropriere, situate pe teritoriul 11onstrucivele al municipiului Timisoara, jud. Timis, precizat în “Lista imobilelor proprietate 11onstruc care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul **“C9 B INELUL IV VEST – CONEXIUNE STR. Garii – BLD. DAMBOVITA”**, studiul 11onstruc de amplasament întocmit de PROMETER M&G S.R.L.

#### **Raportul de evaluare a fost efectuat în conformitate cu :**

- *Legea nr. 255/2010*, cu modificările și 11onstrucive ulterioare pentru declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate 11onstruc care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică pentru determinarea despăgubirilor – art. 11 alin. (7), alin. (8) și alin.(9).

- *Hotărârea nr. 53/2011* pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, 11onstruc realizării unor obiective de interes 11onstruc, județean și local – la art. 8.

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

- Studiu de piață privind valorile minime imobiliare din Județul Timiș, anul 2024” întocmit de către S.C. ROMPRICE S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Timiș.

**Prezentul studiu este realizat cu respectarea Legii 255/2010 în care se menționează: “art. 11.alin (8), și (9)**

**(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.**

*Notă: conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal – art. 111, alin. (5): „Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F”.*

**(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.**

#### **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 cunostințelor 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 12onstruc; acestea sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific faptul că nu am nici un interes 12onstru 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. 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 continua 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.

Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local care în mod expres respectarea grilei notariale, valabilă la data evaluării, respectiv „Studiu de piață privind valorile minime imobiliare din Județul Timiș, anul 2024” întocmit de către S.C. ROMPRICE S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Timiș.

Deși evaluatorul care semnează prezentul studiu de evaluare este evaluator autorizat ANEVAR, acest studiu se realizează - în ceea ce privește tipul valorii și estimarea acesteia, cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, în concordanță cu termenii de referință și scopul evaluării, având în vedere instrucțiunile și informațiile primite de la client, exclusiv în contextul Legii nr. 255/2010. Dacă s-ar fi efectuat conform Standardelor de evaluare, ar fi reprezentat o abatere de la Legea 255/2010.

Din aceste considerente prezentul studiu nu va putea fi supus unei verificări a evaluării

dupa Standardele de Evaluare in vigoare la aceasta data.

## Partea a treia – Prezentarea datelor

### Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Descrierea juridică

Prezentul studiu de evaluare are ca obiect, proprietati imobiliare – imobile terenuri intravilan, categoria de folosință curti-constructii, arabil, altele, afectate de coridorul de expropriere in proiectul de utilitate publica “C9 B Inelul IV Vest – conexiune str. Garii – bld. Dâmbovita”, Municipiul Timisoara, judetul Timis, conform extraselor de carte funciara puse la dispozitie pentru numerele cadastrale 424048, 434987, 434629, 453418, 449339, 437430, 405726, 451223, 404670.

Suprafetele terenurilor reies din planurile de situatie realizat de Prometer M&G SRL, astfel:

| Nr. Parcela                                                      | Adresa imobil                    | Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate | Suprafata totala act (mp) | Categ. De folosinta                         | Intravilan/ Extravilan | Suprafata constructi v (mp) |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 17296/1,17297/1,17730/2,17732/1,17733, 17734/1,17735/2,17731/2/1 | Strada Spl. N. Titulescu, nr. 34 | 424048                                      | 51534                     | Curti-Constructii                           | Intravilan             | 1672                        |
| 16336/1/2                                                        | Bdul Dâmbovita, nr. 77/A         | 434987                                      | 252                       | Curti-Constructii                           | Intravilan             | 77                          |
| 16336/1/1                                                        | Bdul Dâmbovita, nr. 77           | 434629                                      | 160                       | Altele                                      | Intravilan             | 48                          |
| 16634.16335                                                      | Bdul Dâmbovita, nr. 75           | 453418                                      | 716                       | Curti-Constructii-340 mp<br>Arabil – 376 mp | Intravilan             | 128                         |
| 16332.16333                                                      | Bdul Dâmbovita, nr. 73           | 449339                                      | 727                       | Curti-Constructii-318 mp<br>Arabil – 409 mp | Intravilan             | 135                         |
| 16330, 16331                                                     | Strada Posada, nr. 8             | 437430                                      | 675                       | Arabil – 203<br>Curti-Constructii           | Intravilan             | 42                          |
| 16230/1/2/2                                                      | Strada Ardealului, nr. 70        | 405726                                      | 940                       | Curti-Constructii                           | Intravilan             | 12                          |
| 16340/2                                                          | Bdul Dâmbovita, nr. 104          | 451223                                      | 565                       | Curti-Constructii                           | Intravilan             | 59                          |
| 16340/1                                                          | Bdul Dâmbovita, nr. 106          | 404670                                      | 448                       | Curti-Constructii                           | Intravilan             | 41                          |

### 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

Regiunea de Vest este o regiune de dezvoltare a României, creată în 1998. Ca și celelalte regiuni de dezvoltare ale României, nu are puteri administrative, funcțiile sale principale fiind coordonarea proiectelor de dezvoltare regională și absorbția fondurilor de la Uniunea Europeană. Regiunea de dezvoltare Vest cuprinde teritoriile a patru județe: Timiș , Arad, Caraș-Severin și Hunedoara. În domeniul economic, județul Timiș este unul dintre cele cu foarte multe firme cu capital străin. Cu o tradiție importantă industrială și comercială, Timișul împreună cu Aradul

formează una din cele mai dezvoltate regiuni din România. Principalele ramuri industriale sunt; automotive, IT-ul, industria alimentară.

Situat în vestul țării, județul Timiș este amplasat între județele Arad la Nord, Hunedoara la Est, Caraș-Severin a Sud-Est, țara Serbia la Sud-Vest și țara Ungaria la Vest. Organizarea administrativ-teritorială a județului cuprinde un municipiu (Timișoara), 9 orașe (Lugoj, Sănnicolau Mare, Jimbolia, Buziaș, Deta, Gătaia, Ciacova, Recaș și Făget) și 89 comune.

Imobilele supuse evaluării sunt situate în Municipiul Timișoara. Planurile detaliate cu localizarea amplasamentului sunt anexate în prezentul studiu la capitolul ANEXE.

Timișoara este municipiul de reședință al județului Timiș, Banat, România. Se află în vestul României, aproape de frontierele cu Ungaria și Serbia, pe malul râului Bega.

Numele localității provine de la cel al râului Timiș, combinat cu substantivul maghiar văr, „cetate”, adică Cetatea Timișului. Situat pe râul Bega, Timișoara este cel mai mare și important oraș al regiunii istorice Banat. Din 1848 și până în 1860 a fost capitala Voivodinei Sârbești și Banatului Timișan. După Primul Război Mondial Timișoara a intrat în componența României. În anul 1989, orașul a fost focarul Revoluției Române, care a îndepărtat de la guvernare regimul comunist.

Timișoara este capitala regiunii de dezvoltare Vest și cel mai important oraș al macroregiunii de dezvoltare Sud-Vest a României.

La recensământul din 2021 Timișoara are 250.849 locuitori. Potrivit datelor Institutului Național de Statistică, ce iau în considerare indici de migrațiune internă și navetism, Timișoara adună zilnic peste 500.000 de oameni, fiind orașul cu cea mai rapidă urbanizare din România, fenomen demografic corelat cu dezvoltarea economică accelerată a județului Timiș. Timișul este din anul 2023 cea mai mare piață de real-estate din România, cu 1.459 de proiecte în execuție și pregătire.

Municipiul Timișoara este așezat la intersecția paralelei de 45° 47' latitudine nordică cu meridianul de 21° 17' longitudine estică, aflându-se, ca poziție matematică, în emisfera nordică, la distanțe aproape egale de polul nord și de ecuator și în emisfera estică, în fusul orar al Europei Centrale.

Timișoara este așezată în sud-estul Câmpiei Panonice, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu, însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2–3 m. În vatra orașului Timișoara cea mai înaltă cotă se află în partea de nord-est, în cartierul Între Vii, la 95 m, iar punctul cel mai coborât la 84 m, în vestul cartierului Mehala.

Învelișul de sol din zona Timișoarei este de o foarte mare diversitate, numeroasele tipuri și subtipuri încadrându-se în clasele cernisoluri, luvisoluri, argiluvisoluri, cambisoluri, hidrisoluri, pelisoluri, vertisoluri și protisoluri. Câmpia Banatului este dominată de solurile cu fertilitate ridicată (cernoziomuri, calcarice, cambice și argice, preluvosoluri molice etc.), fără limitări în exploatare, constituindu-se astfel într-o importantă resursă naturală pentru dezvoltarea producției agricole intensive. Sunt valorificate resursele de apă termominerală și termală de la Timișoara și împrejurimi (Călacea, Buziaș, Ciacova, Ivanda etc.)

Sunt exploatate resursele regenerabile de energie solară și fotovoltaică și energie eoliană, nivelul de dezvoltare din acest domeniu menținându-se foarte ridicat, în special datorită eficientizării și introducerii de tehnologii avansate, existând un potențial substanțial de creștere a utilizării acestor resurse în viitor.

Spațiul timișorean se încadrează, din punct de vedere geobotanic, în zona pădurilor de stejar. În prezent, cu excepția arealelor împădurite cu cer și gârniță (Pădurea Verde, Pădurea Bistra, Pădurea Giroc, Șag), teritoriul se încadrează în silvostepa antropogenă ce caracterizează întreaga Câmpie Panonică. Peisajul este diversificat și de apariția vegetației de luncă, de-a lungul principalelor râuri, în cadrul căreia predomină arborii de esență moale: sălcii, plop, anin.

Teritoriul zonei Timișoara dispune de o bogată rețea hidrografică, formată din râuri, lacuri și mlaștini.

Principalul curs de apă este râul Bega, cel mai sudic afluent al Tisei. Izvorând din Munții Poiana Ruscă, Bega este canalizată, iar de la Timișoara până la vărsare este amenajată pentru navigație (115 km).

Timișoara se încadrează în climatul temperat continental moderat, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Panonice, cu influențe submediteraneene.

Localitatea se încadrează în zona cu grad de seismicitate de 7.

Municipiul Timișoara este administrat de un primar și un consiliu local compus din 27 consilieri.

Principalele ramuri industriale care au cunoscut o amploare deosebită în Timișoara sunt industria chimică și petrochimică (Procter & Gamble, Azur (ICC Industries), Linde Gas, Hirsch Porozell, Spumotim, Solventul); industria metalurgică și de utilaje grele (Uzinele Mecanice, Bega Tehnomet, ThyssenKrupp, etc.); industria alimentară (Coca-Cola, Fornetti, Soufflet, Comtim, Agil, Timișoreana etc.); cea de comerț cu amănuntul (Profi, Life Care, Drogerie Markt, Uni Tools, Rus Savitar, GreenForest, Lipoplast, etc.); construcții (General Beton, Demark Construct, Izometal Confort, Bega Grup, SIRD, etc.); transporturi (Carpatair, Dunca Expediții, etc.).

Timișoara este singurul oraș din Europa care are trei teatre de stat în trei limbi diferite – Teatrul Național „Mihai Eminescu”, Teatrul German de Stat și Teatrul Maghiar de Stat „Csiky Gergely”. Opera Română, Filarmonica „Banatul” și Casa de Cultură sunt de asemenea purtători ai imaginii culturale a Timișoarei, prezentând spectacole și concerte de înaltă ținută artistică. Pe scenele Timișoarei au apărut nume celebre precum Johann Strauss (fiul), Joseph Haydn, Franz Liszt, Johannes Brahms sau George Enescu. Un eveniment cultural major în istoria orașului l-a reprezentat premiera Traviatei lui Giuseppe Verdi la 9 februarie 1855.

Timișoara este cunoscută ca „orașul florilor”, fiind remarcată pentru spațiile verzi și parcurile sale. Multitudinea de parcuri de diferite dimensiuni, precum și grădina zoologică, sunt destinații cunoscute ale Timișoarei pentru agrement și activități recreative în aer liber.

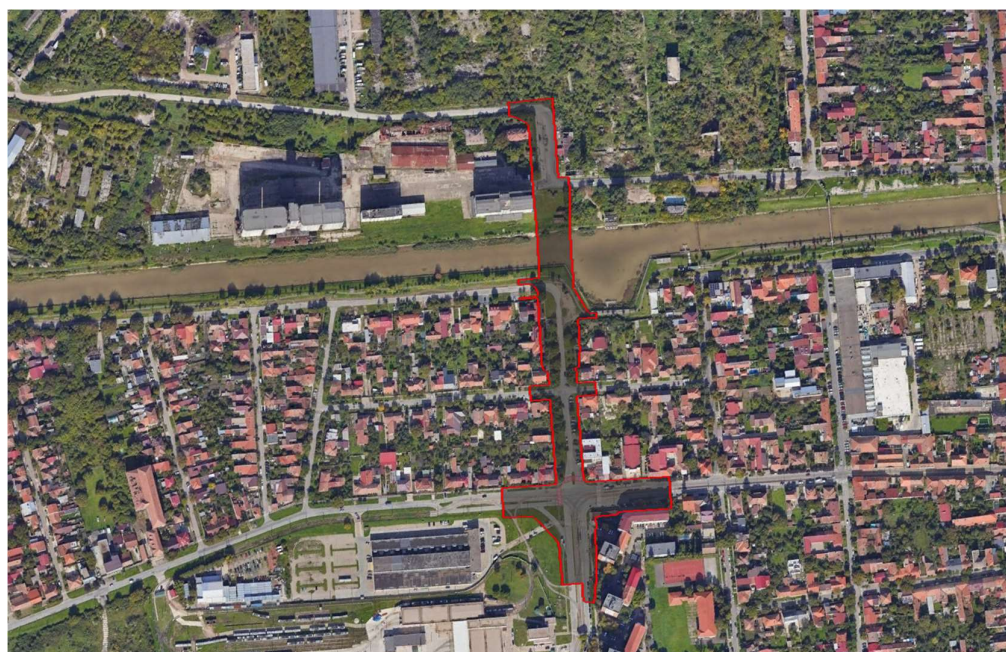
Unul dintre cele mai cunoscute parcuri din Timișoara este Parcul Central, în care se află Alea Personalităților. Tot aproape de centrul orașului se regăsește și Parcul Rozelor, care la începutul secolului al XX-lea i-a adus renumele Timișoarei de „oraș al trandafirilor”. Aranjamentele florale și pergolele dispuse pe aleile din parc numără peste 1.200 de soiuri de trandafiri. Aici este și scena teatrului de vară unde pe parcursul anului se desfășoară numeroase festivaluri, concerte și spectacole.



### **Informații despre amplasament. Localizare si detaliu.**

Proprietățile care se expropriează sunt terenuri intravilan, categoria de folosință curți-construcții, arabil și altele, în suprafață de 2.214 mp, conform Lista imobilelor proprietate 16onstru care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul – “C9 B INELUL IV VEST – CONEXIUNE STR. GARII – BLD. DAMBOVITA”, Municipiul Timisoara, judetul Timis.

Terenurile sunt localizate in zona rezidentiala, cu trotuare si cai de acces.



## Partea a patra – Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice), care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a aduce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglementsază, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme, care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare, care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. O piață imobiliară este alcătuită din participanții pe piață angajați în tranzacții imobiliare. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul tranzacției este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Caracteristicile pieței imobiliare sunt:

- fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix;
- piața imobiliară este dependentă de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor și numărul locurilor de muncă;
- nivelul prețurilor, care este influențat de tipul de finanțare oferit – valoarea creditului, dobânzile practicate, durata rambursării și mărimea avansului;
- decalaj între cerere și ofertă;
- informația nu este întotdeauna promptă și sigură, dezinformarea influențând atât vânzătorul cât și cumpărătorul;
- proprietatea imobiliară este un produs durabil în timp, cu grad scăzut de lichiditate, tranzacționările presupunând sume mari de bani, finanțarea în cele mai multe cazuri, neputând fi asigurată imediat.

### Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au examinat o serie de factori, începând cu tipul de proprietate. Majoritatea terenurilor evaluate sunt proprietăți intratravilane de categorie arabil.

În analiza acestei piețe și a zonei delimitate, am investigat aspecte legate de situația economică a județului, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

### Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea de proprietăți imobiliare. Cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a utilităților, mediului și nu în ultimul rând a accesului la proprietate. Terenul (pământul), prin natura sa, a constituit în decursul veacurilor obiect al muncii și în același timp mijloc de

producție, diferit de toate celelalte, fiind limitat ca întindere, de neînlocuit, stabil și indestructibil. Valoarea pământului este influențată de o serie de factori și cauze, care dau o tendință de urcare sau scădere a acesteia. Printre factorii care influențează mai mult sau mai puțin valoarea pământului sunt: calitatea terenului, posibilități de creștere a valorii acestuia prin dezvoltarea infrastructurii din zona și a pieței locale; apropierea de căile de comunicații și centrele populate; mărimea, organizarea, parcelarea; forma sub care este exploatat; etc.

#### Analiza ofertei competitive

Analiza concurenței pe piața imobiliară datorită numărului mare de vânzători și volumului uriaș al tranzacțiilor (atât ca număr, cât și ca valoare absolută), piața imobiliară poate fi considerată ca apropiindu-se destul de mult de modelul concurenței perfecte. Principalul motiv care conduce la o astfel de concluzie este legat de imposibilitatea vânzătorilor, în general, de a impune prețul de tranzacționare. Același lucru este valabil și pentru cumpărători sau investitori luați individual, toți participanții la piață având rolul, consacrat în teoria microeconomică, de „price takers”. Practic, prețul fiecărui lot de teren, al fiecărei locuințe și al fiecărui spațiu comercial este influențat, aproape în totalitate, de interacțiunea între volumele agregate ale cererii și ofertei. Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică. Având în vedere cele menționate, lucrarea de față reprezintă un studiu de piață și propune utilizarea unor valori minimale orientative ale proprietăților, valori rezultate în urma unui studiu al pieței imobiliare specifice, dar luând în calcul caracteristici de ordin general al acestora, precum și scopul pentru care a fost întocmit acest studiu.

Importanța economică a pământului este evidențiată de următoarele aspecte:

- pământul este sursa cea mai sigură și cea mai importantă de venituri a statului;
- este o bogăție limitată, dar care durează o veșnicie și care asigură cerințele de hrană și de locuință pentru populație;
- este principalul mijloc de producție și obiect al muncii în agricultură și silvicultură;
- este baza de amplasare a construcțiilor.

Pământul, prin natura sa, a constituit în decursul veacurilor obiect al muncii și, în același timp, mijloc de producție, diferit de toate celelalte, fiind limitat ca întindere, de neînlocuit, stabil și indestructibil. Întrucât nu poate spori după dorință, oamenii l-au transformat, de timpuriu, într-un bun propriu, a cărui valoare a crescut continuu.

Evaluarea pământului în cadrul economiei de piață este o operație importantă, întrucât valoarea lui are pondere în capitalul proprietății agricole. Ea trebuie să țină seama de faptul că terenurile agricole au o multitudine de clasificări, destinații, categorii. Ca urmare, valoarea pământului este influențată de o serie de factori și cauze, care dau o tendință de urcare sau scădere a acesteia.

Principalii factori care pot influența, mai mult sau mai puțin, valoarea pământului sunt:

- calitatea terenului agricol;
- posibilitățile creșterii valorii prin efectuarea unor lucrări de îmbunătățiri funciare (drenaje, irigații, fertilizări);
- avantajele oferite de apropierea de căile de comunicație, sursele de comunicație și centrele populate;
- gustul și aspirațiile populației atrase sau nu de activitățile agricole;
- forma sub care este exploatat pământul (personal, în arenda, în parte);
- mărimea, organizarea-parcelarea, natura pământului;

- sistemul de cultură practicat (extensiv – intensiv);
- mâna de lucru disponibilă în localitate sau în zonă.

### Echilibrul pieței

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

## Partea a cincea – Analiza celei mai bune utilizări

### **Analiza celei mai bune utilizari (CMBU). Consideratii generale.**

Cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este:

- Fizic posibilă
- Permisă legal
- Fezabilă financiar
- Maxim 20onstrucți

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, etc.

De regulă, vânzătorii de terenuri, anticipând că pe terenul lor, sau pe o porțiune din terenul lor, va trece un obiectiv de interes 20onstruc sau local sunt motivați să solicite un preț cât mai mare pe mp neluând în calcul 20onstrucțiv 20onstr:

- ☐ faptul că apariția acestor obiective în peisajul imobiliar local determină modificari în piața imobiliară locală în sensul schimbării chiar a utilizării de 20ons,cu consecințele de rigoare.
- ☐ dacă un tip de amplasament este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă, presiunea competiției de piață poate crește valoarea terenului dincolo de profitabilitatea acestuia.

Valoarea terenului este afectată, în mod 20onstrucțiv, de jocul între cerere și 20onstr, dar cea care determină valoarea, pe o anumită piață, este utilizarea economică a amplasamentului.

Baza evaluării realizate în raport este valoarea de despăgubire (expropriere) așa cum a fost 20onstruc în cuprinsul raportului cât și precizările exprese din lege referitoare la valorile din expertizele întocmite pentru camerele notarilor publici.

Cea mai bună utilizare reprezintă 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.

Tinând seama de scopul proiectului faptul că se expropriează pentru utilitate publică, “C9 B INELUL IV VEST – CONEXIUNE STR. GARII – BLD. DAMBOVITA”, Municipiul Timisoara, judetul Timis, analiza CMBU nu a putut fi aplicată.

## Partea a șasea – Evaluarea proprietății

### **Abordarea în evaluare și raționamentul**

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare 21onstruc, 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 – și legislația în vigoare evaluatorul va estima și o valoare unitară pe tipul terenului (intravilan) și categoria de folosință (curti-construcții, arabil și altele) aplicând abordarea prin piață cât și prin valorile unitare conform grilei notarilor pentru anul 2024 emise de Uniunea Națională a Notarilor Publici Timiș.***

### **Valoare conform grilei notarilor pentru anul 2024 :**

Ținând cont de legislația specifică din domeniul exproprierii pentru cauza de utilitate publică, evaluatorul a estimat valoarea de despăgubire, având la baza valoarea orientativă – așa cum este prezentată în „Studiu de piață privind valorile minime imobiliare din județul Timiș, anul 2024” întocmit de către S.C. ROMPRICE S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Timiș.

Metoda efectivă de evaluare a fost realizată în condițiile impuse de Art. 8, alin. (1) din normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, din 19.01.2011:

„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.77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

Notă: conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal – art. 111, alin. (5): „Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o 21ons pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F”.

Prin adresa nr. 26 din 03.09.2024, către Camera Notarilor Publici Timisoara, am solicitat sprijinul in vederea stabilirii cat mai corecte a cuantumului despagubirilor aferente si va rugam sa ne transmiteti orice relatii referitoare la valoarea de piata a imobilelor/construcțiilor situate in Bulevardul Dambovita, nr. 73, 75, 77, 77A, 104, 106, spl. N. Titulescu, nr. 34, str. Posada nr. 8, str. Ardealului nr. 70, Mun Timisoara, jud Timis, pentru anul 2024 si eventualele corectii suplimentare ce pot fi 21onstruc acestor valorilor, precum si zona in care se situeaza respectivele strazi.

Nu a fost aplicată o tehnică de evaluare propriu-zisă - în accepțiunea Standardelor de evaluare a bunurilor, evaluarea realizându-se prin încadrarea în grilele din expertiza întocmită și actualizată de camera notarilor publici - „Studiu de piață privind valorile minime imobiliare din județul Timiș, anul 2024” întocmit de către S.C. ROMPRICE S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Timiș.

Astfel, evaluatorul, în baza informațiilor furnizate de către Client, referitoare la:

apartenența și situarea în cadrul localității, suprafața și categoria de folosință, va proceda la identificarea caracteristicilor specifice proprietăților în cauză, așa cum sunt sistematizate, identificate și precizate în cadrul „Studiului de piață privind valorile minime imobiliare din județul Timiș, anul 2024”.

În condițiile arătate mai sus: valoarea de despăgubire pentru terenurile în cauză, este stabilită în primul rând de situarea terenurilor în cadrul localității (extravilan/intravilan) și de categoria de folosință a acestora.

Zonarea (Anexa 21) din „Studiu de piață privind valorile minime imobiliare din Județul Timiș, anul 2024” întocmit de către S.C. ROMPRICE S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Timiș, este:

| Adresa imobil                    | Zonare |
|----------------------------------|--------|
| Strada Spl. N. Titulescu, nr. 34 | 4      |
| Bdul Dâmbovita,                  | 3      |

În urma parcurgerii metodologiei de calcul anterior prezentate, a fost estimată valoarea de despăgubire pentru proprietățile imobiliare (teren) indicate de către client:

Metodologia efectivă de calcul:

**TEREN INTRAVILAN - CURTI-CONSTRUCTII, ARABIL și ALTELE:**

Se pornește de la valoarea de bază a terenului – în conformitate cu **ANEXA 6** din „Studiu de piață privind valorile minime imobiliare din Județul Timiș, anul 2024” întocmit de către S.C. ROMPRICE S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Timiș, respectiv teren intravilan situate în municipiul Timisoara:

Valoare unitară teren intravilan Zona 3 = 190 euro/mp, respectiv 945,02 lei/mp.

Valoare unitară teren intravilan Zona 4 = 100 euro/mp, respectiv 497,38 lei/mp.

Conform prevederilor art.26 alin. (3) din Legea nr.33/1994, dacă partea de imobil ramasa neexpropriata va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrarilor ce se vor realiza, se va face o reducere a daunelor.

$$V_{td} = V_{tu} + (D_1 + D_2 + D_3 + D_4 - S_v)$$

unde:

$V_{td}$  = Valoarea totala de despagubire;

$V_{tu}$  = Valoare de piata a terenului (valoare unitara);

$D_1$  = Daune ce nu pot fi recuperate;

$D_2$  = Daune financiare;

$D_3$  = Daune (incetare de activitate, intrerupere, mutare);

$D_4$  = Daune specifice/neprevazute;

$S_v$  = Spor de valoare a imobilului ramas.

În cazul de fata, valoarea prejudiciului cauzat proprietarului a fost estimata prin aplicarea unui procent de 15% la valoarea de piata conform grilelor notariale 2024 conform datelor istorice privind estimarea daunelor in lucrari ce au vizat exproprierea imobilelor.

În conformitate cu valorile minime ale terenurilor intravilan din „Studiu de piață privind valorile minime imobiliare în județul Timiș pentru anul 2024” întocmit de către ROMPRICE S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Timis:

| Tabel cu imobilele afectate de expropriere pentru proiectul de utilitate publica „C9 B INELUL IV VEST – CONEXIUNE STR. GARII – BLD. DAMBOVITA”, Municipiul Timisoara, judetul Timis |       |           |                                                                                                              |                                                                  |                                  |                                             |        |                           |                                              |                        |                                                 |                      |                     |                    |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|--------|---------------------------|----------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|----------------------|
| Nr Crt                                                                                                                                                                              | Județ | UAT       | Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului                                                      | Nr. Parcela                                                      | Adresa imobil                    | Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate | Zonare | Suprafata totala act (mp) | Categ. De folosinta                          | Intravilan/ Extravilan | Suprafata expropriata (mp)                      | Valoare teren Lei/mp | Valoare expropriere | Valoare prejudiciu | Valoare totala (Lei) |
| 1                                                                                                                                                                                   | Timis | Timisoara | SC CEREALCOM SA TIMISOARA                                                                                    | 17296/1,17297/1,17730/2,17732/1,17733, 17734/1,17735/2,17731/2/1 | Strada Spl. N. Titulescu, nr. 34 | 424048                                      | 4      | 51534                     | Curti-Constructii                            | Intravilan             | 1672                                            | 497.38               | 831619.36           | 124742.90          | 956362.26            |
|                                                                                                                                                                                     |       |           |                                                                                                              |                                                                  |                                  |                                             |        |                           | Anexe                                        |                        | 8 anexe                                         |                      | 71120.00            | 10668.00           | 81788.00             |
|                                                                                                                                                                                     |       |           |                                                                                                              |                                                                  |                                  |                                             |        |                           | Imprejmuiiri                                 |                        | 31 ml gard plasa + 99 ml gard beton             |                      | 34316.00            | 5147.40            | 39463.40             |
| 2                                                                                                                                                                                   | Timis | Timisoara | STOICOIU FLORIN IOAN                                                                                         | 16336/1/2                                                        | Bdul Dâmbovita, nr. 77/A         | 434987                                      | 3      | 252                       | Curti-Constructii                            | Intravilan             | 77                                              | 945.02               | 72766.54            | 7276.65            | 80043.19             |
|                                                                                                                                                                                     |       |           |                                                                                                              |                                                                  |                                  |                                             |        |                           | Constructie Casa P+M                         |                        | 109                                             |                      | 884872.00           | 88487.20           | 973359.20            |
|                                                                                                                                                                                     |       |           |                                                                                                              |                                                                  |                                  |                                             |        |                           | Imprejmuire + Pavaj                          |                        | 19 ml gard beton/lemn/fier forjat + 54 mp pavaj |                      | 35800.00            | 3580.00            | 39380.00             |
| 3                                                                                                                                                                                   | Timis | Timisoara | STOICOIU FLORIN IOAN<br>STOICOIU MARIA-CRISTINA                                                              | 16336/1/1                                                        | Bdul Dâmbovita, nr. 77           | 434629                                      | 3      | 160                       | Altele                                       | Intravilan             | 48                                              | 945.02               | 45360.96            | 4536.10            | 49897.06             |
|                                                                                                                                                                                     |       |           |                                                                                                              |                                                                  |                                  |                                             |        |                           | Constructie Casa P+M                         |                        | 61                                              |                      | 354842.00           | 35484.20           | 390326.20            |
|                                                                                                                                                                                     |       |           |                                                                                                              |                                                                  |                                  |                                             |        |                           | Imprejmuire + Pavaj                          |                        | 9 ml gard beton/lemn/fier forjat + 68 mp pavaj  |                      | 36841.00            | 3684.10            | 40525.10             |
| 4                                                                                                                                                                                   | Timis | Timisoara | MUNICIPIUL TIMISOARA, domeniu privat – teren cota ½<br>NEGRU CALIN-VLAD – teren cota ½, constructie cota 1/1 | 16634.16335                                                      | Bdul Dâmbovita, nr. 75           | 453418                                      | 3      | 716                       | Curti-Constructii- 340 mp<br>Arabil – 376 mp | Intravilan             | 128                                             | 945.02               | 120962.56           | 12096.26           | 66529.41 *           |
|                                                                                                                                                                                     |       |           |                                                                                                              |                                                                  |                                  |                                             |        |                           | Constructie Casa Sp+P+1E                     |                        | 170                                             |                      | 1649225             | 164922.50          | 1814147.50           |
|                                                                                                                                                                                     |       |           |                                                                                                              |                                                                  |                                  |                                             |        |                           | Imprejmuire + Pavaj                          |                        | 22 ml gard beton/lemn + 140 mp pavaj            |                      | 80858               | 8085.80            | 88943.80             |

|       |       |           |                                                 |              |                           |        |   |     |                                                        |            |                                      |        |           |          |           |            |
|-------|-------|-----------|-------------------------------------------------|--------------|---------------------------|--------|---|-----|--------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------|--------|-----------|----------|-----------|------------|
| 5     | Timis | Timisoara | FIT IOAN RADU<br>FIT FLORINA                    | 16332.16333  | Bdul Dâmbovita, nr. 73    | 449339 | 3 | 727 | Curti-<br>Constructii-<br>318 mp<br>Arabil - 409<br>mp | Intravilan | 135                                  | 945.02 | 127577.70 | 12757.77 | 140335.47 |            |
|       |       |           |                                                 |              |                           |        |   |     | Constructie<br>Casa P +<br>Garaj                       |            | 210 mp Casa P<br>+ 17,50 mp<br>Garaj |        | 791998.00 | 79199.80 | 871197.80 |            |
|       |       |           |                                                 |              |                           |        |   |     | Imprejmuire                                            |            | 23 ml gard<br>beton/metal            |        | 14428.00  | 1442.80  | 15870.80  |            |
| 6     | Timis | Timisoara | BOȘNEAG MARIAN LUCIAN<br>BOȘNEAG MIHAELA-SIMONA | 16330, 16331 | Strada Posada, nr. 8      | 437430 | 3 | 675 | Arabil - 203<br>Curi-<br>Constructii                   | Intravilan | 42                                   | 497.38 | 20889.96  | 2089.00  | 22978.96  |            |
|       |       |           |                                                 |              |                           |        |   |     | Anexa                                                  |            | 19                                   |        | 9443.00   | 944.30   | 10387.30  |            |
|       |       |           |                                                 |              |                           |        |   |     | Imprejmuire                                            |            | 10 ml gard<br>beton/metal            |        | 16630.00  | 1663.00  | 18293.00  |            |
| 7     | Timis | Timisoara | SOCIETATEA<br>ELECTROMETAL SA                   | 16230/1/2/2  | Strada Ardealului, nr. 70 | 405726 | 3 | 940 | Curti-<br>Constructii                                  | Intravilan | 12                                   | 497.38 | 5968.56   | 596.86   | 6565.42   |            |
| 8     | Timis | Timisoara | SFECLĂ RODICA SILVIA                            | 16340/2      | Bdul Dâmbovita, nr. 104   | 451223 | 3 | 565 | Curti-<br>Constructii                                  | Intravilan | 59                                   | 945.02 | 55756.18  | 5575.62  | 61331.80  |            |
|       |       |           |                                                 |              |                           |        |   |     | Imprejmuire                                            |            | 16 ml gard<br>beton/metal            |        | 5350.00   | 535.00   | 5885.00   |            |
| 9     | Timis | Timisoara | VUICI VALENTINA                                 | 16340/1      | Bdul Dâmbovita, nr. 106   | 404670 | 3 | 448 | Curti-<br>Constructii                                  | Intravilan | 41                                   | 945.02 | 38745.82  | 3874.58  | 42620.40  |            |
|       |       |           |                                                 |              |                           |        |   |     | Imprejmuire<br>+ Pavaj                                 |            | 8 ml gard<br>metal + 20 mp<br>pavaj  |        | 12681.00  | 1268.10  | 13949.10  |            |
| TOTAL |       |           |                                                 |              |                           |        |   |     |                                                        |            |                                      |        |           |          |           | 5830180.16 |

**Nota \* Valoare este aferenta cotei de proprietate de ½ din A.1, detinuta de Negru Calin Vlad. Cealalta cota de ½ din A.1 este detinuta de Mun Timisoara, nefiind necesara plata aferenta.**

**Valoarea de despăgubire – teren intravilan**

**286.836 euro, respectiv 1.426.663,96 lei**

**Valoare de despagubire – constructii**

**885.342 euro, respectiv 4.403.516,20 lei**



## Partea a șaptea – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma aplicării metodologiei de evaluare prezentate în acest raport, în opinia evaluatorului, a **fost estimată** următoarea **VALOARE DE DESPAGUBIRE** pentru imobilele supuse exproprierii:

**Valoare despăgubire teren intravilan: 1.426.663,96 lei, respectiv 286.836 euro**

**Valoare despăgubire construcții: 4.403.516,20 lei, respectiv 885.342 euro**

### **VALOARE DESPAGUBIRE TOTALA:**

**5.830.180,16 lei, respectiv 1.172.178 euro**

(valoarea nu include TVA)

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 03.09.2024: 4,9738 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/EUR) 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;
- Valoarea de despăgubire estimată conform Legii 255/2010 cu modificările și completările ulterioare la data evaluării și Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010 nu reprezintă un tip al valorii în sensul definit de Standardele de evaluare a bunurilor recomandate de către ANEVAR.

Timișoara, la 13 septembrie 2024

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



## **ANEXE**

1. Planul de situație al terenurilor expropriate, conform PROMETER M&G SRL (Anexa nr. 1)
2. Lista imobilelor expropriate și cuantumul despăgubirilor (Anexa nr.2)
3. Extras din grila notarilor publici
4. Ofertele terenurilor
5. Fise tehnice de evaluare a construcțiilor
6. Plan de încadrare în zona
7. Autorizația de membru corporativ

[illegible]

## ANEXA NR. 2

Anexa nr. 2

| Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul „C9 B Inelul IV Vest - conexiune str. Gării - Bld. Dâmbovița", Municipiul Timisoara, judetul Timis |       |           |                                                                                                                   |                                                                 |                                             |                                  |                           |                                             |                        |                            |                                                   |                                               |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Nr Crt                                                                                                                                                                                             | Județ | UAT       | Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului                                                           | Nr. Parcela                                                     | Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate | Adresa imobil                    | Suprafata totala act (mp) | Categ. de folosinta                         | Intravilan/ Extravilan | Suprafata expropriata (mp) | Suprafata constructie inregistrata in CF afectata | Suprafata constructie fara acte afectata (mp) | Longime imprejurire afectata                                |
| 1                                                                                                                                                                                                  | Timis | Timisoara | SC CEREALCOM SA TIMISOARA                                                                                         | 17296/1,17297/1,17730/2,17732/1,17733,17734/1,17735/2,17731/2/1 | 424048                                      | Strada SPL. N. TITULESCU, nr. 34 | 51534                     | Curti-Constructii                           | Intravilan             | 1672                       | -                                                 | 8 anexe                                       | Gard beton cu acces auto- 99 ml<br>Gard plaso - 31 ml       |
| 2                                                                                                                                                                                                  | Timis | Timisoara | STOICOIU FLORIN IOAN                                                                                              | 16336/1/2                                                       | 434987                                      | Bdul Dâmbovița, Nr. 77/A         | 252                       | Curti-Constructii                           | Intravilan             | 77                         | C1 - CL (casă P+M)<br>S=109mp                     | -                                             | Gard beton/lemn cu poarta de acces pietonal- 19 ml          |
| 3                                                                                                                                                                                                  | Timis | Timisoara | STOICOIU FLORIN IOAN<br>STOICOIU MARIA-CRISTINA                                                                   | 16336/1/1                                                       | 434629                                      | Bdul Dâmbovița, Nr. 77           | 160                       | Altele                                      | Intravilan             | 48                         | C1 - CL (casă P+M și garaj P)<br>S=61mp           | -                                             | Gard beton/lemn cu poarta de acces pietonal si auto - 9 ml  |
| 4                                                                                                                                                                                                  | Timis | Timisoara | MUNICIPIUL TIMISOARA, domeniul privat - teren cota 1/2<br>NEGRU CALIN-VLAD - teren cota 1/2, constructie cota 1/1 | 16634,16335                                                     | 453418                                      | Bdul Dâmbovița, Nr. 75           | 716                       | Curti-Constructii-340 mp<br>Arabil - 376 mp | Intravilan             | 128                        | C1 - CL (Casa Sp+P+IE)<br>S=170mp                 | -                                             | Gard beton/lemn cu poarta de acces pietonal si auto -22 ml  |
| 5                                                                                                                                                                                                  | Timis | Timisoara | FIT IOAN RADU<br>FIT FLORINA                                                                                      | 16332,16333                                                     | 449339                                      | Bdul Dâmbovița, Nr. 73           | 727                       | Curti-Constructii-318 mp<br>Arabil - 409 mp | Intravilan             | 135                        | C1 - CL (Casa P)<br>S=210mp                       | -                                             | Gard beton/metal cu poarta de acces pietonal si auto -23 ml |
| 6                                                                                                                                                                                                  | Timis | Timisoara | BOȘNEAG MARIAN LUCIAN<br>BOȘNEAG MIHAELA-SIMONA                                                                   | 16330, 16331                                                    | 437430                                      | Strada Porada, nr. 8             | 675                       | Arabil - 203<br>Curti-Constructii           | Intravilan             | 42                         | -                                                 | Anexa                                         | Gard beton/metal cu poarta de acces pietonal si auto -10 ml |
| 7                                                                                                                                                                                                  | Timis | Timisoara | SOCIETATEA ELECTROMETAL SA                                                                                        | 16230/1/2/2                                                     | 405726                                      | Strada Andelului, nr. 70         | 940                       | Curti-Constructii                           | Intravilan             | 12                         | -                                                 | -                                             | -                                                           |
| 8                                                                                                                                                                                                  | Timis | Timisoara | SFECIĂ RODICA SILVIA                                                                                              | 16340/2                                                         | 451223                                      | Bdul Dâmbovița, nr. 104          | 565                       | Curti-Constructii                           | Intravilan             | 59                         | -                                                 | -                                             | Gard beton/metal cu poarta de acces pietonal si auto -16 ml |
| 9                                                                                                                                                                                                  | Timis | Timisoara | VUICI VALENTINA                                                                                                   | 16340/1                                                         | 404670                                      | Bdul Dâmbovița, nr. 106          | 448                       | Curti-Constructii                           | Intravilan             | 41                         | -                                                 | -                                             | Uzeli metal cu poarta de acces pietonal si auto -8 ml       |
| Total:                                                                                                                                                                                             |       |           |                                                                                                                   |                                                                 |                                             |                                  |                           |                                             |                        | 2214                       |                                                   |                                               |                                                             |

Intocmit:

PROMETER M&GS R.L.  
Clasa I, Certificat de autorizare seria RO-B-J, nr. 2879/2024  
Ing. Sorina PALEA  
Categorie B, Certificat de autorizare seria RO-B-F, nr. 1264/2024

*Sorina Palea*

Receptionat:

Primaria Municipiului Timisoara





# Studiu de piață

privind valorile minime ale imobilelor din  
județul Timiș - **2024**

## Teren

### Municipiul Timișoara

#### Teren intravilan

Localizare Valoare (euro/mp)

Zona 0 600

Zona 1 350

Zona 2 250

Zona 3 190

Zona 4 100

Zona 5 50

#### Teren extravilan

Localizare Valoare (euro/mp)

Toate zonele 7

#### Notă:

1. Valorile sunt exprimate în euro pe unitatea de măsură, metrul pătrat.
2. Valorile pentru teren aflat în intravilan situat în zonele 1, 2, 3 cu suprafața egală sau mai mare de 10000 mp vor fi calculate la 80% din valoarea exprimată mai sus;
3. Valorile pentru teren aflat în intravilan situat în zonele 4 și 5 cu suprafața egală sau mai mare de 5000 mp vor fi calculate la 50% din valoarea exprimată mai sus;
4. Prevederile de la punctele 2 și 3 (teren intravilan din zonele 1, 2 și 3, respectiv teren intravilan din zonele 4 și 5) se aplică și pentru parcelele de teren adiacente, care au cel puțin o latură comună, fac obiectul unei singure tranzacții și a căror suprafață cumulată este egală sau depășește 10000 mp, respectiv 5000 mp;
5. Valorile pentru terenurile încadrate în categoria de folosință spații verzi, drum sau pentru orice alt teren pentru care există interdicție totală de construire permanentă, se vor calcula la 10% din valorile, pentru toate celelalte categorii de folosință se vor utiliza valorile de mai sus.



e-mail: [office@romprice.ro](mailto:office@romprice.ro); tel: 0769688998; 0726199799; fax: 0356422720  
[www.romprice.ro](http://www.romprice.ro)

## Case de tip P+E și P+E+M Municipiul Timișoara

### Valori pentru parter

| Localizare       | La roșu | Construite după anul<br>2005 (inclusiv) | Construite în perioada<br>1990-2004 | Construite în perioada<br>1965-1989 | Construite înainte de<br>anul 1965 |
|------------------|---------|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Zona 0, 1</b> | 580     | 1100                                    | 930                                 | 790                                 | 670                                |
| <b>Zona 2, 3</b> | 550     | 1050                                    | 880                                 | 750                                 | 640                                |
| <b>Zona 4, 5</b> | 500     | 940                                     | 790                                 | 670                                 | 570                                |

### Valori pentru etaje

| Localizare       | La roșu | Construite după anul<br>2005 (inclusiv) | Construite în perioada<br>1990-2004 | Construite în perioada<br>1965-1989 | Construite înainte de<br>anul 1965 |
|------------------|---------|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Zona 0, 1</b> | 280     | 830                                     | 700                                 | 600                                 | 510                                |
| <b>Zona 2, 3</b> | 270     | 790                                     | 670                                 | 570                                 | 480                                |
| <b>Zona 4, 5</b> | 240     | 710                                     | 600                                 | 510                                 | 430                                |

### Valori pentru mansardă

| Localizare       | La roșu | Construite după anul<br>2005 (inclusiv) | Construite în perioada<br>1990-2004 | Construite în perioada<br>1965-1989 | Construite înainte de<br>anul 1965 |
|------------------|---------|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Zona 0, 1</b> | 130     | 550                                     | 470                                 | 400                                 | 340                                |
| <b>Zona 2, 3</b> | 130     | 530                                     | 440                                 | 380                                 | 320                                |
| <b>Zona 4, 5</b> | 110     | 470                                     | 400                                 | 340                                 | 290                                |

**Valori pentru subsol/demisol**

| Localizare       | La roșu | Construite după anul<br>2005 (inclusiv) | Construite în perioada<br>1990-2004 | Construite în perioada<br>1965-1989 | Construite înainte de<br>anul 1965 |
|------------------|---------|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Zona 0, 1</b> | 370     | 600                                     | 500                                 | 430                                 | 370                                |
| <b>Zona 2, 3</b> | 350     | 570                                     | 480                                 | 410                                 | 350                                |
| <b>Zona 4, 5</b> | 310     | 510                                     | 430                                 | 360                                 | 310                                |

**Anexe cărămidă**

| Localizare       | Construite după anul<br>2005 (inclusiv) | Construite în perioada<br>1990-2004 | Construite în perioada<br>1965-1989 | Construite înainte de<br>anul 1965 |
|------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Zona 0, 1</b> | 170                                     | 145                                 | 105                                 | 48                                 |
| <b>Zona 2, 3</b> | 165                                     | 135                                 | 100                                 | 45                                 |
| <b>Zona 4, 5</b> | 145                                     | 120                                 | 90                                  | 40                                 |

**Anexe paintă, lemn, cărămidă nersă, pământ stabilizat**

| Localizare       | Construite după anul<br>2005 (inclusiv) | Construite în perioada<br>1990-2004 | Construite în perioada<br>1965-1989 | Construite înainte de<br>anul 1965 |
|------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Zona 0, 1</b> | 95                                      | 60                                  | 27                                  | 11                                 |
| <b>Zona 2, 3</b> | 90                                      | 57                                  | 26                                  | 10                                 |
| <b>Zona 4, 5</b> | 80                                      | 51                                  | 23                                  | 9                                  |

**Notă:**

1. Valorile sunt exprimate în euro pe unitatea de măsură, metrul pătrat de suprafață construită desfășurată.
2. Sunt incluse casele cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic.
3. Valorile sunt valabile strict pentru fiecare categorie/nivel al construcției. Astfel valorile pentru parter sunt valabile numai pentru calcularea valorii pe suprafața construită a imobilului (amprenta pe sol/parter), pentru celelalte nivele (subsol, demisol, etaj/e, mansardă) adăugându-se valoarea obținută pentru fiecare în parte în funcție de suprafața construită a acestora.
4. Valoarea construcției se calculează după formula de mai jos, unde V = valoare și Sc = suprafața construită:  

$$V \text{ construcție} = V \text{ parter} \times Sc \text{ parter} + V \text{ etaj} \times Sc \text{ etaj/etaje} + V \text{ mansardă} \times Sc \text{ mansardă} + V \text{ demisol/subsol} \times Sc \text{ demisol/subsol}$$
5. Pentru imobilele compuse din casă și teren în proprietate, la valoarea casei se adaugă valoarea terenului în funcție de zona de amplasare a imobilului.
6. La valoarea proprietății se va adăuga valoarea anexelor (care nu sunt incluse în corpul principal de clădire, magazii, garaje, etc.).
7. Valoarea pentru fundație se va calcula la 15% din valoarea exprimată pentru parter (când pe teren există doar fundația).
8. În cazul în care din certificatul fiscal rezultă numai suprafața utilă a imobilului, suprafața construită desfășurată se va calcula conform formulei:  $Scd = Su \times 1,2$

## Clădiri industriale Municipiul Timișoara

| Tip                                               | Construite după anul<br>2005 (inclusiv) | Construite în perioada<br>1990-2004 | Construite în perioada<br>1965-1989 | Construite înainte de<br>anul 1965 |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Hală cu structură din beton armat</b>          | <b>480</b>                              | <b>400</b>                          | <b>220</b>                          | <b>110</b>                         |
| <b>Hală cu structură metalică</b>                 | <b>440</b>                              | <b>370</b>                          | <b>240</b>                          | <b>120</b>                         |
| <b>Clădiri administrative</b>                     | <b>610</b>                              | <b>510</b>                          | <b>380</b>                          | <b>240</b>                         |
| <b>Magazii, depozite, ateliere, posturi trafo</b> | <b>300</b>                              | <b>250</b>                          | <b>160</b>                          | <b>90</b>                          |
| <b>Barăci metalice</b>                            | <b>130</b>                              | <b>100</b>                          | <b>41</b>                           | <b>17</b>                          |
| <b>Șoproane, copertine</b>                        | <b>107</b>                              | <b>80</b>                           | <b>36</b>                           | <b>14</b>                          |
| <b>Platforme și drumuri betonate</b>              | <b>60</b>                               | <b>45</b>                           | <b>19</b>                           | <b>8</b>                           |

**Notă:**

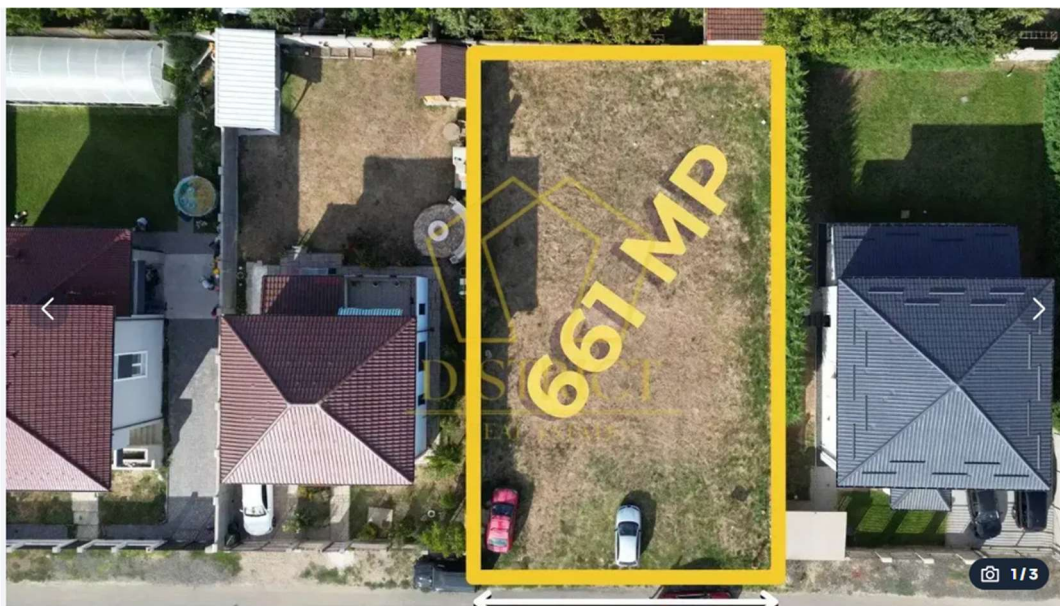
1. Valorile sunt exprimate în euro pe unitatea de măsură, metrul pătrat de suprafață construită desfășurată.
2. În categoria clădirilor administrative sunt încadrate spațiile de birouri, cantine, vestiare, cabine poarta, case cântar.
3. Valorile pentru clădirile administrative se vor calcula conform tabelului de mai sus doar dacă sunt amplasate în incinte industriale.
4. Pentru imobile compuse din hale, clădiri administrative, magazine, ateliere, platforme și teren în proprietate, valoarea terenului se adaugă la valoarea construcției.

|      |       |                                                                        |            |                   |              |   |
|------|-------|------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|--------------|---|
| 1140 | Str.  | Tell                                                                   | Wilhelm    | Freidorf          | 5            |   |
| 1141 | Str.  | Tempea                                                                 | Liviu      | Lunei             | 3            |   |
| 1142 | Str.  | Teodoreanu                                                             | Ionel      | Crisan            | 3            |   |
| 1143 | Str.  | Teodorescu                                                             | Dorin      | Crisan            | 4            |   |
| 1144 | Str.  | Teodoroiu                                                              | Ecaterina  | Fabric            | 2            |   |
| 1145 | Str.  | Tibiscum                                                               |            | Modern            | 2            |   |
| 1146 | Str.  | Tiblesului                                                             |            | Lunei             | 3            |   |
| 1147 | Str.  | Tibrului                                                               |            | Mehala            | 3            |   |
| 1148 | Str.  | Tichindeal                                                             | Dumitru    | Blascovici        | 3            |   |
| 1149 | Str.  | Tigrului                                                               |            | Lunei             | 3            |   |
| 1150 | Str.  | Timis                                                                  |            | Circumvalatiunii  | 2            |   |
| 1151 | Intr. | Timisan Pop                                                            | Tiberiu    | Fabric            | 2            |   |
| 1152 | Str.  | Timocului                                                              |            | Fabric            | 2            |   |
| 1153 | Str.  | Tincu Velea                                                            | Nicolae    | Plopi             | 4            |   |
| 1154 | P-ța  | Tineretului                                                            |            | Stadion           | 2            |   |
| 1155 | Intr. | Tintaru                                                                | Octavian   | Martir            | Sagului      | 3 |
| 1156 | Str.  | Titan                                                                  |            | Central           | 1            |   |
| 1157 | Str.  | Titeica                                                                | Gheorghe   | Crisan            | 4            |   |
| 1158 | Str.  | Titel                                                                  | Sorin      | Central           | 1            |   |
| 1159 | splai | Titulescu (1-11, respectiv 2-10a)                                      | Nicolae    | Circumvalatiunii  | 2            |   |
| 1160 | splai | Titulescu (13-29, respectiv 12-28)                                     | Nicolae    | Garii             | 3            |   |
| 1161 | splai | Titulescu (de la 30, respectiv 31)                                     | Nicolae    | Freidorf          | 4            |   |
| 1162 | Str.  | Todoran                                                                | Eugen      | Blascovici        | 3            |   |
| 1163 | Str.  | Todorov                                                                | Miroslav   | Martir            | Tipografilor | 1 |
| 1164 | Str.  | Tolstoi                                                                | Lev        | Elisabetin        | 2            |   |
| 1165 | Str.  | Toparceanu                                                             | George     | Plopi             | 4            |   |
| 1166 | Str.  | Toplita                                                                |            | Circumvalatiunii  | 2            |   |
| 1167 | Intr. | Topologului                                                            |            | Modern            | 2            |   |
| 1168 | Str.  | Toporasilor                                                            |            | Buziasului        | 4            |   |
| 1169 | Str.  | Torac                                                                  |            | Lunei             | 3            |   |
| 1170 | Str.  | Torino                                                                 |            | Sagului           | 5            |   |
| 1171 | Cale  | Torontalului (până la str. Grigore Alexandrescu)                       |            | Torontalului      | 2            |   |
| 1172 | Cale  | Torontalului (între str. Grigore Alexandrescu și str. George Ardelean) |            | Torontalului      | 3            |   |
| 1173 | Cale  | Torontalului (între str. George Ardelean și sens Metro 2)              |            | Torontalului      | 4            |   |
| 1174 | Cale  | Torontalului (de la sens Metro 2)                                      |            | Torontalului      | 5            |   |
| 1175 | Str.  | Tosca                                                                  |            | Braytim           | 3            |   |
| 1176 | P-ța  | Traian                                                                 |            | Fabric            | 2            |   |
| 1177 | Str.  | Transilvania                                                           |            | Dambovita         | 3            |   |
| 1178 | Str.  | Traviata                                                               |            | Braytim           | 3            |   |
| 1179 |       | Traxel                                                                 | Wilma      | Torontal Aeroport | 5            |   |
| 1180 | Str.  | Treboniu Laurian August                                                |            | Central           | 1            |   |
| 1181 | Str.  | Treviso                                                                |            | Torontal-Triaj    | 5            |   |
| 1182 | Str.  | Trifoilului                                                            |            | Ronat             | 4            |   |
| 1183 | Str.  | Tudoran                                                                | Radu       | Crisan            | 4            |   |
| 1184 | Str.  | Tulcea                                                                 |            | Mehala            | 3            |   |
| 1185 | Str.  | Turcanu                                                                | Louis      | Dr.               | Braytim      | 3 |
| 1186 | Str.  | Turda                                                                  |            | Modern            | 3            |   |
| 1187 | Str.  | Turnu Rosu                                                             | Turnu Rosu | Mehala            | 3            |   |
| 1188 | Str.  | Țuțea                                                                  | Petre      | Cetate            | 0            |   |
| 1189 | Bd.   | Țuțea                                                                  | Petre      | Aradului          | 3            |   |

|     |       |                                                  |                   |                   |   |
|-----|-------|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---|
| 340 | Str.  | Curea                                            | Ioan              | Elisabetin        | 1 |
| 341 | Str.  | Cuteanu                                          | Eugen             | Freidorf          | 4 |
| 342 | Alee  | Cutezatorilor                                    |                   | Dambovita         | 3 |
| 343 | Str.  | Cuvin                                            |                   | C. Studențesc     | 1 |
| 344 | Cale  | Cuza                                             | Alexandru         | Central           | 1 |
| 345 | Str.  | D. Mendeleev                                     |                   | Circumvalatiunii  | 2 |
| 346 | Str.  | Dacilor                                          |                   | Fabric            | 2 |
| 347 | Str.  | Dafinului                                        |                   | Buziasului        | 4 |
| 348 | Str.  | Daliei                                           |                   | C. Studențesc     | 1 |
| 349 | Bd.   | Dambovita                                        |                   | Dambovita         | 3 |
| 350 | Str.  | Dan Capitan                                      |                   | Blascovici        | 3 |
| 351 | Str.  | Darclee                                          | Hariclea          | Torontalului      | 4 |
| 352 | Str.  | Darwin                                           | Charles           | C. Studențesc     | 1 |
| 353 | Str.  | Davilla                                          | Carol             | Lipovei           | 2 |
| 354 | Str.  | Debussy                                          | Claude            | Braytim           | 3 |
| 355 | Str.  | Dej                                              |                   | Aradului          | 2 |
| 356 | Str.  | Delavrancea - Gibony                             | Henriette         | Lipovei           | 3 |
| 357 | Str.  | Delfinului                                       |                   | C. Studențesc     | 1 |
| 358 | Str.  | Deliblata                                        |                   | Stadion           | 2 |
| 359 | Str.  | Delinești                                        |                   | Plopi             | 4 |
| 360 | Str.  | Demetrescu                                       | Traian            | Plopi             | 4 |
| 361 | Str.  | Demetriade (între C. Ail. Cuza și Bd. Antenei)   | Aristide          | Tipografilor      | 1 |
| 362 | Str.  | Demetriade (între b. Antenei și Div.9 Cavalerie) | Aristide          | Tipografilor      | 2 |
| 363 | Str.  | Demetriade (de la nr. 4)                         | Aristide          | Lipovei           | 3 |
| 364 | Str.  | Deportatii Din Baragan                           |                   | Mehala            | 3 |
| 365 | Str.  | Deta                                             |                   | Plopi             | 4 |
| 366 | Str.  | Diaconul Coresi                                  |                   | Elisabetin        | 2 |
| 367 | Str.  | Diamandi                                         | Constantin        | Lipovei           | 2 |
| 368 | Str.  | Diana                                            |                   | Stadion           | 2 |
| 369 | Str.  | Dima                                             | Gheorghe          | Ultracentral      | 0 |
| 370 | Str.  | Diminetii                                        |                   | Fratelia          | 3 |
| 371 | Str.  | Dimitrie                                         | Gusti Academician | Central           | 1 |
| 372 | Str.  | Dimitrie Rațiu                                   | Mircea            | Lipovei           | 3 |
| 373 | Str.  | Dinicu                                           | Dimitrie          | Ciarda Rosie      | 4 |
| 374 | Str.  | Diogene                                          | Bihoi             | Torontal-Aero     | 4 |
| 375 | Intr. | Diplich                                          | Hans              | Plopi             | 4 |
| 376 | Str.  | Divizia 9 Cavalerie                              |                   | Lipovei           | 2 |
| 377 | Str.  | Doamna Chiajna                                   |                   | Circumvalatiunii  | 2 |
| 378 | Str.  | Dobosan                                          | Moise             | Mehala            | 3 |
| 379 | Str.  | Dobrogea                                         |                   | UMT               | 4 |
| 380 | Str.  | Dobrogeanu Ghenea                                | C-Tin             | Fratelia          | 3 |
| 381 | Str.  | Doda                                             | Traian General    | Ultracentral      | 0 |
| 382 | Intr. | Doinei                                           |                   | Central           | 1 |
| 383 | Str.  | Dogaru                                           | Maria             | Torontal Aeroport | 5 |
| 384 | Str.  | Doja                                             | Gheorghe          | Elisabetin        | 1 |
| 385 | P-ța  | Domasnean                                        | Gheorghe General  | Buziasului        | 3 |
| 386 | Intr. | Domogled                                         |                   | Freidorf          | 4 |
| 387 | Str.  | Donici                                           | Alexandru         | Ronat             | 4 |
| 388 | Str.  | Dora D'Istria                                    |                   | Torontalului      | 4 |
| 389 | Str.  | Dornei                                           |                   | Circumvalatiunii  | 2 |

## COMPARABILE TEREN INTRAVILAN

### COMPARABILA A



Teren intravilan individuala sau duplex | Friedorf | Bega

**118 500 €** 179 €/m<sup>2</sup>

Rata lunară de la 2.646 RON >

Friedorf, Timisoara, Timis

#### Teren de vânzare

661m<sup>2</sup>

|                  |                                                                                                                          |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tip teren:       | altul                                                                                                                    |
| Locație:         | urbana                                                                                                                   |
| Suprafață utilă: | 661 m <sup>2</sup>                                                                                                       |
| Dimensiuni:      | fără informații                                                                                                          |
| Gard:            | fără informații                                                                                                          |
| Tip acces:       | asfaltat                                                                                                                 |
| Împrejurimi:     | fără informații                                                                                                          |
| Media:           | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ apă curentă</li><li>✓ electricitate</li><li>✓ canalizare</li><li>✓ gaz</li></ul> |

## Descriere

District Real Estate va propune spre vanzare un teren intravilan pentru constructie de casa individuala sau duplex, in Timisoara, zona Friedorf - strada Maximilian Fremaut.

Situat intr-un cartier privat, circulat doar de locuitori din cartier, terenul se bucura de foarte multa intimitate. Dispune de acces facil catre raul Bega, unde va puteti relaxa sau face sport pe pista de biciclete aflata pe albia raului.

Suprafata: 661mp  
Front stradal: 20ml

Utilitati: Gaz, Curent, Canalizare, Apa, Drum asfaltat.

Certificat de urbanism disponibil.

Pret: 118.500euro.

Oferim consultanta si solutii financiare in vederea obtinerii unui credit imobiliar avantajos, cu ajutorul colaboratorilor nostrii.

Pentru vizionari si alte detalii va stam la dispozitie.

VAUNT ID: 76456

Mai putin ^

---

Actualizat: 14.09.2024

Publicat: 15.08.2024

ID: 8851755

ID în birou: vaunt\_id\_76456

 **Raportează**

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-individuala-sau-duplex-friedorf-bega-IDB8Kf.html>

## COMPARABILA B

### MT171 Teren intravilan Sagului, cu Autorizatie CONSTRUCTIE BLOC, 1989 m

Dâmbovița, Județul Timiș - Vezi Hartă

216,19 € / mp

**430.000 €**

Rate de la 9.748 RON/lună [simulează credit](#)



**Mihaela Toba**

Consultant imobiliar

AV Estate **PRO**



**0768 ... ..**

Vezi tot numărul



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază



Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

## Descriere

MT171 Teren intravilan Sagului, cu Autorizatie CONSTRUCTIE BLOC, 1989 m

AV-Estate va ofera spre vanzare parcela de teren intravilan, la asfalt, intr-o zona buna (Sagului- Shopping City) cu suprafata de 1989 mp.

- front stradal de 23,4 ml.

Terenul este pretabil pentru duplex, casa individuala, cladire birouri, bloc apartamente.

Alte detalii: curent, apa de la retea, gaz, iluminat stradal, canalizare, - in fata parcelei.

Pret: 430.000 euro, negociabil.

## Specificații

ID anunț: X7SO03093

Actualizat în: 14.09.2024

|                  |             |                       |            |
|------------------|-------------|-----------------------|------------|
| Suprafață teren: | 1989 mp     | Clasificare teren:    | Intravilan |
| Tip teren:       | Construcții | Front stradal:        | 23 m       |
|                  |             | Nr fronturi stradale: | 1          |

### DESTINAȚIE

Destinație: Rezidențial

### UTILITĂȚI

Utilități generale: Apa, Canalizare, Gaz, Curent,  
Curent trifazic, Utilitati in zona

### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate, Mijloace de transport in comun,

Iluminat stradal

Alte caracteristici: La șosea, Acces auto

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-timisoara-dambovita-1989mp-239657680>

## COMPARABILA C

Proprietar vând teren în zona Fraidorf

**265 000 EUR**

**negociabil**

Timis, Timisoara

 Vezi pe hartă

Valabil din 16.09.2024 07:41:53



### Descriere

Proprietar, vând teren în zona Fraidorf, strada Vasile Giorgevici, cu suprafata de 5300 mp, front stradal de 21m. Preț 50 euro mp, negociabil. Telefon 0733056373

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-vand-teren-in-zona-fraidorf/eehf76f96eii7e4425d98f35214g4g80.html>

## COMPARABILE CONSTRUCTII

### COMPARABILA A

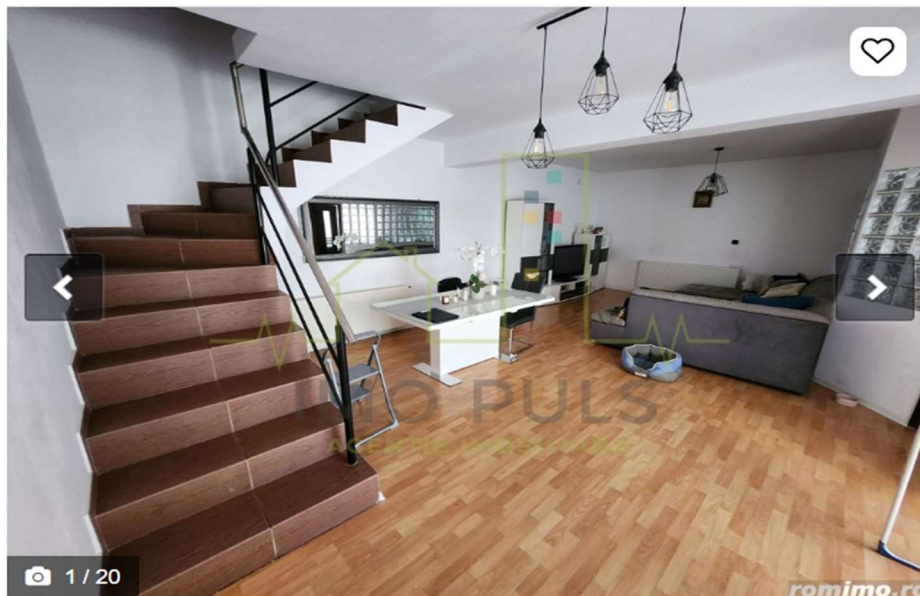
Casa pe calcan si SAD cu acces din strada

**300 000 EUR**

781 EUR/m<sup>2</sup>

📍 [Timis](#), [Timisoara](#) [Dambovita](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 14.09.2024 11:01:18



#### Specificații

|                             |                                                                                |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Suprafata utila             | 384, 0 m <sup>2</sup>                                                          |
| Suprafata construita        | 460, 8 m <sup>2</sup>                                                          |
| Numar camere                | 6                                                                              |
| Numar bai                   | 4                                                                              |
| Anul constructiei           | 2000                                                                           |
| Stadiul constructiei        | Finalizat                                                                      |
| Structura de rezistenta     | caramida                                                                       |
| Numar bucatarii             | 1                                                                              |
| Numar terase                | 2                                                                              |
| Disponibilitate proprietate | Termenul de eliberare va fi stabilit de comun acord cu potentialul cumparator. |
| Amenajare strazi            | Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun                               |
| Utilitati generale          | Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz, Telefon                                    |
| Sistem incalzire            | Calorifere, Centrala proprie                                                   |
| Podele                      | Gresie                                                                         |
| Pereti                      | Faianta, Vopsea lavabila                                                       |
| Contorizare                 | Apometre, Contor gaz                                                           |

## Descriere

Detalii RELEVANTE oferta :

- casa individuala in zona Dambovita, cu regim de inaltime Parter + Mansarda
- detalii constructive : ziduri exterioare si interioare din caramida, termoizolata exterior;
- compusa din 3 corpuri de cladire : casa contruita in 2.000, casa veche renovata si SAD cu acces direct din strada;
- detalii AMENAJARE interioara : parchet laminat, gresie, faianta, ferestre cu tamplarie PVC si geam termopan, usi interioare noi, vopsea lavabila, corpuri sanitare noi, calorifere schimbate
- CENTRALA termica PROPRIE
- detalii MOBILARE : bucataria mobilata si utilata (inclusiv, cuptor electric, combina frigorifica, masa de bucatarie si scaune), mobilier camera de zi, mobilier dormitoare.

Detalii suplimentare : teren imprejmuit, poarta acces pietonal

- dispune de toate utilitatile (apa, gaz, canal, curent);

Detalii pret :

Pretul solicitat de proprietar este de 300.000 Eur, negociabil. Pretul include si mobilierul. Se accepta si varianta de achizitionare prin intermediul unui credit bancar.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/casa/anunt/casa-pe-calcan-si-sad-cu-acces-din-strada/d84280f72d507fh4e7761g65981588ge.html>

## COMPARABILA B

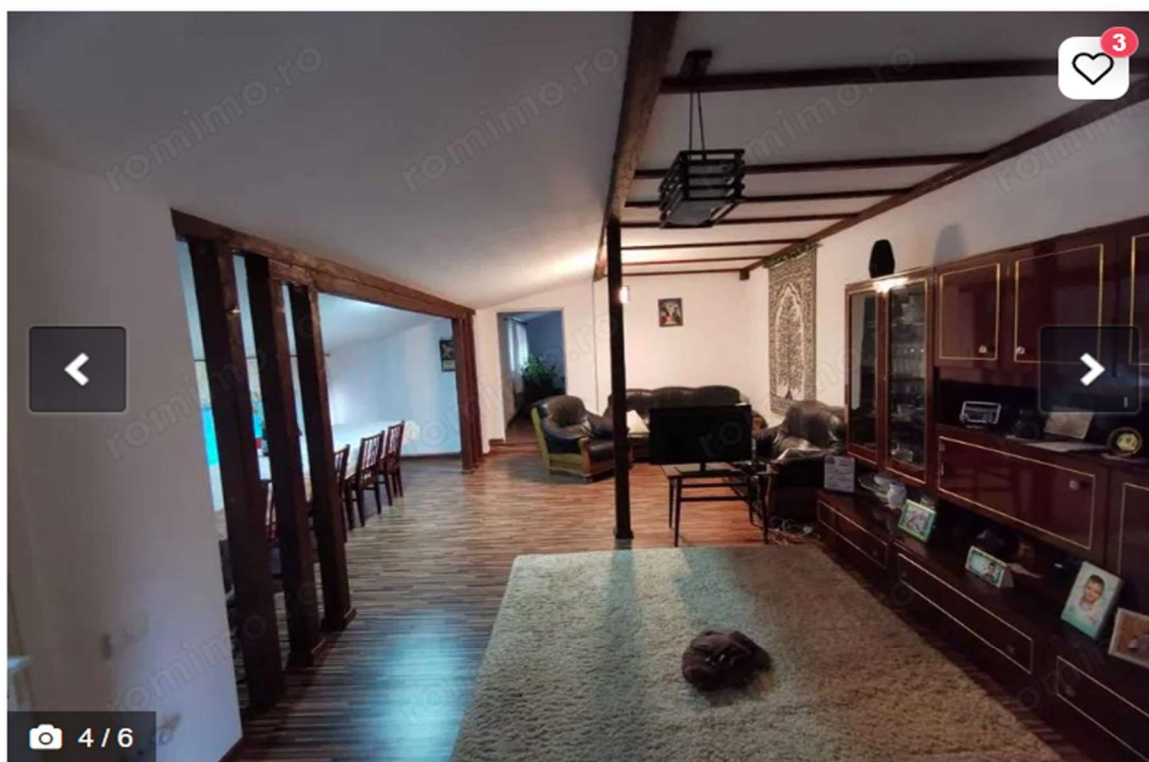
### Casa P+M 9 camere 5 grupuri sanitare Hotel Ambasador

**220 000 EUR**

891 EUR/m<sup>2</sup>

[Timis](#), [Timisoara](#) [Dambovita](#)  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 13.09.2024 17:41:10



#### Specificații

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Suprafata utila | 247, 0 m <sup>2</sup> |
|-----------------|-----------------------|

#### Descriere

De vanzare, casa cu 9 camere, 5 grupuri sanitare si 3 dressinguri, P+M, su 247 mp, s teren 248 mp, zona Dambovita.

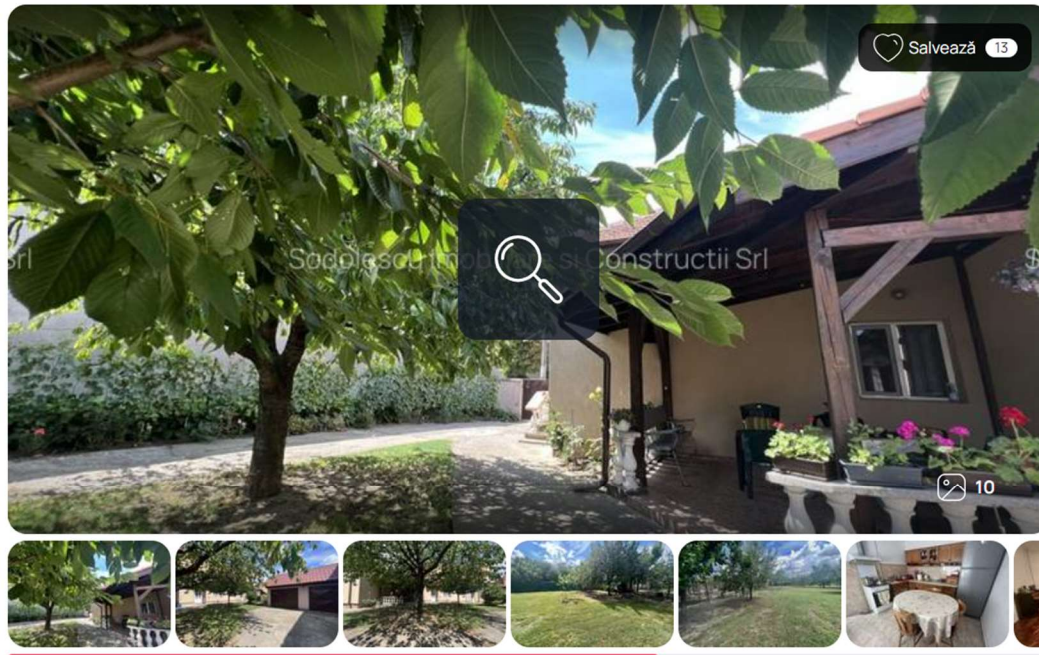
Pret: 220000 euro, neg

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/casa-p-m-9-camere-5-grupuri-sanitare-hotel-ambasador/4177937d56d176842823d77047266017.html>

## COMPARABILA C

### CASA CU TEREN GENEROS- 1.593 MP

Dâmbovița, Județul Timiș - [Vezi Hartă](#)



## Descriere

### CASA CU TEREN GENEROS- 1.593 MP

Imobilul se afla in zona Dambovita, intr-o zona rezidentiala de case.

Casa tip calcan cu 5 camere, 3 bai, spatioasa si complet mobilata.

Dispune de un teren generos in suprafata de 1.593 mp, oferindu-ti mult spatiu verde.

Curtea este amenajata cu arbori, o terasa spatioasa si un garaj dublu.

A beneficiat de renovare in anul 2013.

## Specificații

ID anunț: X47N110V3

Actualizat în: 03.09.2024

|                        |        |                       |                   |
|------------------------|--------|-----------------------|-------------------|
| Tip locuință:          | Altele | Suprafață teren:      | 1573              |
| Nr. camere:            | 5      | Învelitoare acoperiș: | Tigla             |
| Suprafață utilă:       | 240 mp | An construcție:       | 1970 (Finalizată) |
| Suprafata desfășurată: | 287 mp | Structura rezistență: | Caramida          |
| Nr. bucătării:         | 1      | Regim înălțime:       | P                 |
| Nr. băi:               | 3      | Nr. locuri parcare:   | 4                 |
| Nr. terase:            | 1      | Garaje:               | 2                 |

**DESTINAȚIE****FINISAJE**

Pereti: Faianță, Vopsea lavabila  
Podele: Parchet, Gresie  
Rulouri/Obloane: Lemn  
Ușă intrare: Lemn  
Uși interior: Lemn  
Izolații termice: Exterior  
Ferestre cu geam termopan: Lemn

**DOTĂRI****UTILITĂȚI**

Contorizare: Apometre, Contor gaz  
Bucătărie: Mobilata, Utilata  
Electrocasnice: Aragaz, Frigider, Hota, Masina de spalat rufe  
Alte spații utile: WC Serviciu  
Dotări imobil: Acoperis, Curte, Grădină

Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV,  
Telefon

Sistem încălzire: Centrala proprie, Calorifere

**ALTE DETALII ZONĂ****ALTE DETALII DESPRE PREȚ**

Amenajare strazi: Asfaltate, Mijloace de transport in comun, Comision: standard  
Iluminat stradal

<https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-de-vanzare-timisoara-dambovita-5-camere-56523606>

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

---

# Studiu de evaluare

Pentru stabilirea sumei de despagubire in vederea exproprierii, conform Legii  
255/2010 pentru constructii

*“C9 B INELUL IV VEST –  
CONEXIUNE STR. GARII - BLD. DAMBOVITA”,  
Municipiul Timisoara, judetul Timis*

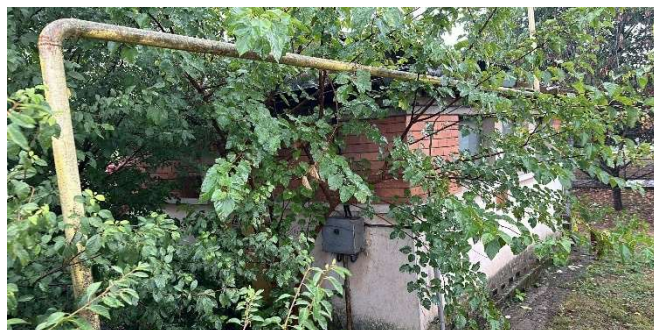
*„NR. CRT. 1 – Anexe si Imprejmuiri”*

**Beneficiar: S.C. PROMETER M&G SRL**  
**Timisoara, str. Dafinului, nr.22, jud. Timiș**  
**Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA**

Septembrie 2024







Valoare conform grilei notarilor publici:

Anexe constructii metalice (1 = 47 mp, 2 = 5 mp, 3 = 4 mp, 4 = 8 mp, 5 = 6 mp, 7 = 25 mp) – suprafata totala 95 mp

Anexe constructii zidarie (6 = 36 mp, 8 = 29 mp) – suprafata totala 65 mp

$95 \text{ mp} * 204 \text{ lei/mp} + 65 \text{ mp} * 796 \text{ lei/mp} = 19.380 \text{ lei} + 51.740 \text{ lei} = 71.120 \text{ lei}$

*Cristina Gliciu*  
 Legătura Nr. 15506  
 Valabil 2024  
 Specialitatea: EPI  
 ANEVAR • VIȘNIOARA

Beneficiar raport: PROMETER M&G SRL Destinatari:  
 Proprietate Evaluata:  
 TIMIS, TIMISOARA,

Data evaluarii: 03.09.2024 / Curs la data evaluarii: 4,9738 lei/EUR  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

| Fisa nr. | Poz. pe plan de sit. | Denumire                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Anul PIF | Starea Fizica | Varsta Cronologica (ani) | Varsta Cronologica Ponderata (ani) | Suprafata construită desfasurata (mp) | Cost de nou constructie (lei) | Cost de nou constructie (EUR) | Depr. (uzura) fizica (%) | Depreciere functionala (lei) | Depr. Externa (%) | Cost net constructie (lei) | Cost net constructie (EUR) | Grad de realizare (%) | Cost lucrari ramase de executat (lei) |
|----------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 1        | CF 424048            | Imprejmuire                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1989     | S             | 35                       | 35                                 | 260                                   | 52.793                        | 10.614                        | 35                       | 0                            | 0                 | 34.316                     | 6.899                      | 100,00                | 0                                     |
|          |                      | <b>TOTAL CONSTRUCTII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |               |                          |                                    | <b>260</b>                            | <b>52.793</b>                 | <b>10.614</b>                 |                          |                              |                   | <b>34.316</b>              | <b>6.899</b>               |                       | <b>0</b>                              |
| Note:    |                      | - Valorile din tabel nu contin TVA                                                                                                                                                                                                                                                             |          |               |                          |                                    |                                       |                               |                               |                          |                              |                   |                            |                            |                       |                                       |
|          |                      | - In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele. |          |               |                          |                                    |                                       |                               |                               |                          |                              |                   |                            |                            |                       |                                       |

FISA NR. 1 - Imprejmuire

| Nr. crt. | Simbol  | Descriere element constructiv                                                               | Comentariu | UM | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|----------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|--------------|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Index    | 1       | 2                                                                                           | 2A         | 3  | 4            | 5         | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 1        | PANGPZN | Panouri gard din plasa zincata                                                              |            | mp | N            | 62        | 72,50                                                     | 4.495,00                               | 100,00             | 4.495                                        | 0                                              | 2          | 203  |
| 2        | IMPLBA  | Imprejmuire din placi din beton armat de 2,0 x 0,4 x 0,5 m si stalpi prefabricati din beton |            | mp | N            | 198       | 243,93                                                    | 48.298,14                              | 100,00             | 48.298                                       | 0                                              | 2          | 201  |
|          |         | <b>TOTAL FISA</b>                                                                           |            |    |              |           |                                                           | <b>52.793</b>                          |                    | <b>52.793</b>                                | <b>0</b>                                       |            |      |

Note:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2023-2024) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

**Total valoare anexe: 71.120 lei**

**Total valoare imprejmuiri: 34.316 lei**



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

---

# Studiu de evaluare

**Pentru stabilirea sumei de despagubire in vederea exproprierii, conform Legii  
255/2010 pentru constructii**

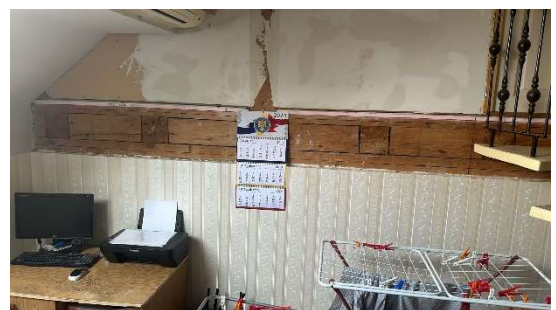
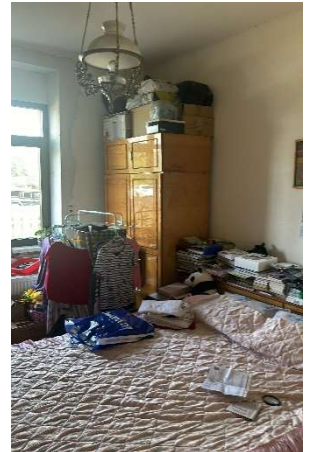
***“C9 B INELUL IV VEST –  
CONEXIUNE STR. GARII - BLD. DAMBOVITA”,  
Municipiul Timisoara, judetul Timis***

***„NR. CRT. 2 – Constructie Casa P+M si Imprejmuire”***

**Beneficiar: S.C. PROMETER M&G SRL**  
**Timisoara, str. Dafinului, nr.22, jud. Timiș**  
**Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA**

Septembrie 2024







Valoare conform grilei notarilor publici:

Constructie Casa P+M: suprafata parter 109 mp; suprafata mansarda 109 mp.

Suprafata subsol: 10 mp.

$109 \text{ mp} * 5.222 \text{ lei/mp} + 109 \text{ mp} * 2.636 \text{ lei/mp} + 10 \text{ mp} * 2.835 \text{ lei/mp} = 569.198 \text{ lei} + 287.324 \text{ lei} + 28.350 \text{ lei} = 884.872 \text{ lei}$



Beneficiar raport: PROMETER M&G SRL Destinatari: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA  
 Proprietate Evaluata: STOICOIU FLORIN IOAN  
 TIMIS, TIMISOARA, Timisoara, str. Dambovia, nr.77/A, jud. Timis

Data evaluarii: 03.09.2024 / Curs la data evaluarii: 4,9738 lei/EUR  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

| Fisa nr. | Poz. pe plan de sit. | Denumire                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Anul PIF | Starea Fizica | Varsta Cronologica (ani) | Varsta Cronologica Ponderata (ani) | Suprafata construită desfasurata (mp) | Cost de nou constructie (lei) | Cost de nou constructie (EUR) | Depr. (uzura) fizica (%) | Depreciere functionala (lei) | Depr. Externa (%) | Cost net constructie (lei) | Cost net constructie (EUR) | Grad de realizare (%) | Cost lucrari ramase de executat (lei) |
|----------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 1        | CF 434987            | Imprejmuire                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2007     | FB            | 17                       | 17                                 | 38                                    | 16.767                        | 3.371                         | 15                       | 0                            | 0                 | 14.252                     | 2.865                      | 100,00                | 0                                     |
| 2        | CF 434987            | Pavaj                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2007     | FB            | 17                       | 17                                 | 54                                    | 25.351                        | 5.097                         | 15                       | 0                            | 0                 | 21.548                     | 4.332                      | 100,00                | 0                                     |
|          |                      | TOTAL CONSTRUCTII                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |               |                          |                                    | 92                                    | 42.117                        | 8.468                         |                          |                              |                   | 35.800                     | 7.198                      |                       | 0                                     |
| Note :   |                      | - Valorile din tabel nu contin TVA                                                                                                                                                                                                                                                             |          |               |                          |                                    |                                       |                               |                               |                          |                              |                   |                            |                            |                       |                                       |
|          |                      | - In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele. |          |               |                          |                                    |                                       |                               |                               |                          |                              |                   |                            |                            |                       |                                       |

FISA NR. 1 - Imprejmuire

| Nr. crt. | Simbol   | Descriere element constructiv                                                              | Comentariu | UM | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|----------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|--------------|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Index    | 1        | 2                                                                                          | 2A         | 3  | 4            | 5         | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 1        | PANGFFSU | Panouri gard din fier forjat superior, cu lungimea de 1,8 m si H = 1,7 m                   |            | mp | FB           | 2         | 753,43                                                    | 1.506,86                               | 100,00             | 1.507                                        | 0                                              | 2          | 203  |
| 2        | PANGC    | Panouri gard din scanduri de rasinoase, geluite si vopsite cu vopsea de ulei in 2 straturi |            | Mp | FB           | 27        | 169,86                                                    | 4.586,22                               | 100,00             | 4.586                                        | 0                                              | 2          | 203  |

|   |          |                                                                                                                                                                                                              |  |    |    |    |        |               |        |               |          |   |     |
|---|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----|----|----|--------|---------------|--------|---------------|----------|---|-----|
| 3 | SOCLUGRD | Soclu gard din beton aparent cu grosimea de 40 cm, elevatia de 30 cm si adancimea sub cota terenului natural de 50 cm. Din 2 in 2 m sunt executati stalpi din b.a. cu H = 1,70 m, cu sectiunea de 25 x 25 cm |  | MI | FB | 18 | 592,97 | 10.673,46     | 100,00 | 10.673        | 0        | 2 | 202 |
|   |          | <b>TOTAL FISA</b>                                                                                                                                                                                            |  |    |    |    |        | <b>16.767</b> |        | <b>16.767</b> | <b>0</b> |   |     |

**FISA NR. 2 - Pavaj**

| Nr. crt. | Simbol | Descriere element constructiv | Comentariu | UM | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|----------|--------|-------------------------------|------------|----|--------------|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Index    | 1      | 2                             | 2A         | 3  | 4            | 5         | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 4        | PLTFDA | Platforma dale colorate       | asimilat   | Mp | FB           | 54        | 469,46                                                    | 25.350,84                              | 100,00             | 25.351                                       | 0                                              | 2          | 200  |
|          |        | <b>TOTAL FISA</b>             |            |    |              |           |                                                           | <b>25.351</b>                          |                    | <b>25.351</b>                                | <b>0</b>                                       |            |      |

**Note:**

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2023-2024) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

**Total valoare constructii: 884.872 lei**

**Total valoare imprejmuiri si pavaj: 35.800 lei**

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

---

# Studiu de evaluare

**Pentru stabilirea sumei de despagubire in vederea exproprierii, conform Legii  
255/2010 pentru constructii**

***“C9 B INELUL IV VEST –  
CONEXIUNE STR. GARII - BLD. DAMBOVITA”,  
Municipiul Timisoara, judetul Timis***

***„NR. CRT. 3 – Constructie Casa P+M si Imprejmuire”***

**Beneficiar: S.C. PROMETER M&G SRL**  
**Timisoara, str. Dafinului, nr.22, jud. Timiș**  
**Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA**

Septembrie 2024





### Valoare conform grilei notarilor publici:

Constructie Casa P+M: suprafata parter 35 mp; suprafata mansarda 35 mp la care se adauga camera de hobby cu o suprafata de 21,50 mp.

$$35\text{mp} * 5.222 \text{ lei/mp} + 56,50 \text{ mp} * 2.636 \text{ lei/mp} + 26 \text{ mp} * 821 \text{ lei/mp} + 4,00 \text{ mp} * 448 \text{ lei/mp} = \\ 182.770 \text{ lei} + 148.934 \text{ lei} + 21.346 \text{ lei} + 1.792 \text{ lei} = 354.842 \text{ lei}$$



Beneficiar raport: PROMETER M&G SRL Destinatari: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA  
 Proprietate Evaluata: STOICOIU FLORIN IOAN si STOICOIU MARIA CRISTINA  
 TIMIS, TIMISOARA, Timisoara, str. Dambovita, nr.77, jud. Timis

Data evaluarii: 03.09.2024 / Curs la data evaluarii: 4,9738 lei/EUR  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

| Fisa nr. | Poz. pe plan de sit. | Denumire                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Anul PIF | Starea Fizica | Varsta Cronologica (ani) | Varsta Cronologica Ponderata (ani) | Suprafata construită desfasurata (mp) | Cost de nou constructie (lei) | Cost de nou constructie (EUR) | Depr. (uzura) fizica (%) | Depreciere functionala (lei) | Depr. Externa (%) | Cost net constructie (lei) | Cost net constructie (EUR) | Grad de realizare (%) | Cost lucrari ramase de executat (lei) |
|----------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 1.       | CF 434629            | Imprejmuire                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2007     | FB            | 17                       | 19                                 | 18                                    | 12.463                        | 2.506                         | 17                       | 0                            | 0                 | 10.345                     | 2.080                      | 100,00                | 0                                     |
| 2        | CF 434629            | Pavaj                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2007     | FB            | 17                       | 17                                 | 68                                    | 31.923                        | 6.418                         | 17                       | 0                            | 0                 | 26.496                     | 5.327                      | 100,00                | 0                                     |
|          |                      | <b>TOTAL CONSTRUCTII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |               |                          |                                    | <b>86</b>                             | <b>44.387</b>                 | <b>8.924</b>                  |                          |                              |                   | <b>36.841</b>              | <b>7.407</b>               |                       | <b>0</b>                              |
| Note:    |                      | - Valorile din tabel nu contin TVA                                                                                                                                                                                                                                                             |          |               |                          |                                    |                                       |                               |                               |                          |                              |                   |                            |                            |                       |                                       |
|          |                      | - In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele. |          |               |                          |                                    |                                       |                               |                               |                          |                              |                   |                            |                            |                       |                                       |

FISA NR. 1. - Imprejmuire

| Nr. crt. | Simbol   | Descriere element constructiv                                                              | Comentariu | UM | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|----------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|--------------|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Index    | 1        | 2                                                                                          | 2A         | 3  | 4            | 5         | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 1        | PANGFFSU | Panouri gard din fier forjat superior, cu lungimea de 1,8 m si H = 1,7 m                   | asimilat   | mp | FB           | 9         | 753,43                                                    | 6.780,87                               | 100,00             | 6.781                                        | 0                                              | 2          | 203  |
| 2        | PANGC    | Panouri gard din scanduri de rasinoase, geluite si vopsite cu vopsea de ulei in 2 straturi |            | mp | FB           | 16        | 169,86                                                    | 2.717,76                               | 100,00             | 2.718                                        | 0                                              | 2          | 203  |

|   |          |                                                                                                                                                                                                              |  |    |    |   |        |               |        |               |          |   |     |
|---|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----|----|---|--------|---------------|--------|---------------|----------|---|-----|
| 3 | SOCLUGRD | Soclu gard din beton aparent cu grosimea de 40 cm, elevatia de 30 cm si adancimea sub cota terenului natural de 50 cm. Din 2 in 2 m sunt executati stalpi din b.a. cu H = 1,70 m, cu sectiunea de 25 x 25 cm |  | ml | FB | 5 | 592,97 | 2.964,85      | 100,00 | 2.965         | 0        | 2 | 202 |
|   |          | <b>TOTAL FISA</b>                                                                                                                                                                                            |  |    |    |   |        | <b>12.463</b> |        | <b>12.463</b> | <b>0</b> |   |     |

**FISA NR. 2 - Pavaj**

| Nr. crt. | Simbol | Descriere element constructiv | Comentariu | UM | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|----------|--------|-------------------------------|------------|----|--------------|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Index    | 1      | 2                             | 2A         | 3  | 4            | 5         | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 4        | PLTFDA | Platforma dale colorate       | asimilat   | mp | FB           | 68        | 469,46                                                    | 31.923,28                              | 100,00             | 31.923                                       | 0                                              | 2          | 200  |
|          |        | <b>TOTAL FISA</b>             |            |    |              |           |                                                           | <b>31.923</b>                          |                    | <b>31.923</b>                                | <b>0</b>                                       |            |      |

**Note:**

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2023-2024) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

**Total valoare constructii: 354.842 lei**

**Total valoare imprejmuiiri si pavaj: 36.841 lei**



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

---

# Studiu de evaluare

**Pentru stabilirea sumei de despagubire in vederea exproprierii, conform Legii  
255/2010 pentru constructii**

***“C9 B INELUL IV VEST –  
CONEXIUNE STR. GARII - BLD. DAMBOVITA”,  
Municipiul Timisoara, judetul Timis***

***„NR. CRT. 4 – Constructie Casa Sp+P+1E si Imprejmuire”***

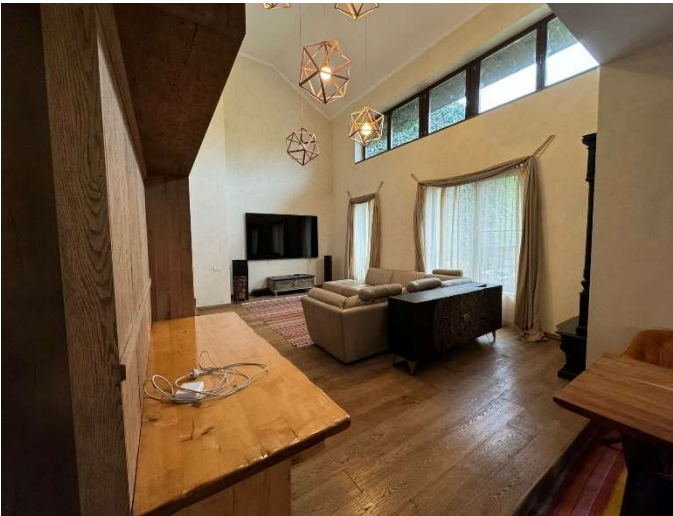
**Beneficiar: S.C. PROMETER M&G SRL**  
**Timisoara, str. Dafinului, nr.22, jud. Timiș**  
**Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA**

Septembrie 2024

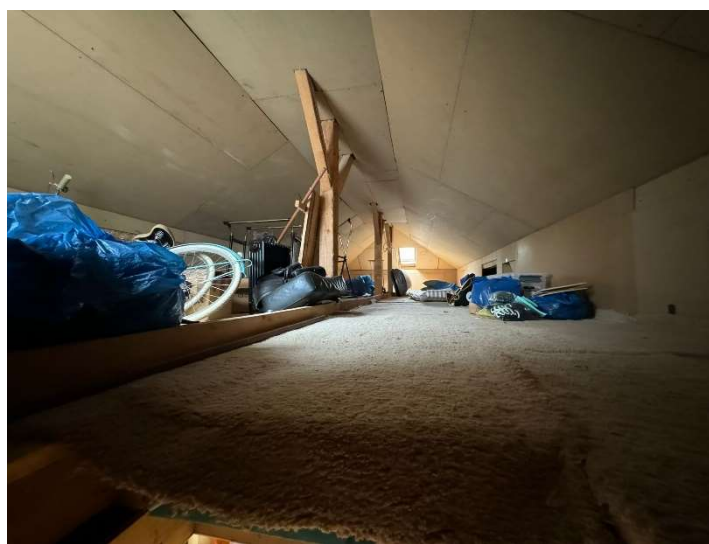
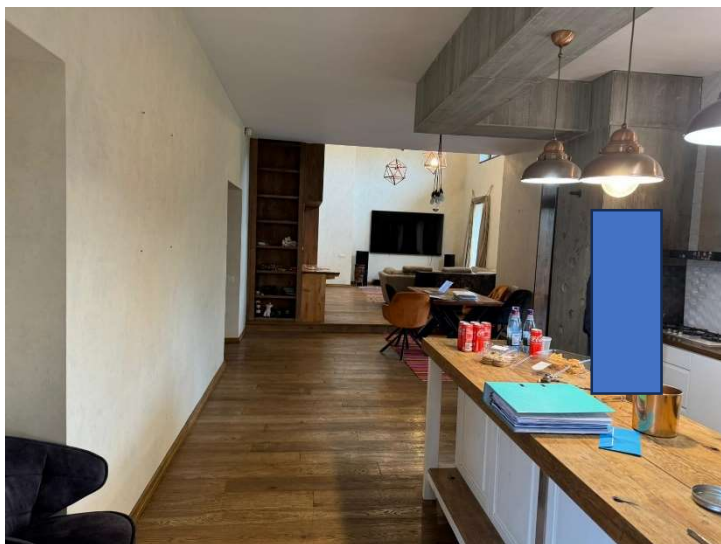












Valoare conform Grilei notarilor publici:

Constructie Casa Sp+P+1E: suprafata subsol 33 mp; suprafata parter 170 mp; suprafata etaj 170 mp.

$$33 \text{ mp} * 2.835 \text{ lei/mp} + 170 \text{ mp} * 5.222 \text{ lei/mp} + 170 \text{ mp} * 3.929 \text{ lei/mp} = 93.555 \text{ lei} + 887.740 \text{ lei} + 667.930 \text{ lei} = 1.649.225 \text{ lei}$$



Beneficiar raport: PROMETER M&G SRL Destinatari: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA  
 Proprietate Evaluata: NEGRU CALIN - VLAD  
 TIMIS, TIMISOARA, Timisoara, nr.Dambovita, nr.75, jud. Timis

Data evaluarii: 03.09.2024 / Curs la data evaluarii: 4,9738 lei/EUR  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

| Fisa nr. | Poz. pe plan de sit. | Denumire                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Anul PIF | Starea Fizica | Varsta Cronologica (ani) | Varsta Cronologica Ponderata (ani) | Suprafata construita desfasurata (mp) | Cost de nou constructie (lei) | Cost de nou constructie (EUR) | Depr. (uzura) fizica (%) | Depreciere functionala (lei) | Depr. Externa (%) | Cost net constructie (lei) | Cost net constructie (EUR) | Grad de realizare (%) | Cost lucrari ramase de executat (lei) |
|----------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 1.       | CF 453418            | Imprejmuire                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2012     | FB            | 12                       | 12                                 | 44                                    | 17.805                        | 3.580                         | 15                       | 0                            | 0                 | 15.134                     | 3.043                      | 100,00                | 0                                     |
| 2        | CF 453418            | Pavaj                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2012     | FB            | 12                       | 12                                 | 140                                   | 65.724                        | 13.214                        | 0                        | 0                            | 0                 | 65.724                     | 13.214                     | 100,00                | 0                                     |
|          |                      | <b>TOTAL CONSTRUCTII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |               |                          |                                    | <b>184</b>                            | <b>83.529</b>                 | <b>16.794</b>                 |                          |                              |                   | <b>80.858</b>              | <b>16.257</b>              |                       | <b>0</b>                              |
| Note:    |                      | - Valorile din tabel nu contin TVA                                                                                                                                                                                                                                                             |          |               |                          |                                    |                                       |                               |                               |                          |                              |                   |                            |                            |                       |                                       |
|          |                      | - In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele. |          |               |                          |                                    |                                       |                               |                               |                          |                              |                   |                            |                            |                       |                                       |

FISA NR. 1. - Imprejmuire

| Nr. crt. | Simbol   | Descriere element constructiv                                                                                                                                                                                | Comentariu | UM | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|----------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|--------------|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Index    | 1        | 2                                                                                                                                                                                                            | 2A         | 3  | 4            | 5         | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 1        | SOCLUGRD | Soclu gard din beton aparent cu grosimea de 40 cm, elevatia de 30 cm si adancimea sub cota terenului natural de 50 cm. Din 2 in 2 m sunt executati stalpi din b.a. cu H = 1,70 m, cu sectiunea de 25 x 25 cm |            | ml | FB           | 20        | 592,97                                                    | 11.859,40                              | 100,00             | 11.859                                       | 0                                              | 2          | 202  |

|   |       |                                                                                            |  |    |    |    |        |               |        |               |          |   |     |
|---|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|----|----|----|--------|---------------|--------|---------------|----------|---|-----|
| 2 | PANGC | Panouri gard din scanduri de rasinoase, geluite si vopsite cu vopsea de ulei in 2 straturi |  | mp | FB | 35 | 169,86 | 5.945,10      | 100,00 | 5.945         | 0        | 2 | 203 |
|   |       | <b>TOTAL FISA</b>                                                                          |  |    |    |    |        | <b>17.805</b> |        | <b>17.805</b> | <b>0</b> |   |     |

**FISA NR. 2 - Pavaj**

| Nr. crt. | Simbol | Descriere element constructiv | Comentariu | UM | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|----------|--------|-------------------------------|------------|----|--------------|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Index    | 1      | 2                             | 2A         | 3  | 4            | 5         | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 3        | PLTFDA | Platforma dale colorate       | asimilat   | mp | FB           | 140       | 469,46                                                    | 65.724,40                              | 100,00             | 65.724                                       | 0                                              | 2          | 200  |
|          |        | <b>TOTAL FISA</b>             |            |    |              |           |                                                           | <b>65.724</b>                          |                    | <b>65.724</b>                                | <b>0</b>                                       |            |      |

Note:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2023-2024) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

**Valoare totala constructii: 1.649.225 lei**

**Valoare totala imprejmuire si pavaj: 80.858 lei**



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

---

# Studiu de evaluare

**Pentru stabilirea sumei de despagubire in vederea exproprierii, conform  
Legii 255/2010 pentru constructii**

***“C9 B INELUL IV VEST –  
CONEXIUNE STR. GARII - BLD. DAMBOVITA”,  
Municipiul Timisoara, judetul Timis***

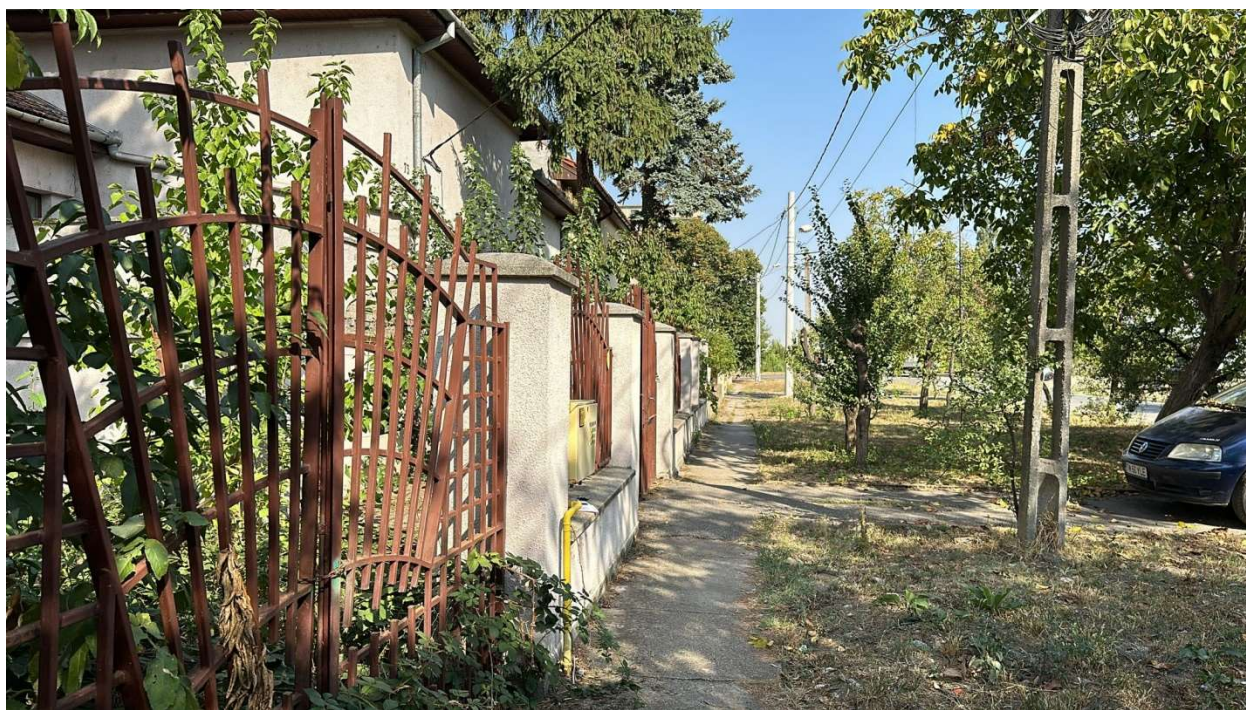
***„NR. CRT. 5 – Constructie Casa P cu garaj si Imprejmuire”***

**Beneficiar: S.C. PROMETER M&G SRL**  
**Timisoara, str. Dafinului, nr.22, jud. Timiș**  
**Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA**

Septembrie 2024







Valoare conform Grilei notarilor publici:

Constructie Casa P: suprafata parter 210 mp;

Constructie Anexa – garaj: suprafata garaj 17,50 mp.

$$210 \text{ mp} * 3.730 \text{ lei/mp} + 17,50 \text{ mp} * 497 \text{ lei/mp} = 783.300 \text{ lei} + 8.698 \text{ lei} = 791.998 \text{ lei}$$



Beneficiar raport: PROMETER M&G SRL Destinatari: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA  
 Proprietate Evaluata: FIT IOAN RADU  
 TIMIS, TIMISOARA, Timisoara, str. Dambovita, nr.73, jud. Timis

Data evaluarii: 03.09.2024 / Curs la data evaluarii: 4,9738 lei/EUR  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

| Fisa nr. | Poz. pe plan de sit. | Denumire                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Anul PIF | Starea Fizica | Varsta Cronologica (ani) | Varsta Cronologica Ponderata (ani) | Suprafata construită desfasurata (mp) | Cost de nou constructie (lei) | Cost de nou constructie (EUR) | Depr. (uzura) fizica (%) | Depreciere functionala (lei) | Depr. Externa (%) | Cost net constructie (lei) | Cost net constructie (EUR) | Grad de realizare (%) | Cost lucrari ramase de executat (lei) |
|----------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 1.       | CF 449339            | Imprejmuire                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1971     | B             | 53                       | 53                                 | 53                                    | 32.496                        | 6.533                         | 55.6                     | 0                            | 0                 | 14.428                     | 2.901                      | 100,00                | 0                                     |
|          |                      | <b>TOTAL CONSTRUCTII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |               |                          |                                    | <b>53</b>                             | <b>32.496</b>                 | <b>6.533</b>                  |                          |                              |                   | <b>14.428</b>              | <b>2.901</b>               |                       | <b>0</b>                              |
| Note:    |                      | - Valorile din tabel nu contin TVA                                                                                                                                                                                                                                                             |          |               |                          |                                    |                                       |                               |                               |                          |                              |                   |                            |                            |                       |                                       |
|          |                      | - In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele. |          |               |                          |                                    |                                       |                               |                               |                          |                              |                   |                            |                            |                       |                                       |

FISA NR. 1. - Imprejmuire

| Nr. crt. | Simbol   | Descriere element constructiv                                                                                                                                                                                | Comentariu | UM | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|----------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|--------------|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Index    | 1        | 2                                                                                                                                                                                                            | 2A         | 3  | 4            | 5         | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 1        | SOCLUGRD | Soclu gard din beton aparent cu grosimea de 40 cm, elevatia de 30 cm si adancimea sub cota terenului natural de 50 cm. Din 2 in 2 m sunt executati stalpi din b.a. cu H = 1,70 m, cu sectiunea de 25 x 25 cm |            | ml | B            | 16        | 592,97                                                    | 9.487,52                               | 100,00             | 9.488                                        | 0                                              | 2          | 202  |
| 2        | PANGFFM  | Panouri gard din fier forjat mediu, cu lungimea de 1,8 m                                                                                                                                                     | asimilat   | mp | B            | 42        | 547,82                                                    | 23.008,44                              | 100,00             | 23.008                                       | 0                                              | 2          | 203  |

|  |  |                   |  |  |  |  |  |               |  |               |          |  |  |
|--|--|-------------------|--|--|--|--|--|---------------|--|---------------|----------|--|--|
|  |  | si H = 1,7 m      |  |  |  |  |  |               |  |               |          |  |  |
|  |  | <b>TOTAL FISA</b> |  |  |  |  |  | <b>32.496</b> |  | <b>32.496</b> | <b>0</b> |  |  |

Note:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2023-2024) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

**Total valoare constructii: 791.998 lei**

**Total valoare imprejmuiri: 14.428 lei**



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

---

# Studiu de evaluare

**Pentru stabilirea sumei de despagubire in vederea exproprierii, conform  
Legii 255/2010 pentru constructii**

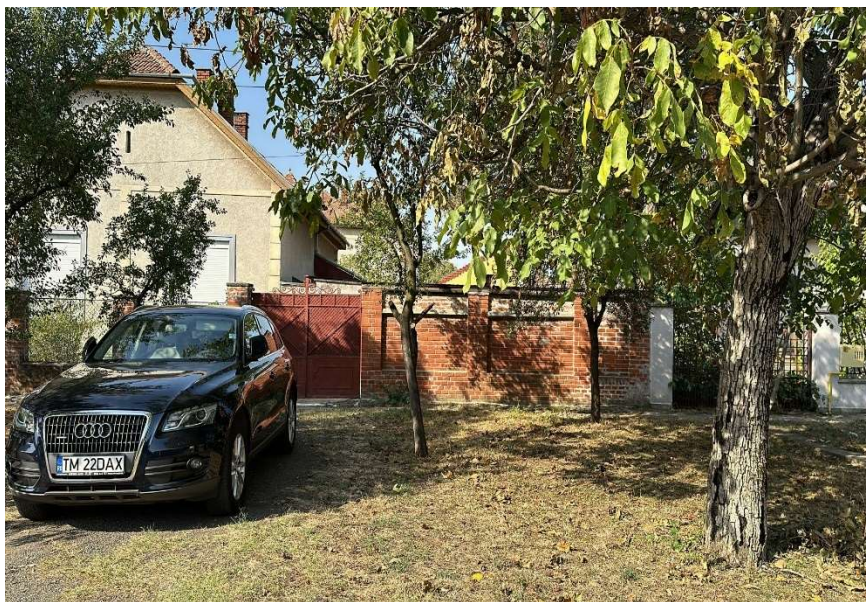
***“C9 B INELUL IV VEST –  
CONEXIUNE STR. GARII - BLD. DAMBOVITA”,  
Municipiul Timisoara, judetul Timis***

***„NR. CRT. 6 – Anexa si Imprejmuire”***

**Beneficiar: S.C. PROMETER M&G SRL**  
**Timisoara, str. Dafinului, nr.22, jud. Timiș**  
**Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA**

Septembrie 2024





Valoare conform Grilei notarilor publici:

Constructie Anexa: suprafata 19 mp.

$19 \text{ mp} * 497 \text{ lei/mp} = 9.443 \text{ lei}$



Beneficiar raport: PROMETER M&G SRL Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA  
 Proprietate Evaluata: BOSNEAG MARIAN LUCIAN  
 TIMIS, TIMISOARA, Timisoara, str. Posada, nr.8, jud. Timis

Data evaluarii: 03.09.2024 / Curs la data evaluarii: 4,9738 lei/EUR  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

| Fisa nr. | Poz. pe plan de sit. | Denumire                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Anul PIF | Starea Fizica | Varsta Cronologica (ani) | Varsta Cronologica Ponderata (ani) | Suprafata construită desfasurata (mp) | Cost de nou constructie (lei) | Cost de nou constructie (EUR) | Depr. (uzura) fizica (%) | Depreciere functionala (lei) | Depr. Externa (%) | Cost net constructie (lei) | Cost net constructie (EUR) | Grad de realizare (%) | Cost lucrari ramase de executat (lei) |
|----------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 1.       | CF 437430            | Imprejmuire                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1977     | FB            | 47                       | 47                                 | 40                                    | 30.236                        | 6.079                         | 45                       | 0                            | 0                 | 16.630                     | 3.343                      | 100,00                | 0                                     |
|          |                      | <b>TOTAL CONSTRUCTII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |               |                          |                                    | <b>40</b>                             | <b>30.236</b>                 | <b>6.079</b>                  |                          |                              |                   | <b>16.630</b>              | <b>3.344</b>               |                       | <b>0</b>                              |
| Note:    |                      | - Valorile din tabel nu contin TVA                                                                                                                                                                                                                                                             |          |               |                          |                                    |                                       |                               |                               |                          |                              |                   |                            |                            |                       |                                       |
|          |                      | - In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele. |          |               |                          |                                    |                                       |                               |                               |                          |                              |                   |                            |                            |                       |                                       |

FISA NR. 1. - Imprejmuire

| Nr. crt. | Simbol   | Descriere element constructiv                                                                                                                                                                                                                                          | Comentariu | UM | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|----------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|--------------|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Index    | 1        | 2                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2A         | 3  | 4            | 5         | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 1        | IMPCARA  | Imprejmuire din zidarie de caramida plina de 24 cm grosime, care reazema pe fundatie din beton si e rigidizat cu stalpisori intermediari din 2 in 2 metri. La partea superioara e o centura din beton slab armat. Ambele fete sunt tencuite cu simlilpiatra driscuita. | Asimilat   | mp | B            | 14        | 1.951,55                                                  | 27.321,70                              | 100,00             | 27.322                                       | 0                                              | 2          | 201  |
| 2        | IMPTNVOP | Imprejmuire din panouri de tabla neagra vopsita fixata pe rama de cornier. Panourile sunt fixate de stalpi metalici din teava vopsita.                                                                                                                                 |            | mp | FB           | 5         | 582,83                                                    | 2.914,15                               | 100,00             | 2.914                                        | 0                                              | 2          | 201  |

|  |  |                   |  |  |  |  |  |               |  |               |          |  |  |
|--|--|-------------------|--|--|--|--|--|---------------|--|---------------|----------|--|--|
|  |  | <b>TOTAL FISA</b> |  |  |  |  |  | <b>30.236</b> |  | <b>30.236</b> | <b>0</b> |  |  |
|--|--|-------------------|--|--|--|--|--|---------------|--|---------------|----------|--|--|

Note:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2023-2024) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

**Total valoare constructii: 9.443 lei**

**Total valoare imprejmuiiri: 16.630 lei**



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

---

# Studiu de evaluare

**Pentru stabilirea sumei de despagubire in vederea exproprierii, conform  
Legii 255/2010 pentru constructii**

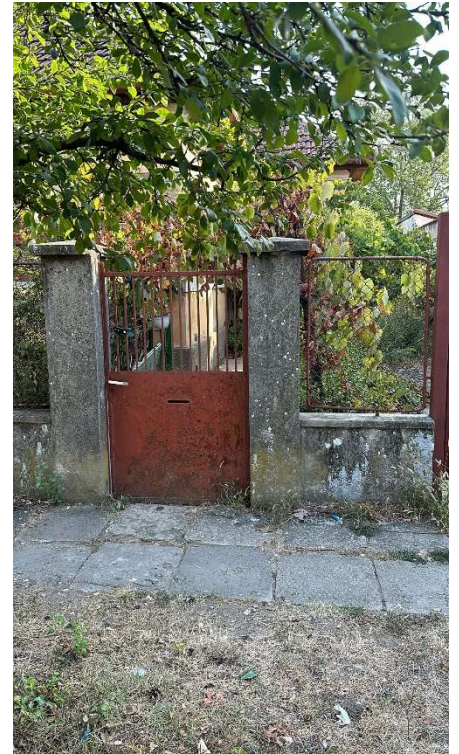
***“C9 B INELUL IV VEST –  
CONEXIUNE STR. GARII - BLD. DAMBOVITA”,  
Municipiul Timisoara, judetul Timis***

***„NR. CRT. 8 – Imprejmuire”***

**Beneficiar: S.C. PROMETER M&G SRL**  
**Timisoara, str. Dafinului, nr.22, jud. Timiș**  
**Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA**

Septembrie 2024





Beneficiar raport: PROMETER M&G SRL Destinatari: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA  
 Proprietate Evaluata: SFECLA RODICA SILVIA  
 TIMIS, TIMISOARA, Timisoara, str. Dambovita, nr.104, jud. Timis

Data evaluarii: 03.09.2024 / Curs la data evaluarii: 4,9738 lei/EUR  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

| Fisa nr. | Poz. pe plan de sit. | Denumire                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Anul PIF | Starea Fizica | Varsta Cronologica (ani) | Varsta Cronologica Ponderata (ani) | Suprafata construita desfasurata (mp) | Cost de nou constructie (lei) | Cost de nou constructie (EUR) | Depr. (uzura) fizica (%) | Depreciere functionala (lei) | Depr. Externa (%) | Cost net constructie (lei) | Cost net constructie (EUR) | Grad de realizare (%) | Cost lucrari ramase de executat (lei) |
|----------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 1        | CF451223             | Imprejmuire                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1959     | B             | 65                       | 65                                 | 32                                    | 17.832                        | 3.585                         | 70                       | 0                            | 0                 | 5.350                      | 1.076                      | 100,00                | 0                                     |
|          |                      | <b>TOTAL CONSTRUCTII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |               |                          |                                    | <b>32</b>                             | <b>17.832</b>                 | <b>3.585</b>                  |                          |                              |                   | <b>5.350</b>               | <b>1.076</b>               |                       | <b>0</b>                              |
| Note:    |                      | - Valorile din tabel nu contin TVA                                                                                                                                                                                                                                                             |          |               |                          |                                    |                                       |                               |                               |                          |                              |                   |                            |                            |                       |                                       |
|          |                      | - In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele. |          |               |                          |                                    |                                       |                               |                               |                          |                              |                   |                            |                            |                       |                                       |

FISA NR. 1 - Imprejmuire

| Nr. crt. | Simbol   | Descriere element constructiv                                                                                                                                       | Comentariu | UM | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|----------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|--------------|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Index    | 1        | 2                                                                                                                                                                   | 2A         | 3  | 4            | 5         | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 1        | USMETGFF | Usa metalica exterioara in 2 canate cu protectie din bare si ornamente din fier forjat                                                                              | asimilat   | mp | B            | 2         | 2.501,56                                                  | 5.003,12                               | 100,00             | 5.003                                        | 0                                              | 8          | 127  |
| 2        | PANGFFSI | Panouri gard din fier forjat simplu, cu lungimea de 1,8 m si H = 1,7 m                                                                                              | asimilat   | mp | B            | 8         | 425,87                                                    | 3.406,96                               | 100,00             | 3.407                                        | 0                                              | 2          | 203  |
| 3        | IMPPLZN  | Imprejmuire din plasa zincata - panouri cu lungimea de 2,5 m si inaltime variabila fixate pe stalpi din teava metalica vopsita fixati in fundatii din beton simplu. |            | mp | B            | 5         | 520,61                                                    | 2.603,05                               | 100,00             | 2.603                                        | 0                                              | 2          | 201  |

|   |          |                                                                                                                                                                                                              |  |    |   |      |        |               |        |               |          |   |     |
|---|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----|---|------|--------|---------------|--------|---------------|----------|---|-----|
| 4 | SOCLUGRD | Soclu gard din beton aparent cu grosimea de 40 cm, elevatia de 30 cm si adancimea sub cota terenului natural de 50 cm. Din 2 in 2 m sunt executati stalpi din b.a. cu H = 1,70 m, cu sectiunea de 25 x 25 cm |  | ml | B | 11.5 | 592,97 | 6.819,16      | 100,00 | 6.819         | 0        | 2 | 202 |
|   |          | <b>TOTAL FISA</b>                                                                                                                                                                                            |  |    |   |      |        | <b>17.832</b> |        | <b>17.832</b> | <b>0</b> |   |     |

Note:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2023-2024) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

**Total valoare imprejmuiiri: 5.350 lei**



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

---

# Studiu de evaluare

**Pentru stabilirea sumei de despagubire in vederea exproprierii, conform  
Legii 255/2010 pentru constructii**

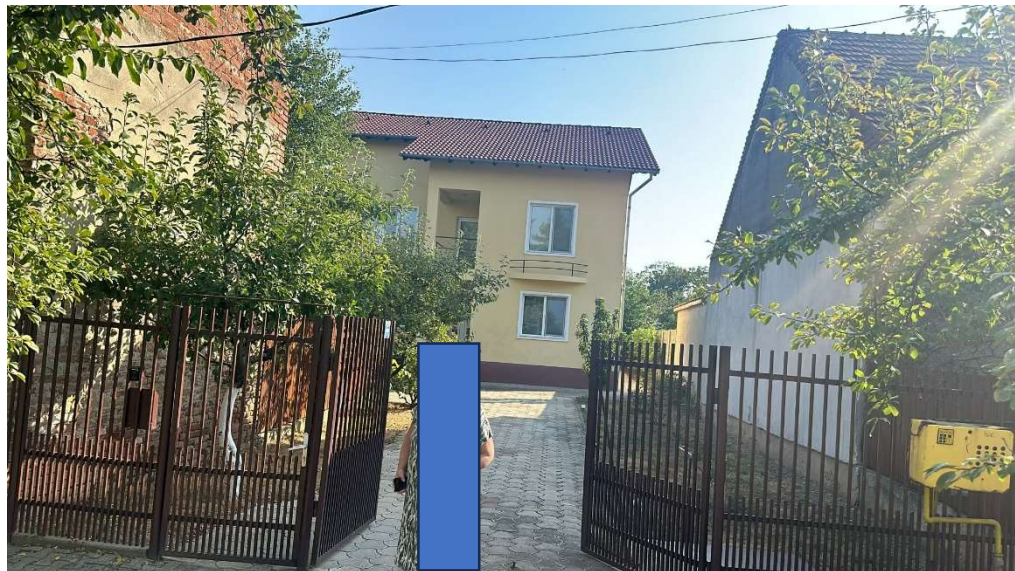
***“C9 B INELUL IV VEST –  
CONEXIUNE STR. GARII - BLD. DAMBOVITA”,  
Municipiul Timisoara, judetul Timis***

***„NR. CRT. 9 – Imprejmuire”***

**Beneficiar: S.C. PROMETER M&G SRL**  
**Timisoara, str. Dafinului, nr.22, jud. Timiș**  
**Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA**

Septembrie 2024





Beneficiar raport: PROMETER M&G SRL Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA  
 Proprietate Evaluata: VUICI VALENTINA  
 TIMIS, TIMISOARA, Timisoara, str. Dambovita, nr.106, jud. Timis

Data evaluarii: 03.09.2024 / Curs la data evaluarii: 4,9738 lei/EUR  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

| Fisa nr. | Poz. pe plan de sit. | Denumire                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Anul PIF | Starea Fizica | Varsta Cronologica (ani) | Varsta Cronologica Ponderata (ani) | Suprafata construită desfasurata (mp) | Cost de nou constructie (lei) | Cost de nou constructie (EUR) | Depr. (uzura) fizica (%) | Depreciere functionala (lei) | Depr. Externa (%) | Cost net constructie (lei) | Cost net constructie (EUR) | Grad de realizare (%) | Cost lucrari ramase de executat (lei) |
|----------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 1        | CF 404670            | Imprejmuire                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2002     | FB            | 22                       | 22                                 | 16                                    | 6.814                         | 1.370                         | 20                       | 0                            | 0                 | 5.451                      | 1.096                      | 100,00                | 0                                     |
| 2        | CF404670             | PAVAJ                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2002     | B             | 22                       | 22                                 | 20                                    | 9.389                         | 1.888                         | 23                       | 0                            | 0                 | 7.230                      | 1.454                      | 100,00                | 0                                     |
|          |                      | <b>TOTAL CONSTRUCTII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |               |                          |                                    | <b>36</b>                             | <b>16.203</b>                 | <b>3.258</b>                  |                          |                              |                   | <b>12.681</b>              | <b>2.550</b>               |                       | <b>0</b>                              |
| Note:    |                      | - Valorile din tabel nu contin TVA                                                                                                                                                                                                                                                             |          |               |                          |                                    |                                       |                               |                               |                          |                              |                   |                            |                            |                       |                                       |
|          |                      | - In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele. |          |               |                          |                                    |                                       |                               |                               |                          |                              |                   |                            |                            |                       |                                       |

FISA NR. 1 - Imprejmuire

| Nr. crt. | Simbol   | Descriere element constructiv                                          | Comentariu | UM | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|----------|----------|------------------------------------------------------------------------|------------|----|--------------|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Index    | 1        | 2                                                                      | 2A         | 3  | 4            | 5         | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 1        | PANGFFSI | Panouri gard din fier forjat simplu, cu lungimea de 1,8 m si H = 1,7 m |            | mp | FB           | 16        | 425,87                                                    | 6.813,92                               | 100,00             | 6.814                                        | 0                                              | 2          | 203  |
|          |          | <b>TOTAL FISA</b>                                                      |            |    |              |           |                                                           | <b>6.814</b>                           |                    | <b>6.814</b>                                 | <b>0</b>                                       |            |      |

FISA NR. 2 - PAVAJ

| Nr. crt. | Simbol | Descriere element constructiv | Comentariu | UM | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|----------|--------|-------------------------------|------------|----|--------------|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Index    | 1      | 2                             | 2A         | 3  | 4            | 5         | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 2        | PLTFDA | Platforma dale colorate       | asimilat   | mp | B            | 20        | 469,46                                                    | 9.389,20                               | 100,00             | 9.389                                        | 0                                              | 2          | 200  |
|          |        | <b>TOTAL FISA</b>             |            |    |              |           |                                                           | <b>9.389</b>                           |                    | <b>9.389</b>                                 | <b>0</b>                                       |            |      |

Note:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

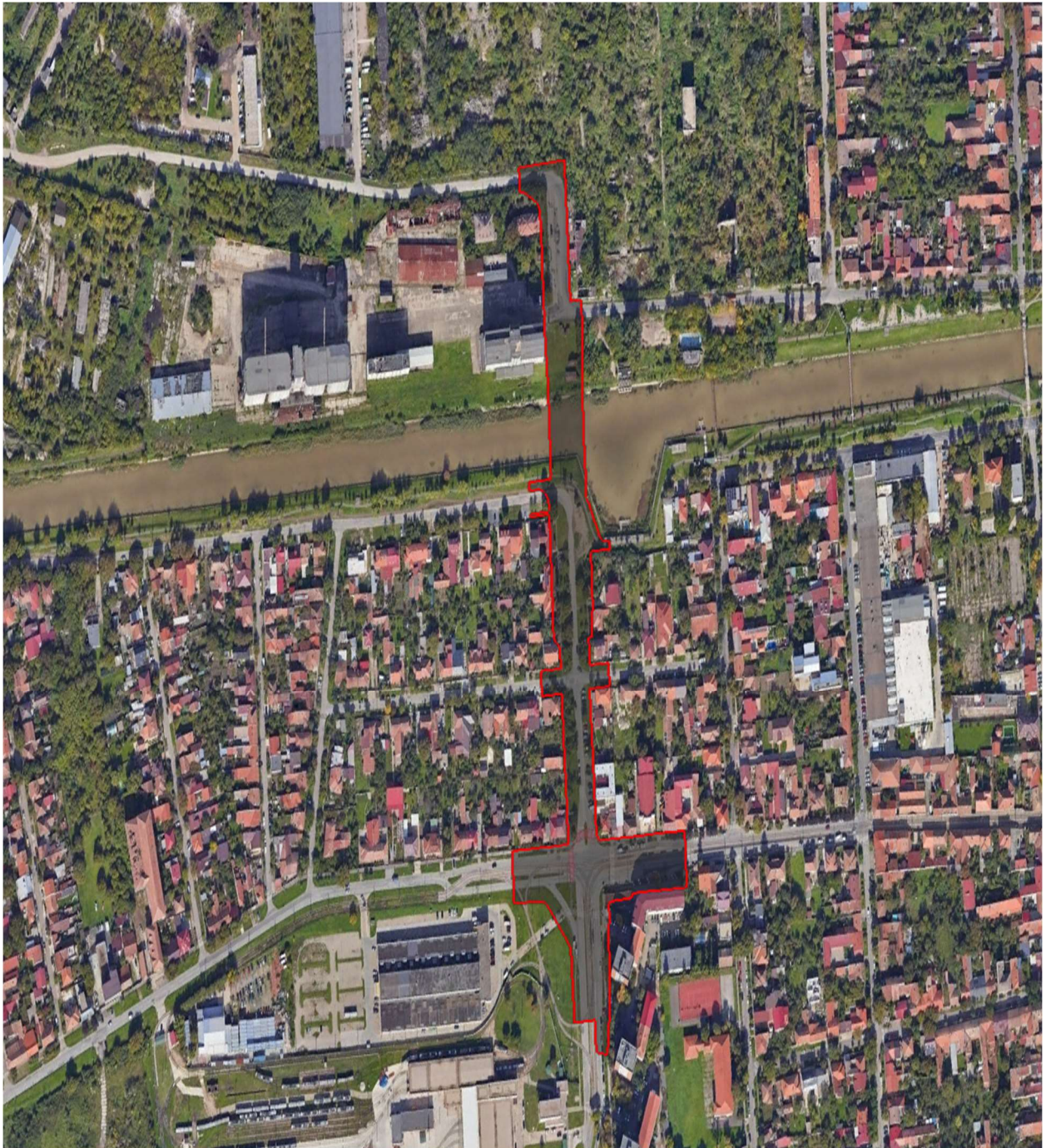
- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2023-2024) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

**Total valoare imprejmuire si pavaj: 12.681 lei**



## PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ





## 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

2024