



**ROMÂNIA**  
**Județul Timiș**  
**Comuna Moșnița Nouă**  
**Consiliul local**



## **HOTĂRÂREA** **NR. 143 DIN 10.08.2021**

**Privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local “Asfaltare strada Monaco, Comuna Moșnița Nouă, sat Moșnița Nouă “**

**Consiliul Local al comunei Moșnița Nouă,**  
**Având în vedere:**

- referatul de aprobare nr.21931/09.08.2021 al Primarului Comunei Moșnița Nouă, domnul Florin Octavian BUCUR,
- raportul de specialitate al Biroului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 21965/09.08.2021;
- raportul Comisiei I economică- financiară , juridică, disciplină și agricultură din cadrul Consiliului Local al Comunei Moșnița Nouă;
- H.C.L. nr.75/22.04.2021 privind aprobarea întocmirii documentației tehnico-economice fază studiu de fezabilitate/documentație de avizare lucrări de intervenții, în vederea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru realizarea lucrării de utilitate publică locală „ Amenajare strada Monaco, cuprinsă în C.F. nr.419132 Moșnița Nouă, nr.cad 419132 în suprafață de 3191 mp și a drumului colector cuprins în C.F. nr.419133 Moșnița Nouă, nr.cad 419133 în suprafață de 267 mp, situate în intravilanul localității Moșnița Nouă, având categorie de folosință drum"
- H.C.L nr.122/05.07.2021 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici din Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenții nr. 5201/2021, întocmită de către S.C. TRISKELE S.R.L. pentru obiectivul de investiții de utilitate publică locală “Asfaltare strada Monaco, Comuna Moșnița Nouă, sat Moșnița Nouă “
- Sentința Civilă nr. 861/PI/2020, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr.480/13.04.2021 pronunțată de Curtea de Apel Timișoara,
- Documentația cu nr. 1580/06.08.2021 elaborată de S.C. PROMETER M&G S.R.L.și Raportul de evaluare cu nr. 218/03.08.2021 întocmit de către S.C. OFFICE EVCAD S.R.L.

**În conformitate cu prevederile :**

- art. 129 , alin. (2), lit.b, alin.(4), lit.d, din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- art.2. alin.(1) lit.a, alin.(2), art.5, alin.(1) din Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și art. 4 alin.(2), alin.(5), alin.(7) din H.G. nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.255/2010,

- În temeiul art. 139 alin.(2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

## HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** Se declară lucrarea “Asfaltare strada Monaco. Comuna Moșnița Nouă, sat Moșnița Nouă “ ca fiind de utilitate publică de interes local și se aprobă amplasamentul lucrării “Asfaltare strada Monaco. Comuna Moșnița Nouă, sat Moșnița Nouă “, cu suprafața măsurată a zonei studiate de 5.772 mp, potrivit planului de amplasament prevăzut în documentația întocmită de către S.C. PROMETER M&G S.R.L.

**Art.2. (1)** Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local “Asfaltare strada Monaco. Comuna Moșnița Nouă, sat Moșnița Nouă “, în suprafață de 5.772 mp, expropriator fiind Comuna Moșnița Nouă prin Consiliul Local Moșnița Nouă.

**(2)** Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii, proprietarii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor sunt cele prevăzută în Anexa nr. 1 și Anexa nr.2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Sumele individuale stabilite în baza raportului de evaluare a imobilelor, raport întocmit și însoțit, de către S.C. OFFICE EVCAD S.R.L. prin expert evaluator membru ANEVAR Ignea Alina, aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrărilor de utilitate publică prevăzute la Art.1, sunt în cuantum de 173.196 lei.

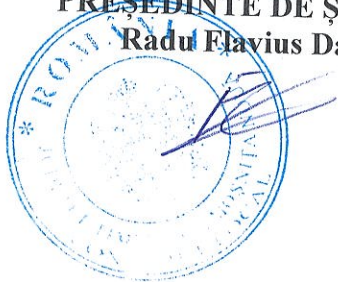
**Art.4.** Sumele individuale prevăzute la Art.3. se vor aloca din bugetul local al Comunei Moșnița Nouă și se vor vira în termen de cel mult 30 de zile de la data publicării pe site-ul comunei a prezentei hotărâri într- un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile în vederea acordării despăgubirilor în cadrul procedurii de expropriere în condițiile legii.

**Art.5.** Prevederile prezentei hotărâri vor fi cuse la îndeplinire de către aparatul de specialitate al Primarului Comunei Moșnița Nouă.

**Art. 6.** Prezenta se comunică :

- Instituției Prefectului- Județul Timiș – Direcția Controlul Legalității Actelor și Contencios Administrativ;
- Primarului Comunei Moșnița Nouă;
- Compartimentului de Achiziții Publice și dezvoltare locală
- Biroului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Compartimentului Financiar Contabil,
- Cetățenilor prin afișare pe site-ul comunei

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Radu Flavius Dan**



**Contrasemnează,**  
**Secretar General UAT,**  
**Monika SZABO**





RO12911609; J35/306/2000  
Timișoara, str. Dafinului, nr. 22  
Tel 0256/305684 Fax 0256/305689  
e-mail - office@prometer.ro

**PROMETER M&G**

**GEODEZIE**

**TOPOGRAFIE CONSULTANTA**

**CADASTRU**



Nr. inregistrare: 1580/06.08.2021



Către: **Primăria Comunei MOSNITA NOUA**

În atenția: **Domnului Primar BUCUR Florin Octavian**

Referitor: **Expropriere în temeiul Legii 255/2010 obiectivul de investiție: „Asfaltare Strada Monaco, comuna Mosnita Noua, sat Mosnita Noua”**

Subiect: **Predare documentatie in vederea emiterii Hotararii Consiliului Local**

Stimate domnule Primar,

Subscrisa S.C. PROMETER M&G S.R.L., cu sediul în Mun. Timisoara, Str. Dafinului, nr. 22, jud. Timis, având CUI RO 12911609, J35/306/2000, în calitate de prestator al Primariei comunei Mosnita Noua, în baza contractului de servicii nr. 19414/14.07.2021, în vederea exproprierii conform prevederilor Legii 255/2010, pentru obiectivul „Asfaltare strada Monaco, comuna Mosnita Noua, sat Mosnita Noua”, prin prezenta va înaintam următoarele:

1. Documentatie întocmita în vederea emiterii și publicării Hotararii de Consiliul Local prevazuta la art. 5 alin (1) din legea 255/2010, cu modificările și completările ulterioare pentru obiectivul „Asfaltare strada Monaco, comuna Mosnita Noua, sat Mosnita Noua, vizata de catre OCPI cu nr. 191964/2021 prin proces verbal de receptie cu urmatorul continut:
  - Coridorul de expropriere al lucrării (Anexa 1);
  - Lista imobilelor care constituie coridorul de expropriere (Anexa 2);

2. Raport de evaluare în vederea despăgubirii pentru obiectivul: „Asfaltare strada Monaco, comuna Mosnita Noua, sat Mosnita Noua

Pentru orice neclarități vă rugăm să ne contactați la datele din antet.

Cu stima,

Director General  
Ing. Adrian GALICIU



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2916 / 2021

Întocmit astăzi, **03/08/2021**, privind cererea **191964** din **29/07/2021**  
având aviz de începere a lucrărilor cu nr .... din .....

**1. Beneficiar:** COMUNA MOSNITA NOUA

**2. Executant:** Galiciu Adrian-Zeno

**3. Denumirea lucrărilor recepționate:** Documentație în vederea emiterii Hotărârii de Consiliu Local privind exproprierea în temeiul Legii 255/ 2010 a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului: „Asfaltare strada Monaco, comuna Mosnita Noua, sat Mosnita Noua”

**4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS conform avizului de începere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Anexa 1	29.07.2021	înscris sub semnatura privata	PROMETER M&G SRL
Anexa 2	29.07.2021	înscris sub semnatura privata	PROMETER M&G SRL
2914	29.07.2021	înscris sub semnatura privata	PROMETER M&G SRL
1010	10.06.2021	act administrativ	Primaria Mosnita Noua
19963	20.07.2021	act administrativ	Primaria Mosnita Noua

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2916 au fost recepționate 1 propuneri:

\* Documentație tehnică în vederea emiterii Hotărârii de Consiliu Local privind exproprierea în temeiul Legii nr. 255/210, a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului “Asfaltare strada Monaco, comuna Moșnița Nouă, sat Moșnița Nouă”.

Ridicarea topografică afectează imobilele cu nr.cadastral/IE 419132, 419133, 417617, 401439, localitatea Moșnița Nouă, U.A.T. Moșnița Nouă, județul Timiș.

Ridicarea topografică se suprapune cu imobilul având nr.cadastral/IE 419200 recepționat în baza de date grafică a O.C.P.I. Timiș.

Suprafața măsurată a zonei studiate supusă recepției tehnice este de 5772 mp.

Documentația se încadrează în prevederile normativelor în vigoare.

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată **Admisă**

**Inspector**  
**LENUTA RODINA**

**Lenuta**  
**Rodina**

Semnat digital de Lenuta Rodina  
DN: c=RO, o=TIMISOARA, ou=ANCPI, ou=Lenuta Rodina, serialNumber=RL12, st=TIMIS, givenName=Lenuta, sn=Rodina



Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul: "Asfaltare strada Monaco, comuna Mosnita Noua, sat Mosnita Noua"

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea proprietarului conform acte	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/ Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata de expropriat (mp)
1	Timis	Mosnita Noua	GRUBACKI JIVA-SVETOZAR	419132	419132	3191	Drum	Intravilan	3191
2	Timis	Mosnita Noua	AL ABOUD ANA-MARIA AL ABOUD ANA-SORINA AL ABOUD JASMIN AL ABOUD ALI	401439	401439	14236	Arabil	Extravilan	1336
3	Timis	Mosnita Noua	FLOREA AVRAM FLOREA AURELIA	417617	417617	1960	Arabil	Extravilan	769
4	Timis	Mosnita Noua	AL ABOUD ANA-MARIA AL ABOUD ANA-SORINA AL ABOUD JASMIN AL ABOUD ALI	401439	401439	14236	Arabil	Extravilan	209
5	Timis	Mosnita Noua	GRUBACKI JIVA-SVETOZAR	419133	419133	267	Drum	Intravilan	267
TOTAL:									5772

Intocmit:

S.C. PROMETER M&G S.R.L.-Clasa I,  
Certificat de autorizare seria RO-B-J, nr.  
1550/03.06.2019

Ing.Adrian GALICIU-Categoria D,  
Certificat de autorizare seria RO-B-F, nr. 1501/2012

Receptionat:

PRIMARIA COMUNEI  
MOSNITA NOUA

Digitally signed by GALICIU  
ADRIAN-ZENO  
DN: c=RO, l=TIMISOARA,  
o=PROMETER M&G SRL,  
sn=GALICIU,  
givenName=ADRIAN-ZENO,  
serialNumber=200506245G  
AZZ, name=GALICIU  
ADRIAN-ZENO, cn=GALICIU  
ADRIAN-ZENO  
Date: 2021.07.29 13:08:49  
+03'00'

**GALICIU  
ADRIAN  
-ZENO**





Office  
EVCAD

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086  
Birou: Timișoara, Str. Eugeniu de Savoya nr. 11, et. 1, ap. 9  
Tel. Mobil: 0722.151.088, 0786.114.868, 0771.180.994  
email: [contact@officeevcad.ro](mailto:contact@officeevcad.ro)  
web: <http://e-valoarea.ro/>

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. inreg.: Offi 218 din 03.08.2021

# RAPORT DE EVALUARE

2021

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ ÎN VEDEREA EXPROPIERII  
CONFORM LEGII 255/2010, cu completările și modificările ulterioare  
a imobilelor care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul:  
"Asfaltare strada Monaco, comuna Mosnita Noua, sat Mosnita Noua"

Bunuri Imobile

Terenuri in intravilan UAT Comuna Moșnița Nouă

Adresa proprietăților subiect:  
Moșnița Noua Județ Timiș

Beneficiar:  
S.C. PROMETER M&G S.R.L., UAT Comuna Moșnița Nouă

Destinatar:  
S.C. PROMETER M&G S.R.L.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului





## Sinteza evaluării

Client:	S.C. PROMETER M&G S.R.L.
Utilizatori desemnați:	S.C. PROMETER M&G S.R.L., UAT Comuna Moșnița Noua
Scopul evaluării:	Evaluarea bunurilor în vederea exproprierii pentru cauză de utilitate publică
Data evaluării:	02.08.2021

Proprietatea evaluată  
(UAT, suprafața, categoriile  
folosința, proprietar):

Proprietățile analizate constând în terenuri, astfel:

Nr. Crt.	UAT	Județ	Carte Funciara	Suprafața totală document de proprietate (mp)	Categoria de folosință conform extras CF	Intravilan/ Extravilan	Suprafața de expropriat - documentație cadastrală (mp)	Proprietarului conform documente
1	Comuna Moșnița Noua	Timiș	419132	3191	Drum	Intravilan	3191	GRUBACKI JIVA-SVETOZAR
2	Comuna Moșnița Noua	Timiș	401439	14236	Arabil	Extravilan	1336	"AL ABOUD ANA-MARIA AL ABOUD ANA-SORINA AL ABOUD JASMIN AL ABOUD ALI"
3	Comuna Moșnița Noua	Timiș	417617	1960	Arabil	Extravilan	769	"FLOREA AVRAM FLOREA AURELIA"
4	Comuna Moșnița Noua	Timiș	401439	14236	Arabil	Extravilan	209	"AL ABOUD ANA-MARIA AL ABOUD ANA-SORINA AL ABOUD JASMIN AL ABOUD ALI"
5	Comuna Moșnița Noua	Timiș	419133	267	Drum	Intravilan	267	GRUBACKI JIVA-SVETOZAR

Drepturi de proprietate:

Depline în favoarea proprietarilor conform documente de proprietate

Tipul proprietății subiect:

Teren în intravilan construit în zona rezidențială și teren pentru drum

Localizarea proprietății în  
cadru localității:

Amplasamente Localizate Vestic în localitatea Moșnița Noua, pe sensul de mers Moșnița Noua - Timișoara

Caracteristici localizare,  
planeitate, deschidere:

Parcellele subiect au acces direct din DJ 592, Timișoara Buziaș la intrare în localitatea Moșnița Noua, pe sensul invers auto. Parcellele nu au înclinări semnificative în plan orizontal. Parcellele de teren analizate, sunt parcele care provin din loturi de teren construite în zone de dezvoltare rezidențială.

Parcellele analizate, situate în Moșnița Noua, strada Monaco, sunt încadrate conform Studiului de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2021, la poziția nr. 53 în zona A.

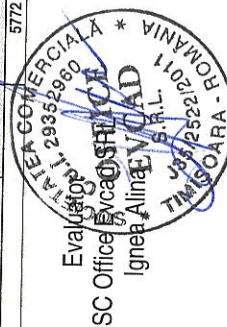




Cursul de schimb Valutar la data 4.9198 lei  
evaluării pentru leu / euro:

Valorile totale estimate propuse pentru terenurile subiect sunt:

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele și prenumele / denumirea proprietarului conform documente	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/ Nr. Titlu de proprietate	Suprafața totală cf. documente mp	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața de expropriat mp	Valoare de piață €/mp	Valoare despagubire		Dauze aduse proprietarilor	Valoare despagubire totală	
											€	lei	€	lei	€
1	Timis	Mosnita Noua	GRUBACKI JIVA-SVETOZAR	419132	419132	3191	Drum	Intravilan	3191	6.5	20,742	102,044	0	0	20,742
2	Timis	Mosnita Noua	AL ABOUD ANA-MARIA AL ABOUD ANA-SORINA AL ABOUD JASMIN AL ABOUD ALI	401439	401439	14236	Arabil	Extravilan	1336	5.0	6,680	32,864	668	3,286	7,348
3	Timis	Mosnita Noua	FLOREA AVRAM FLOREA AURELIA	417617	417617	1960	Arabil	Extravilan	769	5.0	3,845	18,917	385	1,892	4,230
4	Timis	Mosnita Noua	AL ABOUD ANA-MARIA AL ABOUD ANA-SORINA AL ABOUD JASMIN AL ABOUD ALI	401439	401439	14236	Arabil	Extravilan	209	5.0	1,045	5,141	105	514	1,150
5	Timis	Mosnita Noua	GRUBACKI JIVA-SVETOZAR	419133	419133	267	Drum	Intravilan	267	6.5	1,736	8,538	0	0	1,736
TOTAL											34,047	167,504	1,158	5,692	35,205
															173,196

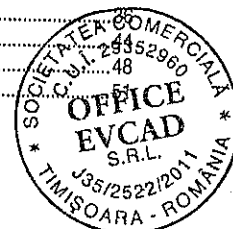


Evaluator  
SC Office EVCAD  
Ignea Alina EVCAD



## CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	2
1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII .....	5
1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI .....	5
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI .....	5
1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI .....	5
1.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII .....	5
1.5. MONEDA EVALUĂRII .....	6
1.6. SCOPUL EVALUĂRII .....	6
1.7. TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E) .....	6
1.8. DATA EVALUĂRII .....	7
1.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA .....	7
1.10. NATURA ȘI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA .....	7
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE .....	7
1.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT .....	8
1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI .....	8
1.14. FAPTUL CĂ EVALUAREA SE VA REALIZA ÎN CONFORMITATE CU SEV ȘI CĂ EVALUATORUL VA ESTIMA GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE .....	9
2. PREZENTAREA DATELOR.....	10
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ .....	10
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE .....	10
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE .....	10
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT, LOCALIZARE ȘI DETALIU .....	11
2.5. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRIILOR .....	11
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....	12
4. EVALUARE .....	14
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITĂ .....	14
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	18
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR .....	18
5.2. CONCLUZII ȘI ALTE MENȚIUNI .....	18
6. ANEXE .....	19
6.1. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICĂ A PROPRIETĂȚII .....	19
6.2. OFERTE COMPARABILE .....	19
6.3. GRILE DE CALCUL .....	19
6.4. POZE INSPECȚIE .....	19
6.5. EXTRASE DIN STUDIU DE PIAȚĂ PRIVIND VALORILE MINIME ALE IMOBILELOR DIN JUDEȚUL TIMIȘ - 2021 .....	19



## 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. Identificarea evaluatorului

Prestator / Evaluator:	SC Office Evcad SRL – nr. autorizatie 0066 / 202
Cod de înregistrare fiscala	29352960
Adresa:	Timișoara Str. Ghirdei nr. 24 Județul Timiș
Adresa lucrativa (Birou):	Timișoara Str. Eugeniu de Savoya nr 11 et 9
Date de contact:	
Telefon:	+40786114878
Telefon Mobil:	+40722151088
Email:	office.evcad@yahoo.com
Calificări relevante evaluator:	Ignea Alina - Expert evaluator proprietăți imobiliare (EPI) și bunuri mobile (EBM), membru ANEVAR având legitimația numărul 13262 / 2021
Alte calificări relevante:	Expert contabil – membru CECCAR

### 1.2. Identificarea clientului

Client:	S.C. PROMETER M&G S.R.L.
Adresa:	Str. Dafinului, nr. 22, Timișoara
Reprezentat prin:	
Date de contact:	
Telefon / Fax:	
Telefon Mobil:	+40256 305 684
Email:	office@prometer.ro
Utilizatori desemnați:	S.C. PROMETER M&G S.R.L.

### 1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Utilizatori desemnați:	S.C. PROMETER M&G S.R.L. și UAT Comuna Moșnița Noua
Alți utilizatori desemnați:	Orice persoana implicată direct în procesul de expropriere al parcelelor subiect

### 1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

Tip proprietate:	Parcele de teren situate în zona dezvoltată rezidențială								
Teren :	Nr. Crt.	UAT	Județ	Numele și prenumele / denumirea proprietarului conform acte	Carte Funciara	Suprafața totală document de proprietate (mp)	Categoria de folosință conform extras CF	Intravilan/ Extravilan	Suprafața de expropriat - documentație cadastrală (mp)
	1	Comuna Moșnița Noua	Timiș	GRUBACKI JIVA-SVETOZAR	419132	3191	Drum	Intravilan	3191
	2	Comuna Moșnița Noua	Timiș	AL ABOUD ANA-MARIA AL ABOUD ANA-SORINA AL ABOUD JASMIN AL ABOUD ALI	401439	14236	Arabil	Extravilan	1336
	3	Comuna Moșnița Noua	Timiș	FLOREA AVRAM FLOREA AURELIA	411617	1960	Arabil	Extravilan	769
	4	Comuna Moșnița Noua	Timiș	AL ABOUD ANA-MARIA AL ABOUD ANA-SORINA AL ABOUD JASMIN AL ABOUD ALI	401439	14236	Arabil	Extravilan	209
	5	Comuna Moșnița Noua	Timiș	GRUBACKI JIVA-SVETOZAR	415135	267	Drum	Intravilan	267
Clădire :	Nu e cazul								
Dreptul de proprietate asupra clădirii conform document de proprietate:	n.c.								
Alte componente ale proprietății :	n.c.								
Dreptul de proprietate asupra componentelor adiacente conform document de proprietate:	n.c.								





### 1.5. Moneda evaluării

Având în vedere ca majoritatea tranzacțiilor și ofertelor existente până la data prezentului sunt efectuate în moneda de referință Euro (€) și valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare sunt prezentate în euro (€) dar și în Lei (RON) la cursul de schimb din data evaluării conform BNR. Valorile exprimate reprezintă valori care nu includ eventuale taxe, aferente proprietății imobiliare evaluate și considerate a fi plătite integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

### 1.6. Scopul evaluării.

Evaluarea în prezentul raport este cerută în vederea exproprierii pentru cauză de utilitate publică. Astfel scopul evaluării este evaluarea pentru a estima valoarea de despăgubire în vederea exproprierii.

Conform standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2020, valoarea de piață „este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.” Totodată, potrivit standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2020, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

### 1.7. Tipul / tipurile valorii utilizat(e).

Un tip al valorii poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:

- (a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează valoarea de piață, așa cum este definită în aceste standarde;
- (b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nici o influență pentru participanții de pe piață. În această categorie se încadrează valoarea de investiție și valoarea specială, așa cum sunt definite în aceste standarde;
- (c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează valoarea justă, așa cum este definită în standardele de evaluare din România.

În aceste condiții, evaluatorul a estimat Valoarea de piață pentru proprietățile subiect și așa cum este aceasta prevăzută în Standardele de evaluare a bunurilor – Valoarea de piață, care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR ca fiind criteriu riguros de evaluare.

Prevederile legislative de care ținut cont în estimarea valorii în cadrul prezentului raport sunt:

- Legea nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, la CAPITOLUL III: Documentațiile cadastrale unde la Alinutul 8 se prevăd următoarele “Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere 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”, modificări care conform noului Cod Fiscal respectiv Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, normele de aplicare a Codului Fiscal, sunt prevăzute la Cap. IX, art. 33, al. 4, lit. B, potrivit art. 111 din Codul fiscal.

- NORME METODOLOGICE din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 aprobate prin Hotărârea 53/2011, 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. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare conform noului Cod Fiscal respectiv Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

- Legea nr. 33 din 27 mai 1994 (1) Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

(2) 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.

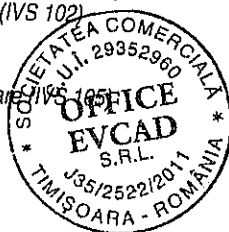
(3) Experții vor defalca despăgubirile cuvenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale.

(4) În cazul exproprierii parțiale, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor realiza, experții, ținând seamă de prevederile alineatului precedent, vor putea propune instanței o eventuală reducere numai a daunelor.

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2020;

#### Standarde Generale

- o SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul General)
- o SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- o SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- o SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- o SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- o SEV 105 – Abordări și metode de evaluare (IVS 105)





- Standarde pentru active – Bunuri Imobile  
SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

- Ghiduri pentru active – Bunuri Imobile  
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Metodologia de evaluare, este realizată în lumina standardului SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Valoarea de piață este definită în **SEV 104 – Tipuri ale valorii**. Cadru general al SEV ANEVAR 2020 cuprinde definiții, principii și concepte de evaluare general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Acest "Cadru general" ar trebui să fie luat în considerare și aplicat atunci când sunt urmate standardele individuale și aplicațiile evaluării. În privința costurilor de tranzacționare valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

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

Metodologia de evaluare este reglementată de Standardele de evaluare a bunurilor – Proprietățile nespecializate și cele specializate, vor fi evaluate pe baza **valorii de piață** conform Standardelor de evaluare a bunurilor (ed. 2020).

În aceste condiții evaluatorul a estimat **valoarea de piață a proprietăților**, așa cum este aceasta prevăzută în SEV 104 (caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) ca fiind criteriul riguros de evaluare.

#### 1.8. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 02.08.2021, la un curs valutar 1 Euro = 4,9188 lei.

#### 1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Nu am primit în cadrul inspecției sau în etapele de investigare alte informații din care să reiasă utilizările precedente sau eventuale documentații de specialitate din care să reiasă eventuale destinații posibile alternative. Nu am primit Documentele de proprietate / dobândire prin care proprietarii actuali au intrat în posesia bunurilor.

#### 1.10. Natura și sursele de informații pe care s-a bazat evaluarea.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse solului / subsolului.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către Beneficiar SC Prometer M&G SRL, prin reprezentanți, și alte informații privind istoricul proprietății subiect din aceleași surse de informare;
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2020;
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluator locali, agenții imobiliare, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Site-uri specializate în domeniul imobiliar.

#### 1.11. Ipoteze semnificative și / sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții SC Prometer M&G SRL, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și market-abil;
- Se prezuma ca toate documentele privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea așa cum reies din documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Se prezuma ca toate documentele tehnice, reflectă realitatea privind proprietatea subiect, fără nici o abatere de la aceasta;
- Se prezumă că proprietarii dețin dreptul de proprietate asupra bunurilor subiect, acestea constând în terenuri conform extraselor de carte funciara respectiv 419132, 401439, 417617, și 419133. Totodată se prezuma ca extrasele de carte funciara pentru informare, anexate prezentului, sunt conforme cu realitatea și reflectă dreptul de proprietate și eventualele sarcini la data evaluării;





- Estimarea valorilor pentru terenurile cu destinație de drum reprezintă o deviere de la standardele de evaluare ANEVAR, având în vedere prevederile Legii nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local (Aliniatul 8) și NORME METODOLOGICE din 19 ianuarie 2011 de aplicare a acestora, unde se prevede ca evaluatorul este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice. Astfel, pentru valoarea terenurilor cu destinație de drum a fost folosită indicația conform „Studiu de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș” – pentru anul 2021, unde se prevede cuantumul procentual de 10% din valoarea terenului intravilan încadrat corespunzător zonei din cadrul localității.
- Valoarea pentru terenurile cu destinație de teren arabil situate în extravilan, a fost estimată având în vedere prevederile Legii nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local (Aliniatul 8) și NORME METODOLOGICE din 19 ianuarie 2011 de aplicare a acestora, unde se prevede ca evaluatorul este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice. Astfel, pentru valoarea terenurilor cu destinație de teren arabil situat în extravilanul localității a fost folosită estimata valoarea de piață a bunurilor subiect comparabilă cu bunuri din categoria arabil / extravilan, raportată la indicația valorii conform „Studiu de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș” – pentru anul 2021.
- Proprietățile imobiliare subiect, constând în terenuri, ocupate de proprietari, având în vedere scopul prezentului raport, sunt evaluate în ipoteza că sunt transferate de către proprietarul ocupant, adică cumpărătorul ipotetic va dobândi dreptul absolut de folosință și dispoziție;
- Proprietățile ocupate de proprietari se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății. Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar.
- Valoarea totală exprimată de evaluator în prezentul raport adică valoarea despăgubirii, se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite, așa cum se prevede în cadrul Legii nr. 33 din 27 mai 1994 unde totodată în cadrul aceluiași articol se precizează că în modalitatea de calculare a 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, totodată experții vor defalca despăgubirile cuvenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale.
- Valoarea estimată exprimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării, cât și o perioadă limitată de timp a după data emiterii acestuia având în vedere fluctuațiile pieței specifice.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat o analiză a subteranului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Nu ne putem exprima opinia asupra părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii proprietății subiect.
- Situația actuală a activului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

### 1.12. Tipul raportului care va fi elaborat

Evaluatorul a utilizat un format de raport conform cu standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020 ANEVAR în vigoare la data elaborării prezentului. În acest tip de format este prezentată atât în mod sintetic cât și în mod detaliat - descriptiv, modalitatea de stabilire a opiniei evaluatorului scopul raportului cu toate ipotezele avute în vedere în stabilirea valorii și anexele raportului care conțin fundamentarea opiniei.

### 1.13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul societății beneficiare, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.
- În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.





- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

*Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.*

**1.14. Faptul că evaluarea se va realiza în conformitate cu SEV și că evaluatorul va estima gradul de adecvare al tuturor datelor de intrare semnificative**

Activitatea de evaluare și modalitatea de organizare/ funcționare a profesiei ce evaluator autorizat este reglementată în baza Ordonanței Guvernului nr. 24/2011, aprobată prin Legea nr. 99/2013, sub autoritatea Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020, în vigoare începând cu data de 1 septembrie 2020.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat la cerere, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020.

- Datele privind dreptul de proprietate pe baza căreia date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de proprietate (gradul de adecvare fiind acceptabil)
- Informațiile tehnice principale privind identificarea caracteristicilor proiectate și omologate, ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de proprietate (gradul de adecvare acceptabil)
- Informațiile tehnice secundare privind identificarea caracteristicilor de depreciere fizică și morală (inclusiv a daunelor constatate în cadrul inspecției) sunt considerate ca fiind adecvate în mod parțial fiind informații colectate de evaluator (gradul de adecvare acceptabil).



## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Proprietatile subiect localizate pe raza UAT Comuna Moșnița Noua județul Timiș:

Nr. Crt.	UAT	Județ	Numele și prenumele / denumirea proprietarului conform acte	Carte Funciara	Suprafața totală document de proprietate (mp)	Categoria de folosință conform extras CF	Intravilan/ Extravilan	Suprafața de expropriat - documentație cadastrală (mp)
1	Comuna Moșnița Noua	Timiș	GRUBACKI JIVA-SVETOZAR	419132	3131	Drum	Intravilan	3131
2	Comuna Moșnița Noua	Timiș	AL ABOUD ANA-MARIA AL ABOUD ANA-SORINA AL ABOUD JASMIN AL ABOUD ALI	401439	14236	Arabil	Extravilan	1336
3	Comuna Moșnița Noua	Timiș	FLOREA AVRAM FLOREA AURELIA	417617	1930	Arabil	Extravilan	769
4	Comuna Moșnița Noua	Timiș	AL ABOUD ANA-MARIA AL ABOUD ANA-SORINA AL ABOUD JASMIN AL ABOUD ALI	401439	14236	Arabil	Extravilan	209
5	Comuna Moșnița Noua	Timiș	GRUBACKI JIVA-SVETOZAR	419133	267	Drum	Intravilan	267

În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate conform inventarului pus la dispoziție și a documentelor care atestă proprietatea conform anexelor la prezentul.

### 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

### 2.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

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, în județul Timiș sunt înregistrate un număr de aproximativ 24.000 de societăți comerciale, marea majoritate a acestora având capital privat. Cu o tradiție importantă industrială și comercială, Timișul reușește să se situeze printre cele mai prospere orașe din România postrevoluționară datorită importanțelor investiții autohtone și străine. Principalele ramuri industriale sunt: vagoane marfă și de călători, industria de confecții și textile, industria alimentară, mobilă și accesorii pentru mobilă, componente pentru industria auto, componente electronice, contoare, încălziminte

Situat în vestul țării, județul Timiș este cuprins între coordonatele 20°16' și 21°44' latitudine estică și 45°11' și 48°21' latitudine nordică. Se întinde pe o suprafață de 8.697 km<sup>2</sup>, reprezentând 3,6 % din teritoriul României, primul loc între județele țării.

Organizarea administrativ-teritorială a județului cuprinde două municipii (Timișoara și Lugoj), 5 orașe (Buziaș, Deta, Pădureni, Jimbolia și Sănnicofau Mare) și 76 comune cu 318 sate.

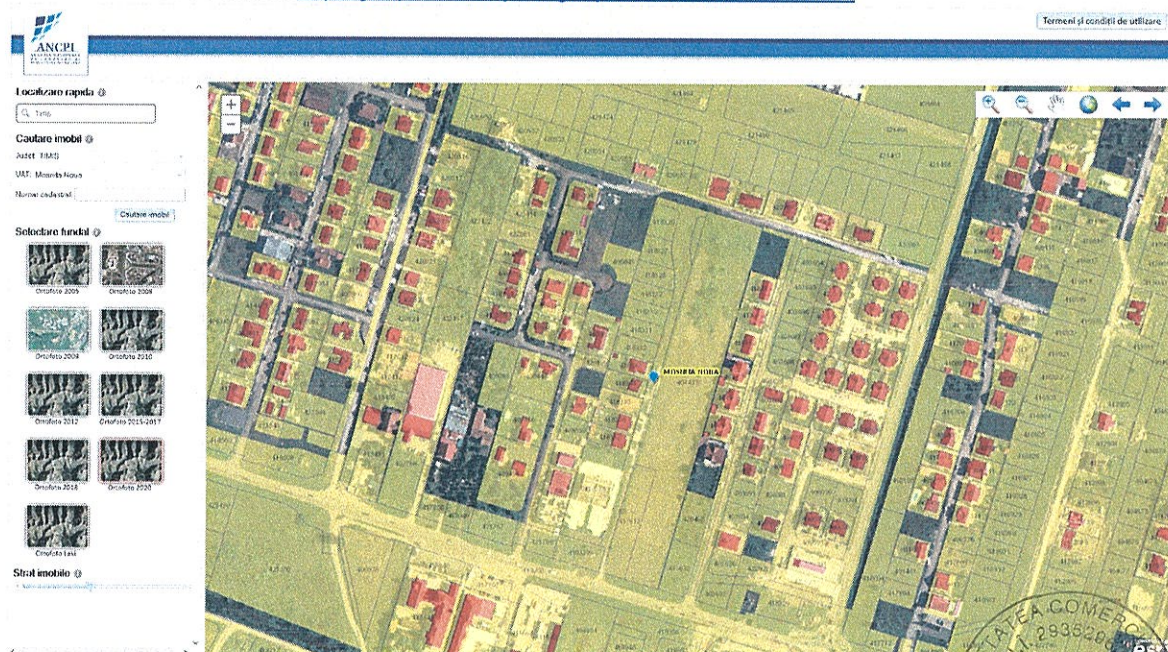
Proprietățile sunt situate în zona periferică a comunei Moșnița Noua, sat Moșnița Noua, partea vestică a localității, pe sensul de mers Moșnița Noua - Timișoara.





## 2.4. Informații despre amplasament. Localizare și detaliu.

## Localizare

Localizare ANCPi conform <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imcbile/Harta.html>2.5. Descrierea construcțiilor și amenajărilor  
Nu e cazul

### 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza de piață respectiv vandabilitate, în evaluare, are un grad aparte de unicitate deoarece se impune analizarea pieței posibilităților comparatori respectiv vânzători dar și piața utilizatorilor. Astfel delimitarea piețelor în evaluare are două părți principale:

- Analiza pieței utilizatorului care include proprietarii, ocupanții și concurența
- Analiza pieței comparatorului / vânzătorului
- Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bururilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărirea avansului de plată, dobânzile, etc.
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

#### Definirea pieței

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Aceasta este formată din terenuri în intravilan pentru 2 dintre parcele, care se tranzacționează destul de des, aceste tranzacții fiind influențate de toate condițiile și implicațiile piețelor specifice. Celelalte 3 parcele analizate aparțin categoriei de arabil în extravilanul localității.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților de tip teren în intravilan categoria curți construcții și teren arabil în extravilan alte utilizări specifice permise de lege specifică zonelor cu dezvoltare rezidențială, teren arabil sau permise de regulament local de urbanism aprobat.

În această categorie a terenurilor intravilane construibile se încadrează și terenurile care pot fi utilizate exclusiv pentru amenajări sau construcții speciale care deservește proprietăți rezidențiale sau administrative, cu restricții la construire.

#### Descrierea pieței

Având în vedere tipul proprietății dar și caracteristicile unei astfel de proprietăți, am constatat că piața are un stadiu actual de stagnare, dar care favorizează investițiile și dezvoltarea pe termen lung și foarte lung. Pentru terenurile din categoria arabil în extravilanul localității, acestea se tranzacționează destul de rar având un redefinit de lege.

Pentru parcelele cu destinație specială de drum piața este una limitată fără a oferi o indicație clară cu privire la posibilitatea de investiție sau tranzacționare, în această situație în opinia evaluatorului piața este aceeași cu a terenurilor din care provin aceste parcele analizate individual. Pentru parcelele cu destinație de arabil în extravilan descrierea pieței se limitează la parcelele de teren cu destinație și utilizare similare identificate în zona.

#### Analiza cererii

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

În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată doar pentru terenuri categoria curți construcții, în cazul proprietății subiect situate în zone periferice sau semi-centrale, în intravilan la limita localității cu specific rezidențial sau mixt care se pretează și dezvoltării, cu un acces foarte facil.

Analiza cererii de proprietăți similare în zona specifică se poate efectua prin identificarea societăților comerciale sau persoanelor fizice care ar putea avea un asemenea tip de cerere:

- a) Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități de investiții;
- b) Societăți străine pentru desfășurarea de activități de investiții;
- c) Persoane fizice pentru desfășurarea de activități de investiții;
- d) Persoane fizice pentru a construi locuințe cu destinație rezidențială.

Am identificat o cerere suficientă pentru un astfel de tipuri de proprietăți. Cu toate acestea cea mai întâlnită cerere care poate fi identificată este cea manifestată de persoane fizice pentru parcelele de dimensiune situate între 500-700, la stadiul de amplasament constructibil pentru utilizarea proprietății de tip teren categoria curți construcții în intravilan cu destinație rezidențială, iar pentru dezvoltare atât pentru persoanele fizice cât și pentru persoanele juridice parcelele de dimensiune peste 1000 - preponderent pentru activitate investițională caracteristicile dezvoltătorilor imobiliari. În privința terenurilor arabile în extravilan am identificat o cerere mai scăzută decât terenurile nedezvoltate situate în intravilanul extins.

#### Analiza ofertei competitive

Oferta în privința unor astfel de proprietăți este ridicată pentru proprietățile care respecta regulile minime de urbanism și suporta dezvoltare pe termen mediu și lung. Pentru a exprima o opinie și pentru a putea analiza în detaliu avantajele unei astfel de investiții în privința proprietăților subiect, considerăm că oferta este suficientă în consecință am identificat suficiente proprietăți de teren curți construcții, în zone alăturate sau similare ca și dezvoltare.





Din analiza pieței proprietăților comparabile pentru proprietatea subiect reiese o tendință de stagnare a valorilor cerute pentru terenurile libere, păstrând tendința de creștere a valorii ofertei pentru proprietățile construite. Astfel am identificat suficiente proprietăți comparabile în aria extinsă analizată, pentru a putea exprima o opinie pentru valorile actuale oferite și negociate pe piața relevantă pentru proprietatea subiect.

Proprietățile identificate ca și comparabile (variind foarte mult aceste valori în funcție de localizare deschidere și suprafața de teren disponibilă, și nivelul utilităților existente în zona sau la amplasament). Intervalul prețului oferit pentru terenurile arabile în extravilan este situată în intervalul 4 – 7 euro / mp.

#### Echilibrul pieței

În ultima perioadă a acestui an având în vedere condițiile mediului de afaceri dar și mediu de creditare liberă, piața specifică a cunoscut o creștere a cererii, având în vedere că acest tip de proprietate în intravilan în mediul rural limitrof centrelor cu dezvoltare urbană superioară se adresează de obicei persoanelor interesate de a deține o locuință permanentă. Astfel în situația dată au fost analizate și proprietăți comparabile pretabile altor tipuri de activități. Nu am identificat la data analizei ca urmare a execuției unor garanții bancare sau de altă natură.

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



## 4. EVALUARE

### 4.1. Cea mai buna utilizare a proprietății considerata ca fiind construita

În analiza celei mai bune utilizări a proprietății construite evaluatorul aplica cele 4 teste:

- permisibilitate legal;
- fizic posibilă;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă. este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

În analiza proprietății construite accentul nu se pune pe utilizările alternative, ci pe trei posibilități:

- continuarea utilizării existente
- modificarea utilizării existente (conversie)
- demolarea și redevoltarea terenului

Cea mai buna utilizare, având în vedere zona ca tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, mai precis localizarea, dar și nivelul facilităților zonei aflate în analiza evaluatorului constă în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Având în vedere stadiul actual al proprietăților, considerăm ca informațiile colectate în cadrul acestei etape a procesului de evaluare, sunt suficiente astfel încât să permită identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare și dezvoltarea unei opinii necesară și adecvate, pentru a putea ajusta și face comparații pertinente în evaluarea proprietății în cadrul analizei *Celei Mai Bune Utilizări* a proprietății la stadiul actual.

În cadrul analizei celei mai bune utilizări a proprietăților subiect, având în vedere premisele dar și scopul evaluării, proprietățile subiect în utilizarea curentă, se prezuma a fi în cea mai bună utilizare, totodată având în vedere și faptul că nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

### 4.2. Valoarea terenului

**Evaluarea terenurilor**, presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată.

**Tehnicile de evaluare a terenului sunt:**

- **Tehnica parcelării și dezvoltării** poate fi și ea aplicată în evaluarea terenului. Acest proces presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele și actualizarea venitului net rezultat, obținând-se astfel o indicație de valoare.
- **Repartizarea (alocarea)** este o tehnică indirectă de comparație, care utilizează o proporție/rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o rată/proporție de repartizare a prețului de piață total între teren și amenajările terenului și construcții, pentru scopuri comparative.
- **Extracția** (prin scădere) este o altă tehnică de comparație indirectă (uneori denumită și *abstracție*). Prin această metodă se estimează valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, prin costul lor minus deprecierea, care se scade apoi din prețul total al proprietăților comparabile. Rezultatul rezidual este o indicație a valorii posibile a terenului.
- **Tehnica reziduală a terenului** pentru evaluarea terenului aplică, de asemenea, informațiile privind venitul și cheltuielile ca elemente de analiză. Se face analiza financiară a venitului net care poate fi obținut printr-o utilizare generatoare de venit, apoi, din venitul net total al proprietății se deduce venitul cerut pentru remunerarea construcțiilor. Venitul rămas este considerat ca fiind venitul rezidual al terenului și este capitalizat într-o indicație de valoare. Metoda este limitată la proprietățile generatoare de venit și este mai des aplicată în cazul proprietăților noi, pentru care sunt necesare mai puține ipoteze.
- **Tehnica capitalizării rentei funciare (chiriei)**. Dacă terenul este capabil să genereze în mod independent rentă funciară (sau chirie), această rentă poate fi capitalizată într-o indicație de valoare de piață atunci când există suficiente informații de piață. Totuși, trebuie acordată atenție în folosirea termenilor și condițiilor speciale ale rentei funciare, care pot să nu fie reprezentative pe anumite piețe. În plus, deoarece rentele funciare au fost stabilite cu mai mulți ani înaintea datei evaluării, rentele respective ar putea să nu fie cele curente, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obținut.

**Etapile aplicării metodei comparației directe** de evaluare a terenului liber sau considerat a fi liber sunt:

(a) Colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, adică a terenurilor cu caracteristicile redată mai sus, cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Numărul terenurilor comparabile selectate depinde de disponibilitatea datelor de piață și de cerința de a asigura că acestea reflectă acțiunile participanților pe piață.

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;

(b) Verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;

(c) Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;

(d) Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect. Forma uzuală de redare a acestor diferențe este o grilă cu datele de piață, care conține prezentarea caracteristicilor terenurilor comparabile grupate pe caracteristicile aferente tranzacțiilor (efective și/sau potențiale) și pe caracteristicile aferente terenurilor comparabile.





grilei cu datele de piață este efectuarea într-o manieră logică și succesivă a corecțiilor asupra prețurilor efective, cerute sau oferite pentru terenurile selectate drept comparabile;

(e) Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, se aplică corecții separate prețurilor de vânzare ale comparabilelor, pentru fiecare element de comparație. Mărimea fiecărei corecții depinde de datele disponibile și de raționamentul evaluatorului. Ajustările prețului de vânzare, de ofertă de vânzare sau de cerere de cumpărare, se pot face prin mai multe tehnici ale analizei cantitative și calitative, dintre care cele mai uzuale sunt: (a) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în unități monetare (valori absolute); (b) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în formă procentuală și (c) tehnica analizei calitative prin comparația relativă, care constă în analiza tranzacțiilor, ofertelor de vânzare sau cererilor de cumpărare a terenurilor comparabile pentru a stabili care din caracteristicile terenurilor comparabile sunt inferioare, superioare sau similare cu cele ale terenului subiect. În general, Ajustările asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Ajustările se pot aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

(f) Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piață, de obicei exprimată ca o valoare singulară (dată, de obicei, de preț unitar la care corecția brută totală este cea mai mică) sau ca un interval al prețurilor unitare corectate.

Comparația directă este metoda cea mai uzuală și preferată de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

În cazul abordării prin comparația de piață, evaluatorul va utiliza, în raportul de evaluare, ca proprietăți comparabile, numai tranzacții sau oferte de terenuri care pot fi identificate.

În cazul în care nu există un număr suficient de vânzări sau de oferte de vânzare sau cereri de cumpărare de terenuri libere similare (de exemplu, în zonele urbane dense sau în zonele rurale îndepărtate), precum și în situația în care evaluatorul ar trebui să facă multe și ample corecții ale prețurilor unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului subiect, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicării metodei comparației directe, evaluatorul poate utiliza una sau mai multe din celelalte 5 metode de evaluare a terenului, redate mai sus. Credibilitatea rezultatelor obținute din aplicarea acestor 5 metode depinde de profunzimea analizelor, de fundamentarea ipotezelor și de raționamentul profesional al evaluatorului

Elemente de comparație:

- *drepturile de proprietate transmise*,
- *condițiile de finanțare* - Ajustările sunt făcute pentru situațiile în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie să se facă calculele de echivalență cash,
- *condițiile de vânzare* - Ajustările pentru condițiile specia e reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului,
- *cheltuieli imediate de cumpărare, condiții de piață* - Ajustările se referă la modificările pieței ce au apărut între momente diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile,
- *localizarea* - ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate,
- *caracteristici fizice* - Ajustările se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materiale de construcție, vârsta, condiția, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu,
- *caracteristici economice* - ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere,
- *Utilizarea* - evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți comparabile și utilizarea proprietății evaluate.
- *componente non-imobiliare* cuprind elemente de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire și alte elemente acri nu constitu e părți ale proprietății imobiliare, care fac parte din preț.

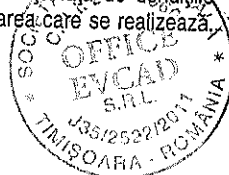
Pentru determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate, s-a efectuat analiza pe perechi de date. În acest sens, s-au căutat pe piață proprietăți similare cu subiectul evaluării, care au fost tranzacționate recent sau au fost puse în vânzare.

**Ajustările totale nete** sunt calculate ca fiind suma tuturor corecțiilor aplicate unei comparabile, ținând seama de semnul acestora. - valorile obținute (abs și procentuala

**Ajustările totale brute** sunt egale cu suma tuturor corecțiilor aplicate unei comparabile - luate în modul. Ajustările procentuale, atât cele nete cât și cele brute sunt egale cu raportul dintre Ajustările totale nete, respectiv brute și prețul de vânzare necorectat al comparabilei. - valorile obținute (abs și procentuala

#### Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează.



Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

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

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

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

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

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

Etapile parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți (corecții);
- Analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

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

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

Astfel valoarea estimată propusă este de:

- Teren intravilan 65 euro / mp
- Teren categoria agricol in extravilanul localității 5 euro / mp

Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea proprietarului conform documente	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/ Nr. Titlu de proprietate	Suprafața totala cf. documente mp	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata de expropriat mp	Valoare de piata €/mp	Valoare despagubire € lei	
Timis	Mosnita Noua	AL ABOUD ANA-MARIA AL ABOUD ANA-SORINA AL ABOUD JASMIN AL ABOUD ALI	401439	401439	14236	Arabi	Extravilan	1336	5	6,680	32,864
Timis	Mosnita Noua	FLOREA AVRAM FLOREA AURELIA	417617	417617	1960	Arabi	Extravilan	769	5	3,845	18,917
Timis	Mosnita Noua	AL ABOUD ANA-MARIA AL ABOUD ANA-SORINA AL ABOUD JASMIN AL ABOUD ALI	401439	401439	14236	Arabi	Extravilan	209	5	1,045	5,141

Mentione: valoarea minima conform Studiu de piata privind valorile minime ale imobilelor din judetul Timis, 2021, emise pentru Uniunea Notarilor Publici din Romania (anexata), este de 2,5 €/mp.





**Estimarea daunelor aduse proprietarilor**

Pentru estimarea acestora, evaluatorul a avut în vedere 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 acest sens am defalcat despăgubirile cuvenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale, astfel:

Estimare daunelor reintregire proprietate		
Onorarii agentii imobiliare	3-5%	3.0%
Onorarii notariale	2%	2.0%
Taxe ANCPI		0.5%
Cheltuieli privind consultanta de specialitate		2.5%
Alte cheltuieli (deplasare, etc.)		2.0%
<b>Total:</b>		<b>10%</b>

Pentru imobilele cu categoria de folosinta de drum nu am estimat alte daune în afara drepturilor reale, având în vedere că despăgubirea se aplica pentru întreaga parcela dezmembrata, neexistând necesitatea reintregirii acesteia, totodată am considerat nejustificata achiziția unei proprietati similare (teren cu categoria de drum) într-o alta locație care nu ar mai deservi interesele proprietarului.



## 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 5.1. Reconcilierea valorilor

Ținând cont de rezultatele obținute precum și de adecvarea, calitatea, relevanța și cantitatea de informații de pe piața de care s-a dispus pentru evaluarea proprietăților mobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru proprietățile subiect sunt:

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea proprietarului conform documente	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/ Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala cf. documente mp	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata de expropriat mp	Valoare de piata €/mp	Valoare despagubire		Daune aduse proprietarilor		Valoare despagubire totala			
											€	lei	%	€	lei	€	lei	
1	Timis	Mosnita Noua	GRUBACKI JIVA-SVET OZAR	419132	419132	3191	Drum	Intravilan	3191	6.5	20,742	102,044	0%	0	0	20,742	102,044	
2	Timis	Mosnita Noua	AL ABOUD ANA-MARIA AL ABOUD ANA-SORINA AL ABOUD JASMIN AL ABOUD ALI	401439	401439	14236	Arabil	Extravilan	1336	5.0	6,680	32,864	10%	668	3,286	7,348	36,150	
3	Timis	Mosnita Noua	FLOREA AVRAM FLOREA AURELIA	417617	417617	1960	Arabil	Extravilan	769	5.0	3,845	18,917	10%	385	1,892	4,230	20,809	
4	Timis	Mosnita Noua	AL ABOUD ANA-MARIA AL ABOUD ANA-SORINA AL ABOUD JASMIN AL ABOUD ALI	401439	401439	14236	Arabil	Extravilan	209	5.0	1,045	5,141	10%	105	514	1,150	5,655	
5	Timis	Mosnita Noua	GRUBACKI JIVA-SVET OZAR	419133	419133	267	Drum	Intravilan	267	6.5	1,736	8,538	0%	0	0	1,736	8,538	
TOTAL										5772		34,047	167,504		1,158	5,692	35,205	173,196

### 5.2. Concluzii si alte mențiuni

- Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:
- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, Ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
  - valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui bun, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării bunurilor subiect;
  - valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
  - valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

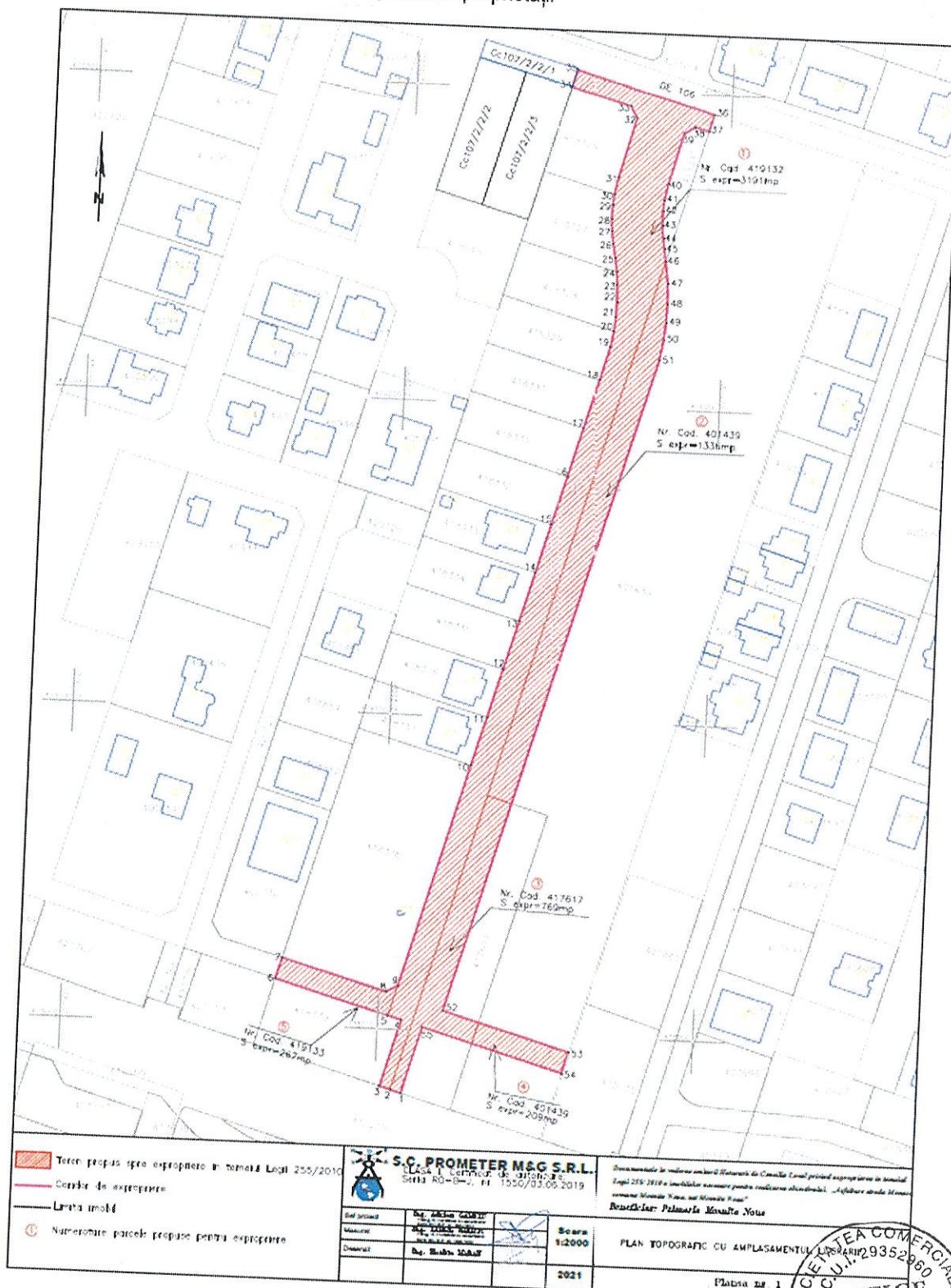
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,  
SC Office Evcad SFL  
Ignea Alina  
Expert Evaluator Proprietăți mobiliare



## 6. ANEXE

### 6.1. Documente privind descrierea juridică a proprietății





**ROMÂNIA**  
**Județul Timiș**  
**Comuna Moșnița Nouă**



Nr. 15.640/09.06.2021

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1010 din 10.06.2021

În scopul:

STUDIU DE FEZABILITATE

AMENAJARE STRADA MONACO, CUPRINSĂ ÎN CF 419132 MOȘNIȚA NOUĂ, NR CAD 419132 ÎN SUPRAFAȚA DE 3191 MP ȘI A DRUMULUI COLECTOR CUPRINS ÎN CF 419133 MOȘNIȚA NOUĂ, NR CAD 419133 ÎN SUPRAFAȚA DE 267 MP, SITUATE ÎN INTRAVILAN LOCALITĂȚII MOȘNIȚA NOUĂ, AVÂND CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ DRUM

Ca urmare a cererii adresate de COMUNA MOȘNIȚA NOUĂ, cu domiciliul/sediul în județul TIMIȘ, municipiul/orașul/comuna MOȘNIȚA NOUĂ, satul ..., cod poștal ....., str. PRINCIPALA, nr. 51, bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ... telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată la nr. 16115 din 11.06.2021, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul TIMIȘ, municipiul /orașul/ comuna MOȘNIȚA NOUĂ, satul MOȘNIȚA NOUĂ, sectorul ....., cod poștal ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., sau identificat prin C.F. nr. 419132, 419133 nr. top/ cad 419132, 419133, PLAN DE INCADRARE, PLAN DE SITUAȚIE

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 134 din 2012 întocmită de B.I.A. SZEKELY GABRIEL faza PUG/PUZ/PUD/PATJ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local nr. 100/04.09.2013., în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

1. Imobil situat în intravilan, comuna MOȘNIȚA NOUĂ, localitatea MOȘNIȚA NOUĂ.
2. Proprietar: GRUBACKI JIVA-SVETOZAR, bun propriu, intabulare drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, conform CF.
3. Servituți: nu sunt.
4. Imobil înscris în CF NR. 419132, 419133, nr. cad. 419132, 419133, nu se află în zonă cu sit arheologic.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

1. Folosința actuală: curți construcții intravilan pentru drum, în suprafața de 3458 mp.
2. Destinația: Zonă rurală - teren intravilan.
3. Obligații fiscale: la evaluarea construcției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform Hotărârii Consiliului Local MOȘNIȚA NOUĂ privind stabilirea unor taxe locale pentru anul fiscal 2021, privind aprobarea Codului fiscal, cu completările și modificările ulterioare.
4. Se vor respecta prevederile HCL 134 din 2012.





### 3. REGIMUL TEHNIC:

- În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 134 din 2012 întocmită de B.I.A. SZEKELY GABRIEL faza PUG/PUZ/PUD/PATJ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local nr. 100/04.09.2013., în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Se va respecta profilul transversal al PUZ aprobat prin HCL 134 din 2012.
- Se vor respecta prevederile HG 525/1996, art. 25, art 26 cu privire la accesele carosabile și pietonale.
- Se vor respecta prevederile Codului Civil, H.G. nr. 525/1996 republicat și Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 privind normele de igienă, cu reglementările ulterioare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru/intrucât:

#### STUDIUL DE FEZABILITATE

AMENAJARE STRADA MONACO, CUPRINSĂ ÎN CF 419132 MOȘNIȚA NOUĂ, NR CAD 419132 ÎN SUPRAFAȚA DE 3191 MP ȘI A DRUMULUI COLECTOR CUPRINS ÎN CF 419133 MOȘNIȚA NOUĂ, NR CAD 419133 ÎN SUPRAFAȚA DE 267 MP, SITUATE ÎN INTRAVILAN LOCALITĂȚII MOȘNIȚA NOUĂ, AVÂND CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ DRUM.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

#### 3. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/uc desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

*Agencia pentru Protecția Mediului Timiș, Timișoara, Bv. Liviu Rebreanu nr. 18 - 18A*

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/uc desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția Regională pentru Protecția Mediului.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.





**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE** va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);  
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);  
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

- d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri

☒ alimentare cu apă (Aquatim S.A.)

☒ gaze naturale (DELGAZ-GRID S.R.L.)

☒ Aviz Direcția Tehnică a Consiliului Județean Timiș.

☐ canalizare (Aquatim S.A.)

☒ telefonizare (TELEKOM)

☒ alimentare cu energie electrică (E-Distribuție Banat)

☐ salubritate (Retim S.A.)

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban (R.A.T.T.)

d.2) Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației (D.S.P. Timiș)

d.3) Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie).

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original)

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului vizat OCPI actualizat și în original la data depunerii documentației, cu evidențierea nr. top. Drum de acces + extras CF drum, servitute de trecere pietonală și auto înscrisă în CF în cazul în care nu există acces direct din domeniu public
- Până la depunerea cererii pentru eliberarea Autorizației de Construire se va reglementa situația juridică a terenurilor în CF.
- Studiu geotehnic,
- Deviz general,
- Documentația va fi semnată în conformitate cu art.9 și anexa 1 din Legea 50/1991 rep., și act., verificată conform Legii 10/1995 și HG 925/1995, Proiectanții vor preciza în proiectele pe care le elaborează cerințele pe care trebuie să le îndeplinescă cu privire la verificarea proiectelor, cererea pt. A.C. întocmită și semnată de titularii unui drept real asupra imobilului conform Legii nr. 50/1991 rep. și act., dovada luării în evidență a proiectului de arhitectură de către O.A.R., conform HG nr. 932/2010.
- Referat verificator de proiecte M.L.P.T.L pe partea de rezistență.
- Documentație întocmită și stampilată în conf. Cu legea 184/2001.
- Proiectul de arhitectură din cadrul documentației D.T.A.C. va fi luat în evidență Filialei teritoriale TIMIȘ a Ordinului Arhitecților din România în condițiile prevăzute de Legea 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, și de Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr.1430/2005.





e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie): este cazul;

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

taxă AC, taxă timbru arhitectură

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR

SECRETAR GENERAL

ŞEF BIROU URBANISM

Florin-Octavian BUCUR

AL UAT MOȘNIȚA NOUĂ  
Monika SZABO

Eugenia Eva Gabriela GHILEZAN

Achitat taxa de: SCUTIT lei conform chitanței nr. ....

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

SECRETAR GENERAL

ŞEF BIROU URBANISM

Florin-Octavian BUCUR

AL UAT MOȘNIȚA NOUĂ  
Monika SZABO

Eugenia Eva Gabriela GHILEZAN

Data prelungirii valabilității: .....

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

RO 307285, Moșnița Nouă, strada Principală nr. 73, tel. 0256 393 503, 0256 393 494, fax 0256 393 529 e-mail: [office@mosnita.ro](mailto:office@mosnita.ro) [www.mosnita.ro](http://www.mosnita.ro)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 417617 Mosnița Noua

Nr. cerere	191072
Zile	29
Luna	07
Anul	2021

Cod verificare

100105418371

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi: 2832

Nr. cadastral vechi: A107/3/b/2

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	417617	1.960	teren neîmprejmuit; teren împrejmuit parțial

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27882 / 09/08/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) FLOREA AVRAM, casatorit cu	
	2) FLOREA AURELIA, bun comun	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2832)	

**C. Partea III. SARCINI**

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



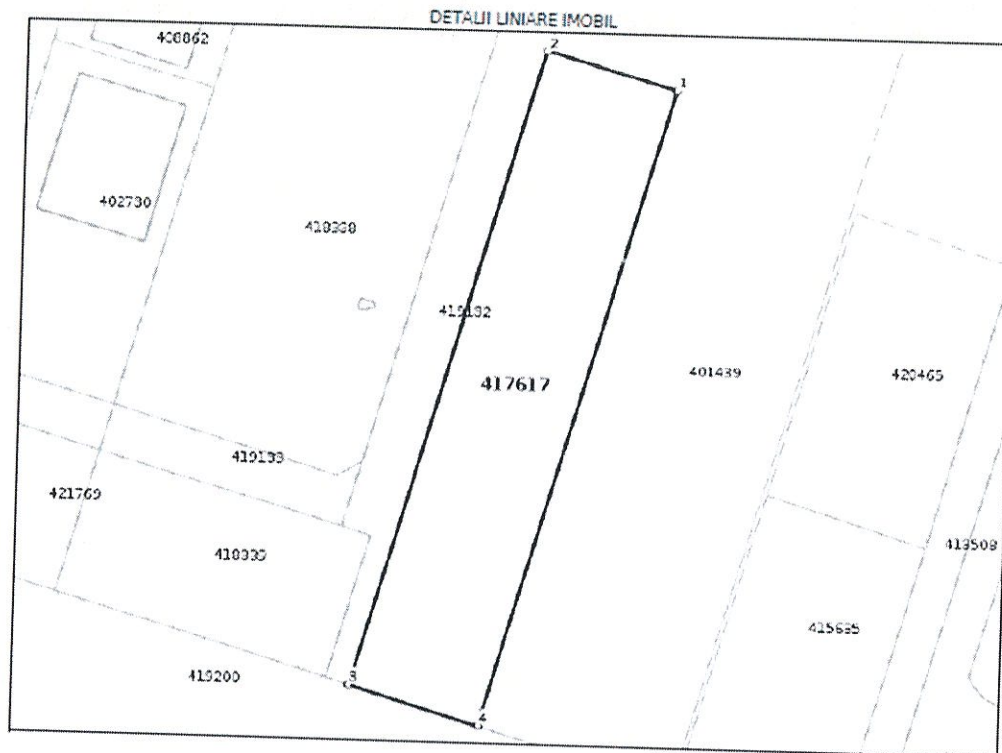


Carte Funciară Nr. 417617 Comuna/Oraș/Municipiu: Mosnita Noua  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
417617	1.960	teren împrejmuit parțial

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intre vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	1.960	-	A107/3/b/2	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.999
2	3	97.96
3	4	19.999
4	1	98.012

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 417617 Comuna/Oraș/Municipiu: Mosnita Noua

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

29-07-2021

Data eliberării,

29-07-2021

Asistent Registrator,

OANA PURDELA ZBARCEA

Oana Purdela-

Zbarcea

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIȘ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 401439 Mosnita Noua

Nr. cerere	191072
Ziua	29
Luna	07
Anul	2021

Cod verificare

100106418371

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi: 1743

Nr. cadastral vechi: A 107/3/b/1

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	401439	14 236	teren împrejmuit; teren împrejmuit între punctele 3 și 6 și parțial între punctele 7 și 8

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>131633 / 23/07/2015</b>		
Act Notarial nr. contract de vânzare cumpărare aut. sub nr. 509, din 22/07/2015 emis de COJOCARI PAULA OANA (declarație aut. sub nr. 506/22-07-2015 emis de COJOCARI PAULA OANA; declarație aut. sub nr. nr. 505/22-07-2015 emis de COJOCARI PAULA OANA.);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/3 1) AL ABBOD ANA-MARIA, casatorita, bun propriu	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/3 1) AL ABOUD ANA- SORINA, casatorita, bun propriu	A1
<b>31531 / 12/02/2020</b>		
Act Notarial nr. 186, din 11/02/2020 emis de Melciu Ionut Alexandru;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE donație, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/6 1) AL ABBOD JASIM, bun propriu	A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE donație, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/6 1) AL ABOUD ALI	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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



Carte Funciară Nr. 401439 Comuna/Oraș/Municipiu: Mosnita Noua

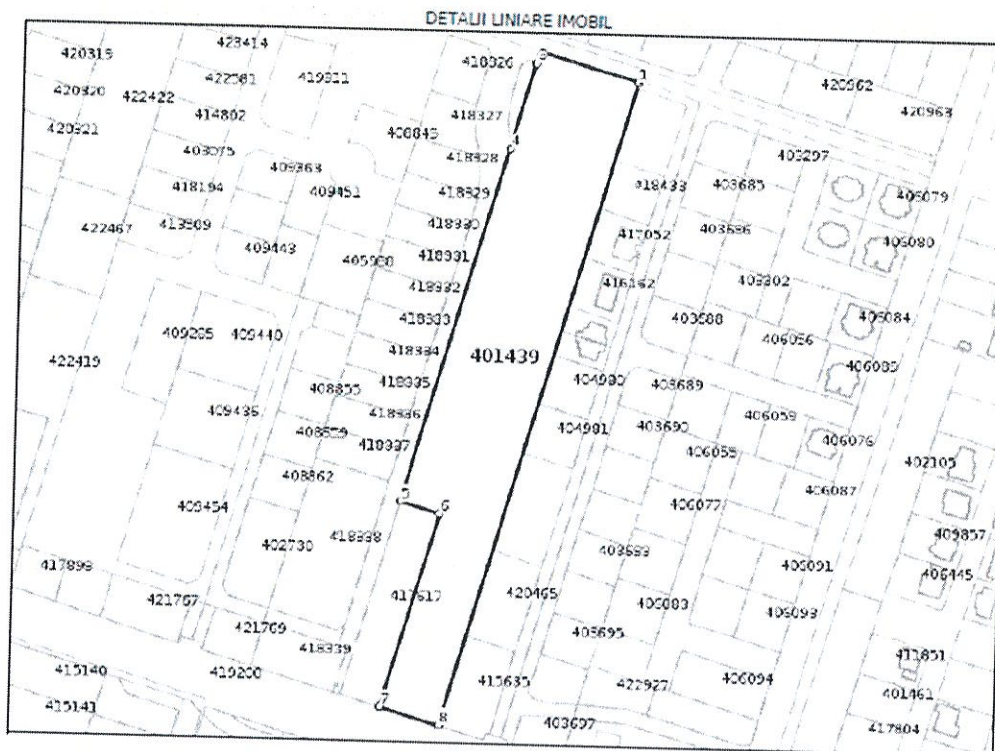
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
401439	14.236	teren împrejmuit între punctele 3 și 6 și parțial între punctele 7 și 8

\* Suprafața este determinată în planul de proiect nr. 68/2007

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intre vișii	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	14.236	-	A107/3/b/1	A 107/3/b/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment in (m)
1	2	49.755
2	3	5.601
3	4	43.272
4	5	178.51
5	6	19.999
6	7	98.012





Carte Funciară Nr. 401439 Comuna/Oraș/Municipiu: Mosnita Noua

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment în (m)
7	8	29.801
8	1	325.388

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

29-07-2021

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

OANA PURDELA ZBARCEA  
Oana Purdela  
Zbarcea  
Data 2021.07.29-08:11:26 -4238

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 419132 Mosnita Noua

Nr. cerere	191072
Zua	29
Luna	07
Anul	2021



TEREN Intravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Loc. Mosnita Noua, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	419132	3.191	Teren neimprejmuit.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
188678 / 21/10/2015		
Act nr. 0:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) GRUBACKI JIVA- SVETOZAR, bun propriu		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 418341/Mosnita Noua, inscrisa prin incheierea nr. 205752 din 09/12/2014; pozitie transcrisa din CF 418341/Mosnita Noua, inscrisa prin incheierea nr. 205752 din 09/12/2014;		

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	



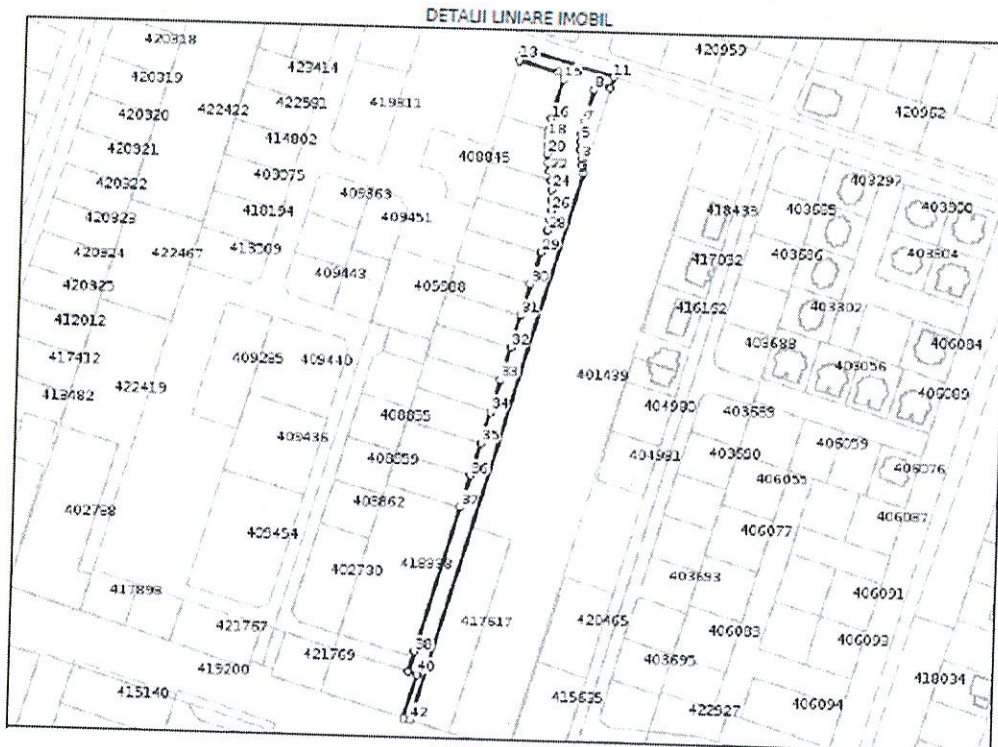


Carte Funciară Nr. 419132 Comuna/Oraș/Municipiu: Mosnita Noua  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
419132	3.191	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70



## Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	3.191	-	-	-	Teren intravilan ( drum )

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	3.868	2	3	3.23	3	4	4.404
4	5	4.419	5	6	3.444	6	7	5.381
7	8	16.652	8	9	4.051	9	10	4.562
10	11	5.601	11	12	45.604	12	13	5.646
13	14	19.651	14	15	4.282	15	16	19.667
16	17	5.563	17	18	3.347	18	19	4.56
19	20	3.585	20	21	4.324	21	22	4.464
22	23	4.464	23	24	4.092	24	25	5.322

Carte Funciară Nr. 419132 Comuna/Oraș/Municipiu: Mosnita Noua

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	4.883	26	27	4.531	27	28	5.228
28	29	10.909	29	30	16.1	30	31	16.101
31	32	16.1	32	33	16.1	33	34	16.1
34	35	16.101	35	36	16.1	36	37	16.1
37	38	73.451	38	39	9.999	39	40	4.472
40	41	21.966	41	42	3.497	42	1	276.471

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

29-07-2021

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

OANA PURDELA ZBARCEA

Oana Purdela  
Zbarcea  
(parafa și semnătură)

Referent,

(parafa și semnătură)







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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 419133 Mosnita Noua

Nr. cerere	191072
Ziua	29
Luna	07
Anul	2021

Cod verificare  
100106418371



TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Mosnita Noua, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	419133	267	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
188678 / 21/10/2015	
Act nr. 0:	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) GRUBACKI JIVA- SVETOZAR, bun propriu	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 418341/Mosnita Noua, inscrisa prin incheierea nr. 205752 din 09/12/2014; pozitie transcrisa din CF 418341/Mosnita Noua, inscrisa prin incheierea nr. 205752 din 09/12/2014;	

### C. Partea III. SARCINI .

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



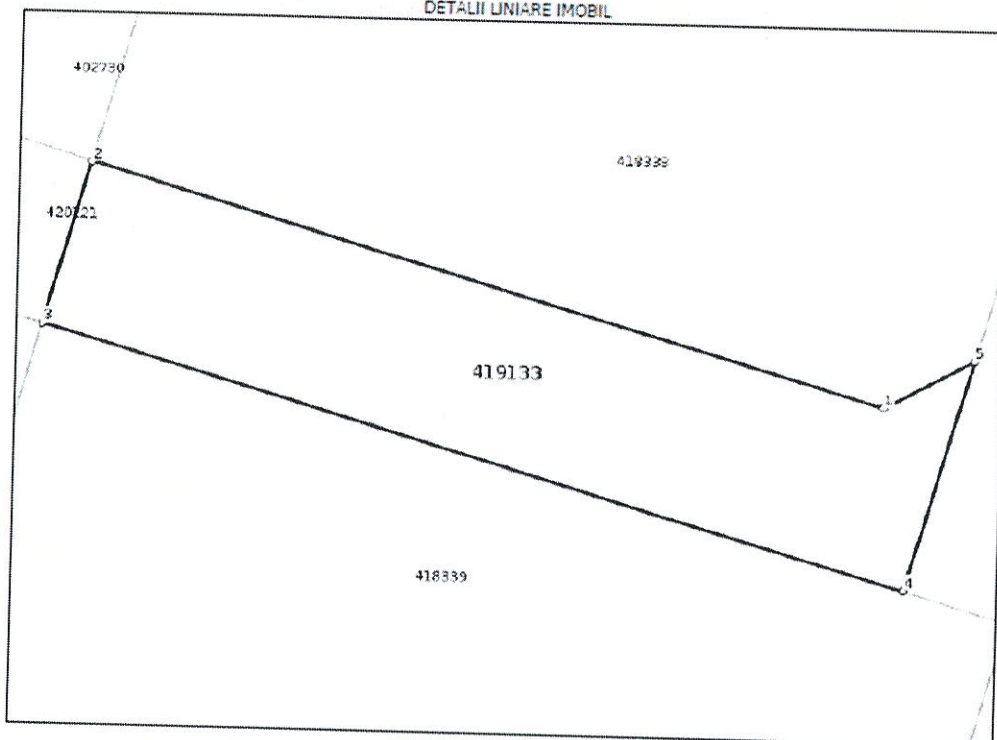
Carte Funciară Nr. 419133 Comuna/Oraș/Municipiu: Mosnita Noua  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
419133	267	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII UNIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	267	-	-	-	Teren intravilan ( drum )

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	34.431
2	3	7.001
3	4	37.454
4	5	9.999
5	1	4.242

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



Carte Funciară Nr. 419133 Comuna/Oraș/Municipiu: Mosnita Noua

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

29-07-2021

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

OANA PURDELA ZBARCEA

Oana Purdela-

Zbarcea

Serviciul Registrului de Carte  
Funciară - Timișoara  
Data: 29.07.2021 16:38

(parafă și semnătură)

Referent,

\_\_\_\_\_  
(parafă și semnătură)



## Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-otr-casa/anunt/teren-zona-centrala-mosnita-noua/i579h9fg9hf27364d252689803fc0253.html>

## Teren zona centrala mosnita noua

Timis, Mosnita Noua Vezi pe harta

65 000 EUR

Teren de 755 mp, 16 m front

Salveaza anuntul pe mail tau!



0748619746

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 18

Raporteaza

Alex Dican

Vezi toate anunturile

## Specificatii

Suprafata terenului	755.0 m <sup>2</sup>	Front s'radal	16
Destinatie	Rezidential, Industrial	Amenajare strazi	Iluminat stradal, Mijloc...
+			

## Descriere Imobiliare

Platinum Estate va ofera spre vanzare un teren de 755 mp in zona centrala din Mosnita Noua la o distanta de 200 m de drumul principal cu 4 benzi.

Terenul este pretabil pentru constructia de case.

In apropiere de Complexul Comercial Mosnita Mall, Vallery, Lidl, Profi, Penny.

Pentru mai multe detalii va asteptam cu drag la o vizionare !

0748619746

CP1252796

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)





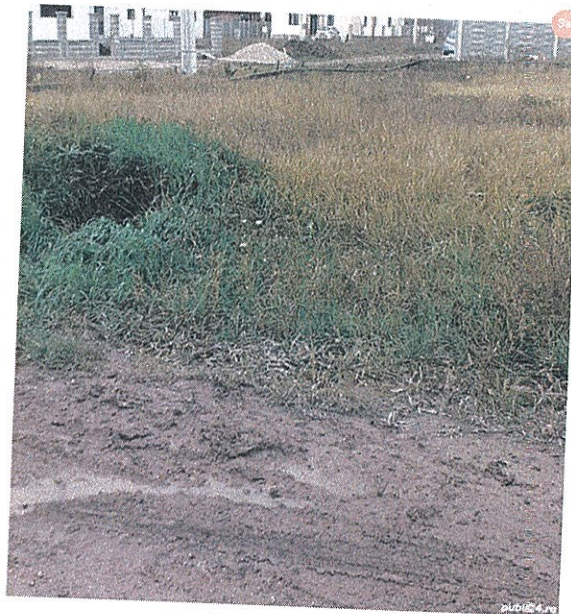
Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/mosnita-noua-teren-525-mp-in-spate-la-moteletul-utilitati-pret-50-000-euro/4i3492h3955g763d228495320h31hc18.html>

Mosnita noua, teren 525 mp, in spate la moteletul, utilitati, pret 50.000 euro

Timis, Mosnita Noua Vazi pe harta

50 000 EUR negociabil



0741041438

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari 1752

Raporteaza

Banieli Anne-Marie

online

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

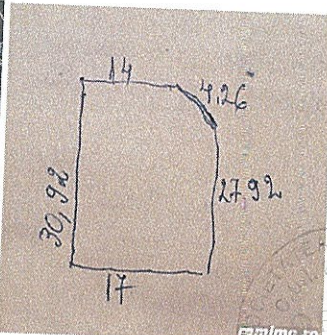
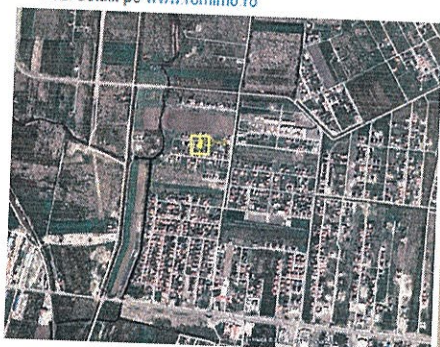
Distribuie anuntul pe



Descriere Imobiliare

Oportunitate, teren in spate la Moteletul, suprafata utila 525 mp, utilitati gaz, curent la parcela, apa si canalizare, 2 fronturi stradale, parcela buna pentru casa individuala, duplex, in zona strazii Budapesta. Pretul solicitat este 50 000 euro

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)





Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-toate-utilitatile-autorizatie-constructie-670-mp-teren-47000-eur-IDnPNn.html>**Teren-Toate Utilitatile-Autorizatie constructie-670 mp teren-47000 Eur**

Timis (judet), Mosnita Noua

**47 000 €**70 €/m<sup>2</sup>

AGENTE

rusanda dorin  
0764 538 194

Distribuit de

Articulat

"Superbaza" - 100% finalizat

Sunt interesat de aceasta proprietate si  
as dori sa obtin mai multe informatii  
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!Administratorul acestor date este S.C. OLX  
Online Services S.R.L. / Storiamai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

**Vizionare la distanta**

Vizionare la distanta

**Prezentare generala**

Ofert vizionare prin apel video: Da

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 670 m<sup>2</sup>

Tip proprietate: teren intravilan

**Descriere anunt**

360GRADEIMOBILIARE va ofera spre vanzare un teren in mosnita noua, in suprafata de 670mp.

Parcela va fi racordata la toate utilitatile.

Autorizatie de constructie duplex in curs de eliberare pe parcela.

Pozele aferente sunt de la un duplex finalizat, asemenea autorizatiei de constructie.

Pretul solicitat pentru parcela este de 47000 Euro + comisionul agentiei.

Pentru mai multe detalii si stabilirea unei vizionari ma puteti contacta la numarul de telefon 0764533194

**Front stradal 18 m**



## Comparabila 4

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-mosnita-locatie-foarte-buna-701-mp-60-000-euro-IDnZJO.html>

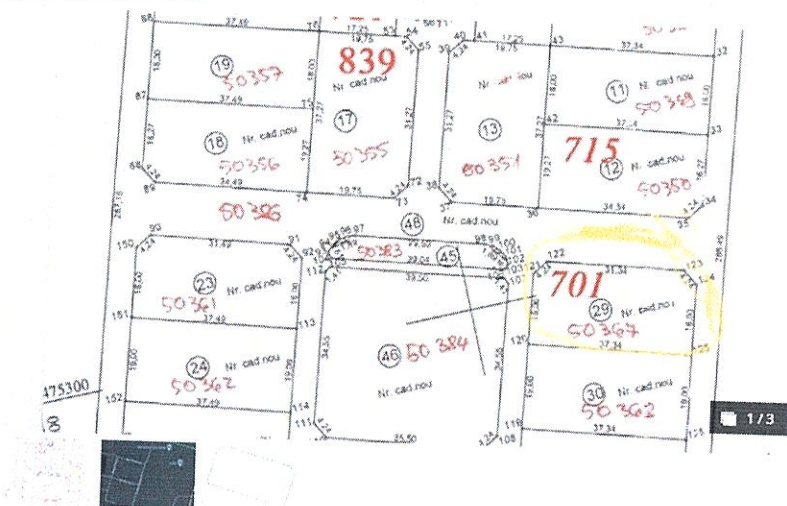
## Teren Mosnita - Locatie foarte buna - 701 mp - 60.000 Euro

Timis (judet), Mosnita Noua

60 000 €

86 €/m²

AGENTIE



rusanda dorin

764

Afiseaza numarul

Adresa agentiei

Evaluare

Planul agentiei, planul de constructii

Sunt interesat de aceasta proprietate si  
as dori sa obtin mai multe informatii  
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. CLX

Online Services S.R.L. / Storiamei mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

## Prezentare generala

Ofert vizionare prin apel video: Da

Suprafata teren (m²): 701 m²

Tip proprietate: teren intravilan

## Descriere anunt

360GRADEIMOBILIARE va ofera spre vanzare un teren, in comuna Mosnita Noua, locatie foarte buna, langa noul Mall.

Suprafata terenului este de 701 mp si are 3 fronturi stradale;

- 1: 20 ml

- 2: 20 ml

- 3: 37 ml

Utilitatile ( gaz si curent ) sunt in apropiere.

Terenul se afla pe strada Iris colt cu Claudia.

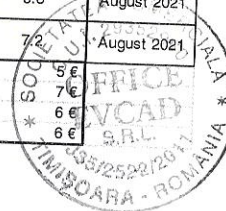
Pretul solicitat pentru aceasta parcela este de 60.000 Euro + comisionul agentiei.

Pentru mai multe detalii si stabilirea unei vizionari ma puteti contacta la numarul de telefon: 0764523194



## Proprietati comparabile – terenuri extravilane

Nr. C.	Tip proprietate	Zona de amplasare	Categorie teren	Destinatie	Suprafata mp	Pret de oferta	Pret de oferta unitar	Ajustare tranzactie	Pret ajustat	Data oferte
1	Teren extravilan	Mosnita Noua	Arabil	extravilan arabil	18900	113 400 €	6 €	-10%	5.4	Iulie 2021
3	Teren extravilan	Mosnita Noua	Arabil	extravilan arabil	10000	70 000 €	7 €	-10%	6.3	August 2021
3	Teren intravilan	Mosnita Noua	Arabil	extravilan arabil	5909	47,272 €	8 €	-10%	7.2	August 2021
Analiza ofertelor								Min	5 €	
								Max	7 €	
								Medie	6 €	
								Mediana	6 €	





Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan-mosnita-noua/2g6554h3i3787g82e76g3160e2fe7d7e.html>

Teren extravilan mosnita noua

Timis, Mosnita Noua Vezi pe harta

6 EUR negociabil

Sufletez anuntul pe mai tarziu



publi24.ro

0744960315

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 154

Raporteaza

All

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



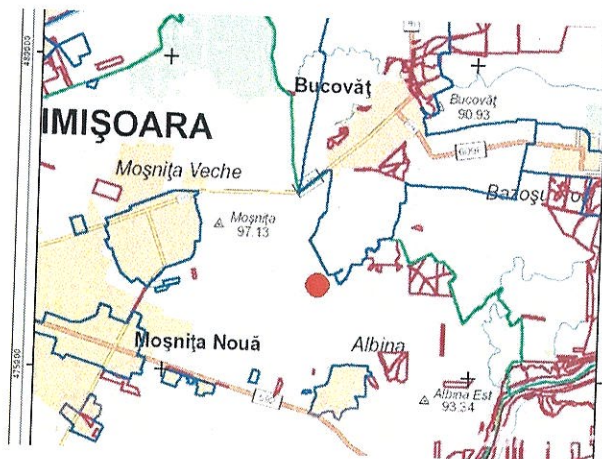
## Descriere Imobiliare

Vand teren extravilan in Mosnita Noua - Strada Murfatlar  
Suprafata: 18.900 mp2

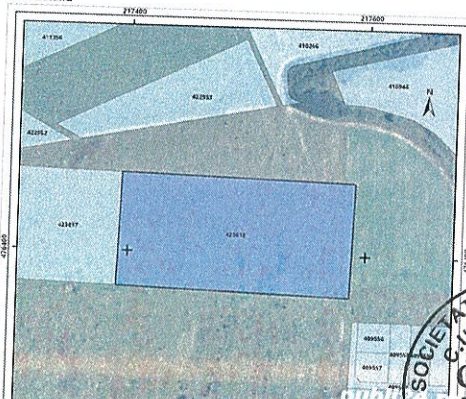
Acces la teren: pe drum de pamant Curentul este tras in zona.  
Zona cu potential de dezvoltare

Coordonate geografice delimitari teren:

1. 45°43'48.052", 21°21'58.696"
2. 45°43'44.953", 21°21'58.65"
3. 45°43'45.055", 21°22'7.736"
4. 45°43'48.183", 21°22'7.684"

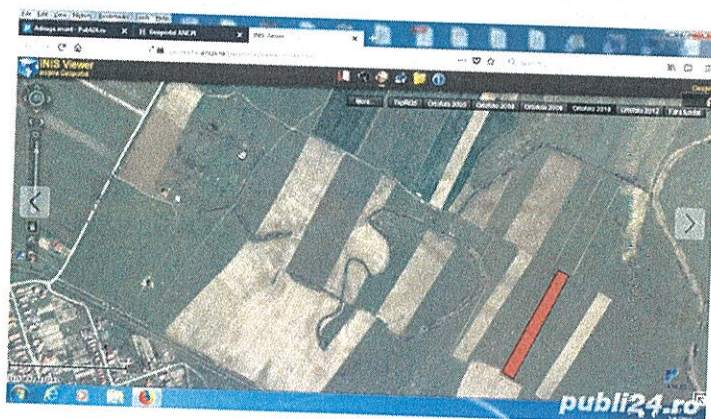


Teren: 18.900 mp  
Intravilan -BU; Extravilan -DA;  
Categorie de folosinta(mpi): Arabil 18900mp  
Plan detaliu



## Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/10000-mp-teren-extravilan-IDcLh7v.html?isP-viewActive=0&sliderIndex=0>



## Vanzator



Sorin

Pe OLX din martie 2014  
Activ azi la 09:49

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

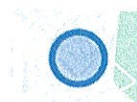
074 457 6090

Trimite mesaj

## Localizare

Mosnita Noua,  
Timis

la 9 km de tina



Postat azi la 09:43

10000 mp teren extravilan

70 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 10 000 m²

## Descriere

De vanzare 10000 mp. teren agricol Mosnita Noua spre Urseni pe partea stanga . Constructii in apropiere  
SOLA 897/2/6/2. Pret negociabil.  
informatii la 07\*\*\*\*\*90 , 07\*\*\*\*\*06 suprafata totala: 10000

## Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/ocazie-mosnita-noua/1830id964qd67eehed282id2856i07fi.html>

Ocazie !!! mosnita-noua

Timis, Mosnita Noua Vezi pe harta

8 EUR

## Specificatii

Suprafata terenului 5909.0 m²

Front stradal

50

## Descriere Imobiliare

Vand sau inchiriez teren extravilan agricol 5909 mp, la aprox. 150 m de sosaa langa parcelele lui Rotarescu, curant in zona, posibilitate apa curenta  
drum pietruit, pretabil pt agricultura sau investitii. Tel. 3488663043

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0728401636

0728401636

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta





## 6.3. Grile de calcul

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea proprietarului conform documente	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/ Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala cf. documente mp	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata de expropriat mp	Valoare de piata €/mp	Valoare despagubire		Daune aduse proprietarilor			Valoare despagubire totala		
											€	lei	%	€	lei	€	lei	
1	Timis	Mosnita Noua	GRUBACKI JIVA-SVET OZAR	419132	419132	3191	Drum	Intravilan	3191	6.5	20,742	102,044	0%	0	0	20,742	102,044	
2	Timis	Mosnita Noua	AL ABOUD ANA-MARIA AL ABOUD ANA-SORINA AL ABOUD JASMIN AL ABOUD ALI	401439	401439	14236	Arabil	Extravilan	1336	5.0	6,680	32,864	10%	668	3,286	7,348	36,150	
3	Timis	Mosnita Noua	FLOREA AVRAM FLOREA AURELIA	417617	417617	1960	Arabil	Extravilan	769	5.0	3,845	18,917	10%	385	1,892	4,230	20,809	
4	Timis	Mosnita Noua	AL ABOUD ANA-MARIA AL ABOUD ANA-SORINA AL ABOUD JASMIN AL ABOUD ALI	401439	401439	14236	Arabil	Extravilan	209	5.0	1,045	5,141	10%	105	514	1,150	5,655	
5	Timis	Mosnita Noua	GRUBACKI JIVA-SVET OZAR	419133	419133	267	Drum	Intravilan	267	6.5	1,736	8,538	0%	0	0	1,736	8,538	
TOTAL										5772		34,047	167,504		1,158	5,692	35,205	173,196

## Terenuri intravilane cu utilizare rezidentiala

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile			
		1	2	3	4
SUPRAFATA	1960	755	525	670	701
Pret oferta / vanzare (€ / mp)	-	86 €	95 €	70 €	86 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	63,000 €	50,000 €	47,000 €	60,000 €
Curs valutar la data evaluării (lei / €)	4.9168 lei	4.9168 lei/euro	4.9168 lei/euro	4.9168 lei/euro	4.92 lei
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Fara	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Data evaluării	August 2021	August 2021	August 2021	August 2021
LOCALIZARE	Mosnita Noua, str. Monaco	Mosnita Noua, str. Arinului/Rarau	Mosnita Noua, str. Budapesta	Mosnita Noua-Urseni	Mosnita Noua, str. Iris/Claudia
SUPRAFATA (mp)	1960	755	525	670	701
DESTINATIA (categoria terenului)	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita	strada pietruita
TOPOGRAFIE / RELIEF	plan	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	electricitate, apa, gaz	similar	similar	similar	electricitate, gaz
FORMA IN PLAN	regulata	similara	similara	similara	similara
FRONT STRADAL	1 fs - 20 m	1 fs - 13 m	2 fs - 14/30 m	1 fs - 18 m	3 fs - 20/37 m
PONDERE RAPORT FRONT / ADANCIME	raportul laturilor 1/4.9	raportul laturilor 1/2.9	raportul laturilor 1/2.7	raportul laturilor 1/2.1	raportul laturilor 1/1.8
AVIZE, AUTORIZATII	nu sunt	nu sunt	nu sunt	AC in curs	nu sunt





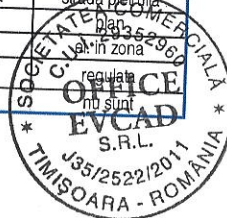
Element de comparatie	Data informatiei	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila D
Suprafata [mp]		Data evaluarii	August 2021	August 2021	August 2021	August 2021
PREȚ VÂNZARE EUR		1,960	755	525	670	701
Preț de Vânzare (EUR / mp) - criteriul de comparație			65,000	50,000	47,000	60,000
			86.1	95.2	70.1	85.6
A. Elementele de baza specifice tranzactiei proprietatii						
a	TIP COMPARABILA (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
	Mașă de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	Corecție totală pentru tipul comparabilei (€/mp)		-€ 8.61	-€ 9.52	-€ 7.01	-€ 8.56
	Preț ajustat (€/mp)		77.48	85.71	63.13	77.03
	Explicare ajustari		Au fost ajustate proprietatile comparabile in vederea realizării tranzacției față de prețul de oferta; mașă de negociere considerată este de 10% conform informațiilor colectate de la participanții la piața.			
b	DREPTUL DE PROPRIETATE	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept absolut
	Ajustare (%)		0	0	0	0
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 77.48	€ 85.71	€ 63.13	€ 77.03
	Explicare ajustari		Nu au fost efectuate ajustari, s-a presupus dreptul deplin de proprietate pentru proprietatile comparabile.			
c	RESTRICTII LEGALE - coeficienti urbanistici	Fara	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 77.48	€ 85.71	€ 63.13	€ 77.03
	Explicare ajustari					
d	CONDII DE FINANȚARE	La piața	La piața	La piața	La piața	La piața
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 77.48	€ 85.71	€ 63.13	€ 77.03
	Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari.			
e	CONDII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 77.48	€ 85.71	€ 63.13	€ 77.03
	Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari, au fost considerate condiții de finanțare la piața.			
f	CONDII DE PIAȚĂ	Data evaluarii	August 2021	August 2021	August 2021	August 2021
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 77.48	€ 85.71	€ 63.13	€ 77.03
	Explicare ajustari		Nu au fost efectuate ajustari, informațiile proprietatilor comparabile sunt actuale.			
B. Elementele de baza ale proprietatii						
LOCALIZARE		Mosnita Noua, str. Monaco	Mosnita Noua, str. Arinului/Rarau	Mosnita Noua, str. Budapesta	Mosnita Noua-Urseni	Mosnita Noua, str. Iis/Claudia
	estimare localizare in comparatie cu propr. subiect		mai slaba	mai slaba	mai slaba	similara
	Ajustare (%)		5%	10%	30%	10%
	Ajustare (€/mp)		€ 3.87	€ 8.57	€ 18.94	€ 7.70
	Preț ajustat (€/mp)		€ 31.35	€ 94.28	€ 82.07	€ 84.73
	Explicare ajustari		Proprietatile comparabile au fost ajustate pozitiv, datorita amplasarii inferioare fata de proprietatea subiect			
C. Caracteristici fizice						
a	Suprafata (mp)	1,960	755	525	670	701
	Ajustare (%)		-10.0%	-15.0%	-10.0%	-10.0%
	Ajustare (€/mp)		-€ 8.14	-€ 14.14	-€ 8.21	-€ 8.47
	Explicare ajustari		Proprietatile comparabile au fost ajustate in functie de suprafata terenurilor, prețul unitar este mai mare pentru parcelele cu suprafata mici si viceversa.			
b	Destinația (utilizarea terenului)	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Explicare ajustari		Nu au fost efectuate ajustari, proprietatile comparabile au utilizare similara subiectului.			
c	Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	strada pietruită	strada pietruită	strada pietruită	strada pietruită	strada pietruită
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Explicare ajustari		Nu au fost efectuate ajustari, proprietatile comparabile dispun de acces pe strada pietruită, similar subiectului.			
d	Topografie / Relief	plan	plan	plan	plan	plan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari, proprietatile comparabile au caracteristici similare cu subiectul.			
e	Utilități disponibile (Curent / Apa / Canalizare / Bransament Gaz / altele)	electricitate, apa, gaz	similar	et., apa, canal, gaz	similar	electricitate, gaz
	Ajustare (%)		0%	-3%	0%	3%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	-€ 2.83	€ 0.00	€ 2.54
	Explicare ajustari		Comparabila 4 a fost ajustata pozitiv, datorita dotarilor edilitare inferioare subiectului. Comparabila 2 a fost ajustata negativ, aceasta dispune de utilitati complete.			
f	Forma in plan si deschiderea (front stradal)	1 ls - 20 m, raportul laturilor 1/4.9	1s - 16 m, raportul laturilor 1/2.9	2 ls - 14/30 m, raportul laturilor 1/2.7	1 ls - 18 m, raportul laturilor 1/2.1	3 ls - 20/37 m, raportul laturilor 1/1.8
	Ajustare (%)		-10%	-15%	-10%	-15%
	Ajustare (€/mp)		-€ 8.14	-€ 14.14	-€ 8.21	-€ 12.71
	Explicare ajustari		Proprietatile comparabile au fost ajustate negativ, datorita raportului laturilor superior subiectului. Comparabilele 2 si 4 au fost ajustate negativ datorita faptului ca au deschidere la 2 strazi (C2), 3 strazi (C4).			
g	Avize, autorizatii	nu sunt	nu sunt	nu sunt	AC in curs	nu sunt
	Ajustare (%)		0%	0%	-5%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	-€ 4.10	€ 0.00
	Explicare ajustari		Comparabila 3 a fost ajustata negativ, datorita autorizatiilor de construire in curs de			
	Total ajustari - Caracteristici fizice (%)		-20.0%	-33.0%	-25.0%	-22.0%
	Total ajustari - Caracteristici fizice (€/mp)		-€ 16.27	-€ 31.11	-€ 20.52	-€ 18.64
	Preț ajustat (Eur/mp)		65.0832	63.16827	61.55175	66.09
	Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiul de constructii	nu sunt	nu	nu	nu	nu
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari.			
	Preț ajustat (Eur/mp)		€ 65.0	€ 63.0	€ 62.0	€ 66.0
	ajustare totală brută	(absolut)	€ 20.14	€ 39.68	€ 39.46	€ 31.43
		(procentual)	26.00%	48.30%	62.50%	47.38%
	Preț ajustat (eur/mp)		0.26	0.46	0.63	0.47
			65.00	63.00	62.00	66.00
Curs valutar lei/euro			4.9168 lei			
Valoare estimată €/mp			65.0 €			





Terenuri extravilane arabile

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile		
		1	2	3
SUPRAFATA	16196	18900	10000	5909
Pret oferta / vanzare (€ / mp)	-	6 €	7 €	8 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	113,400 €	70,000 €	47,272 €
Curs valutar la data evaluarii (lei / €)	4.9138 lei	4.9168 lei/euro	4.9168 lei/euro	4.9168 lei/euro
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Fara	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Data evaluarii	Iulie 2021	August 2021	August 2021
LOCALIZARE	Mosnita Noua	Mosnita Noua	Mosnita Noua	Mosnita Noua
SUPRAFATA (mp)	16196	similara	similara	similara
DESTINATIA (categoria terenului)	extravilan arabil	extravilan arabil	extravilan arabil	extravilan arabil
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	strada pietruiata	strada pietruiata	strada pietruiata	strada pietruiata
TOPOGRAFIE / RELIEF	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	electricitate, apa, gaz	el.	el. in zona	el. in zona
FORMA IN PLAN	neregulata	regulata	regulata	regulata
AVIZE, AUTORIZATII	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt





Element de comparație		Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Data informației		Data evaluării	Iulie 2021	August 2021	August 2021
Suprafața [mp]		16,196	18,900	10,000	5,909
PREȚ VÂNZARE EUR			113,400	70,000	47,272
Prețul de Vânzare (EUR / mp) - criteriul de comparație			6.0	7.0	8.0
A. Elementele de baza specifice tranzacției proprietății					
a	TIP COMPARABILA (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
	Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
	Corecție totală pentru tipul comparabilei (€/mp)		-€ 0.60	-€ 0.70	-€ 0.80
	Preț ajustat (€/mp)		5.40	6.30	7.20
	Explicare ajustări		Au fost ajustate proprietățile comparabile în vederea realizării tranzacției față de prețul de ofertă; marja de negociere considerată este de 10% conform informațiilor colectate de la Drept deplin		
b	DREPTUL DE PROPRIETATE	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
	Ajustare (%)		0	0	0
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 5.40	€ 6.30	€ 7.20
	Explicare ajustări		Nu au fost efectuate ajustări, s-a presupus dreptul deplin de proprietate pentru proprietățile comparabile.		
c	RESTRICTII LEGALE - coeficienți urbanistici	Fara	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 5.40	€ 6.30	€ 7.20
	Explicare ajustări		Nu au fost necesare ajustări.		
d	CONDIȚII DE FINANȚARE	La piață	La piață	La piață	La piață
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 5.40	€ 6.30	€ 7.20
	Explicare ajustări		Nu au fost necesare ajustări, au fost considerate condiții de nepartinitorie		
e	CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepartinitorie	Nepartinitorie	Nepartinitorie	Nepartinitorie
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 5.40	€ 6.30	€ 7.20
	Explicare ajustări		Nu au fost necesare ajustări, au fost considerate condiții de nepartinitorie		
f	CONDIȚII DE PIAȚĂ	Data evaluării	Iulie 2021	August 2021	August 2021
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 5.40	€ 6.30	€ 7.20
	Explicare ajustări		Nu au fost efectuate ajustări, informațiile proprietăților comparabile		
B. Elementele de baza ale proprietății					
	LOCALIZARE	Mosnita Noua	Mosnita Noua	Mosnita Noua	Mosnita Noua
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 5.40	€ 6.30	€ 7.20
	Explicare ajustări		Proprietățile comparabile sunt situate pe teritoriul comunei Mosnita Noua, astfel nu au fost efectuate ajustări.		
C. Caracteristici fizice					
a	Suprafața (mp)	16,196	18,900	10,000	5,909
	Ajustare (%)		0.0%	-10.0%	-15.0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	-€ 0.63	-€ 1.08
	Explicare ajustări		Proprietățile comparabile au fost ajustate în funcție de suprafața terenurilor, prețul unitar este mai mare pentru parcelele cu suprafețe mici și viceversa.		
b	Destinația (utilizarea terenului)	extravilan arabil	extravilan arabil	extravilan arabil	extravilan arabil
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Explicare ajustări		Nu au fost efectuate ajustări, proprietățile comparabile au utilizare strada pietruită		
c	Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	strada pietruită	strada pietruită	strada pietruită	strada pietruită
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Explicare ajustări		Nu au fost efectuate ajustări, proprietățile comparabile dispun de acces pe strada pietruită, similar subiectului.		
d	Topografie / Relief	plan	plan	plan	plan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Explicare ajustări		Nu au fost necesare ajustări, proprietățile comparabile au el. în zona		
e	Utilități disponibile (Curent / Apa / Canalizare / Bransament Gaz / alte)	electricitate, apa, gaz	el. în zona	el. în zona	el. în zona
	Ajustare (%)		10%	10%	10%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.54	€ 0.53	€ 0.72
	Explicare ajustări		Comparabilele au fost ajustate pozitiv, datorita dotarilor edilitare inferioare subiectului.		
f	Forma în plan	neregulata	regulata	regulata	regulata
	Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
	Ajustare (€/mp)		-€ 0.54	-€ 0.63	-€ 0.72
	Explicare ajustări		Proprietățile comparabile au fost ajustate negativ, acesta au forma regulata, superior subiectului care are o forma neregulata.		
g	Avize, autorizatii	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Explicare ajustări		Comparabila 3 a fost ajustata negativ, datorita autorizatiei de		
	Total ajustări - Caracteristici fizice (%)		0.0%	-10.0%	-15.0%
	Total ajustări - Caracteristici fizice (€/mp)		€ 0.00	-€ 0.63	-€ 1.08
	Preț ajustat (Eur/mp)		5.4	5.67	6.12
	Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiul de construire	nu sunt	nu	nu	nu
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Explicare ajustări		Nu au fost necesare ajustări.		
	Preț ajustat (Eur/mp)		€ 5.0	€ 6.0	€ 6.0
	ajustare totală brută	(absolut)	€ 1.08	€ 1.89	€ 2.52
		(procentual)	20.00%	30.00%	35.00%
	Pret ajustat (eur/mp)		0.20	0.30	0.30
			5.00	6.00	6.00
	Curs valutar lei/euro	4.9:68 lei			
	Valoare estimată - €/mp	5.0 €			





#### 6.4. Poze inspecție

Fotografii proprietati  
Acces din DJ 592



CF nr. 419133



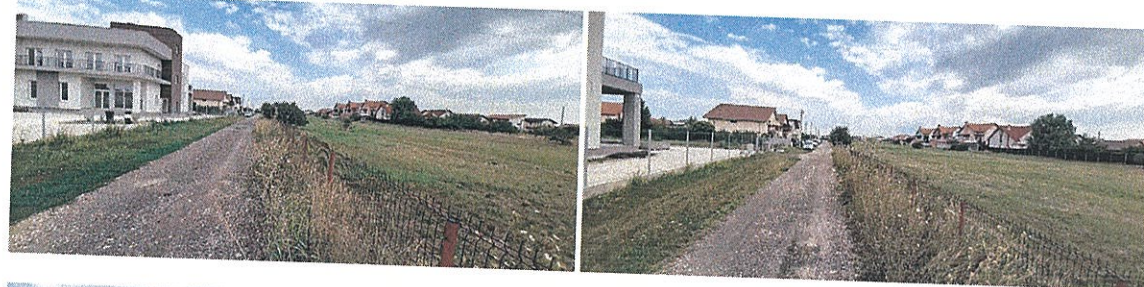
CF nr. 401439







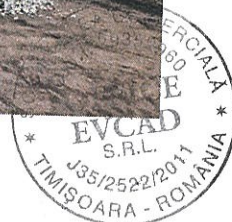
CF nr. 417617



CF nr. 419132







6.5. Extrase din Studiu de piaa privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2021  
[http://www.unnpr.ro/files/expertize2021/CNPTimisoara/Anexe\\_Timisoara\\_2021.pdf](http://www.unnpr.ro/files/expertize2021/CNPTimisoara/Anexe_Timisoara_2021.pdf)

anexa 14

Circumscripția Judecătorei Timișoara  
2021

**Teren intravilan**  
**Circumscripția Judecătorei Timișoara**

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Jimbolia zona A	35	Cenei	6	Cerneteaz	23	Albina	17
alte zone	13	Bobda	6	Giroc zona A	110	Mosnita Veche A	45
Recas	17	Checea	5	zona B	70	zona B	35
> 10000 mp	10	Cheveresu Mare	10	>10000mp zona B	45	zona C	22
Bazoș	5,5	Dragsina	14	zona C	37	alte zone	12
Izvin	15	Vucova	4	>10000mp zona C	20	>10000mp	10
Herneacova	7	Dudeștii Noi	18	Chișoda zona A	85	Rudicica	18
Nadaș	3	Dumbravița zona A	140	alte zone	32	Urseni zona A	30
Petrovaselo	5,5	zona B	100	> 10000 mp	20	zona B	35
Stanciova	5	zona C	70	Giulvaz	6	zona C	20
Becicherecu Mic	17	zona D	35	Crai Nou	2	alte zone	10
Biled	13	>10000mp zona D	25	Ivanda	3	>10000mp	6
Bogda	4	Fibiș	7	Rudna	3	Orțișoara	15
Altringen	4	Foeni	3	Iecea Mare	6	Călăcea	6
Buzad	3	Cruceni	3	Mașloc	6	Cornești	7
Charlottenburg	5	Ghiroda zona A	80	Alioș	3	Seceani	5
Comeat	3	alte zone	45	Remetea Mare	3	Otelec	3
Sintar	3	> 10000 mp	25	Mosnita Noua zona A	65	Parța	17
Bucovaș	17	Giarmata VII	35	zona B	45	Peciu Nou	13
Bazoșu Nou	16	> 10000 mp	22	zona C	35	Dinaș	4,5
Carpinis	12	Giarmata	27	zona D	20	Sănmărtinu Sărbesc	4,5
Iecea Mică	6	> 10000 mp	16	>10000mp zona C, D	15	Pișchia	13

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro, tel: 0769688990, 0726199799, fax: 0356422720  
www.romprice.ro

anexa 14

Circumscripția Judecătorei Timișoara  
2021

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Bencecu de Jos	5	Olvești	4	Bereșău Mic	6	Șag zona A	40
Bencecu de Sus	5	Stamora Română	4	Sănmăndrei zona A	32	alte zone	20
Murani	6	Uliuc	4	alte zone	18	> 10000 mp	10
Sălcia Nouă	4	Unp	3	> 10000 mp	12	Șandra	8
Remetea Mare	23	Satchinez	6	Carani	13	Uihei	3
> 10000 mp	12	Bărateaz	4	Covaci	20	Uivar	4
Ianova	11	Hodon	5	Sănmihailu Roman	30	Ionel (Iohanisfeld)	2
Săcoșu Turcesc	8	Săcălăz	27	Sănmihailu German	5	Pustiniș	2
Berini	4	> 10000 mp	10	Ulvini	35	Răuți	2
Icloda	4	Bereșău Mare	14	> 10000 mp	12	Sănmărtinu Maghiar	2

Notă:

1. Valorile sunt exprimate în euro pe unitatea de măsură, metrul pătrat

2. Valorile pentru teren în intravilan sunt exprimate în 10000 mp și se calculează la 36% din valoarea pentru fiecare localitate (exceptie fac localitățile unde este exprimată separat)

3. Valorile pentru terenurile încadrate în categoria de folosință spații verzi sau drum se vor calcula la 10% din valoarea de teren

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro, tel: 0769688990, 0726199799, fax: 0356422720  
www.romprice.ro





anexa 27

Circumscripția Judecătorei Timișoara  
2021

## Nominalizarea străzilor pe zone aferente Moșnița Nouă

Nr. crt	Strada	Zona
40	Întrarea Iatacului	A
41	Junimii	A
42	Kiev	A
43	Lacului	A
44	Linistii	A
45	Lisabona	A
46	Liștei	A
47	Londra	A
48	Luxemburg	A
49	Madrid	A
50	Maria	A
51	Medves (între str. Principală și str. Verde)	A
52	Mirandolina	A
53	Mona o	A
54	Monica (între str. Florentina și str. Valeria)	A
55	Moscova	A
56	Nicosia	A
57	Nucilor	A
58	Olimpia (între str. Maria și str. Valeria)	A
59	Orizont	A
60	Oslo	A
61	Păcii	A
62	Paris	A
63	Piatra Craiului	A
64	Podgorica	A
65	Politeții	A
66	Poștei	A
67	Postei	A
68	Praga	A
69	Rarău	A
70	Riga	A
71	Rodica	A
72	Rodnei	A
73	Roma	A
74	Roxana (între str. Florentina și str. Principală)	A
75	San Marino	A
76	Scollii	A
77	Skopje	A
78	Sofia	A
79	str. Principală	A
80	Tarcu	A
81	Telegrafului	A
82	Tineretului	A
83	Valeria	A
84	Valetta	A
85	Verde	A
86	Viena	A
87	Xenia	A
88	Zagreb	A
89	Zânelor	A

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro; tel: 0769655953; 0726199739;



anexa 15

Circumscripția Judecătorei Timișoara  
2021

## Teren extravilan Circumscripția Judecătorei Timișoara

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Jimbolia	7000	Cenei	6000	Iecea Mare	7000	Murani	6500
Recaș	6500	Bobda	6000	Mașloc	6000	Sălcia Nouă	5000
Vie	8500	Checea	6000	Alioș	5000	Remetea Mare	7500
Izvin	6500	Cheveresu Mare	6000	Remetea Mică	5000	Ianova	6000
Bazos	6000	Dragșina	6000	Moșnița Nouă	25000	Sacoșu Turcesc	5500
Herneacova	6000	Vucova	5500	Albina	12000	Berini	5500
Nadăș	5000	Dudeștii Noi	6500	Moșnița Veche	20000	Icloda	5500
Petrovaselo	6000	Dumbrăvița	50000	Rudicica	13000	Olvești	5500
Stanciova	5000	Fibiș	6000	Urseni	13000	Stamora Română	5500
Becicherecu Mic	7000	Foeni	5000	Orțișoara	6500	Uliuc	5500
Biled	7000	Cruceni	5000	Călăcea	6500	Unip	5500
Bogda	5000	Ghiroda	40000	Cornești	6500	Satchinez	6500
Altringen	5000	Giarmata VII	40000	Seceani	6500	Bărăteaz	6500
Buzad	5000	Giarmata	6500	Otelec	6000	Hodoni	6500
Charlottenburg	5000	Cerneteaz	6500	Pața	6500	Sacălaz	6500
Comeat	5000	Giroc	25000	Peciu Nou	6500	Beregsău Mare	6500
Sintar	5000	Chișoda	25000	Dinaș	5000	Beregsău Mic	6000
Bucovăț	6500	Giulvăz	5500	Sănmartinu Sărcesc	5500	Sănandrei	6500
Bazoșu Nou	6500	Crai Nou	5000	Pișchia	5500	Carani	6500
Cărpiniș	7000	Ivanda	5000	Bencecu de Jos	3000	Covaci	6500
Iecea Mică	7000	Rudna	5000	Bencecu de Sus	3000		

Notă:

1. Valorile sunt exprimate în euro pe unitatea de măsură, hectar.

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro; tel: 0769688998; 0726191739; fax: 0356 337411

25000 euro / 10000 mp = 2,5 euro / m.p

