



HOTĂRÂREA nr. 50/28.02.2024
privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru obiectivul de
utilitate publică "Amenajarea intersecțiilor DJ592 cu strada Hodoș din localitatea
Albina și cu DJ592A - Sacoșu Turcesc"

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 4308/15.02.2024 al vicepreședintelui Consiliului Județean Timiș, domnul Alexandru - Constantin Proteasa, precum și Raportul de specialitate nr. 4309/15.02.2024 al Serviciului de gestionare a patrimoniului, prin care se solicită aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru obiectivul de utilitate publică "Amenajarea intersecțiilor DJ592 cu strada Hodoș din localitatea Albina și cu DJ592A - Sacoșu Turcesc",

ținând cont de Avizul nr. 162/19.02.2024 al Serviciului de consultanță și avizare juridică din cadrul Consiliului Județean Timiș,

luând în considerare lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul "Amenajarea intersecțiilor DJ592 cu strada Hodoș din localitatea Albina și cu DJ592A - Sacoșu Turcesc" înaintată de primăriile comunelor Moșnița Nouă și Sacoșu Turcesc,

ținând cont de Programul de investiții publice pe anul 2024 pentru bugetul propriu al Județului Timiș, a sumelor necesare acordării despăgubirilor pentru persoanele expropriate, capitol 84.02 - Transporturi, II. Proiecte cu fonduri din bugetul Județului Timiș, Programul Național de Dezvoltare Locală, alte programe derulate de Direcția de drumuri și transport, C. Alte cheltuieli de investiții, poziția 20, din Anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 31/08.02.2024,

motivată de faptul că amenajarea intersecțiilor DJ592 cu strada Hodoș din localitatea Albina și cu DJ592A - Sacoșu Turcesc presupune un necesar de terenuri care nu fac parte din domeniul public al județului și care trebuie dobândite prin expropriere,

având în vedere temeiurile juridice prevăzute de:

- a) art. 1 alin. (5) și art. 122 din Constituția României, republicată;
- b) art. 3, art. 4 și art. 6 paragraful 1 din Carta Europeană a Autonomiei Locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art. 173 alin. (1) lit. f), art. 182 alin. (1) și art. 296 alin. (6) și alin. (7) din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 54 alin. (1) din Ordonanța de Guvern nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare; art. 2 alin. (2¹), art. 5 alin. (1), art. 8 alin. (1), alin. (2) și alin. (2²), art. 9 alin. (1) și alin. (3) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare; art. 4 alin. (2) și art. 5 din Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;
- e) art. 3, art. 82 și art. 84 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;



f) Regulamentul cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri ale Consiliului Județean Timiș, aprobat prin Dispoziția nr. 65/2020;

g) Regulamentul privind organizarea și funcționarea Consiliului Județean Timiș aprobat prin Hotărârea nr. 91/2021, cu modificările și completările ulterioare;

fiind îndeplinite procedurile prevăzute de art. 124, art. 125, art. 136, art. 139 și art. 178 - art. 182 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, privind convocarea și avizarea proiectelor de hotărâri în comisiile de specialitate ale Consiliului Județean Timiș,

ținând cont de faptul că proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil de către Comisia de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea patrimoniului, Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, lucrări publice și protecția mediului, Comisia pentru cultură, învățământ, activități științifice, tineret și sport și Comisia pentru administrație publică locală,

în temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Județean Timiș adoptă următoarea HOTĂRÂRE:

Art. 1. - Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică "Amenajarea intersecțiilor DJ592 cu strada Hodoș din localitatea Albina și cu DJ592A - Sacoșu Turcesc", expropriator fiind județul Timiș, reprezentat de Consiliul Județean Timiș.

Art. 2. - Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică "Amenajarea intersecțiilor DJ592 cu strada Hodoș din localitatea Albina și cu DJ592A - Sacoșu Turcesc", potrivit planului topografic cu amplasamentul lucrării, prevăzut în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. - Se aprobă lista imobilelor afectate de coridorul de expropriere, identificat conform planului topografic cu amplasamentul lucrării vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș sub nr. 4999/2023 și nr. 5003/2023, precum și lista proprietarilor și a suprafețelor care urmează a fi expropriate, prevăzute în Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. - Se însușesc Rapoartele de evaluare elaborate de Ec. Dr. Pacioagă Simona Crenguța, evaluator autorizat ANEVAR, cuprinse în Anexa nr. 3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, pentru fiecare imobil ce urmează a fi expropriat în vederea realizării obiectivului de investiții "Amenajarea intersecțiilor DJ592 cu strada Hodoș din localitatea Albina și cu DJ592A - Sacoșu Turcesc".

Art. 5. - Se aprobă ca justă despăgubire pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică prevăzut la art. 1, suma globală de 85.909,40 lei, compusă din sumele individuale aferente despăgubirii, prevăzute în Anexa nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



Art. 6. - Sumele prevăzute la art. 5 a prezentei hotărâri vor fi alocate din bugetul județului Timiș, și se virează de către Direcția de buget-finanțe din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Timiș, în termen de 30 de zile de la data adoptării prezentei hotărâri, într-un cont bancar deschis pe numele Județului Timiș, la dispoziția proprietarilor de imobile afectate de exproprierea pentru realizarea lucrării de utilitate publică "Amenajarea intersecțiilor DJ592 cu strada Hodoș din localitatea Albina și cu DJ592A - Sacoșu Turcesc", în vederea plății despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere, în condițiile legii.

Art. 7. - Planul topografic cu amplasamentul lucrării de utilitate publică se aduce la cunoștința publică prin afișare la sediul Consiliului Local al Comunei Moșnița Nouă și Comunei Sacoșu Turcesc și pe pagina proprie de internet a expropriatorului.

Art. 8. - Numele și prenumele proprietarilor au fost identificate conform documentației avizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, iar plata despăgubirilor se va realiza către persoanele care dovedesc dreptul de proprietate sau alt drept real în condițiile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Art. 9. - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează președintele consiliului județean prin Direcția de administrare a patrimoniului și Direcția de buget-finanțe.

Art. 10. - Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial al Județului Timiș și pe site - ul propriu la adresa www.cjtimis.ro, și se comunică:

- a) Instituției Prefectului - Județul Timiș;
- b) Direcției de administrare a patrimoniului;
- c) Direcției de buget - finanțe;
- d) Direcției de drumuri și transport;
- e) Arhitectului Șef;
- f) Serviciului de investiții;
- g) Serviciului managementul proiectelor și strategii;
- h) Serviciului de administrație publică locală, monitor oficial și transparență decizională;
- i) Consiliului local al Comunei Moșnița Nouă;
- j) Consiliului local al Comunei Sacoșu Turcesc;
- k) Societății IRICONSTRUCT S.R.L.

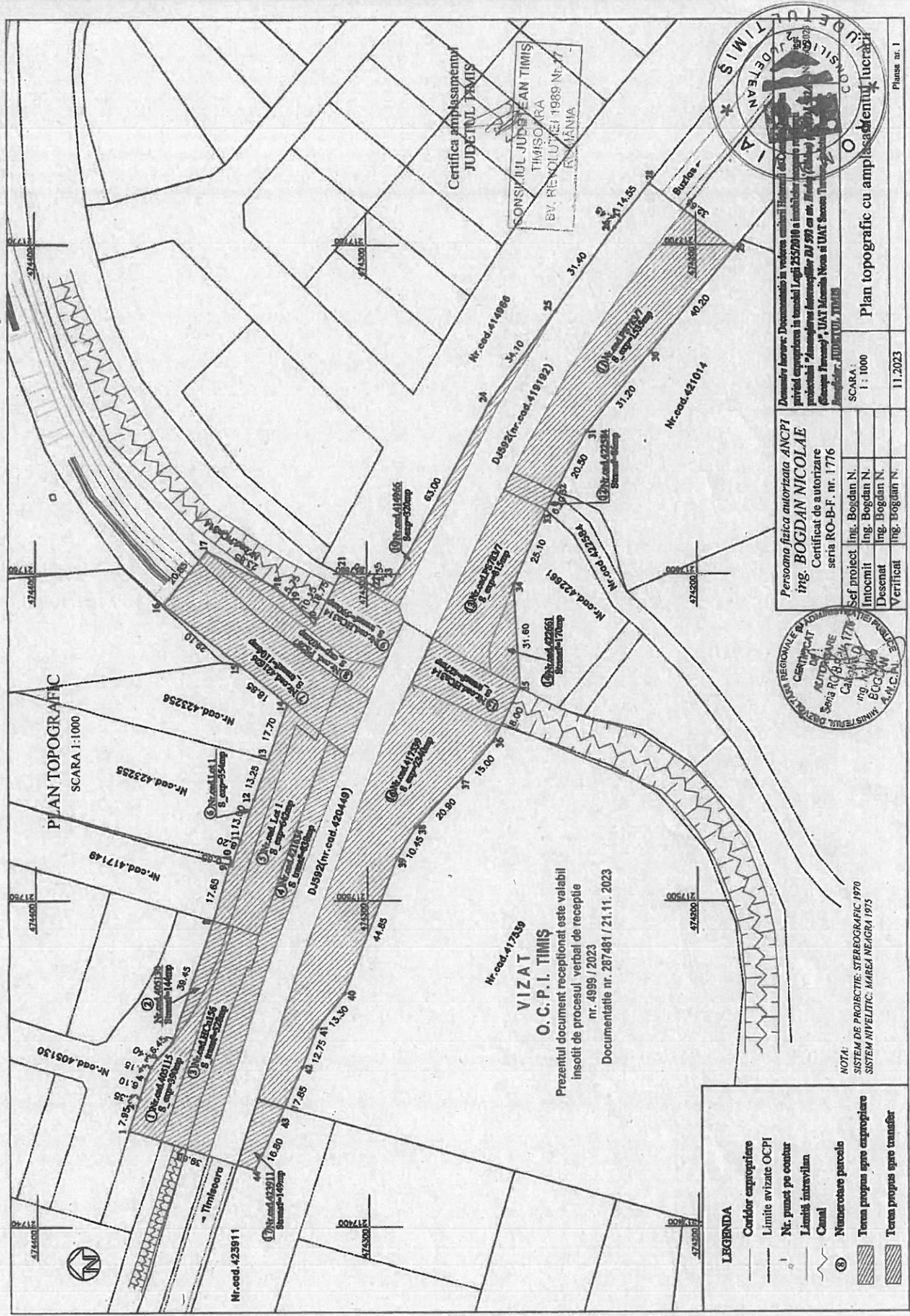
**PREȘEDINTELE
CONSILIULUI JUDEȚEAN TIMIȘ**

Alin-Adrian Nica



Contrasemnează
**SECRETARUL GENERAL
AL JUDEȚULUI TIMIȘ**
Ioan-Dănuț Ardelean

Anexa 1 la HCT 50/28.02.2024



Anexa 2 la HCT 50/28 02 2024

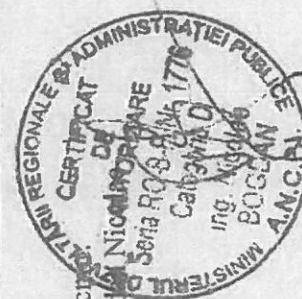
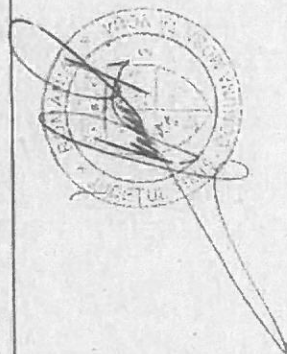
Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul:

„Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodos (Albina) și cu DJ 592A (Sacosu Turcesc)” - UAT Moșnița Nouă, jud. Timis

Nr. ord.	Nr. ord.	Județ	UAT	Nume și prenumele / denumirea deținătorului terenului	Nr. parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. titlu de proprietate	Suprafața totală act	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața afectată (mp)
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	Timiș	Moșnița Nouă	BECHERESCU GHEORGHITA	405115	405115	689	Curți Construcții	Intravilan	390
2	5	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	Lot 1	-	-	-	Extravilan	642
3	6	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	Lot 1	-	-	-	Intravilan	354
4	8	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	PS287	-	-	Pășune	Extravilan	402
5	10	Timiș	Moșnița Nouă	NAZNEANU MARGARETA DENISS	414966	414966	12575	Arabil	Intravilan	320
6	11	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	PS783/7	-	-	Pășune	Extravilan	1535
7	13	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	PS783/7	-	-	Pășune	Extravilan	815
8	14	Timiș	Moșnița Nouă	KULCSAR ECATERINA	422661	422661	2200	Arabil	Extravilan	170
9	16	Timiș	Moșnița Nouă	GYORFI MARIA	417539	417539	16200	Arabil	Extravilan	2340
Total (mp)										6968



Recepționat:



Intocmit de

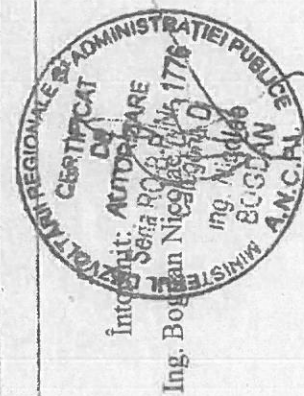
Ing. Bogdan Nicolae

Anexa 2 la HCT 50/28.02.2024

Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul:

"Amplasarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodocș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)" - UAT Sacoșu Turcesc, jud. Timiș

Nr. crt.	Nr. ord.	Județ	UAT	Numele și prenumele / denumirea definiției terenului	Nr. parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. titlu de proprietate	Suprafața totală act	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața afectată (mp)
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	Timiș	Sacoșu Turcesc	KOLLER GABRIEL-ADRIAN, KOLLER ENIKO-ILONKA	784/1/3	405586	3048	Arabil	Extravilan	65
2	2	Timiș	Sacoșu Turcesc	COMUNA SACOSU TURCESC, CIF: 5481576	LOT 1 ✓	-	-	Pășune	Extravilan	403
3	3	Timiș	Sacoșu Turcesc	S.C. CENTRO SERVICE INDUSTRY S.R.L., CIF: 19210429	A784/1/4 ✓	400020	1360	Arabil	Intravilan	423
4	5	Timiș	Sacoșu Turcesc	S.C. CENTRO SERVICE INDUSTRY S.R.L., CIF: 19210429	401100	401100	13198	Arabil	Intravilan	116
5	6	Timiș	Sacoșu Turcesc	ROȘU MARIA	410891 ✓	410891	9453	Arabil	Extravilan	1293
6	7	Timiș	Sacoșu Turcesc	SC PARADIS PARK SRL, CIF: 17904343	A782/1/a ✓	401898	13350	Arabil	Extravilan	405
7	8	Timiș	Sacoșu Turcesc	BĂLU RUJA	A772/4/11	28466/10	11200	Arabil	Extravilan	268
8	9	Timiș	Sacoșu Turcesc	POPOVICI ALEXANDRU	A772/4/12 ✓	22984/10	21500	Arabil	Extravilan	1307
9	11	Timiș	Sacoșu Turcesc	VOSTNAR LUCIANA-MARICA	400304 ✓	400304 ✓	13973	Arabil	Extravilan	547
10	12	Timiș	Sacoșu Turcesc	IANCUTI LUCIAN-ALIN	400303	400303	13974	Arabil	Extravilan	38
Total (mp)										4865



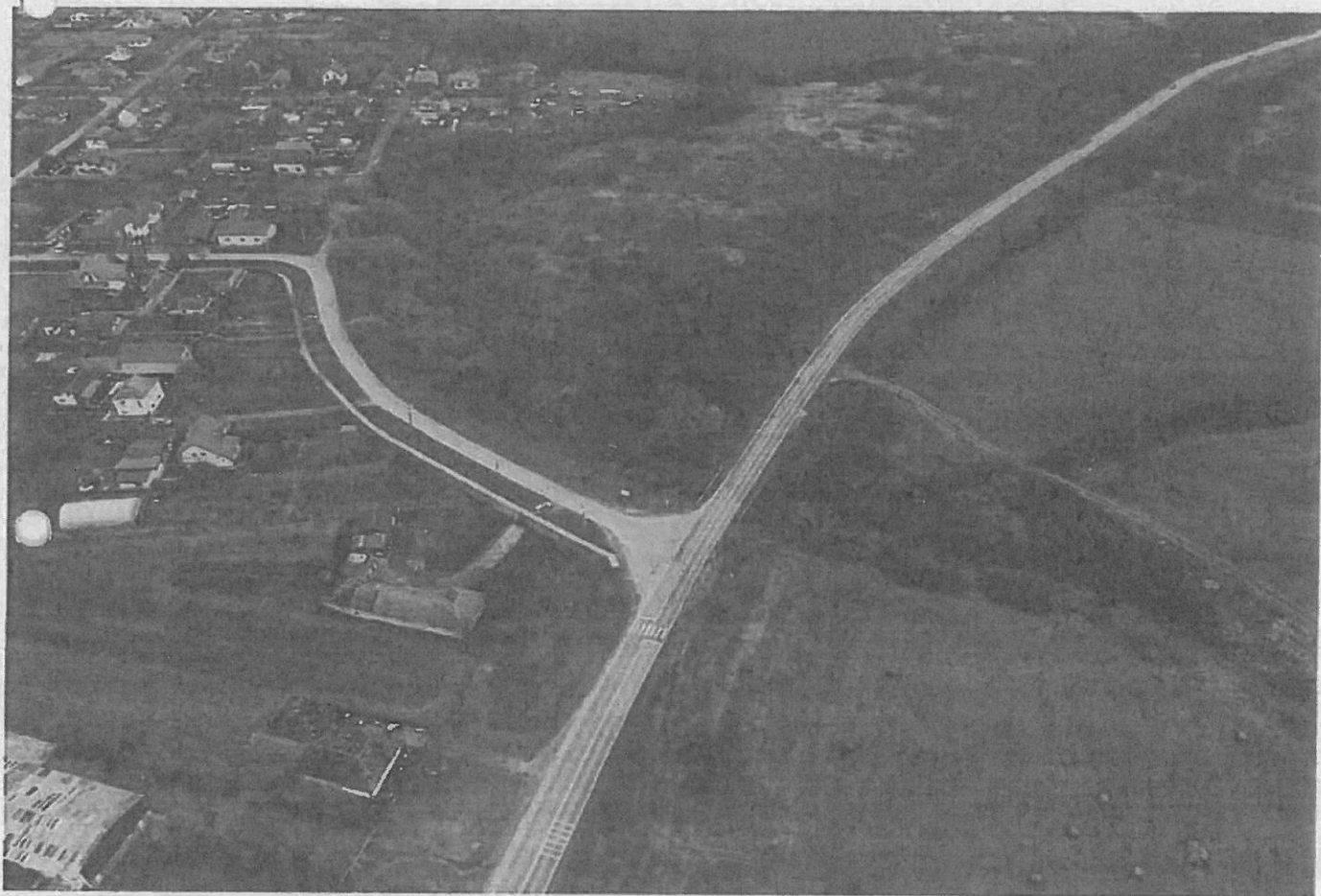
Amexa 3 la HcJT. 50/28.02.2024



ROMPRICE

**"Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina)
și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)" - UAT Moșnița Nouă,
jud. Timiș**

**RAPORT DE EVALUARE
UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș**



Beneficiar: CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ

Proiectant: IRICONSTRUCT S.R.L.

NOIEMBRIE 2023



RAPORT DE EVALUARE
Terenuri care fac parte din zona de expropriere a lucrării
de utilitate publică:

**“Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș
(Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)”**

UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș

Beneficiar: CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ

Proiectant: IRICONSTRUCT S.R.L.

Noiembrie 2023



CUPRINS

Certificare	2
Sinteza evaluării	3
Obiectul evaluării	3
Beneficiarul raportului	3
Scopul evaluării	3
Bazele evaluării. Tipul valorii estimate	3
Data evaluării	5
Termenii de referință ai evaluării	6
Identificarea și competența evaluatorului	6
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	6
Scopul și utilizarea evaluării	6
Dreptul de proprietate evaluat și valoarea estimată	6
Data evaluării	7
Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	7
Declararea conformității cu Standardele de Evaluare	7
Moneda în care este exprimată valoarea	8
Ipoteze și ipoteze speciale	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
Probleme de mediu	9
Prezentarea datelor	10
Identificarea proprietății	10
Date zonă, vecinătăți și amplasare	10
Analiza pieței imobiliare	12
Analiza zonei	13
Cererea	13
Oferta competitivă	13
Echilibrul pieței	13
Analiza celei mai bune utilizări	14
Evaluarea proprietății	15
Estimarea valorii de despăgubire	15
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	17
Anexe	19



Prezentul raport de evaluare s-a elaborat pentru estimarea valorii de despăgubire pentru terenurile care constituie coridorul de expropriere în cadrul execuției lucrării de utilitate publică "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc), UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș, în conformitate cu prevederile Legii 255/2010, cu modificările și completările ulterioare raport care constituie baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Pentru întocmirea prezentului raport în conformitate cu legile mai sus amintite, am utilizat "Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2023". Informațiile despre imobilele evaluate au fost preluate din documentația tehnică și cadastrală întocmită. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și în consecință, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Scopul acestui raport de evaluare îl reprezintă calculul valorii despăgubirilor pentru proprietățile imobiliare expropriate, în conformitate cu prevederile legii 255/2010. Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită. Raportul va fi valabil numai atunci când este prezentat în totalitatea sa și numai în scopul prezentat anterior. În vederea respectării Legii 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, raportul reprezintă o deviere de la Standardele de evaluare 2022.

Având în vedere cele exprimate, prezentăm mai jos valoarea de despăgubire a imobilelor care fac obiectul prezentului raport, calculată în conformitate cu prevederile Legii 255/2010, cu modificările și completările ulterioare:

49.153 LEI echivalent 9.889,7 EUR

Valorile se supun atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este valabilă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o data ulterioară.

Ec. Dr. Simona Crenguța Pacioagă
expert tehnic judiciar
evaluator autorizat
membru titular ANEVAR





Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și reprezintă analizele, opinii și concluzii personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație. De asemenea, certificăm faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. La elaborarea prezentului raport a participat doar personal specializat, membrii ANEVAR.

Ec. Dr. Simona Crenguța Pacioagă
evaluator autorizat
membru titular ANEVAR
expert tehnic judiciar





Sinteza evaluării

Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenurile situate în intravilan și extravilan, incluse în coridorul de expropriere în cadrul execuției lucrării de utilitate publică "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)", UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș, după cum urmează:

Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul:

"Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)" - UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș

Nr.crt.	Nr.ord.	Judet	UAT	Numele și prenumele denumirea deținătorului terenului	Nr. parcele	Nr. Carte Funciara Nr. titlu de proprietate	Suprafata totală act	Categ. de folosință	Intravilan Extravilan	Suprafata afectată (mp)
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	Timiș	Moșnița Nouă	BECHERESCU GHEORGHITA	405115	405115	689	Cuși Construcții Teren pentru zona verde	Intravilan	390
2	5	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	Lot 1	-	-	Neproductiv	Extravilan	642
3	6	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	Lot 1	-	-	Zona Verde	Intravilan	354
4	8	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	PS267	-	-	Pășune	Extravilan	402
5	10	Timiș	Moșnița Nouă	NAZNEANU MARGARETA DENISS	414966	414966	12575	Arabil pentru drum	Intravilan	320
6	11	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	PS783 7	-	-	Pășune	Extravilan	1535
7	13	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	PS783 7	-	-	Pășune	Extravilan	815
8	14	Timiș	Moșnița Nouă	KULCSAR ECATERINA	422661	422661	2200	Arabil	Extravilan	170
9	16	Timiș	Moșnița Nouă	GYORFI MARIA	417539	417539	16200	Arabil	Extravilan	2340
Total (mp)										6968

Beneficiarul raportului

Acest raport este adresat **CONSILIULUI JUDEȚEAN TIMIȘ**, în calitate de destinatar și **IRICONSTRUCT SRL**, în calitate de client.

Scopul evaluării

Scopul final al raportului este estimarea valorii de despăgubire a terenurilor necesar a fi expropriate conform legii 255/2010, actualizată, pentru execuția lucrării de utilitate publică "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)", UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș.

Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Evaluarea este un proces de estimare a valorii care exprimă, în fapt, o calitate a bunului. Valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de Evaluare, reprezintă "suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un compărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".



Conform scopului prezentat, în prezentul raport s-a urmărit estimarea valorii speciale (de despăgubire) la momentul efectuării lucrării și în condițiile Legii 255/2010 actualizată, modificată și completată prin Legea 233/2018 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. În consecință, nu este respectată în totalitate definiția valorii de piață, ceea ce duce la modificarea tipului de valoare estimată, evaluatorul estimând în continuare o valoare specială a terenurilor.

Valoarea specială este o sumă de bani care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un anumit cumpărător special; acest tip de valoare poate fi exprimată atunci când un activ are caracteristici (fizice, economice sau juridice) care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață.

Valoarea specială ar putea fi asociată cu elemente ale valorii de exploatare continuă și cu valoarea de investiție sau subiectivă.

Valoarea de despăgubire este o valoare special definită, conform art. 26 din legea 33/1994, astfel: „Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului. La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se tranzacționează, 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”. Pretul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză este chiar valoarea de piață, determinată de obicei prin metoda comparației directe. În legea 255/2010 se prevăd următoarele:

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

Art.11 alin (8)

(8) 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.

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

Art. 22. - (1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de



proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de drept nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

* (6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Data evaluării

Prezentul raport a fost realizat în data de 21.11.2023.

Moneda în care este exprimată valoarea

Conform solicitării destinatarului, opinia evaluării va fi prezentată atât în LEI, cât și în EUR; potrivit cursului afișat de BNR, la data evaluării 1 EUR = 4,9701 LEI.



Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare este realizat de evaluator autorizat EPI – Simona Crenguța Pacioagă, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 14936.

Evaluatorul certifică faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate, putând oferi o evaluare obiectivă și imparțială asupra valorii. La data elaborării, evaluatorul care semnează raportul este membru ANEVAR, specializarea "Evaluarea proprietăților imobiliare", are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și deține un doctorat în domeniul Finanțe - Evaluarea activelor financiare. Informațiile privind calificarea evaluatorului au fost aduse la cunoștința clientului.

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Această lucrare se adresează **CONSILIULUI JUDEȚEAN TIMIȘ**, în calitate de destinatar și s-a realizat în baza contractului încheiat cu clientul **IRICONSTRUCT SRL**.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt destinate doar clientului, destinatarului și persoanelor desemnate de acesta, doar cu scopul menționat, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorului.

Scopul și utilizarea evaluării

Raportul urmărește o analiză cât mai complexă a imobilelor evaluate, având ca scop estimarea valorii speciale (de despăgubire) a terenurilor necesar a fi expropriate conform legii 255/2010, actualizată, pentru execuția lucrării de utilitate publică "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)", UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș. Pentru orice alt scop proprietatea poate avea o altă valoare. Valoarea este valabilă la data întocmirii raportului.

Dreptul de proprietate evaluat și valoarea estimată

În concordanță cu scopul lucrării, dreptul de proprietate evaluat este dreptul de proprietate asupra terenurilor. Estimarea valorii de despăgubire a avut în vedere "Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2023" publicat de Camera Notarilor Publici Timișoara. În Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local se precizează faptul că:

"Art. 5. al. (1). În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art.1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2, alin.(2) are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferentă, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de



Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de Camerele Notarilor Publici și termenul în care acestea se vizează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.”

Art. 8, alin. (1) din Normele de aplicare a legii 255/2010 publicate în 2011 prevede faptul că: “Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietății imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11, alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de Camerele Notarilor Publici, potrivit art. 77, alin. (5) din Legea 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare”. Potrivit legii, despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

Data evaluării

Evaluarea imobilelor s-a realizat la data de 15.11.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile estimate de evaluator.

Natură și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare au fost consultate informațiile primite de la client, precum și o serie de documente oficiale:

- “Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2023”, publicat de Camera Notarilor Publici Timișoara;
- Informații de natură juridică privind imobilele care constituie coridorul pentru execuția lucrării de utilitate publică “Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)”, UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș: plan de amplasament și delimitare a coridorului de expropriere și lista imobilelor care constituie coridorul;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării de obiective de interes național, județean și local cu modificările și completările ulterioare, Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010;
- Analiza pieței specifice: analize preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc); studii statistice, evoluția pieței specific, informații existente în baza de date a evaluatorului;

■ Standardele de evaluare a bunurilor 2022:

Standarde generale

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

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Declararea conformității cu Standardele de Evaluare

În vederea respectării Legii 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, raportul

- din care lățimea benzilor de încadrare:
- pantă transversală:
 - cale inelară și brațe de acces:
 - supralărgire la interior (zona de siguranță):
 - inel de semnalizare (parte din insula centrală):
 - acostamente:
- clasa de importanță:
- categoria de importanță:



III;

C.

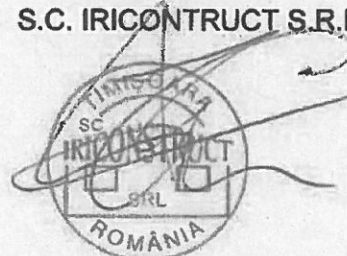
c) Indicatori financiari, socio-economici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții:

Pentru amenajarea intersecțiilor în VARIANTA 1 (STRUCTURĂ RUTIERĂ MIXTĂ), costurile estimative, fără TVA, pentru realizarea investiției sunt de **10.277.353,54 lei**, din care C+M = **8.889.199,45 lei**.

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni:

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții este de **6 luni**.

Întocmit,
PROIECTANT
S.C. IRICONSTRUCT S.R.L.



"Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina)
și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)"

Județul Timiș, prin Consiliul Județean

Proiectant:
S.C. IRICONSTRUCT S.R.L.
RO17953508, J35/2927/14.09.2005
Timișoara, str. Letea, nr. 24, ap. S.A.D.1



DEVIZUL GENERAL				
al obiectivului de investiții				
"AMENAJAREA INTERSECȚIILOR DJ 592 CU STR. HODOȘ (ALBINA) ȘI CU DJ 592A (SACOȘU TURCESC)" - VARIANTA 1				
(conf. HG 907/29.11.2016)				
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare*	TVA	Valoare
		(fără TVA)	19%	(cu TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1: Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului.				
1.1	Obținerea terenului	122.500,00	4.275,00	126.775,00
	1.1.1. Valoare teren expropriat	100.000,00	0,00	100.000,00
	1.1.1.1 Valoare teren expropriat - Intersecția DJ 592 cu str. Hodoș (Albina)	50.000,00	0,00	50.000,00
	1.1.1.2 Valoare teren expropriat - Intersecția DJ 592 cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)	50.000,00	0,00	50.000,00
	1.1.2. Valoare documentații cadastrale	7.500,00	1.425,00	8.925,00
	1.1.3. Valoare rapoarte de evaluare	5.000,00	950,00	5.950,00
	1.1.4. Valoare servicii juridice	10.000,00	1.900,00	11.900,00
1.2	Amenajarea terenului	99.140,00	18.836,60	117.976,60
	1.2.1. Amenajarea terenului - Intersecția DJ 592 cu str. Hodoș (Albina)	46.740,00	8.880,60	55.620,60
	1.2.2. Amenajarea terenului - Intersecția DJ 592 cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)	52.400,00	9.956,00	62.356,00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	33.325,00	6.331,75	39.656,75
	1.3.1. Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială - Intersecția DJ 592 cu str. Hodoș (Albina)	16.662,50	3.165,88	19.828,38
	1.3.2. Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială - Intersecția DJ 592 cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)	16.662,50	3.165,88	19.828,38
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	75.000,00	14.250,00	89.250,00
	1.4.1. Relocarea/protecția utilităților - Intersecția DJ 592 cu str. Hodoș (Albina)	50.000,00	9.500,00	59.500,00
	1.4.2. Relocarea/protecția utilităților - Intersecția DJ 592 cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)	25.000,00	4.750,00	29.750,00
TOTAL CAPITOL 1		329.965,00	43.693,35	373.658,35
CAPITOLUL 2: Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
2.1	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 2		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 3: Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	40.000,00	7.600,00	47.600,00
	3.1.1. Studii de teren	40.000,00	7.600,00	47.600,00
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
	3.1.3. Alte studii specifice	0,00	0,00	0,00
3.2	Documentații - suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	5.000,00	931,00	5.931,00

"Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina)
și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)"

Județul Timiș, prin Consiliul Județean



3.3	Expertizare tehnică	5.000,00	950,00	
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	0,00	0,00	
3.5	Proiectare	146.557,12	27.845,85	174.402,97
	3.5.1 Tema de proiectare	0,00	0,00	0,00
	3.5.2 Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
	3.5.3 Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	44.330,88	8.422,87	52.753,75
	3.5.4.1 Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/ autorizațiilor - faza S.F.	17.697,68	3.362,56	21.060,24
	3.5.4.2 Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/ autorizațiilor - faza P.T.E.	40.568,72	7.708,06	48.276,78
	3.5.5 Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	10.000,00	1.900,00	11.900,00
	3.5.6 Proiect tehnic și detalii de execuție	33.959,84	6.452,37	40.412,21
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanță	0,00	0,00	0,00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0,00	0,00	0,00
	3.7.2. Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistență tehnică	59.168,56	11.242,03	70.410,59
	3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului	9.168,56	1.742,03	10.910,59
	3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor	5.000,00	950,00	5.950,00
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	4.168,56	792,03	4.960,59
	3.8.3 Dirigenție de șantier, asigurată de personal tehnic de specialitate, autorizat (drumuri + electrice)	50.000,00	9.500,00	59.500,00
TOTAL CAPITOL 3		255.725,68	48.568,88	304.294,56
CAPITOLUL 4: Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	8.658.281,45	1.645.073,48	10.303.354,93
	OBIECTUL 1: INTERSECȚIA DJ 592 CU STR. HODOȘ (ALBINA) - VARIANTA 1	4.149.749,95	788.452,49	4.938.202,44
	OBIECTUL 2: INTERSECȚIA DJ 592 CU DJ 592A (SACOȘU TURCESC) - VARIANTA 1	4.508.531,50	856.620,99	5.365.152,49
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	0,00	0,00	0,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 4		8.658.281,45	1.645.073,48	10.303.354,93
CAPITOLUL 5: Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	23.453,00	4.456,07	27.909,07
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	23.453,00	4.456,07	27.909,07
	5.1.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier - Intersecția DJ 592 cu str. Hodoș (Albina)	11.726,50	2.228,04	13.954,54
	5.1.1.2. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier - Intersecția DJ 592 cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)	11.726,50	2.228,04	13.954,54

"Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina)
și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)"

Județul Timiș, prin Consiliul Județean



5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	0,00	0,00	0,00
5.2 Comisioane, cote, taxe, costul creditului	97.781,19	0,00	97.781,19
5.2.1. Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	44.446,00	0,00	44.446,00
5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	8.889,20	0,00	8.889,20
5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	44.446,00	0,00	44.446,00
5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	0,00	0,00	0,00
5.3 Cheltuieli diverse și neprevăzute	907.147,21	172.357,97	1.079.505,18
5.4 Cheltuieli pentru informare și publicitate	5.000,00	950,00	5.950,00
TOTAL CAPITOL 5	1.033.381,41	177.764,04	1.211.145,45
CAPITOLUL 6: Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste			
6.1 Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2 Probe tehnologice și teste	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 6	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	10.277.353,54	1.915.099,75	12.192.453,28
Din care C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	8.889.199,45	1.688.947,90	10.578.147,35

* în prețuri la data de 24.10.2023; 1 euro = 4,9678 lei

Beneficiar / Investitor,
JUDEȚUL TIMIȘ, PRIN CONSILIUL JUDEȚEAN

Întocmit,
ing. Irinel GRĂJDEANU





reprezintă o deviere de la Standardele de evaluare 2022. Nu au fost specificate cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit în cadrul procedurii. Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

Moneda în care este exprimată valoarea

Conform solicitării destinatarului, opinia evaluării va fi prezentată atât în EUR cât și în LEI, la data inspecției, cursul de schimb fiind 1 EUR = 4,9701 LEI.

Ipoteze și ipoteze speciale

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu o serie de ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea lucrării sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile conținute în documentația cadastrală furnizată de către IRICONSTRUCT SRL. Evaluatorul nu a realizat măsurători ale bunurilor evaluate, dimensiunile acestora fiind preluate din lista imobilelor care constituie coridorul de expropriere; evaluatorul nu are calificarea necesară validării acestor documentații. Toate planurile de situație, schițele, planurile construcțiilor puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție actele de proprietate ale imobilelor evaluate;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Situația actuală și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării și estimării valorii exprimate;
- Valoarea specială estimată este valabilă la data evaluării și în condițiile valabilității Studiilor de piață privind valorile minime ale imobilelor publicate de Camerele Notarilor Publici.
- Valoarea estimată în acest raport nu reprezintă valoarea de piață/valoarea justă sau alt tip al valorii definit în Standardele de evaluare a bunurilor, în acest context, pentru a respecta prevederile Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, prezenta lucrare s-a întocmit cu o deviere de la aceste Standarde.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodologiei de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Proprietățile au fost evaluate ca fiind libere de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- Evaluatorul a presupus ca imobilele analizate se conformează restricțiilor urbanistice din zonă;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra proprietății imobiliare, efectuând doar o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea;



Nu s-a putut face investigații asupra componentelor ce erau acoperite, neexpușe și inaccesibile și s-a presupus că starea tehnică a acestor părți este conformă cu tehnica lor, în condițiile unei utilizări raționale;

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 cunoștință;

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, interval în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative, care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general, când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice, precum 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 destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului, destinatarului și al persoanelor desemnate. Înainte ca acest raport de evaluare, sau orice parte din acesta, să fie reprodus, menționat în orice alt document, sau conținutul acestuia dezvăluit unei terțe persoane, se va obține mai întâi aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la forma și contextul publicării sau dezvăluirii respective.

Probleme de mediu

Evaluatorului nu i s-a cerut să investigheze potențialul de contaminare a proprietății; prin urmare, presupunem că, dacă s-ar face investigații, nu s-ar descoperi nimic care să afecteze valoarea acesteia. Evaluatorul nu a efectuat nicio investigație relativ la folosirea anterioară a proprietății, pentru a stabili dacă aceasta prezintă potențial de contaminare și, presupunem deci, că nu există asemenea potențial. Altfel, valoarea proprietății poate fi afectată în sensul diminuării cu o valoare nespecificată.



Prezentarea datelor

Identificarea proprietății

În acest raport au fost evaluate terenurile situate în intravilan și extravilan, incluse în coridorul de expropriere în cadrul execuției lucrării de utilitate publică "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)", UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș, după cum urmează:

Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul:

"Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)" - UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș

Nr. crt.	Nr. ord.	Județ	UAT	Nume și prenumele denumirea deținătorului terenului	Nr. parcela	Nr. Carte Funciara Nr. titlu de proprietate	Suprafața totală act	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața afectată (mp)
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	Timiș	Moșnița Nouă	BECHERESCU GHEORGHIȚA	405115	405115	689	Curți Construcții- Teren pentru zona verde	Intravilan	390
2	5	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	Lot 1	-	-	Neproductiv	Extravilan	642
3	6	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	Lot 1	-	-	Zona Verde	Intravilan	354
4	8	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	PS287	-	-	Pășune	Extravilan	402
5	10	Timiș	Moșnița Nouă	NAZNEANU MARGARETA DENISS	414966	414966	12575	Arabil pentru drum	Intravilan	320
6	11	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	PS783.7	-	-	Pășune	Extravilan	1535
7	13	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	PS783.7	-	-	Pășune	Extravilan	815
8	14	Timiș	Moșnița Nouă	KULCSAR ECATERINA	422661	422661	2200	Arabil	Extravilan	170
9	16	Timiș	Moșnița Nouă	GYORFI MARIA	417539	417539	16200	Arabil	Extravilan	2340
Total (mp)										6968

Date zonă, vecinătăți și amplasare

Terenurile evaluate sunt amplasate în intravilanul și extravilanul UAT Moșnița Nouă, între localitățile Albina și Moșnița Nouă, paralel cu DJ 592, și au categoria de folosință arabil, spații verzi, neproductiv și pășune. Zona de amplasare a proprietății este preponderant agricolă, în vecinătate predominând terenuri agricole cultivabile. În apropiere regăsim câteva construcții industriale agricole precum și case unifamiliale. Gradul de construire al zonei este scăzut. Potențialii cumpărători de terenuri în zonă sunt reprezentați în majoritate de localnici interesați de terenurile cultivabile pentru desfășurarea de activități agricole sau terenuri pentru construcții.

Toate informațiile necesare despre proprietate, au fost preluate din lista de imobile care constituie coridorul de expropriere. Evaluatorul nu a avut la dispoziție extrase de cărți funciare sau documente de proprietate: titluri de proprietate, contracte de vânzare-cumpărare, etc.



Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară din România și-a păstrat tendința ușoară de scădere în ceea ce privește prețurile proprietăților imobiliare în trimestrul 2 din acest an, cu toate că această evoluție a avut o dinamică diferită în funcție de vechimea construcțiilor. Prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale au scăzut în medie, cu 0,2-0,35 față de perioada ianuarie-martie 2023. Comparativ cu anul trecut, putem vorbi de o reducere de aproximativ 3% a prețurilor.

La nivelul orașelor mari s-au observat schimbări cu dinamică diferită: capitala a înregistrat un preț mediu de 1.650 de euro pe metru pătrat util în scădere cu aprox. 4% față de anul trecut.

În București, nivelul prețurilor s-a modificat neuniform, cele mai căutate cartiere fiind cele din centrul și nordul Bucureștiului: Zona Aviatorilor este cartierul care ocupă primul loc în ceea ce privește nivelul prețului și anume 2.700 euro pe metrul pătrat. Acesta este urmat de zona Herăstrău, în care prețurile încep de la 2.500 euro pe mp. Pe piața apartamentelor vechi, se poate observa o ușoară tendință de creștere în ultimele 2 luni, chiar dacă raportat la aceeași perioadă a anului trecut, prețurile rămân cu 1% sub nivelul din iulie 2022, pentru apartamente cu 2 camere, oferta situându-se în jurul valorii de 1.500 euro/mp util.

În Cluj-Napoca deși s-au înregistrat modificări în ceea ce privește dinamica prețurilor, zonele în care întâlnim cele mai scumpe imobile au rămas în mare parte neschimbate, nivelul prețurilor ajungând aici la aproximativ 2.400 euro pe mp. Valorile de tranzacționare se mențin cu aprox 2-3% peste nivelul înregistrat anul trecut, apartamentele vechi fiind tranzacționate la un preț mediu de 2.450 de euro/mp util, iar cele noi la 2.540 euro/mp.

Timișoara nu a înregistrat modificări ale preferințelor cumpărătorilor în ceea ce privește cartierele orașelor. Tendința generală a fost de ușoară creștere, cu aprox. 2% față de aceeași perioadă a anului trecut, cu o medie de 1.460 eur/mp. Pe primul loc a rămas zona centrală - Piața Unirii cu un preț de aproximativ 1.600 de euro pe mp, urmat de zonele Bălcescu, și Take Ionescu, care au ajuns la un preț de 1.450 euro pe metru pătrat pentru un apartament. Aceste zone sunt urmate de către zona Complexului studențesc, zona Stadionului, cartierul Dacia - Circumvalațiunii și zona Torontalului care au înregistrat prețuri medii de aprox. 1350-1450 eur/mp.

În Brașov, zonele Drumul Poienii și Stupini au rămas printre cele mai căutate, ele având un preț de aproximativ 1.430 de euro pe metru pătrat. Aceste zone sunt urmate de Zona Centrului Istoric, centrul Civic, și zona Dealului Cetății Tractorul și zona 13 Decembrie. Și în cazul Brașovului, tendința generală a prețurilor în Brașov a fost una de creștere cu câteva procente, ajungând până la aprox 7-8% pentru apartamentele noi.

Analizând evoluția prețurilor la nivelul municipiului Constanța, observăm că zonele Falezii Nord, Capitol, Delfinariu ocupă în continuare locul fruntaș, prețurile de care se vând imobilele în aceste zone ajungând la 1.500 de euro pe metru pătrat util. Următoarele în clasament sunt zona Centrală, cu un preț de 1.400-1.450 de euro pe metru pătrat, zonele Tomis, Casa de cultură Tomis Nord, Primo și Far cu un preț de aprox. 1.300 -1.350 euro pe metru pătrat.

Durata medie de vânzare a unui imobil este diferită în fiecare oraș. Orașul care beneficiază de cea mai mică perioadă de vânzare este București, cu o durată medie de



35-40 de zile, celelalte orașe din țară având o perioadă medie de vânzare mai mare, ca de exemplu 50 de zile în Iași, 30 de zile în Brașov, 80 de zile în Constanța. S-au înregistrat creșteri și în ceea ce privește marja de negociere a prețurilor de vânzare, municipiile Brașov și Constanța având o marjă de negociere de 5% ; o creștere a flexibilității vânzătorilor a avut loc și în capitală, unde marja de negociere a ajuns la puțin sub 3%. La polul opus, în Iași și Timișoara au înregistrat scăderi a marjelor de negociere, în unele cazuri de până la 1,5% față de marja aferentă perioadei anterioare.

În ceea ce privește numărul de tranzacții înregistrate pe piață în acest an, la nivelul ianuarie-aprilie, se observă o reducere de aprox 24% comparativ cu ianuarie-aprilie 2022, la aprox 43.000 de tranzacții. Aceasta tendință s-a menținut constantă comparativ cu primul trimestru, semnalând o posibilă stabilizare a pieței.

Piața terenurilor a înregistrat evoluții distincte în funcție de tipul terenului. În timp ce terenurile agricole au înregistrat o stagnare în ceea ce privește prețul și volumul tranzacțiilor, piața terenurilor intravilane este în continuare atractivă atât pentru compărătorii mici, cât și pentru dezvoltatorii de proiecte rezidențiale sau comerciale în special în județele Cluj și Ilfov. Prețurile pentru terenurile agricole se situează între 6.000 - 10.000 euro pe hectar, în zona de vest a țării, prețul putând urca și peste aceste valori datorită interesului manifestat de investitorii străini.

Analiza zonei

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea piețelor imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Există puține alte alternative fezabile de utilizare a imobilelor. Pe baza celor prezentate anterior, piața imobiliară specifică este reprezentată de sectorul terenurilor arabile/terenurilor pentru construcții industrial-comerciale. Zona este preponderent agricolă, cu un nivel moderat de importanță. În analiza acestei piețe și a zonei delimitate am investigat aspecte legate de situația economică a localităților din jur, populația acestora, trenduri ale ultimilor ani, precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat. Populația zonei se consideră a fi cu venituri mici și medii.

Cererea

Având în vedere caracteristicile imobilelor evaluate, se remarcă un nivel moderat al cererii pentru imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători ai terenurilor în zonă sunt de regulă localnici interesați de desfășurarea de activități agricole sau cei care doresc construirea de imobile industrial-comerciale în zonă. Cererea este influențată de gradul de dezvoltare economică (dinamica investițiilor, nivelul veniturilor populației).

Oferta competitivă

Ofertanții de terenuri agricole în zonă sunt persoane fizice, iar prețurile solicitate de aceștia sunt cuprinse în intervalul 3-5 eur/mp și se diferențiază în funcție de localizare, suprafață, grad de comasare, respectiv 20-30 eur/mp pentru construcții industrial/comerciale.

Echilibrul pieței

Piața locală a terenurilor din zona Albina și Moșnița Nouă înregistrează în prezent o perioadă de stagnare. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și răspunde la prețul cererii. Marja de negociere în tranzacțiile cu astfel de proprietăți se situează în intervalul 3%-7%. Cu toate că cererea a înregistrat o evoluție pozitivă în ultimii ani, oferta excedă totuși cererea, fapt care conduce la crearea unei piețe a cumpărătorilor.



Analiza celei mai bune utilizări

În toate procesele de evaluare, opiniile asupra valorii se bazează pe utilizare. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți supuse evaluării oferă baza unei analize amănunțite a poziției competitive a proprietății imobiliare, așa cum se reflectă în raționamentul participanților de pe piață. În consecință, cea mai bună utilizare poate fi descrisă ca baza fundamentării valorii de piață.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite alternative posibile pe baza căreia vor fi generate ipotezele de lucru relevante pentru aplicarea metodelor de evaluare. Potrivit Standardelor de Evaluare ANEVAR, Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Aceasta trebuie să fie:

- permisă legal - utilizări permise de lege reglementări privind zonarea, restricții de construire, normative de construcție, impactul asupra mediului;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar - posibilitatea de obținere unui venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului;
- maxim productivă - să genereze venitul maxim dintre toate opțiunile de utilizare.

O utilizare care nu este permisă legal sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce acea utilizare este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiza că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Astfel, utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Pe piețele caracterizate de o volatilitate deosebită sau de dezechilibre severe între ofertă și cerere, cea mai bună utilizare a proprietății poate fi păstrarea acesteia pentru utilizarea viitoare. În alte situații, în care sunt identificate mai multe tipuri potențiale de cea mai bună utilizare, este necesară analiza acestor utilizări alternative în funcție de nivelele de venituri și cheltuieli viitoare previzionate. În cazul în care documentația de urbanism se află în curs de modificare, cea mai bună utilizare imediată a proprietății poate fi o utilizare intermediară. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau evaluatorului; aceasta este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea. De aceea, analiza și implementarea celei mai bune utilizări este un studiu economic și o analiză financiară concentrată asupra proprietății imobiliare în cauză.

Având în vedere specificul zonei (zonă rurală agricolă) și caracteristicile terenurilor s-a considerat că cea mai bună utilizare a acestora este cea actuală, potrivit categoriei de folosință.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această utilizare este:

- posibilă fizic: caracteristicile proprietății - localizare, suprafață și topografia plană sunt optime pentru utilizarea selectată;
- permisă legal: proprietatea poate obține permisele și autorizațiile legale prevăzute de regulamentele locale pentru utilizarea selectată;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă.



Evaluarea proprietății

Estimarea valorii proprietății s-a realizat parcurgând următoarele etape:

- Identificarea și inspecția proprietății;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale;
- Analiza pieței imobiliare specifice;
- Aplicarea metodologiei de evaluare în vederea estimării valorii de despăgubire.

Dat fiind scopul evaluării evaluatorul nu a putut utiliza metodele de evaluare specifice. Informațiile utilizate evaluare au fost obținute în urma unei cercetări de piață efectuată în teren, în zona de amplasare a imobilelor.

Estimarea valorii de despăgubire

Estimarea valorii de despăgubire s-a realizat cu respectarea prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru caza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și a avut în vedere "Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2023", publicat de Camera Notarilor Publici Timișoara. Au fost considerate informații despre terenurile evaluate cu privire la localizare, suprafață, categoria de folosință existente în lista cu privire la imobilele ce constituie coridorul de expropriere.

Valorile de despăgubire estimate pentru imobilele situate pe teritoriul administrativ al localității Moșnița Nouă, sunt următoarele:

Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul: "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)" - UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș											
Nr. crt.	Nr. ord.	Județ	UAT	Numele și prenumele denumirea detinatorului terenului	Nr. parcela	Nr. Carte Funcion. Nr. titlu de proprietate	Suprafața totală aer	Categ. de folosință	Intervilan/ Extravilan	Suprafața afectată (mp)	Valoarea despăgubirii conform legii 255/2010 (Lei)
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	Timiș	Moșnița Nouă	BECHERESCU GHEORGHIȚA	405115	405115	889	Carp Construcții-Teren pentru zona verde	Intervilan	330	4264.3
2	5	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	Lot 1	-	-	Agropecuare	Extravilan	642	2393.1
3	6	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	Lot 1	-	-	Zona Verde	Intervilan	354	3870.7
4	8	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	PS287	-	-	Pășune	Extravilan	402	2397.6
5	10	Timiș	Moșnița Nouă	NAZNEANU MARGARETA DENISS	414966	414966	12575	Arabil pentru drum	Intervilan	320	3499.0
6	11	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	PS783/7	-	-	Pășune	Extravilan	1535	354.9
7	13	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIF:4548570	PS783/7	-	-	Pășune	Extravilan	615	4860.8
8	14	Timiș	Moșnița Nouă	KULCSAR ECATERINA	422661	422661	2200	Arabil	Extravilan	2340	4226.4
9	16	Timiș	Moșnița Nouă	GYORFI MARIA	417539	417539	16200	Arabil	Extravilan	6968	4915.1
Total											4915.1

ROMPRICE

EVALUĂRI

*Calculul valorilor s-a realizat în funcție de localizarea și categoria de folosință a imobilelor

Având în vedere scopul evaluării și dispozițiile legale, evaluarea imobilelor s-a făcut în raportare la "Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș" publicat de Camera Notarilor Publici Timișoara.





Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt:

- Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării.
- Precizia: măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate.
- Cantitatea informațiilor.

În aceste condiții, ținând cont pe de o parte de scopul evaluării, de dispozițiile Legii 255/2010 actualizată, modificată și completată și de "Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2023", publicat de Camera Notarilor Publici Timișoara, în opinia evaluatorului, valoarea despăgubirilor terenurilor incluse în coridorul de expropriere în cadrul execuției lucrării de utilitate publică "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)", UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș, este de:

49.153 LEI echivalent 9.889,7 EUR

Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul: "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)" - UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș											
Nr. crt.	Nr. ord.	Județ	UAT	Nume și prenumele / denumirea deținătorului terenului	Nr. parcelă	Nr. Carte Funciară / Nr. titlu de proprietate	Suprafața totală act	Categ. de folosință	Intravilan / Extravilan	Suprafața afectată (mp)	Valoarea despăgubirii conform legii 255/2010 (Lei)
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	Timiș	Moșnița Nouă	BECHERESCU GHEORGHIȚA	405115	405115	689	Cartă Construcții - Teren pentru zona verde	Intravilan	390	4264,3
2	5	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CF:4548570	Lot 1	-	-	Neprodus	Extravilan	642	2393,1
3	6	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CF:4548570	Lot 1	-	-	Zona Verde	Intravilan	354	3870,7
4	8	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CF:4548570	PS267	-	-	Pășune	Extravilan	402	2397,6
5	10	Timiș	Moșnița Nouă	NAZNEANU MARGARETA DENISS	414966	414966	12575	Arabil pentru drum	Intravilan	320	3498,0
6	11	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CF:4548570	PS783/7	-	-	Pășune	Extravilan	1535	9154,9
7	13	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CF:4548570	PS783/7	-	-	Pășune	Extravilan	815	4860,6
8	14	Timiș	Moșnița Nouă	KULCSAR ECATERINA	422681	422681	2200	Arabil	Extravilan	170	1267,4
9	16	Timiș	Moșnița Nouă	GYOFFIMARIA	417539	417539	16200	Arabil	Extravilan	2340	17445,1
Total										6968	49153,36



ROMPRICE
EVALUARI



*Calculul valorilor s-a realizat în funcție de localizarea și categoria de imobilelor.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente de la data evaluării;

Ec. Dr. Simona Crenguța Pacioagă
evaluator autorizat
membru titular ANEVAR
expert tehnic judiciar

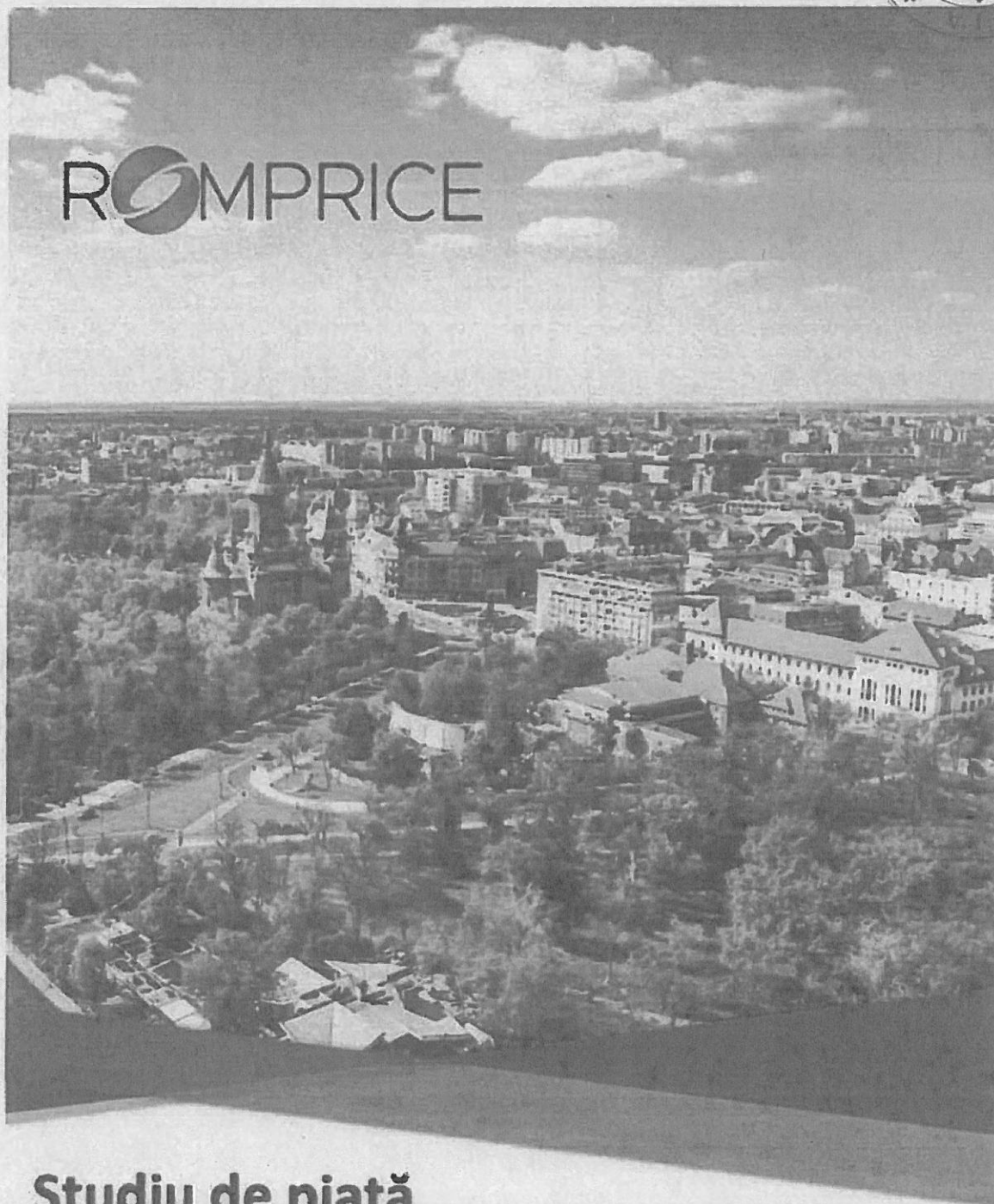




Anexe



Anexa 1. Extras din "Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș"



Studiu de piață
privind valorile minime ale imobilelor
din județul Timiș - 2023

Teren intravilan

Circumscripția Judecătorei Timișoara



Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Jimbolia	zona A 35	lecea Mică	7	lecea Mică	7	Remetea Mică	3
	alte zone 14	Cenel	7	Cenel	7	Moșnița Noua	zona A 90
Recaș	18	Bobda	6	Bobda	6		zona B 70
	≥ 10000 mp 11	Checea	6	Checea	6		zona C 55
Bazoș	7	Chevereșu Mare	11	Chevereșu Mare	11		zona D 30
Izvin	18	Dragășina	19	Dragășina	19	≥ 10000mp zona C, D	15
Herneacova	11	Vucova	5	Vucova	5	Albina	22
Nadăș	3	Dudeștii Noi	29	Dudeștii Noi	29	Moșnița Veche	A 70
Petrovaselo	6	Dumbravița	zona A 160	Dumbravița	zona A 160		zona B 55
Stanclova	5		zona B 125		zona B 125		zona C 30
Beclcherecu Mic	24		zona C 95		zona C 95		zona D 20
Biled	16		zona D 45		zona D 45	≥ 10000mp zona C, D	12
Bogda	6		zona D 25		zona D 25	Rudicica	25
Altringen	5	Fibiș	7	Fibiș	7	Urseni	zona A 45
Buzad	5	Foeni	4	Foeni	4		zona B 55
Charlottenburg	8	Cruceni	3	Cruceni	3		zona C 30
Cornet	3	Ghiroda	zona / 90	Ghiroda	zona / 90		alte zone 20
Sintar	3		zona B 50		zona B 50	≥ 10000 mp	10
Bucovăț	26		alte zone 30		alte zone 30	Orțișoara	24
Bazoșu Nou	21		≥ 10000 mp 25		≥ 10000 mp 25	Călacea	8
Carpihiș	15	Giarmata Vii	35	Giarmata Vii	35	Cornești	10

Teren extravilan

Circumscripția Judecătorei Timișoara

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

3. Prevederile de la punctul 2 se aplică și pentru parcelele de teren adiacente, care au cel puțin o latură comună, fac obiectul unei singure tranzacții și a căror suprafață este mai mică de 1 ha.

depășește sau este egală cu 10000 mp;

4. Valorile pentru terenurile încadrate în categoria de folosință spații verzi sau drum se vor calcula la 10% din valorile de mai sus

5. Pentru străzile ce nu se regăsesc în anexe se va solicita încadrarea în zonă.

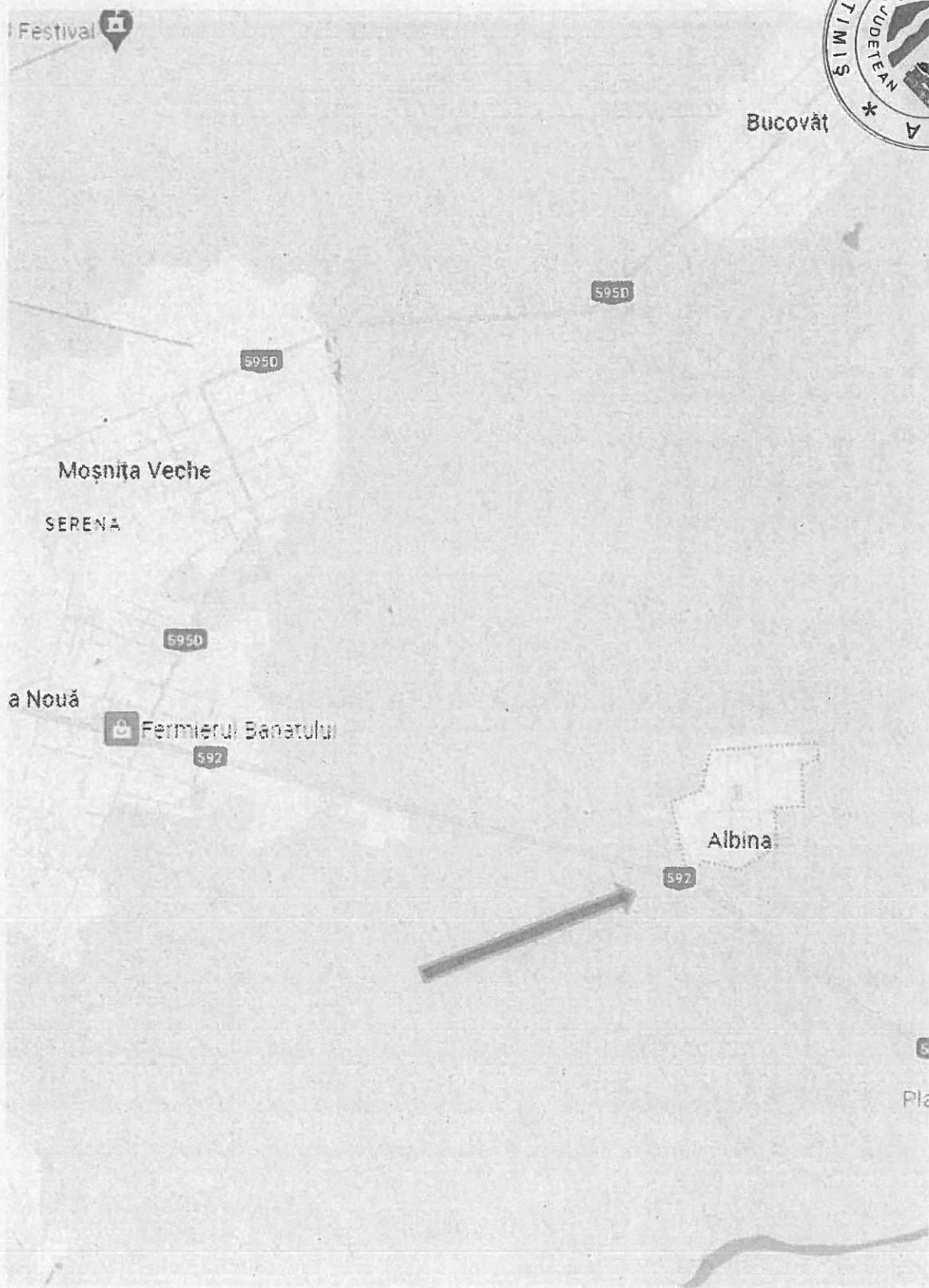
Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare		
Jimbolia	8000	Cenei	7000	Iecea Mare	7500	Muran	6500
Receaș	7500	Bobda	7000	Masloc	6000	Sălcuța Nouă	5500
Izvin	7500	Checea	7500	Altoș	5500	Remetea Mare	7500
Bazoș	7000	Cheveresu Mare	6500	Remetea Mică	5500	Ianova	7000
Hemeacova	7000	Dragșina	6500	Moșnița Nouă	40000	Sacoșu Turcesc	6500
Nadăș	5500	Vucova	6000	Albina	15000	Berini	6500
Petrovaselo	6500	Dudeștii Noi	8000	Moșnița Veche	30000	Icloda	6500
Slanciova	5500	Dumbrăvița	70000	Rudicica	20000	Oivești	6500
Becicherecu Mic	7500	Fibiș	6500	Urseni	20000	Stămora Română	6500
Biled	7500	Foeni	6000	Ortisoara	7000	Uliuc	6500
Bogda	6000	Cruceni	6000	Călacea	7000	Unip	6500
Altrîngen	6000	Ghiroda	50000	Comnești	7000	Sacchinez	7000
Buzad	6000	Giarmata Vii	45000	Seceani	7000	Bărăteaz	7000
Charlottenburg	6000	Giarmata	8000	Otelec	6000	Hodon	7000
Comeat	6000	Cerneleaz	7500	Pașe	7000	Săcăleaz	7500
Sintar	6000	Giroc	25000	Peciu Nou	7000	Beregsău Mare	7500
Bucovaș	7500	Chișoda	25000	Dinaș	6500	Beregsău Mic	7500
Bazoșu Nou	7500	Giulvăz	6500	Sămartinu Săbesc	6500	Săndrefe	7500
Cărpiniș	8000	Crai Nou	6000	Pișchia	7000	Carani	7500
Iecea Mică	8000	Ivanda	6500	Bencecu de Jos	7000	Covaci	7500
		Rudha	6000	Bencecu de Sus	7000		



Pășuni, livezi, vii, păduri și curți construite în extravilan

Pășuni, fânețe	80% din terenul arabil
Livezi, vii, păduri	150% din terenul arabil
Curți construite	200% din terenul arabil
Teren neproductiv	50% din terenul arabil
Helestea	300% din terenul arabil

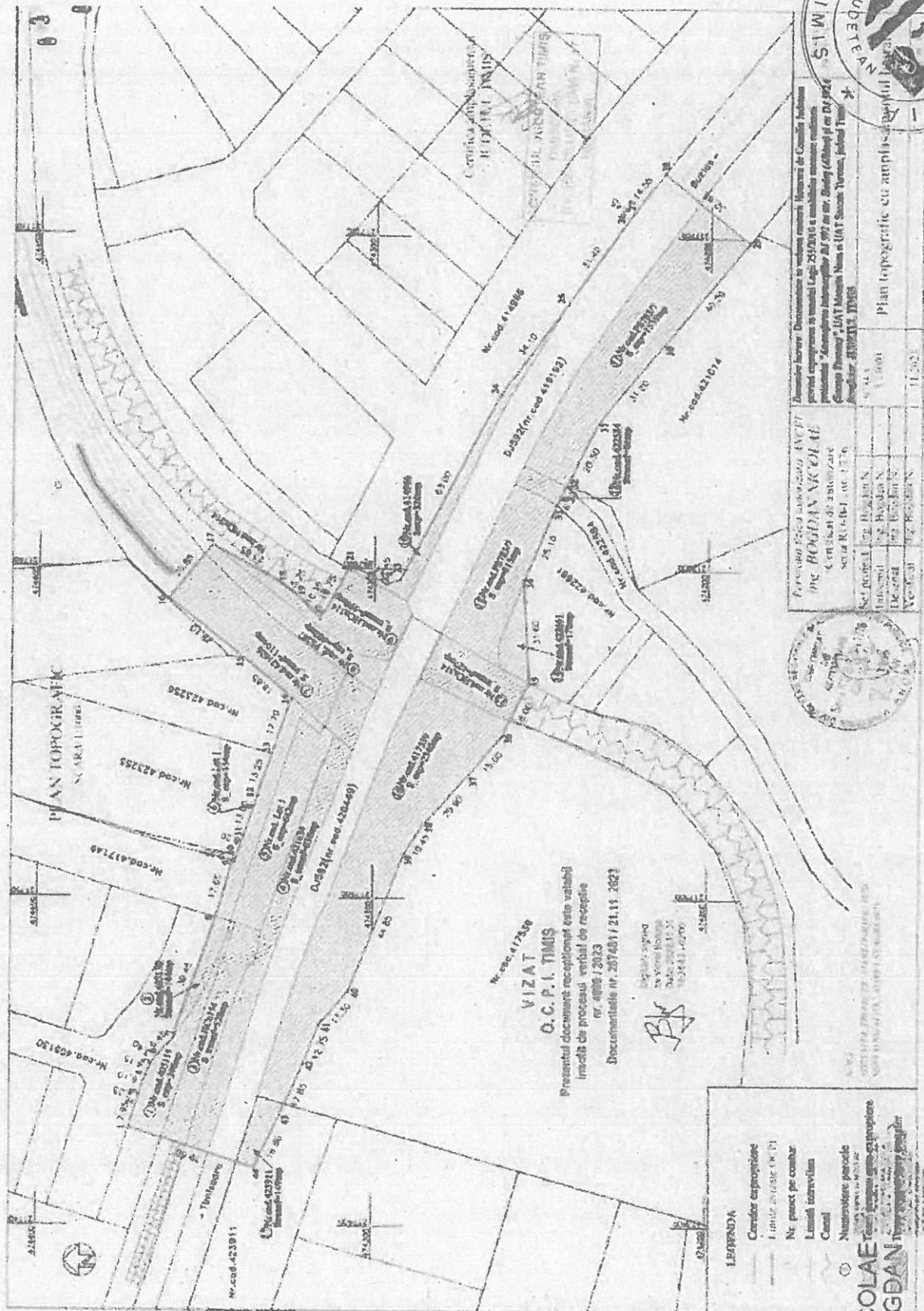
Anexa 2. Localizare imobile



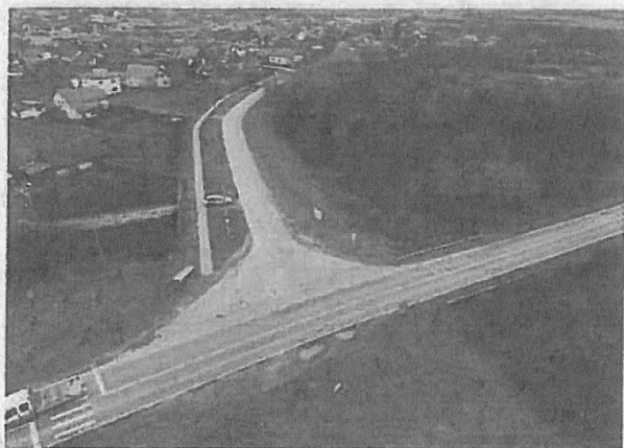


<https://www.google.com/maps/place/Albina/@45.7116086,21.3707079,1393m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x474ff55864d0f19b:0x1a3bd017279f05b2!8m2!3d45.7129241!4d21.3741548!16s%2Fg%2F120wrmkg?entry=ttu>

ROMPRICE
EVALUĂRI



NICOLAE
BOGDAN







Anexa 4 Evaluuator



ANEVAR

VALABIL 2023

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

PACIOAGA SIMONA CRENGUTA

Legitimția nr. 14936

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR
SPECIALIZARE EPI



ROMPRICE
membru corporativ ANEVAR 0806

Str. Lucian Blaga, nr. 2, ap. 6, Timisoara - 300002

Tel: +40 726 19 97 99; fax: +40 356 42 27 20

e-mail: office@romprice.ro

www.romprice.ro

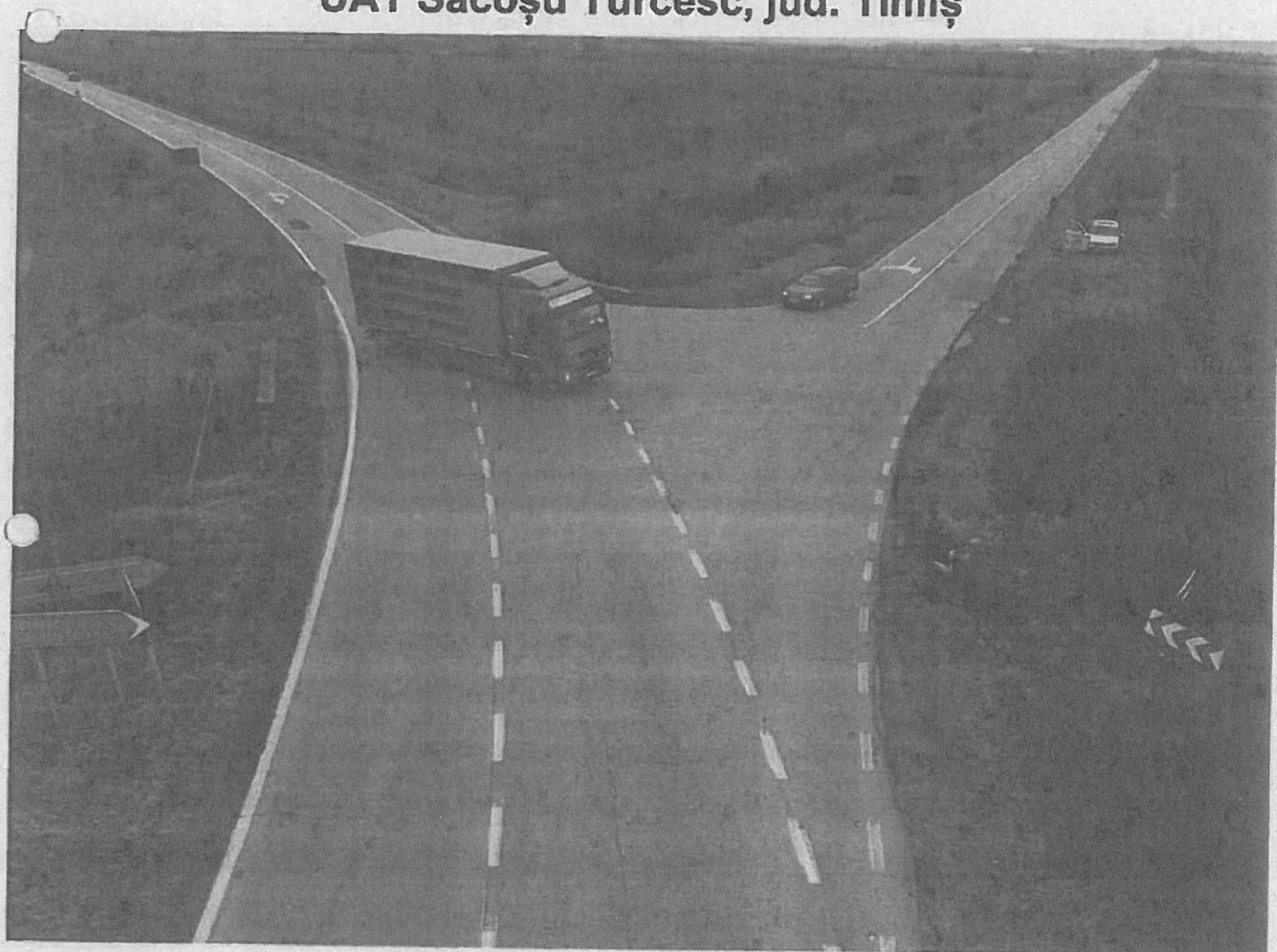
Amexa 3 la HCT 50/28.02.23

ROMPRICE



**"Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș
(Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)" - UAT
Sacoșu Turcesc, jud. Timiș**

**RAPORT DE EVALUARE
UAT Sacoșu Turcesc, jud. Timiș**



**Beneficiar: CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ
Proiectant: IRICONSTRUCT S.R.L.**



NOIEMBRIE 2023

RAPORT DE EVALUARE

**Terenuri care fac parte din zona de expropriere a lucrării
de utilitate publică:**

**“Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș
(Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)”**

UAT Sacoșu Turcesc, jud. Timiș

Beneficiar: CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ

Proiectant: IRICONSTRUCT S.R.L.

Noiembrie 2023



CUPRINS

Certificare	2
Sinteza evaluării	3
Obiectul evaluării	3
Beneficiarul raportului	3
Scopul evaluării	3
Bazele evaluării. Tipul valorii estimate	4
Data evaluării	5
Termenii de referință ai evaluării	6
Identificarea și competența evaluatorului	6
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	6
Scopul și utilizarea evaluării	6
Dreptul de proprietate evaluat și valoarea estimată	6
Data evaluării	7
Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	7
Declararea conformității cu Standardele de Evaluare	7
Moneda în care este exprimată valoarea	8
Ipoteze și ipoteze speciale	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
Probleme de mediu	9
Prezentarea datelor	10
Identificarea proprietății	10
Date zonă, vecinătăți și amplasare	10
Analiza pieței imobiliare	12
Analiza zonei	12
Cererea	13
Oferta competitivă	13
Echilibrul pieței	13
Analiza celei mai bune utilizări	14
Evaluarea proprietății	15
Estimarea valorii de despăgubire	15
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	16
Anexe	18



Nr. 214921.1/2023

Prezentul raport de evaluare s-a elaborat pentru estimarea valorii de despăgubire pentru terenurile care constituie coridorul de expropriere în cadrul execuției lucrării de utilitate publică "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)" - UAT Sacoșu Turcesc, jud. Timiș, în conformitate cu prevederile Legii 255/2010, cu modificările și completările ulterioare raport care constituie baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Pentru întocmirea prezentului raport în conformitate cu legile mai sus amintite, am utilizat "Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2023". Informațiile despre imobilele evaluate au fost preluate din documentația tehnică și cadastrală întocmită. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și în consecință, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Scopul acestui raport de evaluare îl reprezintă calculul valorii despăgubirilor pentru proprietățile imobiliare expropriate, în conformitate cu prevederile legii 255/2010. Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită. Raportul va fi valabil numai atunci când este prezentat în totalitatea sa și numai în scopul prezentat anterior. În vederea respectării Legii 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, raportul reprezintă o deviere de la Standardele de evaluare 2022.

Având în vedere cele exprimate, prezentăm mai jos valoarea de despăgubire a imobilelor care fac obiectul prezentului raport, calculată în conformitate cu prevederile Legii 255/2010, cu modificările și completările ulterioare:

36.756,4 LEI echivalent 7.395,51 EUR

Valorile se supun atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este valabilă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o data ulterioară.

Ec. Dr. Simona Crenguța Pacioagă
expert tehnic judiciar
evaluator autorizat
membru titular ANEVAR





Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și reprezintă analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație. De asemenea, certificăm faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. La elaborarea prezentului raport a participat doar personal specializat, membrii ANEVAR.

Ec. Dr. Simona Crenguța Pacioagă
evaluator autorizat
membru titular ANEVAR
expert tehnic judiciar





Sințza evaluării

Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenurile situate în intravilan și extravilan, incluse în coridorul de expropriere în cadrul execuției lucrării de utilitate publică "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc) - UAT Sacoșu Turcesc, după cum urmează:

Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul:

"Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)" - UAT Sacoșu Turcesc, jud. Timiș

Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul: "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)" - UAT Sacoșu Turcesc, jud. Timiș										
Nr. crt.	Nr. ord.	Județ	UAT	Numele și prenumele / denumirea deținătorului terenului	Nr. parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. titlu de proprietate	Suprafața totală act	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața afectată (mp)
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	Timiș	Sacoșu Turcesc	KOLLER GABRIEL- ADRIAN, KOLLER ENIKO-ILONKA	784/1/3	405586	3048	Arabil	Extravilan	65
2	2	Timiș	Sacoșu Turcesc	COMUNA SACOSU TURCESC, CIF: 5481576	LOT 1	-	-	Pășune	Extravilan	403
3	3	Timiș	Sacoșu Turcesc	S.C. CENTRO SERVICE INDUSTRY S.R.L., CIF: 19210429	A784/1/4	400020	1360	Arabil	Intravilan	423
4	5	Timiș	Sacoșu Turcesc	S.C. CENTRO SERVICE INDUSTRY S.R.L., CIF: 19210429	401100	401100	13198	Arabil	Intravilan	116
5	6	Timiș	Sacoșu Turcesc	ROȘU MARIA	410891	410891	9453	Arabil	Extravilan	1293
6	7	Timiș	Sacoșu Turcesc	SC PARADIS PARK SRL, CIF: 17904343	A782/1/a	401898	13350	Arabil	Extravilan	405
7	8	Timiș	Sacoșu Turcesc	BĂLU RUJA	A772/4/11	28466/10	11200	Arabil	Extravilan	268
8	9	Timiș	Sacoșu Turcesc	POPOVICI ALEXANDRU	A772/4/12	22984/10	21500	Arabil	Extravilan	1307
9	11	Timiș	Sacoșu Turcesc	VOSTINAR LUCIANA- MARICA	400304	400304	13973	Arabil	Extravilan	547
10	12	Timiș	Sacoșu Turcesc	IANCUTI LUCIAN-ALIN	400303	400303	13974	Arabil	Extravilan	38
Total										4865

Beneficiarul raportului

Acest raport este adresat **CONSILIULUI JUDEȚEAN TIMIȘ**, în calitate de destinatar și **IRICONSTRUCT SRL**, în calitate de client.

Scopul evaluării

Scopul final al raportului este estimarea valorii de despăgubire a terenurilor necesar a fi expropriate conform legii 255/2010, actualizată, pentru execuția lucrării de utilitate publică "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)" - UAT Sacoșu Turcesc, jud. Timiș.



Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Evaluarea este un proces de estimare a valorii care exprimă, în fapt, o calitate a bunului. Valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de Evaluare, reprezintă "suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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 cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Conform scopului prezentat, în prezentul raport s-a urmărit estimarea valorii speciale (de despăgubire) la momentul efectuării lucrării și în condițiile Legii 255/2010 actualizată, modificată și completată prin Legea 233/2018 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. În consecință, nu este respectată în totalitate definiția valorii de piață, ceea ce duce la modificarea tipului de valoare estimată, evaluatorul estimând în continuare o valoare specială a terenurilor.

Valoarea specială este o sumă de bani care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un anumit cumpărător special; acest tip de valoare poate fi exprimată atunci când un activ are caracteristici (fizice, economice sau juridice) care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață.

Valoarea specială ar putea fi asociată cu elemente ale valorii de exploatare continuă și cu valoarea de investiție sau subiectivă.

Valoarea de despăgubire este o valoare specială definită, conform art. 26 din legea 33/1994, astfel: „Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului. La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se tranzacționează, 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”. Pretul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză este chiar valoarea de piață, determinată de obicei prin metoda comparației directe. În legea 255/2010 se prevăd următoarele:

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

Art.11 alin (8)

(8) 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.

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

Art. 22. - (1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Data evaluării

Prezentul raport a fost realizat în data de 21.11.2023.

Moneda în care este exprimată valoarea

Conform solicitării destinatarului, opinia evaluării va fi prezentată atât în LEI, cât și în EUR; potrivit cursului afișat de BNR, la data evaluării 1 EUR = 4,9701 LEI.



Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare este realizat de evaluator autorizat EPI – Simona Crenguța Pacioagă, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 14936.

Evaluatorul certifică faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate, putând oferi o evaluare obiectivă și imparțială asupra valorii. La data elaborării, evaluatorul care semnează raportul este membru ANEVAR, specializarea "Evaluarea proprietăților imobiliare", are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și deține un doctorat în domeniul Finanțe - Evaluarea activelor financiare. Informațiile privind calificarea evaluatorului au fost aduse la cunoștința clientului.

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Această lucrare se adresează **CONSILIULUI JUDEȚEAN TIMIȘ**, în calitate de destinatar și s-a realizat în baza contractului încheiat cu clientul **IRICONSTRUCT SRL**.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt destinate doar clientului, destinatarului și persoanelor desemnate de acesta, doar cu scopul menționat, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorului.

Scopul și utilizarea evaluării

Raportul urmărește o analiză cât mai complexă a imobilelor evaluate, având ca scop estimarea valorii speciale (de despăgubire) a terenurilor necesar a fi expropriate conform legii 255/2010, actualizată, pentru execuția lucrării de utilitate publică "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc) - UAT Sacoșu Turcesc, jud. Timiș. Pentru orice alt scop proprietatea poate avea o altă valoare. Valoarea este valabilă la data întocmirii raportului.

Dreptul de proprietate evaluat și valoarea estimată

În concordanță cu scopul lucrării, dreptul de proprietate evaluat este dreptul de proprietate asupra terenurilor. Estimarea valorii de despăgubire a avut în vedere "Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2023" publicat de Camera Notarilor Publici Timișoara. În Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local se precizează faptul că:

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



evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de Camerele Notarilor Publici și termenul în care acestea se vizează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile."

Art. 8, alin. (1) din Normele de aplicare a legii 255/2010 publicate în 2011 prevede faptul că: "Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietății imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11, alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de Camerele Notarilor Publici, potrivit art. 77, alin. (5) din Legea 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare". Potrivit legii, despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

Data evaluării

Evaluarea imobilelor s-a realizat la data de 15.11.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile estimate de evaluator.

Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare au fost consultate informațiile primite de la client, precum și o serie de documente oficiale:

- "Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2023", publicat de Camera Notarilor Publici Timișoara;
- Informații de natură juridică privind imobilele care constituie coridorul pentru execuția lucrării de utilitate publică "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)", UAT Sacoșu Turcesc, jud. Timiș: plan de amplasament și delimitare a coridorului de expropriere și lista imobilelor care constituie coridorul;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării de obiective de interes național, județean și local cu modificările și completările ulterioare, Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010;
- Analiza pieței specifice: analize preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc); studii statistice, evoluția pieței specific, informații existente în baza de date a evaluatorului;

■ Standardele de evaluare a bunurilor 2022:

Standarde generale

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

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Declararea conformității cu Standardele de Evaluare

În vederea respectării Legii 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, raportul reprezintă o deviere de la Standardele de evaluare 2022. Nu au fost specificate cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit în cadrul procedurii. Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat și cuprinde descrierea tuturor datelor.

ROMPRICE EVALUĂRI



faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia primită la indicația asupra valorii raportate.

Moneda în care este exprimată valoarea

Conform solicitării destinatarului, opinia evaluării va fi prezentată atât în EUR cât și în LEI, la data inspecției, cursul de schimb fiind 1 EUR = 4,9701 LEI.

Ipoteze și ipoteze speciale

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu o serie de ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea lucrării sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile conținute în documentația cadastrală furnizată de către IRICONSTRUCT SRL. Evaluatorul nu a realizat măsurători ale bunurilor evaluate, dimensiunile acestora fiind preluate din lista imobilelor care constituie coridorul de expropriere; evaluatorul nu are calificarea necesară validării acestor documentații. Toate planurile de situație, schițele, planurile construcțiilor puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție actele de proprietate ale imobilelor evaluate;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Situația actuală și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării și estimării valorii exprimate;
- Valoarea specială estimată este valabilă la data evaluării și în condițiile valabilității Studiilor de piață privind valorile minime ale imobilelor publicate de Camerele Notarilor Publici.
- Valoarea estimată în acest raport nu reprezintă valoarea de piață/valoarea justă sau alt tip al valorii definit în Standardele de evaluare a bunurilor, în acest context, pentru a respecta prevederile Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, prezenta lucrare s-a întocmit cu o deviere de la aceste Standarde.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodologiei de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Proprietățile au fost evaluate ca fiind libere de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- Evaluatorul a presupus ca imobilele analizate se conformează restricțiilor urbanistice din zonă;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra proprietății imobiliare, efectuând doar o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea;
- Nu s-au putut face investigații asupra componentelor ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus că starea tehnică a acestor părți este conformă cu vechimea lor, în condițiile unei utilizări raționale;
- 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 cunoștință;

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare



Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, interval în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative, care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general, când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice, precum 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 destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului, destinatarului și al persoanelor desemnate. Înainte ca acest raport de evaluare, sau orice parte din acesta, să fie reprodus, menționat în orice alt document, sau conținutul acestuia dezvăluit unei terțe persoane, se va obține mai întâi aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la forma și contextul publicării sau dezvăluirii respective.

Probleme de mediu

Evaluatorului nu i s-a cerut să investigheze potențialul de contaminare a proprietății; prin urmare, presupunem că, dacă s-ar face investigații, nu s-ar descoperi nimic care să afecteze valoarea acesteia. Evaluatorul nu a efectuat nicio investigație relativ la folosirea anterioară a proprietății, pentru a stabili dacă aceasta prezintă potențial de contaminare și, presupunem deci, că nu există asemenea potențial. Altfel, valoarea proprietății poate fi afectată în sensul diminuării cu o valoare nespecificată.



Prezentarea datelor

Identificarea proprietății

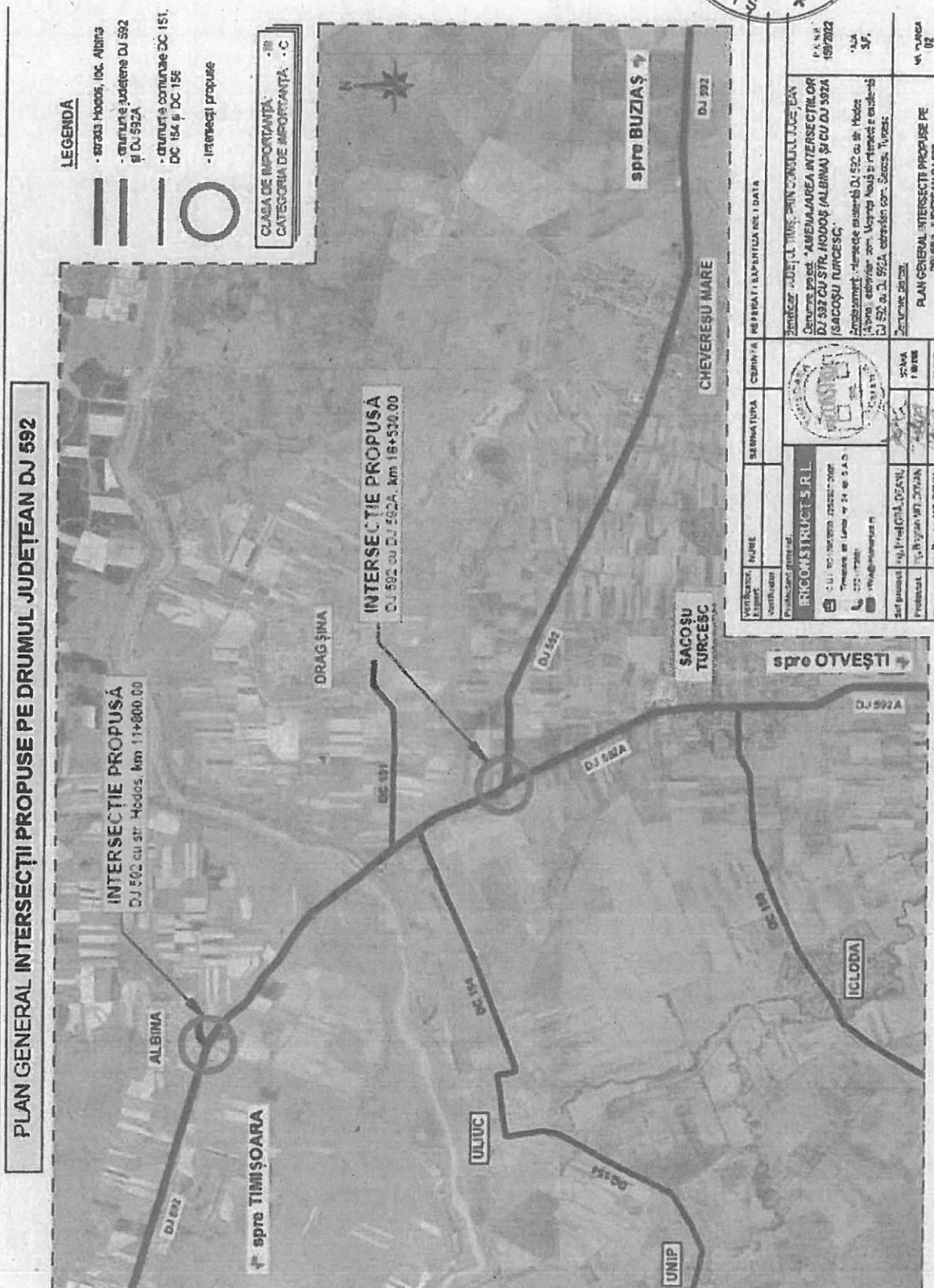
În acest raport au fost evaluate terenurile situate în intravilan și extravilan, incluse în coridorul de expropriere în cadrul execuției lucrării de utilitate publică "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)" - UAT Sacoșu Turcesc, jud. Timiș, după cum urmează:

Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul: "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)" - UAT Sacoșu Turcesc, jud. Timiș										
Nr. crt.	Nr. ord.	Județ	UAT	Numele și prenumele / denumirea deținătorului terenului	Nr. parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. titlu de proprietate	Suprafața totală act	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața afectată (mp)
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1	Timiș	Sacoșu Turcesc	KOLLER GABRIEL- ADRIAN, KOLLER ENIKO-ILONKA	784/1/3	405586	3048	Arabil	Extravilan	65
2	2	Timiș	Sacoșu Turcesc	COMUNA SACOSU TURCESC, CIF: 5481576	LOT 1	-	-	Pășune	Extravilan	403
3	3	Timiș	Sacoșu Turcesc	S.C. CENTRO SERVICE INDUSTRY S.R.L., CIF: 19210429	A784/1/4	400020	1360	Arabil	Intravilan	423
4	5	Timiș	Sacoșu Turcesc	S.C. CENTRO SERVICE INDUSTRY S.R.L., CIF: 19210429	401100	401100	13198	Arabil	Intravilan	116
5	6	Timiș	Sacoșu Turcesc	ROȘU MARIA	410891	410891	9453	Arabil	Extravilan	1293
6	7	Timiș	Sacoșu Turcesc	SC PARADIS PARK SRL, CIF: 17904343	A782/1/a	401898	13350	Arabil	Extravilan	405
7	8	Timiș	Sacoșu Turcesc	BĂLU RUJA	A772/4/11	28466/10	11200	Arabil	Extravilan	268
8	9	Timiș	Sacoșu Turcesc	POPOVICI ALEXANDRU	A772/4/12	22984/10	21500	Arabil	Extravilan	1307
9	11	Timiș	Sacoșu Turcesc	VOSTINAR LUCIANA- MARICA	400304	400304	13973	Arabil	Extravilan	547
10	12	Timiș	Sacoșu Turcesc	IANCUTI LUCIAN-ALIN	400303	400303	13974	Arabil	Extravilan	38
Total										4865

Date zonă, vecinătăți și amplasare

Terenurile evaluate sunt amplasate în intravilanul și extravilanul UAT Sacoșu Turcesc, în partea de nord a localității Sacoșu Turcesc, în apropierea „Pescăriei Sacoșu Turcesc”, și au categoria de folosință arabil și pășune. Zona de amplasare a proprietății este preponderant agricolă, în vecinătate predominând terenuri agricole cultivabile. Gradul de construire al zonei este foarte scăzut. Potențialii cumpărători de terenuri în zonă sunt reprezentați în majoritate de localnici-interesați de terenurile cultivabile pentru desfășurarea de activități agricole.

Toate informațiile necesare despre proprietate, au fost preluate din lista de imobile care constituie coridorul de expropriere. Evaluatorul nu a avut la dispoziție extrase de cărți funciare sau documente de proprietate: titluri de proprietate, contracte de vânzare-cumpărare, etc.





Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară din România și-a păstrat tendința ușoară de scădere în ceea ce privește prețurile proprietăților imobiliare în trimestrul 2 din acest an, cu toate că această evoluție a avut o dinamică diferită în funcție de vechimea construcțiilor. Prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale au scăzut în medie, cu 0,2-0,35 față de perioada ianuarie-martie 2023. Comparativ cu anul trecut, putem vorbi de o reducere de aproximativ 3% a prețurilor. La nivelul orașelor mari s-au observat schimbări cu dinamică diferită: capitala a înregistrat un preț mediu de 1.650 de euro pe metru pătrat util în scădere cu aprox. 4% față de anul trecut.

În București, nivelul prețurilor s-a modificat neuniform, cele mai căutate cartiere fiind cele din centrul și nordul Bucureștiului: Zona Aviatorilor este cartierul care ocupă primul loc în ceea ce privește nivelul prețului și anume 2.700 euro pe metru pătrat. Acesta este urmat de zona Herăstrău, în care prețurile încep de la 2.500 euro pe mp. Pe piața apartamentelor vechi, se poate observa o ușoară tendință de creștere în ultimele 2 luni, chiar dacă raportat la aceeași perioadă a anului trecut, prețurile rămân cu 1% sub nivelul din iulie 2022, pentru apartamente cu 2 camere, oferta situându-se în jurul valorii de 1.500 euro/mp util.

În Cluj-Napoca, deși s-au înregistrat modificări în ceea ce privește dinamica prețurilor, zonele în care întâlnim cele mai scumpe imobile au rămas în mare parte neschimbate, nivelul prețurilor ajungând aici la aproximativ 2.400 euro pe mp. Valorile de tranzacționare se mențin cu aprox 2-3% peste nivelul înregistrat anul trecut, apartamentele vechi fiind tranzacționate la un preț mediu de 2.450 de euro/mp util, iar cele noi la 2.540 euro/mp.

Timișoara nu a înregistrat modificări ale preferințelor cumpărătorilor în ceea ce privește cartierele orașelor. Tendința generală a fost de ușoară creștere, cu aprox. 2% față de aceeași perioadă a anului trecut, cu o medie de 1.460 eur/mp. Pe primul loc a rămas zona centrală - Piața Unirii cu un preț de aproximativ 1.600 de euro pe mp, urmat de zonele Bălcescu, și Take Ionescu, care au ajuns la un preț de 1.450 euro pe metru pătrat pentru un apartament. Aceste zone sunt urmate de către zona Complexului studențesc, zona Stadionului, cartierul Dacia - Circumvalațiunii și zona Torontalului care au înregistrat prețuri medii de aprox. 1350-1450 eur/mp.

În Brașov, zonele Drumul Poienii și Stupini au rămas printre cele mai căutate, ele având un preț de aproximativ 1.430 de euro pe metru pătrat. Aceste zone sunt urmate de Zona Centrului Istoric, centrul Civic, și zona Dealului Cetății Tractorul și zona 13 Decembrie. Și în cazul Brașovului, tendința generală a prețurilor în Brașov a fost una de creștere cu câteva procente, ajungând până la aprox 7-8% pentru apartamentele noi.

Analizând evoluția prețurilor la nivelul municipiului Constanța, observăm că zonele Falezii Nord, Capitol, Delfinariu ocupă în continuare locul fruntaș, prețurile de cu care se vând imobilele în aceste zone ajungând la 1.500 de euro pe metru pătrat util. Următoarele în clasament sunt zona Centrală, cu un preț de 1.400-1.450 de euro pe metru pătrat, zonele Tomis, Casa de cultură Tomis Nord, Primo și Far cu un preț de aprox. 1.300 -1.350 euro pe metru pătrat.

Durata medie de vânzare a unui imobil este diferită în fiecare oraș. Orașul care beneficiază de cea mai mică perioadă de vânzare este București, cu o durată medie de 35-40 de zile, celelalte orașe din țară având o perioadă medie de vânzare mai mare, ca de exemplu 50 de zile în Iași, 30 de zile în Brașov, 80 de zile în Constanța. S-au înregistrat creșteri și în ceea ce privește marja de negociere a prețurilor de vânzare, municipiile Brașov și Constanța având o marjă de negociere de 5% ; o creștere a flexibilității vânzătorilor a avut loc și în



capitală, unde marja de negociere a ajuns la puțin sub 3%. La polul opus, în Iași și Timișoara au înregistrat scăderi a marjelor de negociere, în unele cazuri de până la 1,5% față de marja aferentă perioadei anterioare.

În ceea ce privește numărul de tranzacții înregistrate pe piață în acest an, la nivelul ianuarie-aprilie, se observă o reducere de aprox 24% comparativ cu ianuarie-aprilie 2022, la aprox 43.000 de tranzacții. Aceasta tendință s-a menținut constantă comparativ cu primul trimestru, semnalând o posibilă stabilizare a pieței.

Piața terenurilor a înregistrat evoluții distincte în funcție de tipul terenului. În timp ce terenurile agricole au înregistrat o stagnare în ceea ce privește prețul și volumul tranzacțiilor, piața terenurilor intravilane este în continuare atractivă atât pentru compărătorii mici, cât și pentru dezvoltatorii de proiecte rezidențiale sau comerciale în special în județele Cluj și Ilfov. Prețurile pentru terenurile agricole se situează între 6.000 -10.000 euro pe hectar, în zona de vest a țării, prețul putând urca și peste aceste valori datorită interesului manifestat de investitorii străini.

Analiza zonei

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Există puține alte alternative fezabile de utilizare a imobilelor. Pe baza celor prezentate anterior, piața imobiliară specifică este reprezentată de sectorul terenurilor arabile. Zona este preponderent agricolă, cu un nivel moderat de importanță. În analiza acestei piețe și a zonei delimitate am investigat aspecte legate de situația economică a localităților din jur, populația acestora, trenduri ale ultimilor ani, precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat. Populația zonei se consideră a fi cu venituri mici.

Cererea

Având în vedere caracteristicile imobilelor evaluate, se remarcă un nivel moderat al cererii pentru imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători ai terenurilor agricole în zonă sunt de regulă localnici interesați de desfășurarea de activități agricole. Se caută în general terenuri cu suprafețe peste 10.000 mp. Cererea este influențată de gradul de dezvoltare economică (dinamica investițiilor, nivelul veniturilor populației).

Oferta competitivă

Ofertanții de terenuri în zonă sunt persoane fizice, iar prețurile solicitate de aceștia sunt cuprinse în intervalul 0,6- 0,9 eur/mp și se diferențiază în funcție de localizare, suprafață, grad de comasare.

Echilibrul pieței

Piața locală a terenurilor agricole din zona Sacoșu Turcesc înregistrează în prezent o perioadă de stagnare. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și răspunde la prețul cererii. Marja de negociere în tranzacțiile cu astfel de proprietăți se situează în intervalul 5%-10%. Cu toate că cererea a înregistrat o evoluție pozitivă în ultimii ani, oferta excedă totuși cererea, fapt care conduce la crearea unei piețe a cumpărătorilor.



Analiza celei mai bune utilizări

În toate procesele de evaluare, opiniile asupra valorii se bazează pe utilizare. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți supuse evaluării oferă baza unei analize amănunțite a poziției competitive a proprietății imobiliare, așa cum se reflectă în raționamentul participanților de pe piață. În consecință, cea mai bună utilizare poate fi descrisă ca baza fundamentării valorii de piață.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite alternative posibile pe baza căreia vor fi generate ipotezele de lucru relevante pentru aplicarea metodelor de evaluare. Potrivit Standardelor de Evaluare ANEVAR, Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Aceasta trebuie să fie:

- permisă legal - utilizări permise de lege reglementări privind zonarea, restricții de construire, normative de construcție, impactul asupra mediului;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar - posibilitatea de obținere unui venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului;
- maxim productivă - să genereze venitul maxim dintre toate opțiunile de utilizare.

O utilizare care nu este permisă legal sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce acea utilizare este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiza că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Astfel, utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Pe piețele caracterizate de o volatilitate deosebită sau de dezechilibre severe între ofertă și cerere, cea mai bună utilizare a proprietății poate fi păstrarea acesteia pentru utilizarea viitoare. În alte situații, în care sunt identificate mai multe tipuri potențiale de cea mai bună utilizare, este necesară analiza acestor utilizări alternative în funcție de nivelele de venituri și cheltuieli viitoare previzionate. În cazul în care documentația de urbanism se află în curs de modificare, cea mai bună utilizare imediată a proprietății poate fi o utilizare intermediară. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau evaluatorului; aceasta este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea. De aceea, analiza și implementarea celei mai bune utilizări este un studiu economic și o analiză financiară concentrată asupra proprietății imobiliare în cauză.

Având în vedere specificul zonei (zonă rurală agricolă) și caracteristicile terenurilor s-a considerat că cea mai bună utilizare a acestora este cea actuală, potrivit categoriei de folosință.

Prin prisma criteriilor, care definesc noțiunea de C.M.B.U. această utilizare este:

- posibilă fizic: caracteristicile proprietății - localizare, suprafață și topografia plană sunt optime pentru utilizarea selectată;
- permisă legal: proprietatea poate obține permisele și autorizațiile legale prevăzute de regulamentele locale pentru utilizarea selectată;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă.



Evaluarea proprietății

Estimarea valorii proprietății s-a realizat parcurgând următoarele etape:

- Identificarea și inspecția proprietății;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale;
- Analiza pieței imobiliare specifice;
- Aplicarea metodologiei de evaluare în vederea estimării valorii de despăgubire.

Dat fiind scopul evaluării evaluatorul nu a putut utiliza metodele de evaluare specifice. Informațiile utilizate evaluare au fost obținute în urma unei cercetări de piață efectuată în teren, în zona de amplasare a imobilelor.

Estimarea valorii de despăgubire

Estimarea valorii de despăgubire s-a realizat cu respectarea prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru caza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și a avut în vedere "Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2023", publicat de Camera Notarilor Publici Timișoara. Au fost considerate informații despre terenurile evaluate cu privire la localizare, suprafață, categoria de folosință existente în lista cu privire la imobilele ce constituie coridorul de expropriere.

Valoarea de despăgubire estimată pentru imobilele situate pe teritoriul administrativ al localității Sacoșu Turcesc, este următoarea:

Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul: "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)" - UAT Sacoșu Turcesc, jud. Timiș											
Nr. crt.	Nr. ord.	Județ	UAT	Nume și prenumele denumirea detinatorului terenului	Nr. parcele	Nr. Carte Funciara Nr. titlu de proprietate	Suprafața totală act	Categ. de folosință	Intravilan Extravilan	Suprafața afectată (mp)	Valoarea despăgubirii conform legii 255/2010 (lei)
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	Timiș	Sacoșu Turcesc	KOLLER GABRIEL- ADRIAN, KOLLER ENIKO- ILONKA	784 1/3	405586	3048	Arabil	Extravilan	65	2100
2	2	Timiș	Sacoșu Turcesc	COMUNA SACOȘU TURCESC, CIF: 5481576	LOT 1	-	-	Pășune	Extravilan	403	10415
3	3	Timiș	Sacoșu Turcesc	S.C. CENTRO SERVICE INDUSTRY S.R.L. CIF: 19210429	A 784 1/4	400920	1360	Arabil	Intravilan	423	210235
4	5	Timiș	Sacoșu Turcesc	S.C. CENTRO SERVICE INDUSTRY S.R.L. CIF: 19210429	401100	401100	13198	Arabil	Intravilan	116	20179
5	6	Timiș	Sacoșu Turcesc	ROȘU MARIA	410891	410891	9455	Arabil	Extravilan	1293	41771
6	7	Timiș	Sacoșu Turcesc	SC PARADIS PARK SRL, CIF: 17904343	A 782 1 a	401898	13250	Arabil	Extravilan	405	13084
7	8	Timiș	Sacoșu Turcesc	BĂLU RUVA	A 772 4 11	28466 10	11200	Arabil	Extravilan	268	8658
8	9	Timiș	Sacoșu Turcesc	POPOVICI ALEXANDRU	A 772 4 12	22964 10	21500	Arabil	Extravilan	1307	42223
9	11	Timiș	Sacoșu Turcesc	VOSTENAR LUCIANA- MARICA	400304	400304	13973	Arabil	Extravilan	547	17671
10	12	Timiș	Sacoșu Turcesc	LANCUTU LUCIAN-ALIN	400303	400303	13974	Arabil	Extravilan	38	111158
Total										4865	367564

*Calculul valorilor s-a realizat în funcție de localizarea și categoria de folosință a imobilelor.

Având în vedere scopul evaluării și dispozițiile legale, evaluarea imobilelor s-a făcut cu raportare la "Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2023", publicat de Camera Notarilor Publici Timișoara.



Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt:

- Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării.
- Precizia: măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate.
- Cantitatea informațiilor.

În aceste condiții, ținând cont pe de o parte de scopul evaluării, de dispozițiile Legii 255/2010 actualizată, modificată și completată și de "Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2023", publicat de Camera Notarilor Publici Timișoara, în opinia evaluatorului, valoarea despăgubirilor terenurilor incluse în coridorul de expropriere în cadrul execuției lucrării de utilitate publică "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)" - UAT Sacoșu Turcesc, jud. Timiș, este de:

36.756,4 LEI echivalent 7.395,51 EUR

Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul: "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)" - UAT Sacoșu Turcesc, jud. Timiș											
Nr.crt.	Nr.ord.	Județ	UAT	Nume și prenumele / denumirea deținătorului terenului	Nr. parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. titlu de proprietate	Suprafața totală act	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața afectată (mp)	Valoarea despăgubirii conform legii 255/2010 (lei)
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	Timiș	Sacoșu Turcesc	KOLLER GABRIEL- ADRIAN, KOLLER ENIKO- ILONKA	784/13	405386	3048	Arabil	Extravilan	65	210,6
2	2	Timiș	Sacoșu Turcesc	COMUNA SACOSU TURCESC, CIF: 5481576	LOT 1	-	-	Pășune	Extravilan	403	1041,5
3	3	Timiș	Sacoșu Turcesc	S.C. CENTRO SERVICE INDUSTRY S.R.L., CIF: 19210429	A784/14	400020	1360	Arabil	Intravilan	423	21023,5
4	5	Timiș	Sacoșu Turcesc	S.C. CENTRO SERVICE INDUSTRY S.R.L., CIF: 19210429	401100	401100	13198	Arabil	Intravilan	116	2017,9
5	6	Timiș	Sacoșu Turcesc	ROȘU MARIA	410891	410891	9453	Arabil	Extravilan	1293	4177,1
6	7	Timiș	Sacoșu Turcesc	SC PARADIS PARK SRL, CIF: 17994343	A782/1a	401898	13350	Arabil	Extravilan	401	1308,4
7	8	Timiș	Sacoșu Turcesc	BĂLU RUJA	A772/4/11	28466/10	11200	Arabil	Extravilan	268	865,8
8	9	Timiș	Sacoșu Turcesc	POPOVICI ALEXANDRU	A772/4/12	22984/10	21500	Arabil	Extravilan	1307	4222,3
9	11	Timiș	Sacoșu Turcesc	VOSTINAR LUCIANA- MARICA	400304	400304	13973	Arabil	Extravilan	542	1701,1
10	12	Timiș	Sacoșu Turcesc	IANCUTI LUCIAN-ALEN	400305	400303	13974	Arabil	Extravilan	542	1722,8
Total										4865	36756,4

*Calculul valorilor s-a realizat în funcție de localizarea și categoria de folosință a imobilelor.





Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente de la data evaluării;

Ec. Dr. Simona Crenguța Pacioagă
evaluator autorizat
membru titular ANEVAR
expert tehnic judiciar

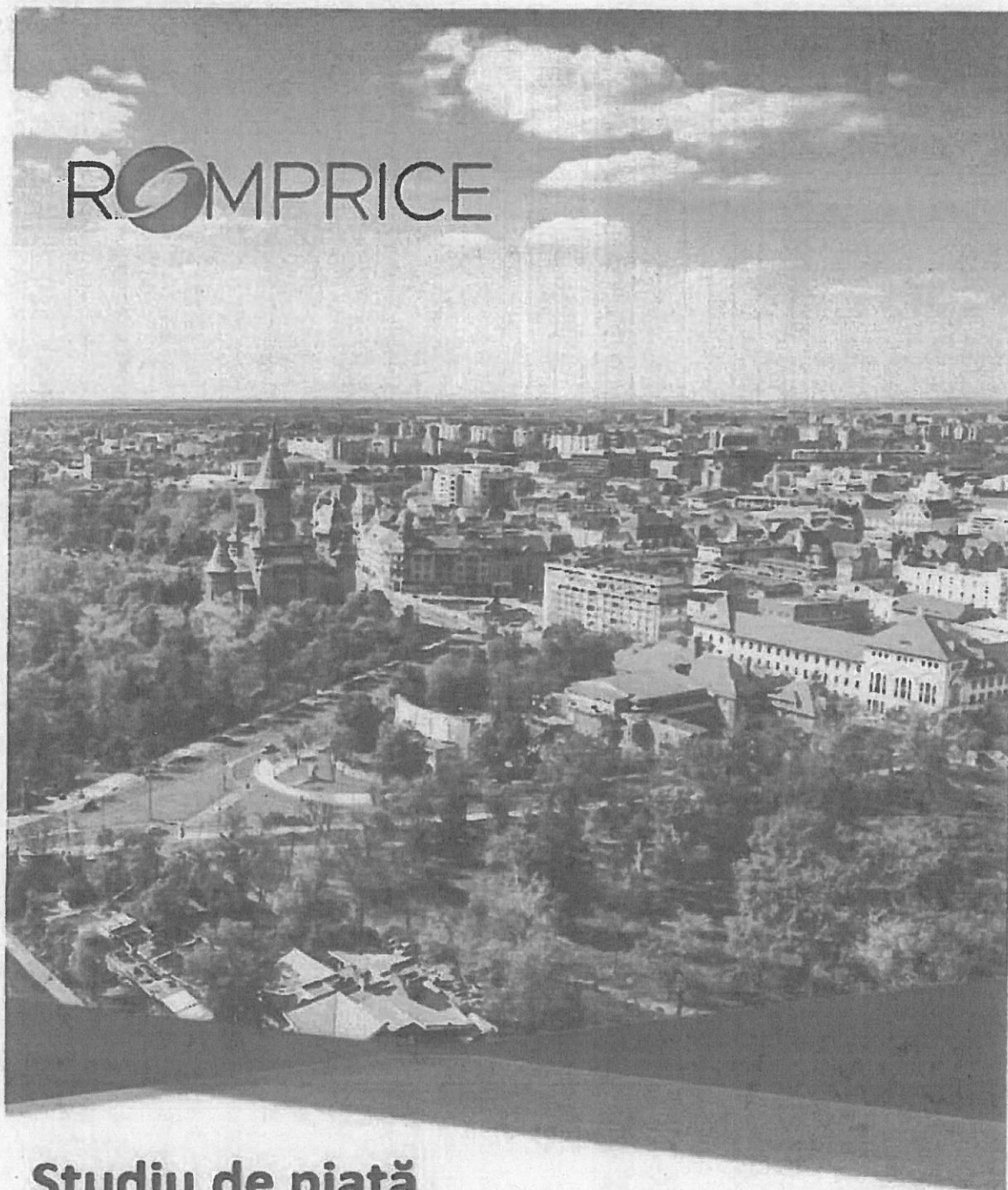




Anexe



Anexa 1. Extras din "Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2023"



Studiu de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2023

Teren intravilan Circumscripția Judecătorei Timișoara

anexa 14

Circumscripția Judecătorei Timișoara
2023

Localitate	Valoare
Seczani	6
Otelec	4
Parța	22
Pecteu Nou	15
Dinaș	8
Sărmășanu Sărbesc	7
Pfeștia	19
Bencecu de Jos	7
Bencecu de Sus	7
Murani	8
Salcuța Nouă	5

Localitate	Valoare
Remeștea Mare	30
≥ 10000 mp	12
Ianova	15
Săcoșu Turcesc	10
Borini	5
Icloda	5
Olivești	5
Stămora Română	5
Uliuc	6
Unip	5
Satchinez	9
Barăboz	6

Localitate	Valoare
Hodoni	6
Săcălaz	35
Săcălaz ≥ 10000 mp	11
Beregsău Mare	17
Beregsău Mic	7
Sănzandref	zona A 45
alte zone	25
≥ 10000 mp	12
Carani	17
Covaci	30
Sărmășanu Roman	35
Sărmășanu German	17

Localitate	Valoare
Uivin	40
Uivin ≥ 10000 mp	15
Sag	zona 65
zone B	50
alte zone	30
≥ 10000 mp	12
Sandra	9
Uihai	4
Uivar	4
Ionef (Iohannisfeld)	3
Pustiniș	3
Răuți	2
Sărmășanu Maghiar	2

Notă:

1. Valorile sunt exprimate în euro pe unitatea de măsură, metrul pătrat.
2. Valorile pentru teren intravilan cu suprafața mai mare sau egală cu 10000 mp vor fi calculate la 25% din valoarea pentru fiecare localitate (excepție fac localitățile unde este exprimată separat).
3. Prevederile de la punctul 2 se aplică și pentru parcelele de teren adiacente, care au cel puțin o latură comună, fac obiectul unei singure tranzacții și a căror suprafață cumulată depășește sau este egală cu 10000 mp.
4. Valorile pentru terenurile încadrate în categoria de folosință spații verzi sau drum se vor calcula la 10% din valorile de mai sus.
5. Pentru străzi ce nu se regăsesc în anexă se va solicita încadrarea în zonă.



Teren extravilan

Circumscripția Judecătorei Timișoara



Pășuni, livezi, vii, păduri și curți construite în extravilan

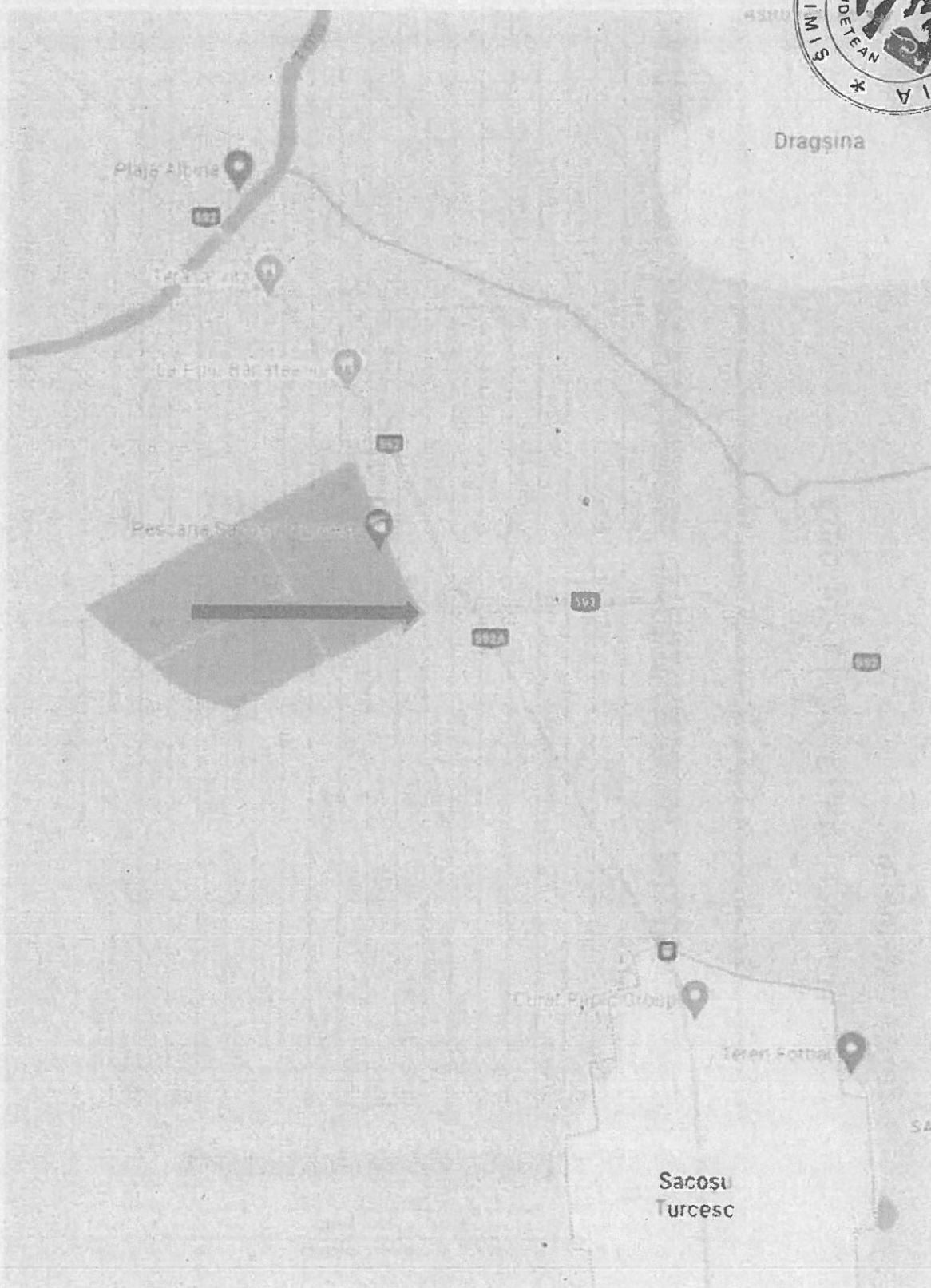
Pășuni, fânețe	80% din terenul arabil
Livezi, vii, păduri	150% din terenul arabil
Curți construite	200% din terenul arabil
Teren neproductiv	50% din terenul arabil
Helește	300% din terenul arabil

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Jimboia	8000	Cenei	7000	Iacea Mare	7500	Murani	6500
Recăș	7500	Bobda	7000	Mașloc	6000	Sălcia Nouă	5500
Izvin	7500	Checea	7500	Altoș	5500	Remetea Mare	7500
Bazoș	7000	Cheverșu Mare	6500	Remetea Mică	5500	Ianova	7000
Hemeacova	7000	Dragșina	6500	Moșnița Nouă	40000	Sacoșu Turcesc	6500
Nadăș	5500	Vucova	6000	Albina	15000	Berini	6500
Petrovasele	6500	Dudeștii Noi	8000	Moșnița Veche	30000	Icloda	6500
Stanciova	5500	Dumbrăvița	70000	Rudicica	20000	Otvești	6500
Becicherecu Mic	7500	Fibiș	6500	Urșeni	20000	Siamora Română	6500
Biled	7500	Foeni	6000	Orășoara	7000	Uliuc	6500
Bogda	6000	Crucești	6000	Călacea	7000	Unip	6500
Altringen	6000	Ghiroda	50000	Comnești	7000	Satchinez	7000
Buzad	6000	Garmata Vii	45000	Secoani	7000	Barăteaz	7000
Charlottenburg	6000	Garmata	8000	Otelec	8000	Hodoni	7000
Comeat	6000	Corneteaz	7500	Parța	7000	Săcălaz	7500
Sinlar	6000	Giroc	25000	Peciu Nou	7000	Beregsău Mare	7500
Bucovăț	7500	Chișoda	25000	Dinaș	6500	Beregsău Mic	7500
Bazoșu Nou	7500	Giulvăz	6500	Sămarinul Sărbesc	6500	Săndandrei	7500
Cărpiniș	8000	Crai Nou	6000	Pișchia	7000	Carani	7500
Iacea Mică	8000	Ivanda	6500	Bencecu de Jos	7000	Covaci	7500
		Rudina	6000	Bencecu de Sus	7000		

e-mail: office@romprica.ro; tel: 0769688998; 0726199798;

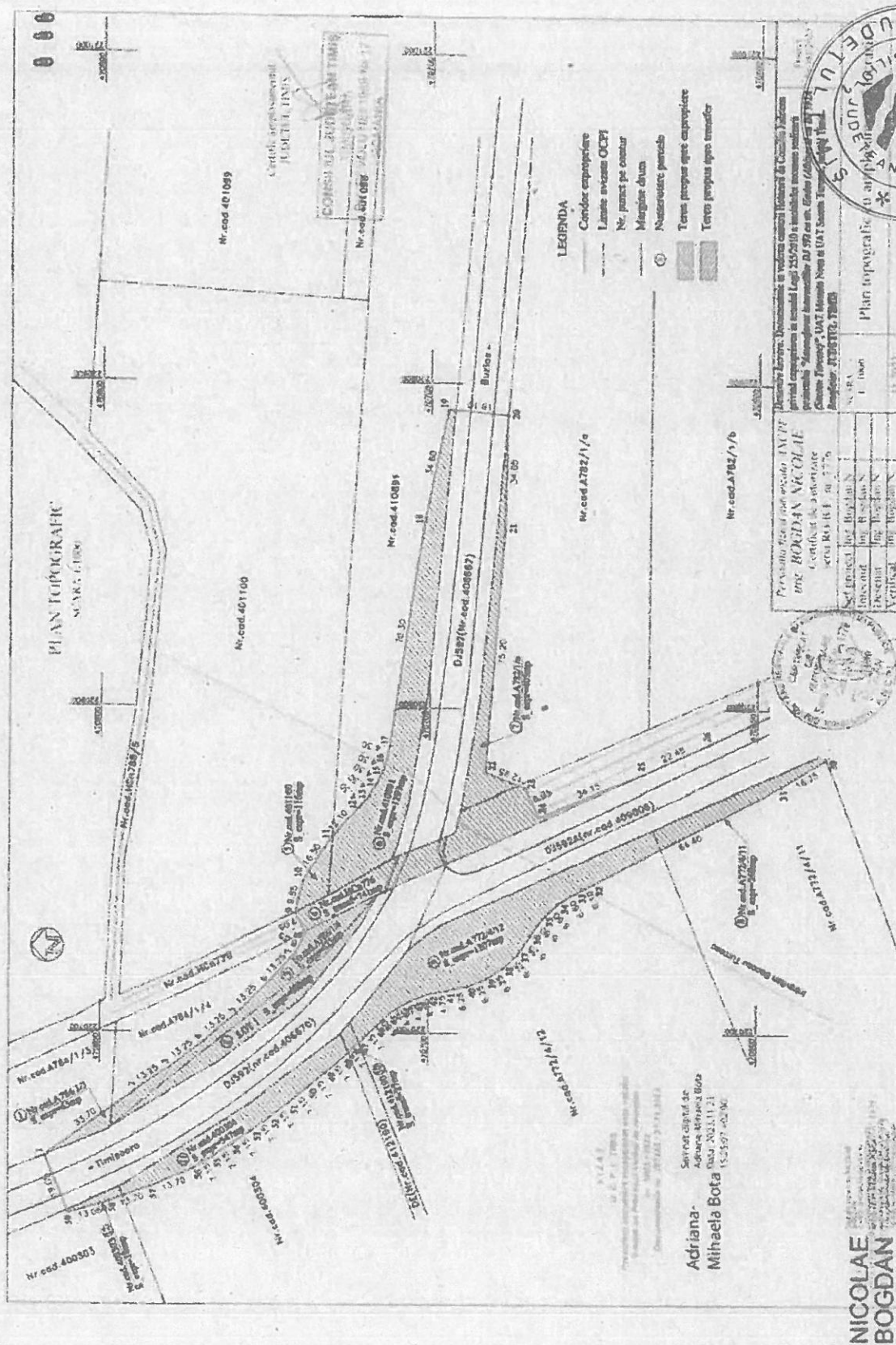
ROMPRICA

Anexa 2. Localizare imobile



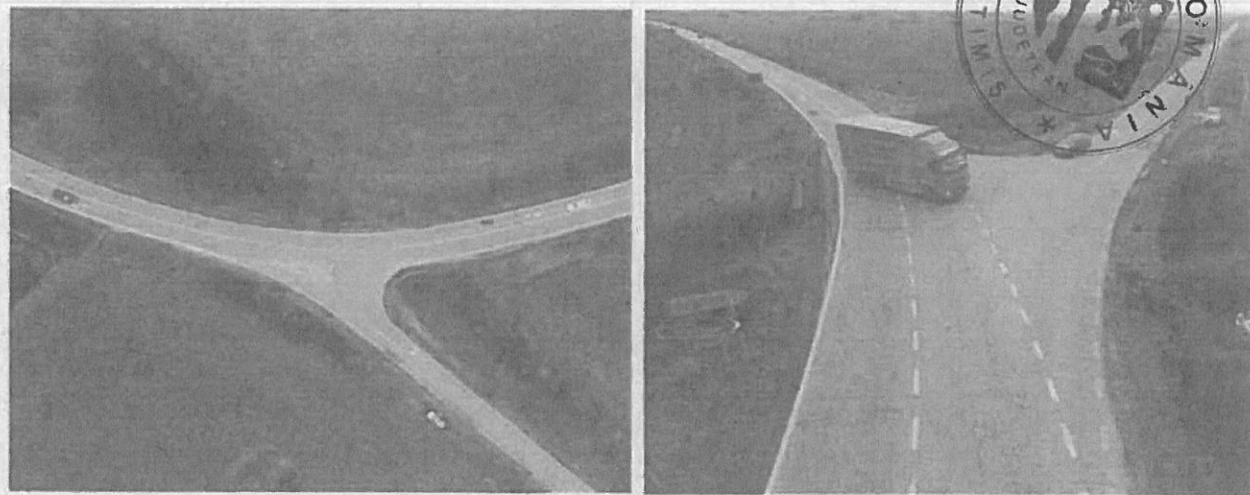


<https://www.google.com/maps/dir/45.6796985,21.4124886/45.6798485,21.4123599/@45.6778575,21.4165206,6058m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>





ROMPRICE
EVALUĂRI





Anexa 2. Date evaluator





ROMPRICE
membru corporativ ANEVAR 0806

Str. Lucian Blaga, nr. 2, ap. 6, Timisoara - 300002

tel: +40 726 19 97 99; fax: +40 356 42 27 20

e-mail: office@romprice.ro

www.romprice.ro

Amexa 4 la HCT 50/28.02.201

Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul: "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc) UAT Sacoșu Turcesc, jud. Timiș											
Nr. crt.	Nr. ord.	Județ	UAT	Nume și prenumele / denumirea deținătorului terenului	Nr. parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. titlu de proprietate	Suprafața totală act	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața de teren afectată (m ²)	Valoarea estimată la 2010 (lei)
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	Timiș	Sacoșu Turcesc	KOLLER GABRIEL- ADRIAN, KOLLER ENIKO- ILONKA	784/1/3	405586	3048	Arabil	Extravilan	85	210,0
2	2	Timiș	Sacoșu Turcesc	COMUNA SACOSU TURCESC, CIF:5481576	LOT 1	-	-	Pășune	Extravilan	403	1041,5
3	3	Timiș	Sacoșu Turcesc	S.C. CENTRO SERVICE INDUSTRY S.R.L., CIF: 19210429	A784/1/4	400020	1360	Arabil	Intravilan	423	21023,5
4	5	Timiș	Sacoșu Turcesc	S.C. CENTRO SERVICE INDUSTRY S.R.L., CIF: 19210429	401100	401100	13198	Arabil	Intravilan	116	2017,9
5	6	Timiș	Sacoșu Turcesc	ROȘU MARIA	410891	410891	9453	Arabil	Extravilan	1293	4177,1
6	7	Timiș	Sacoșu Turcesc	SC PARADIS PARK SRL, CIF: 17904343	A782/1/a	401898	13350	Arabil	Extravilan	405	1308,4
7	8	Timiș	Sacoșu Turcesc	BĂLU RUJA	A772/4/11	28466/10	11200	Arabil	Extravilan	268	865,8
8	9	Timiș	Sacoșu Turcesc	POPOVICI ALEXANDRU	A772/4/12	22984/10	21500	Arabil	Extravilan	1307	4222,3
9	11	Timiș	Sacoșu Turcesc	VOSTINAR LUCIANA- MARICA	400304	400304	13973	Arabil	Extravilan	547	1767,1
10	12	Timiș	Sacoșu Turcesc	IANCUTI LUCIAN-ALIN	400303	400303	13974	Arabil	Extravilan	38	122,8
Total										4865	36756,4

Ec. Dr. Simona Crenguța Pacioagă
evaluator autorizat
membru titular ANEVAR
expert tehnic judiciar



Amexa 4 la HcPT 50/28.02.2021



Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul "Amenajarea intersecțiilor DJ 592 cu str. Hodoș (Albina) și cu DJ 592A (Sacoșu Turcesc)" - UAT Moșnița Nouă											
Nr. crt.	Nr. ord.	Județ	UAT	Nume și prenumele / denumirea deținatorului terenului	Nr. parșela	Nr. Carte Funciara/Nr. titlu de proprietate	Suprafața totală net	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața aferentă (m ²)	Valoarea de pițubilitate conform legii 266/2010 (lei)
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	Timiș	Moșnița Nouă	BECHERESCU GHEORGHIȚA	405113	405113	689	Corp Construcții - Teren pentru zona verde	Intravilan	390	4264,3
2	5	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIP 4548570	Lot 1	-	-	Neproduciv	Extravilan	642	2393,1
3	6	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIP 4548570	Lot 1	-	-	Zona Verde	Intravilan	354	3870,7
4	8	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIP 4548570	PS387	-	-	Pășune	Extravilan	402	1397,6
5	10	Timiș	Moșnița Nouă	NAZNEANU MARGARETA DENISS	414966	414966	12575	Arabil pentru drum	Intravilan	320	3499,0
6	11	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIP 4548570	PS783/7	-	-	Pășune	Extravilan	1535	9154,9
7	13	Timiș	Moșnița Nouă	Comuna Moșnița Nouă, CIP 4548570	PS783/7	-	-	Pășune	Extravilan	815	4860,8
8	14	Timiș	Moșnița Nouă	KULCSAR ECATERINA	422661	422661	2206	Arabil	Extravilan	170	1267,4
9	16	Timiș	Moșnița Nouă	GYORFI MARIA	417539	417539	16200	Arabil	Extravilan	2340	17445,1
Total										6968	49153

Ec. Dr. Simona Crenguța Pacioagă
evaluator autorizat
membru titular ANEVAR
expert tehnic judiciar

