



**HOTĂRÂRE nr. 255/11.09.2025**  
**privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru obiectivul de**  
**utilitate publică „Modernizare DJ 595E, Moșnița Veche - Ghiroda”**

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 30492/05.09.2025 al Vicepreședintelui Consiliului Județean Timiș, domnul Alexandru – Adrian IOVESCU, precum și Raportul de specialitate nr. 30493/05.09.2025 al Serviciului de gestionare a patrimoniului, prin care se solicită aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru obiectivul de utilitate publică „Modernizare DJ 595E, Moșnița Veche - Ghiroda”,

ținând cont de Avizul nr. 1087/05.09.2025 al Serviciului de consultanță și avizare juridică din cadrul Consiliului Județean Timiș,

ținând cont de aprobarea în Programul de investiții publice pe anul 2025 pentru bugetul propriu rectificat al Județului Timiș, a sumelor necesare acordării despăgubirilor pentru persoanele expropriate, capitol 84.02 – Transporturi, II. Proiecte cu fonduri din bugetul CJT, PNDL, alte programe – derulate de Direcția de drumuri și transport, C. Alte cheltuieli de investiții, poziția 34, din Anexa nr. 4 la HCJT nr. 247/03.09.2025,

motivat de faptul că modernizarea drumului DJ 595E, Moșnița Veche - Ghiroda, 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) 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. (2<sup>1</sup>), art. 5 alin. (1), art. 8 alin (1), alin (2) și alin. (2<sup>2</sup>), 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) din Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- 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 și ținând cont de faptul că proiectul de hotărâre a fost avizat favorabil în ședința comună a comisiilor de specialitate ale consiliului județean,

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 amplasamentul lucrării de utilitate publică „Modernizare DJ 595E, Moșnița Veche - Ghiroda“, potrivit planului topografic cu amplasamentul lucrării, prevăzut în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** - Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Modernizare DJ 595E, Moșnița Veche - Ghiroda“, expropriator fiind județul Timiș, reprezentat de Consiliul Județean Timiș.

**Art. 3.** - Se aprobă lista imobilelor afectate de coridorul de expropriere, identificat conform planului topografic cu amplasamentul lucrării vizat de OCPI Timiș sub nr. 3002/2025, 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 însușește Raportul de evaluare elaborat de domnul Bogdan Nicolae, evaluator autorizat ANEVAR, cuprins în Anexa nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**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 369.733 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, 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 expropriere pentru realizarea lucrării de utilitate publică „Modernizare DJ 595E, Moșnița Veche - Ghiroda“, în vederea plății despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere, în condițiile legii.

**Art. 7.** - Se aprobă menținerea indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiție publică „Modernizare DJ 595E, Moșnița Veche - Ghiroda“, aprobați prin



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ



CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ

Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 138/28.05.2025, prevăzuți în Anexa nr. 5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 8.** - Planul topografic cu amplasamentul lucrării de utilitate publică, împreună cu Anexele nr. 2 și nr. 4 se aduc la cunoștința publică prin afișare la sediul Consiliului Local al Comunei Moșnița Nouă și pe pagina proprie de internet a expropriatorului.

**Art. 9.** - Cu aducerea la îndeplinire se încredințează 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](http://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, servicii sociale și sănătate publică;
- i) Consiliului local al Comunei Moșnița Nouă;
- k) Societății Iriconstruct SRL.

**PREȘEDINTELE  
CONSILIULUI JUDEȚEAN TIMIȘ**  
Alfred-Robert SIMONIS

p. PREȘEDINTELE CONSILIULUI  
JUDEȚEAN TIMIȘ  
Alfred-Robert SIMONIS  
VICEPREȘEDINTE  
Alexandru-Adrian IOVESCU

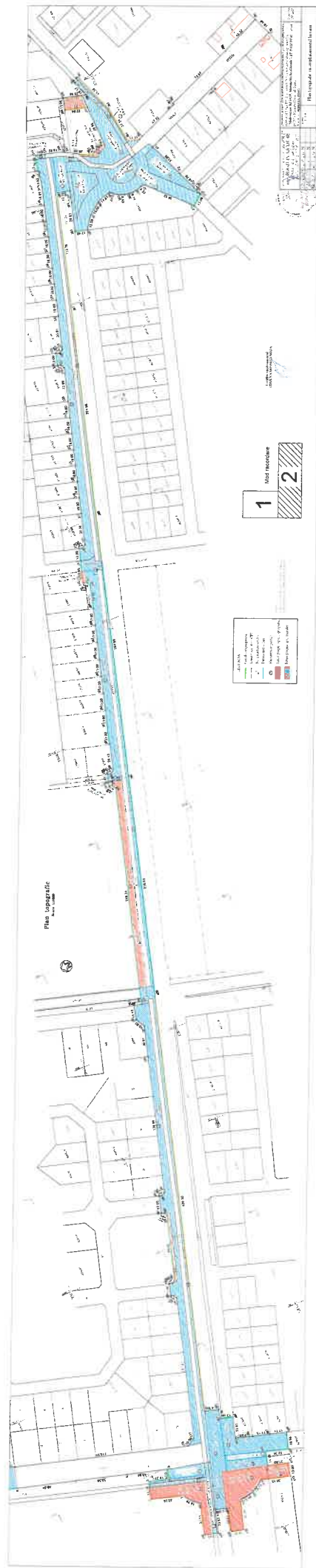


Contrasemnează,  
**SECRETARUL GENERAL  
AL JUDEȚULUI TIMIȘ**  
Sorin CHIRA

ANEXA m. 1 LA HGTT 235/11.09.2025



ANEXA nr. 1 LA HCYT 255/11.09.2025





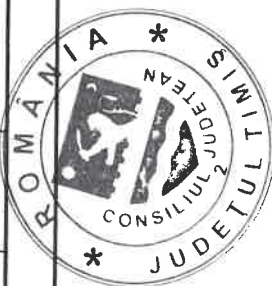
ANEXA m. 2 LA HGJT 255/11.09.2025

Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul:  
**“MODERNIZARE DJ 595E MOȘNIȚA VECHIE - GHIRODA” - UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș**

| Nr.crt.    | Poz. | Județ | UAT          | Numele și prenumele / denumirea deținătorului terenului                                                                                                                                                                               | Nr. cad. / top. Parcela | Nr. Carte Funciara/Nr. titlu de proprietate | Suprafața totală act | Categ. de folosință | Intravilan/ Extravilan | Suprafața afectată |
|------------|------|-------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| 0          | 1    | 2     | 3            | 4                                                                                                                                                                                                                                     | 5                       | 6                                           | 7                    | 8                   | 9                      | 10                 |
| 1          | 7    | Timiș | Mosnita Noua | BÎRÎAC EMANOEL                                                                                                                                                                                                                        | 412114                  | 412114                                      | 1617                 | Zv                  | Intravilan             | 93                 |
| 2          | 8    | Timiș | Mosnita Noua | BÎRÎAC EMANOEL                                                                                                                                                                                                                        | 412114                  | 412114                                      | 1617                 | Zv                  | Intravilan             | 252                |
| 3          | 16   | Timiș | Mosnita Noua | BELINTAN VASILE-DORIN                                                                                                                                                                                                                 | 51608                   | 405580                                      | 801                  | Zv                  | Intravilan             | 30                 |
| 4          | 19   | Timiș | Mosnita Noua | SOCIANU MARIOARA, SOCIANU VICTOR                                                                                                                                                                                                      | A62/1/1                 | 416870                                      | 29800                | A                   | Extravilan             | 1461               |
| 5          | 23   | Timiș | Mosnita Noua | ANDREI VALERIA, ANDREI ADRIAN, MARKUS AURORA, CRISMAR VASILE-LUCIAN, CANTEA SIMONA, MARGHITAS DORINA-ELENA, MARGHITAS AUREL, CRISMAR SILVIA, AVRAM RODICA-LUCIA, CRISMAR MIRCEA-VICHENTIE, RABAN ARISTIDE-IULIAN, RABAN ADRIANA-LAURA | Cc68/1/41               | 401453                                      | 4269                 | Cc                  | Intravilan             | 203                |
| 6          | 29   | Timiș | Mosnita Noua | ARNĂUTU MARIAN CĂTĂLIN, ARNĂUTU IOAN DANIEL, ARNĂUTU CLAUDIA DANIELA                                                                                                                                                                  | A92/4/2                 | 415563                                      | 5000                 | A                   | Extravilan             | 286                |
| 7          | 30   | Timiș | Mosnita Noua | BURTICA NICU, BURTICA CLAUDIA MERY                                                                                                                                                                                                    | A92/4/1                 | 419553                                      | 10000                | A                   | Extravilan             | 1457               |
| 8          | 33   | Timiș | Mosnita Noua | CODOBAN MARIA -FELICIA                                                                                                                                                                                                                | A74/1/5                 | 415422                                      | 35000                | A                   | Extravilan             | 1090               |
| 9          | 38   | Timiș | Mosnita Noua | DINULESCU DUMITRU, DINULESCU ANELUTA                                                                                                                                                                                                  | 417355                  | 417355                                      | 3500                 | Ps                  | Extravilan             | 163                |
| 10         | 39   | Timiș | Mosnita Noua | MIOC GEORGETA                                                                                                                                                                                                                         | P68/10                  | TP 2/98 din 05.12.2006                      | 4300                 | Ps                  | Extravilan             | 199                |
| 11         | 40   | Timiș | Mosnita Noua | DINULESCU DUMITRU, DINULESCU ANELUTA                                                                                                                                                                                                  | 417280                  | 417280                                      | 6100                 | Ps                  | Extravilan             | 280                |
| 12         | 41   | Timiș | Mosnita Noua | BUGARIU CAMELIA                                                                                                                                                                                                                       | 417440                  | 417440                                      | 6500                 | Ps                  | Extravilan             | 295                |
| 13         | 42   | Timiș | Mosnita Noua | CUZMA LIVIA                                                                                                                                                                                                                           | Ps68/13                 | TP 2/67 din 25.08.2006                      | 12000                | Ps                  | Extravilan             | 540                |
| 14         | 44   | Timiș | Mosnita Noua | DEUTSCH PETRU-MARTIN                                                                                                                                                                                                                  | 425965                  | 425965                                      | 5371                 | Dr                  | Intravilan             | 1083               |
| 15         | 45   | Timiș | Mosnita Noua | COMUNA MOSNITA NOUA, domeniu privat                                                                                                                                                                                                   | Ps 68/19                | -                                           | 13031                | Ps                  | Extravilan             | 560                |
| 16         | 46   | Timiș | Mosnita Noua | PAROHIA ORTODOXA ROMANA MOSNITA VECHIE                                                                                                                                                                                                | 412324                  | 412324                                      | 217188               | Ps                  | Extravilan             | 8689               |
| Total (mp) |      |       |              |                                                                                                                                                                                                                                       |                         |                                             |                      |                     |                        | 16681              |

Director executiv  
Radu ȘERBAN

Șef Serviciu  
Bianca BELU





**“ Modernizare DJ 595E, Moșnița Veche- Ghiroda ”  
- UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș -**

## **RAPORT DE EVALUARE UAT MOȘNIȚA NOUĂ, JUD. TIMIȘ**



**Beneficiar: CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ  
Proiectant: IRICONSTRUCT S.R.L.  
Timisoara 2025**



## RAPORT DE EVALUARE

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

“ Modernizare DJ 595E, Moșnița Veche- Ghiroda”  
- UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș -

Beneficiar: CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ

Proiectant: IRICONSTRUCT S.R.L.

Timisoara 2025





## CUPRINS

|                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....                                                    | 4   |
| 2. CERTIFICARE.....                                                                       | 8   |
| 3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....                                               | 9   |
| 3.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI.....                                                      | 9   |
| 3.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR) .....                                           | 9   |
| 3.3 IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....                                        | 9   |
| 3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII .....                                           | 9   |
| 3.5 MONEDA EVALUĂRII .....                                                                | 10  |
| 3.6 SCOPUL EVALUĂRII.....                                                                 | 10  |
| 3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E).....                                              | 10  |
| 3.8 DATA EVALUĂRII.....                                                                   | 11  |
| 3.9 NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA..... | 11  |
| 3.10 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....                      | 122 |
| 3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....                     | 13  |
| 3.12 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT .....                                           | 14  |
| 3.13 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI .....                   | 14  |
| 3.14 PROBLEME DE MEDIU .....                                                              | 14  |
| 4. PREZENTAREA DATELOR .....                                                              | 15  |
| 4.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE.....                        | 15  |
| 4.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE .....                                                  | 16  |
| 4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT.....                                      | 17  |
| 4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT .....                                                 | 17  |
| 4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE .....                              | 17  |
| 5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....                                                        | 18  |
| 5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII.....                                             | 18  |
| 5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE .....                                                    | 18  |
| 5.3 ANALIZA CERERII .....                                                                 | 19  |
| 5.4 ANALIZA OFERTEI .....                                                                 | 20  |
| 5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI.....                                                      | 22  |
| 5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ .....                            | 22  |
| 6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....                                                  | 23  |
| 7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....                                                            | 24  |
| 7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI .....                                                     | 24  |
| 8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....                                  | 36  |
| 9. ANEXE .....                                                                            | 37  |



Nr. raport 22, data 30.06.2025

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 " Modernizare DJ 595E, Moșnița Veche- Ghiroda" - 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 - 2025". 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:

**369.733,00 LEI echivalent 72.815,00 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.

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Bogdan Nicolae,





## 1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

**Obiectul raportului de evaluare:** Obiectul evaluării îl constituie 16 terenuri situate în intra/extravilan loc. Moșnița Veche comuna Moșnița Nouă, Jud. Timiș, incluse în coridorul de expropriere în cadrul execuției lucrării de utilitate publică “ Modernizare DJ 595E, Moșnița Veche- Ghiroda” , respectiv:

| Nr.crt     | Poz. | Județ | UAT          | Numele și prenumele / denumirea deținătorului terenului                                                                                                                                                                               | Nr cad / top. Parcela | Nr Carte Funciara/Nr titlu de proprietate | Suprafața totală act | Categ. de folosință | Intravilan/ Extravilan | Suprafața afectată |
|------------|------|-------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| 0          | 1    | 2     | 3            | 4                                                                                                                                                                                                                                     | 5                     | 6                                         | 7                    | 8                   | 9                      | 10                 |
| 1          | 7    | Timiș | Mosnita Noua | BÎRȚIAC EMANOEL                                                                                                                                                                                                                       | 412114                | 412114                                    | 1617                 | Zv                  | Intravilan             | 93                 |
| 2          | 8    | Timiș | Mosnita Noua | BÎRȚIAC EMANOEL                                                                                                                                                                                                                       | 412114                | 412114                                    | 1617                 | Zv                  | Intravilan             | 252                |
| 3          | 16   | Timiș | Mosnita Noua | BELINTAN VASILE-DORIN                                                                                                                                                                                                                 | 51608                 | 405580                                    | 801                  | Zv                  | Intravilan             | 30                 |
| 4          | 19   | Timiș | Mosnita Noua | SOCIANU MARIOARA, SOCIANU VICTOR                                                                                                                                                                                                      | A62/1/1               | 416870                                    | 29800                | A                   | Extravilan             | 1461               |
| 5          | 23   | Timiș | Mosnita Noua | ANDREI VALERIA, ANDREI ADRIAN, MARKUS AURORA, CRISMAR VASILE-LUCIAN, CANTEA SIMONA, MARGHITAS DORINA-ELENA, MARGHITAS AUREL, CRISMAR SILVIA, AVRAM RODICA-LUCIA, CRISMAR MIRCEA-VICHENTIE, RABAN ARISTIDE-JULIAN, RABAN ADRIANA-LAURA | Ce68/1/41             | 401453                                    | 4269                 | Cc                  | Intravilan             | 203                |
| 6          | 29   | Timiș | Mosnita Noua | ARNĂUTU MARIAN CĂTĂLIN, ARNĂUTU IOAN DANIEL, ARNĂUTU CLAUDIA DANIELA                                                                                                                                                                  | A92/4/2               | 415563                                    | 5000                 | A                   | Extravilan             | 286                |
| 7          | 30   | Timiș | Mosnita Noua | BURTICA NICU, BURTICA CLAUDIA MERY                                                                                                                                                                                                    | A92/4/1               | 419553                                    | 10000                | A                   | Extravilan             | 1457               |
| 8          | 33   | Timiș | Mosnita Noua | CODOBAN MARIA -FELICIA                                                                                                                                                                                                                | A74/1/5               | 415422                                    | 35000                | A                   | Extravilan             | 1090               |
| 9          | 38   | Timiș | Mosnita Noua | DINULESCU DUMITRU, DINULESCU ANELUTA                                                                                                                                                                                                  | 417355                | 417355                                    | 3500                 | Ps                  | Extravilan             | 163                |
| 10         | 39   | Timiș | Mosnita Noua | MIOC GEORGETA                                                                                                                                                                                                                         | P68/10                | TP 2/98 din 05.12.2006                    | 4300                 | Ps                  | Extravilan             | 199                |
| 11         | 40   | Timiș | Mosnita Noua | DINULESCU DUMITRU, DINULESCU ANELUTA                                                                                                                                                                                                  | 417280                | 417280                                    | 6100                 | Ps                  | Extravilan             | 280                |
| 12         | 41   | Timiș | Mosnita Noua | BUGARIU CAMELIA                                                                                                                                                                                                                       | 417440                | 417440                                    | 6500                 | Ps                  | Extravilan             | 295                |
| 13         | 42   | Timiș | Mosnita Noua | CUZMA LIVIA                                                                                                                                                                                                                           | Ps68/13               | TP 2/67 din 25.08.2006                    | 12000                | Ps                  | Extravilan             | 540                |
| 14         | 44   | Timiș | Mosnita Noua | DEUTSCH PETRU-MARTIN                                                                                                                                                                                                                  | 425965                | 425965                                    | 5371                 | Dr                  | Intravilan             | 1083               |
| 15         | 45   | Timiș | Mosnita Noua | COMUNA MOSNITA NOUA, domeniul privat                                                                                                                                                                                                  | Ps 68/19              | -                                         | 13031                | Ps                  | Extravilan             | 560                |
| 16         | 46   | Timiș | Mosnita Noua | PAROHIA ORTODOXA ROMANA MOSNITA VECHIE                                                                                                                                                                                                | 412324                | 412324                                    | 217188               | Ps                  | Extravilan             | 8689               |
| Total (mp) |      |       |              |                                                                                                                                                                                                                                       |                       |                                           |                      |                     |                        | 16681              |

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

**Localizare proprietati:** loc. MOȘNIȚA VECHE, com. MOȘNIȚA NOUĂ, jud. TIMIȘ

**Data inspecției:** 30.06.2025

**Data evaluării:** 30.06.2025

**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 “Modernizare DJ 595E, Moșnița Veche- Ghiroda” - UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș

**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 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.



**Moneda în care se exprimă valoarea estimată:** Conform solicitării destinatarului, opinia evaluată va fi prezentată atât în LEI, cât și în EUR; potrivit cursului afișat de BNR, la data evaluării **EUR = 5,0773 LEI**

**Evaluator autorizat:** Bogdan Nicolae, nr. legitimație 19405 valabilă în anul 2025.

**Concluzia asupra valorii:**

| Nr crt     | Poz | Județ | UAT          | Numele și prenumele / denumirea deținătorului terenului                                                                                                                                                                            | Nr. cad / Imp Parcela | Nr. Carte Funciara/Nr titlu de proprietate | Suprafața totală act | Categ de folosință | Intravilan-Extravilan | Suprafața afectată | Valoare grilă notarială |       |
|------------|-----|-------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------|-------|
| 1          | 2   | 3     | 4            | 5                                                                                                                                                                                                                                  | 6                     | 7                                          | 8                    | 9                  | 10                    | 11                 | (lei)                   | (EUR) |
| 1          | 7   | Timiș | Mosnita Noua | BÎRÎAC EMANOEL                                                                                                                                                                                                                     | 412114                | 412114                                     | 1617                 | Zv                 | Intravilan            | 93                 | 10625                   | 2093  |
| 2          | 8   | Timiș | Mosnita Noua | BÎRÎAC EMANOEL                                                                                                                                                                                                                     | 412114                | 412114                                     | 1617                 | Zv                 | Intravilan            | 252                | 28791                   | 5670  |
| 3          | 16  | Timiș | Mosnita Noua | BELINTAN VASILE-DORIN                                                                                                                                                                                                              | 51608                 | 405580                                     | 801                  | Zv                 | Intravilan            | 30                 | 3427                    | 675   |
| 4          | 19  | Timiș | Mosnita Noua | SOCIANU MARIOARA, SOCIANU VICTOR                                                                                                                                                                                                   | A62111                | 416870                                     | 29800                | A                  | Extravilan            | 1461               | 22256                   | 4383  |
| 5          | 23  | Timiș | Mosnita Noua | ANDREI VALERIA, ANDREI ADRIAN, MARKUS AURORA, CRISMAR VASILE-LUCIAN, CANTEA SIMONA, MARGHITA DORINA-ELENA, MARGHITA AUREL, CRISMAR SILVIA, AVRAM RODICA-LUCIA, CRISMAR MIRCEA-VICHENTIE, RABAN ARISTIDE-ILIAN, RABAN ADRIANA-LAURA | C6681141              | 401453                                     | 4269                 | Cc                 | Intravilan            | 203                | 77308                   | 15225 |
| 6          | 29  | Timiș | Mosnita Noua | ARNĂUTU MARIAN CĂTĂLIN, ARNĂUTU IOAN DANIEL, ARNĂUTU CLAUDIA DANIELA                                                                                                                                                               | A92412                | 415563                                     | 5000                 | A                  | Extravilan            | 286                | 4357                    | 858   |
| 7          | 30  | Timiș | Mosnita Noua | BURTICA NICU, BURTICA CLAUDIA MERY                                                                                                                                                                                                 | A92411                | 419553                                     | 10090                | A                  | Extravilan            | 1457               | 22195                   | 4371  |
| 8          | 33  | Timiș | Mosnita Noua | CODOBAN MARIA-FELICIA                                                                                                                                                                                                              | A74113                | 415422                                     | 35000                | A                  | Extravilan            | 1090               | 16604                   | 3270  |
| 9          | 38  | Timiș | Mosnita Noua | DINULESCU DUMITRU, DINULESCU ANELUTA                                                                                                                                                                                               | 417355                | 417355                                     | 3500                 | Ps                 | Extravilan            | 163                | 2235                    | 440   |
| 10         | 39  | Timiș | Mosnita Noua | MIOC GEORGETA                                                                                                                                                                                                                      | P68110                | TP 2/98 din 05.12.2006                     | 4300                 | Ps                 | Extravilan            | 199                | 2728                    | 537   |
| 11         | 40  | Timiș | Mosnita Noua | DINULESCU DUMITRU, DINULESCU ANELUTA                                                                                                                                                                                               | 417280                | 417280                                     | 6106                 | Ps                 | Extravilan            | 280                | 3840                    | 756   |
| 12         | 41  | Timiș | Mosnita Noua | BUGARIU CAMELIA                                                                                                                                                                                                                    | 417440                | 417440                                     | 6500                 | Ps                 | Extravilan            | 295                | 4044                    | 797   |
| 13         | 42  | Timiș | Mosnita Noua | CUZMA LIVIA                                                                                                                                                                                                                        | P66813                | TP 2/67 din 15.08.2006                     | 12090                | Ps                 | Extravilan            | 540                | 7403                    | 1458  |
| 14         | 44  | Timiș | Mosnita Noua | DEUTSCH PETRU-MARTIN                                                                                                                                                                                                               | 425965                | 425965                                     | 5371                 | Dr                 | Intravilan            | 1083               | 37119                   | 7310  |
| 15         | 45  | Timiș | Mosnita Noua | COMUNA MOSNITA NOUA, domeniu privat                                                                                                                                                                                                | Ps 68/19              | -                                          | 13031                | Ps                 | Extravilan            | 560                | 7677                    | 1512  |
| 16         | 46  | Timiș | Mosnita Noua | PAROHIA ORTODOXA ROMANA MOSNITA VECE                                                                                                                                                                                               | 412324                | 412324                                     | 217188               | Ps                 | Extravilan            | 8689               | 119124                  | 23460 |
| Total (mp) |     |       |              |                                                                                                                                                                                                                                    |                       |                                            |                      |                    |                       | 16681              | 369733                  | 72815 |



**Intocmit de:** Bogdan Nicolae,  
**Membru titular ANEVAR, 30.06.2025**





## 2. 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, membru ANEVAR.

Semnătura și datele evaluatorului  
Bogdan Nicolae, Membru titular ANEVAR  
30.06.2025





### **3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

#### **3.1 IDENTIFICAREA EVALUATORULUI**

Prezentul raport de evaluare este realizat de către membru ANEVAR Bogdan Nicolae având legitimația nr. 19405, care deține calitatea de evaluator în domeniul evaluării bunurilor imobile (EPI). Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese. În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

#### **3.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI (CLIENTILOR)**

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.

#### **3.3 IDENTIFICAREA ALTOR 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.

#### **3.4 ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII**

Prezenta evaluare se referă la proprietăți imobiliare de tip teren intravilan și teren extravilan, respectiv:



| Nr.crt. | Poz. | Județ | UAT          | Numele și prenumele / denumirea deținătorului terenului                                                                                                                                                                               | Nr. cad./ top. Parcela | Nr. Carte Funciară / Titlu de proprietate | Intravilan / Extravilan |
|---------|------|-------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|
| 0       | 1    | 2     | 3            | 4                                                                                                                                                                                                                                     | 5                      | 6                                         | 7                       |
| 1       | 7    | Timiș | Mosnita Noua | BÎRÎAC EMANOEL                                                                                                                                                                                                                        | 412114                 | 412114                                    | Intravilan              |
| 2       | 8    | Timiș | Mosnita Noua | BÎRÎAC EMANOEL                                                                                                                                                                                                                        | 412114                 | 412114                                    | Intravilan              |
| 3       | 16   | Timiș | Mosnita Noua | BELINTAN VASILE-DORIN                                                                                                                                                                                                                 | 51608                  | 405580                                    | Intravilan              |
| 4       | 19   | Timiș | Mosnita Noua | SOCIANU MARIOARA, SOCIANU VICTOR                                                                                                                                                                                                      | A62/1/1                | 416870                                    | Extravilan              |
| 5       | 23   | Timiș | Mosnita Noua | ANDREI VALERIA, ANDREI ADRIAN, MARKUS AURORA, CRISMAR VASILE-LUCIAN, CANTEA SIMONA, MARGHITAS DORINA-ELENA, MARGHITAS AUREL, CRISMAR SILVIA, AVRAM RODICA-LUCIA, CRISMAR MIRCEA-VICHENTIE, RABAN ARISTIDE-JULIAN, RABAN ADRIANA-LAURA | Cc68/1/41              | 401453                                    | Intravilan              |
| 6       | 29   | Timiș | Mosnita Noua | ARNĂUTU MARIAN CĂTĂLIN, ARNĂUTU IOAN DANIEL, ARNĂUTU CLAUDIA DANIELA                                                                                                                                                                  | A92/4/2                | 415563                                    | Extravilan              |
| 7       | 30   | Timiș | Mosnita Noua | BURTICA NICU, BURTICA CLAUDIA MERY                                                                                                                                                                                                    | A92/4/1                | 419553                                    | Extravilan              |
| 8       | 33   | Timiș | Mosnita Noua | CODOBAN MARIA -FELICIA                                                                                                                                                                                                                | A74/1/5                | 415422                                    | Extravilan              |
| 9       | 38   | Timiș | Mosnita Noua | DINULESCU DUMITRU, DINULESCU ANELUTA                                                                                                                                                                                                  | 417355                 | 417355                                    | Extravilan              |
| 10      | 39   | Timiș | Mosnita Noua | MIOC GEORGETA                                                                                                                                                                                                                         | P68/10                 | TP 2/98 din 05.12.2006                    | Extravilan              |
| 11      | 40   | Timiș | Mosnita Noua | DINULESCU DUMITRU, DINULESCU ANELUTA                                                                                                                                                                                                  | 417280                 | 417280                                    | Extravilan              |
| 12      | 41   | Timiș | Mosnita Noua | BUGARIU CAMELIA                                                                                                                                                                                                                       | 417440                 | 417440                                    | Extravilan              |
| 13      | 42   | Timiș | Mosnita Noua | CUZMA LIVIA                                                                                                                                                                                                                           | Ps68/13                | TP 2/67 din 25.08.2006                    | Extravilan              |
| 14      | 44   | Timiș | Mosnita Noua | DEUTSCH PETRU-MARTIN                                                                                                                                                                                                                  | 425965                 | 425965                                    | Intravilan              |
| 15      | 45   | Timiș | Mosnita Noua | COMUNA MOSNITA NOUA, domeniu privat                                                                                                                                                                                                   | Ps 68/19               | -                                         | Extravilan              |
| 16      | 46   | Timiș | Mosnita Noua | PAROHIA ORTODOXA ROMANA MOSNITA VECHIE                                                                                                                                                                                                | 412324                 | 412324                                    | Extravilan              |

Pentru proprietățile imobiliare ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, au fost studiate următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Extrase de carte funciară.
- Titlu de proprietate.
- Documentație cadastrală ocupari terenuri
- Plan de încadrare în zonă.
- Plan topografic.

### 3.5 MONEDA EVALUĂRII

Valoarea estimată este raportată în LEI. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5,0777 lei, valabil pentru data de 30.06.2025.

### 3.6 SCOPUL EVALUĂRII

Raportul urmărește o analiză cât mai complexă 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 "Modernizare DJ 595E, Moșnița Veche- Ghiroda" - UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș. Pentru orice alt scop proprietatea poate avea o altă valoare. Valoarea este valabilă la data întocmirii raportului.

### 3.7 TIPUL/ TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)

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 - 2025" 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.

### **3.8 DATA EVALUĂRII**

Inspekția a fost efectuată în data de 30.06.2025 de către evaluator Bogdan Nicolae. Cu această ocazie, au fost inspectate și fotografiate proprietățile evaluate. Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 30.06.2025.

### **3.9 NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA**

În urma examinării documentelor, evaluatorul a identificat proprietățile în baza numărului cadastral și cu ajutorul planului extras din georportalul ANCPI. Locația indicată și limitele proprietăților se consideră a fi corecte conform documentelor prezentate. Proprietățile au fost măsurate de către experți topografi, iar evaluatorul a avut la bază documentele respective. Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către client, respectiv la:

- Extrase de carte funciară.
- Titlu de proprietate.
- Documentație cadastrală ocupari terenuri.
- Plan de încadrare în zonă.

➤ Plan topografic.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- ✓ inspecția proprietăților și zona din care fac parte proprietățile inclusiv a căilor de acces;
- ✓ cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspecția proprietăților comparabile;
- ✓ interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- ✓ au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilelor și situația acestora scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii.

### **3.10 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 - 2025", publicat de Camera Notarilor Publici Timișoara;

■ Informații de natură juridică privind imobilele care constituie coridorul pentru execuția lucrării de utilitate publică " Modernizare DJ 595E, Moșnița Veche- Ghiroda" - 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



### 3.11 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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-au putut face investigații asupra componentelor ce erau acoperite, neexpușe 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;

### **3.12 TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT**

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

### **3.13 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE A RAPORTULUI**

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

### **3.14 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

## 4. PREZENTAREA DATELOR

### 4.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

*„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop” (Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 18).*

Datele generale sunt preluate de pe site-ul *wikipedia* și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

**MOȘNIȚA NOUĂ** este o comună în județul Timiș, Banat, România, formată din satele Albina, Moșnița Nouă (reședința), Moșnița Veche, Rudicica și Urseni. Populația totală a comunei este de 7.084 persoane.

Moșnița Nouă este situată pe drumul județean DJ592 care leagă Timișoara de Buziaș la aproximativ 8 km de centrul Timișoarei, însă recent practic adiacent de limitele acesteia, zona despărțitoare dintre Moșnița Nouă și reședința de județ cunoscând în ultimii ani o puternică dezvoltare edilitară. Distanța față de celelalte sate componente ale comunei este mică iar Moșnița Nouă se află în centrul teritoriului comunei, legată de celelalte localități cu drumuri comunale, cu Moșnița Veche 1,8 km mai la nord, Urseni 3 km mai la sud, Albina 3 km la est și Rudicica la sud-vest. Dezvoltarea urbanistică a condus la micșorarea distanței reale dintre localitățile componente, între cele mai apropiate clădiri din Moșnița Nouă și Veche există mai puțin de 250 m.

Așa cum sugerează și numele ei, localitatea Moșnița Nouă este relativ nou înființată, având puțin peste 100 de ani. Ea a fost fondată la 1902 de coloniști maghiari veniți din Comitatul Bekes și din orașul ungar Szentes. Aceștia au fost aduși aici de administrația austro-ungară care a dispus deposedarea vechilor moșnițeni de pământurile necesare, defrișarea pădurii de pe actualul amplasament și construirea noului așezământ exclusiv de etnici maghiari. Cu timpul Moșnița Nouă a depășit ca importanță mai vechea așezare Moșnița Veche (atestată încă din anul 1332) și a devenit reședința comunei cu același nume.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Moșnița Nouă se ridică la 16.424 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 6.203 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (74,89%), cu o minoritate de maghiari (3,59%), iar pentru 19,57% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (61,76%), cu minorități de penticostali (4,91%), romano-catolici (4,68%), reformați (1,84%) și bapțiști (1,35%), iar pentru 21,79% nu se cunoaște apartenența confesională.



A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra imobilelor subiect, aflate în proprietatea unor persoane fizice, conform actelor juridice prezentate, asupra imobilelor nu există sarcini.

Conform **SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare** „Dreptul asupra unei proprietăți imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții (...). Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege (...)”.



Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate, cele de la Oficiul de Cadastru și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și documentele primite.

**Extras de Carte Funciară:**

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasele de carte funciară, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Din Extrasele de carte funciară eliberate de BCPI Timișoara partea a II-a și partea a III-a, reiese că dreptul de proprietate este deplin.

**4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT**

Proprietățile imobiliare supuse descrierii, se află în proprietatea a diverse persoane fizice, sunt situate în localitatea Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă, Jud. Timiș și reprezintă terenuri intravilane și extravilane.

Proprietățile sunt amplasate în diverse zone din localitatea Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă, respectiv central, median sau periferic. Toate terenurile subiect au ieșire la un drum pietruit.

**4.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT**

Terenurile se află în proprietatea a diverse persoane fizice, conform documentelor puse la dispoziție.

**4.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE**

Valorile impozabile, impozitele, taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt hotărâri ale Consiliului Local Moșnița Nouă.

## 5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare.

O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași:

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind, de fapt, chiar o rezultantă a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

### 5.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

Proprietățile imobiliare dispune de localizări diferite din localitatea Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă, Jud. Timiș, respectiv central, median sau periferic.

În zona proprietăților subiect, se află preponderent construcții unifamiliale în clădiri independente cu regim de înălțime P, P+1/M, terenuri intravilane libere și terenuri extravilane. Distanța față de proprietățile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mică.

### 5.2 DELIMITAREA PIEȚEI SPECIFICE

Zona studiată și piața specifică este cea a localității Moșnița Veche, dar poate fi extinsă și la zonele din împrejurimi. Piața specifică a acestor proprietăți este cea a terenurilor intravilane și terenuri extravilane. Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale. Aria pieței din care face parte proprietatea subiect este una locală, dar poate fi extinsă și la localitățile din împrejurimi. Oferta de astfel de proprietăți la nivelul pieței este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client și de elementele specifice pentru astfel de proprietăți.

#### 5.2.1 Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietățile imobiliare supuse analizei, subpiața delimitată este cea a terenurilor intravilane libere și a terenurilor extravilane, situate în localitatea Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă,



aflate în zone centrale, mediane sau periferice.

### **5.2.2 Caracteristicile proprietății imobiliare**

Proprietățile evaluate reprezintă terenuri intravilane și terenuri extravilane de diferite suprafețe, situate în diferite zone din localitatea Moșnița Veche. Accesul la proprietăți se realizează din strada, topografia terenurilor este plană, utilitățile disponibile sunt în apropiere.

### **5.2.3 Aria pieței**

Proprietățile imobiliare supuse descrierii, se află în localitatea Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă, Jud. Timiș, fiind amplasate în diferite zone din localitate.

Aria pieței din care fac parte proprietățile subiect este una locală, dar poate fi extinsă și la zonele din împrejurimi. Gradul de ocupare al terenului în zona de interes a evaluării este mic, parcelele de teren libere sunt construibile, destinate pentru utilizări rezidențiale, dar există și terenuri extravilane în zonele respective.

În zona periferică, există parcele de teren libere, construibile cu utilizări permise zonei rezidențiale, respectiv construcții de tip case/vile, dar și parcele de teren cu destinație extravilan arabil sau pășune. Zona a urcat rapid în preferințele cumpărătorilor imobiliari datorită avantajelor: acces facil, acces la utilitățile necesare, zonă liniștită.

### **5.2.4 Proprietăți substitut disponibile**

Oferta terenurilor intravilane și terenurilor extravilane este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client. Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă medie prin ofertele afișate.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri terenuri se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea, utilitățile existente și suprafața terenului. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietățile subiect.

## **5.3 ANALIZA CERERII**

Cererea pieței reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) pentru un anumit tip de proprietate. Puterea de cumpărare este în stagnare în această perioadă, datorită efectelor economice la nivel global și a creșterii dobânzilor pentru împrumuturile bancare.

Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță apropiată.

Terenurile intravilane se adresează familiilor interesate de construcția unei case, celor cu copii, care au venituri medii și mari, cu preferințe superioare în privința confortului, la zona verde. Preferințele pe piață ale acestor familii se îndreaptă către casa unifamilială. Terenurile extravilane în mare parte au categoria de folosință arabil, iar acestea sunt căutate de persoane fizice sau juridice pentru a fi cultivate.

Terenurile ocupate de către proprietari sunt mai multe decât cele închiriate, fiind o cerere crescută pentru cumpărări de terenuri și o cerere mai scăzută pentru închirieri de terenuri libere.

Tipul acesta de proprietăți are un număr mare de vizualizări pe site-urile agențiilor imobiliare, fapt care prezintă rata mare de atractivitate și dorința utilizatorilor de pe piață, dar puterea de cumpărare se



regăsește doar la acei utilizatori cu venituri medii-superioare. În ultimii ani și în special datorită anului 2020, cererea de terenuri libere este în creștere deoarece datorită izbucnirii COVID-19, declarată de O.M.S. drept Pandemie la data de 11 martie 2020, a avut impact semnificativ asupra piețelor financiare globale, impunând restricții de călătorie și distanțare socială. Incertitudinea în evaluare nu ar trebui confundată cu riscul, acesta poate fi generat de factori diverși care afectează fie activul propriu-zis, fie piața pe care acesta este tranzacționat. Incertitudinea în evaluare poate fi dată de factori diferiți, care pot fi împărțiți în trei categorii: perturbarea pieței, disponibilitatea datelor de intrare și alegerea metodei sau a modelului. Aceste categorii ale incertitudinii evaluării nu se exclud reciproc.

De exemplu, perturbarea pieței poate afecta disponibilitatea datelor relevante, ceea ce poate conduce implicit la incertitudine cu aceea la alegerea celei mai adecvate metode sau model. Prin urmare, este probabil să existe o interdependență și corelare între cauzele incertitudinii și trebuie să ținem seama de acest fapt în timpul procesului de evaluare.

Evenimentele pot fi de natură macroeconomică (criza financiară din 2009) sau natură microeconomică (dezastru natural, modificare legislative). În ceea ce privește pandemia, poate fi privită ca o perturbare a pieței la nivel microeconomic, însă în viitor s-ar putea să ne confruntăm și cu implicații macroeconomice.

La data evaluării, considerăm că putem acorda o credibilitate mai mare ofertelor existente în piață iar în ceea ce privește tipul de proprietate analizată la nivelul localității, putem concluziona că pandemia nu a afectat prețurile, acestea rămânând la același nivel. În consecință, evaluare trebuie tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență. Disponibilitatea facilităților din această zonă și prezența serviciilor locale reprezintă unul din factorii importanți în analiza cererii pe piața terenurilor libere și a terenurilor cu construcții edificate, care aduce un plus valoare proprietății subiect.

#### **5.4 ANALIZA OFERTEI**

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietăților subiect se numește ofertă competitivă. Pe parcursul ultimilor ani, pretențiile vânzătorilor de terenuri libere și-au menținut tendința de creștere. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietățile imobiliare subiect, aceasta este în ușoară creștere. Pentru terenurile intravilane am ales oferte de vânzare similare cu proprietatea subiect, iar prețurile pornesc de la circa 80 euro/mp până la 85 de euro/mp. Oferta de terenuri extravilane este la un nivel mediu, prețurile variază în funcție de amplasament, suprafață și tipul de sol, etc. Pentru terenurile extravilane cu cât suprafața este mai mare cu atât prețul crește, deoarece cumpărătorii caută suprafețe cât mai compacte și cu suprafețe mari. Ofertele de astfel de terenuri pentru închiriere este inexistentă, fapt care deteremină o piață a vânzătorului.

Negocierea prețurilor pentru terenurile intravilane la nivelul localității Moșnița Veche, este cuprinsă între 1-10% din prețul de ofertă al proprietății, iar pentru terenurile extravilane este de cuprinsă între 5-20% din prețul de ofertă.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin selectarea ofertelor similare cu proprietatea de evaluat, cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

Grila datelor de piață - teren extravilan arabil

| Element de comparație       | Proprietatea evaluată          | Comparabila 1               | Comparabila 2                              | Comparabila 3                              | Comparabila 4                    |
|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|
| Preț de ofertă (€)          |                                | 4,90                        | 5,00                                       | 5,19                                       | 4,82                             |
| Localizare                  | Mosnita Veche - jud. Timisoara | Spre Sântandrei, jud. Timis | Între Sanmihaiu Roman și Giroc, jud. Timis | Între Sântandrei și Dumbravita, jud. Timis | Spre Sanmihaiu Roman, jud. Timis |
| Suprafață medie loturi (mp) | 4.294                          | 17.300                      | 10.000                                     | 8.500                                      | 6.100                            |
| Utilități                   | fara - utilitati in zona       | fara - utilitati in zona    | fara - utilitati in zona                   | fara - utilitati in zona                   | fara - utilitati in zona         |
| Extravilan                  | da                             | da                          | da                                         | da                                         | da                               |
| Acces drum                  | drum de exploatare             | similar                     | similar                                    | similar                                    | similar                          |
| CMBU                        | agricol (arabil)               | arabil                      | arabil                                     | arabil                                     | arabil                           |

Grila datelor de piață - teren extravilan pășune

| Element de comparație       | Proprietatea evaluată          | Comparabila 1               | Comparabila 2                              | Comparabila 3                              | Comparabila 4                    |
|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|
| Preț de ofertă (€)          |                                | 4,90                        | 5,00                                       | 5,19                                       | 4,82                             |
| Localizare                  | Mosnita Veche - jud. Timisoara | Spre Sântandrei, jud. Timis | Între Sanmihaiu Roman și Giroc, jud. Timis | Între Sântandrei și Dumbravita, jud. Timis | Spre Sanmihaiu Roman, jud. Timis |
| Suprafață medie loturi (mp) | 14.614                         | 17.300                      | 10.000                                     | 8.500                                      | 6.100                            |
| Utilități                   | fara - utilitati in zona       | fara - utilitati in zona    | fara - utilitati in zona                   | fara - utilitati in zona                   | fara - utilitati in zona         |
| Extravilan                  | da                             | da                          | da                                         | da                                         | da                               |
| Acces drum                  | drum de exploatare             | similar                     | similar                                    | similar                                    | similar                          |
| CMBU                        | agricol (pasune)               | arabil                      | arabil                                     | arabil                                     | arabil                           |

Grila datelor de piață - teren intravilan curți construcții

| Element de comparație | Proprietatea evaluată           | Comparabila 1                   | Comparabila 2                   | Comparabila 3                   | Comparabila 4                   |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Preț de ofertă (€)    |                                 | 81,72                           | 85,00                           | 80,00                           | 85,00                           |
| Localizare            | Mosnita Veche - jud. Timisoara  | Mosnita Veche - jud. Timisoara  | Mosnita Veche - jud. Timisoara  | Mosnita Veche - jud. Timisoara  | Mosnita Veche - jud. Timisoara  |
| Suprafata lot (mp)    | 203                             | 673                             | 741                             | 501                             | 750                             |
| Utilități             | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere |
| Intravilan            | da                              | da                              | da                              | da                              | da                              |
| Acces drum            | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit   |
| CMBU                  | rezidential                     | rezidential                     | rezidential                     | rezidential                     | rezidential                     |

Grila datelor de piață - teren intravilan zonă verde

| Element de comparație       | Proprietatea evaluată           | Comparabila 1                   | Comparabila 2                   | Comparabila 3                   | Comparabila 4                   |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Preț de ofertă (€)          |                                 | 81,72                           | 85,00                           | 80,00                           | 85,00                           |
| Localizare                  | Mosnita Veche - jud. Timisoara  | Mosnita Veche - jud. Timisoara  | Mosnita Veche - jud. Timisoara  | Mosnita Veche - jud. Timisoara  | Mosnita Veche - jud. Timisoara  |
| Suprafata medie loturi (mp) | 408                             | 673                             | 741                             | 501                             | 630                             |
| Utilități                   | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere |
| Intravilan                  | da                              | da                              | da                              | da                              | da                              |
| Acces drum                  | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit   |
| CMBU                        | zona verde                      | rezidential                     | rezidential                     | rezidential                     | rezidential                     |



Grila datelor de piață - teren intravilan drum

| Element de comparație       | Proprietatea evaluată           | Comparabila 1                   | Comparabila 2                   | Comparabila 3                   | Comparabila 4                   |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Pret de ofertă (€)          |                                 | 81,72                           | 85,00                           | 80,00                           | 85,00                           |
| Localizare                  | Mosnita Veche - jud. Timisoara  | Mosnita Veche - jud. Timisoara  | Mosnita Veche - jud. Timisoara  | Mosnita Veche - jud. Timisoara  | Mosnita Veche - jud. Timisoara  |
| Suprafata medie loturi (mp) | 1.213,33                        | 673                             | 741                             | 501                             | 630                             |
| Utilități                   | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere |
| Intravilan                  | da                              | da                              | da                              | da                              | da                              |
| Acces drum                  | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit   |
| CMBU                        | zona verde                      | rezidential                     | rezidential                     | rezidential                     | rezidential                     |

### 5.5 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată se observă o tendință de creștere a cererii.

Piața achizițiilor este influențată și de dezvoltarea rapidă a sistemului de credit ipotecar și imobiliar, datorită creșterii dobânzilor la credite în ultima perioadă acestea au avut un efect de stagnare a cererii pe piață asupra imobilelor similare.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate observa că există o cerere pentru un număr mai mare de terenuri intravilane, în special terenurile rezidențiale și pentru terenurile extravilane arabile cu suprafețe mari și compacte. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piața imobiliară, aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

### 5.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIAȚĂ

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietăților subiect mare, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior. Din datele analizate este vorba despre o piață în ușoară creștere, caracterizată printr-o stagnare a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mediu de oferte.

Proprietățile imobiliare subiect – teren intravilan și teren extravilan fac parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună, suprafață, zona accesibilă.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilizări sunt interdependente și ambele sunt esențiale pentru aplicarea abordării prin piață.

## 6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - SEV 104 „Tipuri ale valorii”, para.140.1: „*utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ*”.

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietăților imobiliare subiect este piața terenurilor intravilane și a terenurilor extravilane din localitatea Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă, Jud. Timiș.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. *permisibilitatea legală*: se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării;
2. *posibilitatea fizică*: se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. *fezabilitatea financiară*: se identifica utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. *profitabilitate maximă*: utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Succesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

Obiectul evaluării reprezintă diverse terenuri intravilane și extravilane, având forme regulate, situate în diferite zone din localitatea Moșnița Veche, comuna Moșnița Nouă, cu acces la drum.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Având în vedere tipul, natura proprietății evaluate dar și clasificarea, **cea mai bună utilizare este cea actuală, respectiv de teren intravilan curți construcții, drum și zone verzi, respectiv teren extravilan arabil și pășune.**





## 7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

### 7.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI

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 - 2025", 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 Moșnița Veche, com. Moșnița Nouă, este următoarea:

| Nr. crt.    | Poz. | Judej | UAT          | Numele și prenumele / denumirea deținătorului terenului                                                                                                                                                                              | Nr. cad. / top. Parcela | Nr. Carte Funciara/Nr. titlu de proprietate | Suprafata totala aci | Categ. de folosinta | Intravilan/ Extravilan | Suprafata afectata | Valoare grila notariala |        |       |
|-------------|------|-------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|--------------------|-------------------------|--------|-------|
| 0           | 1    | 2     | 3            | 4                                                                                                                                                                                                                                    | 5                       | 6                                           | 7                    | 8                   | 9                      | 10                 | (lei)                   | (EUR)  |       |
| 1           | 7    | Timis | Mosnita Noua | BIRIAC EMANOEL                                                                                                                                                                                                                       | 412114                  | 412114                                      | 1617                 | Zv                  | Intravilan             | 93                 | 10625                   | 2093   |       |
| 2           | 8    | Timis | Mosnita Noua | BIRIAC EMANOEL                                                                                                                                                                                                                       | 412114                  | 412114                                      | 1617                 | Zv                  | Intravilan             | 252                | 28791                   | 5670   |       |
| 3           | 16   | Timis | Mosnita Noua | BELINTAN VASILE-DORIN                                                                                                                                                                                                                | 51608                   | 405580                                      | 801                  | Zv                  | Intravilan             | 30                 | 3427                    | 675    |       |
| 4           | 19   | Timis | Mosnita Noua | SOCIANU MARIOARA, SOCIANU VICTOR                                                                                                                                                                                                     | A62/1/1                 | 416870                                      | 29800                | A                   | Extravilan             | 1461               | 22256                   | 4383   |       |
| 5           | 23   | Timis | Mosnita Noua | ANDREI VALERIA, ANDREI ADRIAN, MARKUS AURORA, CRISMAR VASILE-LUCIAN, CANTEA SIMONA, MARGHITAS DORINA-ELENA, MARGHITAS AUREL, CRISMAR SILVIA, AVRAM RODICA-LUCIA, CRISMAR MIRCEA-VICENTIE, RABAN ARISTIDE-ILIJAN, RABAN ADRIANA-LAURA | Cc68/1/41               | 401453                                      | 4269                 | Cc                  | Intravilan             | 203                | 77308                   | 15225  |       |
| 6           | 29   | Timis | Mosnita Noua | ARNAUTU MARIAN CATALIN, ARNAUTU IOAN DANIEL, ARNAUTU CLAUDIA DANIELA                                                                                                                                                                 | A92/4/2                 | 415563                                      | 5000                 | A                   | Extravilan             | 286                | 4357                    | 858    |       |
| 7           | 30   | Timis | Mosnita Noua | BURTICA NICU, BURTICA CLAUDIA MERY                                                                                                                                                                                                   | A92/4/1                 | 419553                                      | 10000                | A                   | Extravilan             | 1457               | 22195                   | 4371   |       |
| 8           | 33   | Timis | Mosnita Noua | CODOBAN MARIA - FELICIA                                                                                                                                                                                                              | A74/1/5                 | 415422                                      | 35000                | A                   | Extravilan             | 1090               | 16604                   | 3270   |       |
| 9           | 38   | Timis | Mosnita Noua | DINULESCU DUMITRU, DINULESCU ANELUTA                                                                                                                                                                                                 | 417355                  | 417355                                      | 3500                 | Ps                  | Extravilan             | 162                | 2235                    | 440    |       |
| 10          | 39   | Timis | Mosnita Noua | MIOC GEORGETA                                                                                                                                                                                                                        | P68/10                  | TP 2/98 din 05.12.2006                      | 4500                 | Ps                  | Extravilan             | 199                | 2728                    | 537    |       |
| 11          | 40   | Timis | Mosnita Noua | DINULESCU DUMITRU, DINULESCU ANELUTA                                                                                                                                                                                                 | 417280                  | 417280                                      | 6100                 | Ps                  | Extravilan             | 280                | 3840                    | 756    |       |
| 12          | 41   | Timis | Mosnita Noua | BUGARIU CAMELIA                                                                                                                                                                                                                      | 417440                  | 417440                                      | 6500                 | Ps                  | Extravilan             | 295                | 4044                    | 797    |       |
| 13          | 42   | Timis | Mosnita Noua | CUZMA LIVIA                                                                                                                                                                                                                          | P68/13                  | TP 2/67 din 25.08.2006                      | 12000                | Ps                  | Extravilan             | 540                | 7403                    | 1458   |       |
| 14          | 44   | Timis | Mosnita Noua | DEUTSCH PETRU-MARTIN                                                                                                                                                                                                                 | 425965                  | 425965                                      | 5371                 | Dr                  | Intravilan             | 1083               | 37119                   | 7310   |       |
| 15          | 45   | Timis | Mosnita Noua | COMUNA MOSNITA NOUA, domeniu privat                                                                                                                                                                                                  | Ps 68/19                | -                                           | 13031                | Ps                  | Extravilan             | 560                | 7677                    | 1512   |       |
| 16          | 46   | Timis | Mosnita Noua | PAROHIA ORTODOXA ROMANA MOSNITA VECHIE                                                                                                                                                                                               | 412324                  | 412324                                      | 217188               | Ps                  | Extravilan             | 8689               | 119124                  | 23460  |       |
| Total (imp) |      |       |              |                                                                                                                                                                                                                                      |                         |                                             |                      |                     |                        |                    | 16681                   | 369733 | 72815 |

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

Evaluarea imobilelor prin metoda comparației directe

EVALUAREA TERENULUI EXTRAVILAN ARABIL - COMPARATIA DIRECTA





| Element de comparatie                        | Subiect                        | Comparabila 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Comparabila 2                              | Comparabila 3                              | Comparabila 4                    |
|----------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Valoare de oferta</b>                     |                                | 4,90 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5,00 €                                     | 5,19 €                                     | 4,82 €                           |
| Suprafata (mp)                               | 4.294 mp                       | 17.300 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 10.000 mp                                  | 8.500 mp                                   | 6.100 mp                         |
| Pret oferta / vanzare (€/mp)                 |                                | 4,9 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5,0 €/mp                                   | 5,2 €/mp                                   | 4,8 €/mp                         |
| <b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII</b>    |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            |                                            |                                  |
| <b>TIPUL COMPARABILEI (tranzatie/oferta)</b> |                                | oferta                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | oferta                                     | oferta                                     | oferta                           |
| Marja de negociere din piata specifica (%)   | -20%                           | -20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -20%                                       | -20%                                       | -20%                             |
| Explicatie ajustare                          |                                | În urma discutiilor telefonice cu proprietarii, marja de negociere din prețul inițial se situează în intervalul 5-20 %. Marja recunoscută la nivelul județului Timiș.                                                                                                                                         |                                            |                                            |                                  |
| Cuantum ajustare (€/mp)                      |                                | -0,98 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -1,00 €/mp                                 | -1,04 €/mp                                 | -0,96 €/mp                       |
| Pret estimat de tranzatie (€/mp)             |                                | 4 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                           |
| <b>DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>       | Drept absolut                  | Drept absolut                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Drept absolut                              | Drept absolut                              | Drept absolut                    |
| Cuantum ajustare (%)                         |                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                                         | 0%                                         | 0%                               |
| Explicatie ajustare                          |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |                                            |                                  |
| Cuantum ajustare (€/mp)                      |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                         |
| Pret ajustat (€/mp)                          |                                | 4 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                           |
| <b>RESTRICTIILE LEGALE</b>                   | Nu sunt                        | similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | similar                                    | similar                                    | similar                          |
| Cuantum ajustare (%)                         |                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                                         | 0%                                         | 0%                               |
| Explicatie ajustare                          |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |                                            |                                  |
| Cuantum ajustare (€/mp)                      |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                         |
| Pret ajustat (€/mp)                          |                                | 4 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                           |
| <b>CONDITII DE FINANATARE</b>                | La piata                       | La piata                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | La piata                                   | La piata                                   | La piata                         |
| Cuantum ajustare (%)                         |                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                                         | 0%                                         | 0%                               |
| Explicatie ajustare                          |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |                                            |                                  |
| Cuantum ajustare (€/mp)                      |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                         |
| Pret ajustat (€/mp)                          |                                | 4 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                           |
| <b>CONDITII DE VANZARE</b>                   | Obiective                      | Obiective                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Obiective                                  | Obiective                                  | Obiective                        |
| Cuantum ajustare (%)                         |                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                                         | 0%                                         | 0%                               |
| Explicatie ajustare                          |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |                                            |                                  |
| Cuantum ajustare (€/mp)                      |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                         |
| Pret ajustat (€/mp)                          |                                | 4 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                           |
| <b>CONDITII DE PIATA</b>                     | Curente                        | Curente                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Curente                                    | Curente                                    | Curente                          |
| Cuantum ajustare (%)                         |                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                                         | 0%                                         | 0%                               |
| Explicatie ajustare                          |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |                                            |                                  |
| Cuantum ajustare (€/mp)                      |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                         |
| Pret ajustat (€/mp)                          |                                | 4 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                           |
| <b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII</b>       |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            |                                            |                                  |
| <b>LOCALIZARE</b>                            |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            |                                            |                                  |
| Comparativ cu subiectul                      | Mosnita Veche - jud. Timisoara | Spre Sântandrei, jud. Timis                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Între Sanmihaiu Roman și Giroc, jud. Timis | Între Santandrei si Dumbravita, jud. Timis | Spre Sanmihaiu Roman, jud. Timis |
| Cuantum ajustare (%)                         |                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                                         | 0%                                         | 0%                               |
| Explicatie ajustare                          |                                | Ajustarea tine cont de diferența de cotație de preț datorata amplasării imobilului de evaluat față de proprietatea subiect (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se găsesc terenuri cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare). În cazul de față nu este cazul |                                            |                                            |                                  |
| Cuantum ajustare (€/mp)                      |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                         |
| Pret ajustat (€/mp)                          |                                | 4 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                           |



| CARACTERISTICI FIZICE                              |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                          |                          |
|----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>SUPRAFATA MEDIE (mp)</b>                        | 4.294,00 mp              | 17.300,00 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10.000,00 mp             | 8.500,00 mp              | 6.100,00 mp              |
|                                                    |                          | 13.006 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5.706 mp                 | 4.206 mp                 | 1.806 mp                 |
| Cuanticum ajustare (%)                             |                          | -7,5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -5,7%                    | -4,9%                    | -3,0%                    |
| Explicatie ajustare                                |                          | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată suprafeței loturilor (de evaluat și comparabile) - cu cât o suprafață de teren este mai mare cu atât prețul tinde să crească în cazul terenurilor agricole. În cazul de față s-a aplicat ajustare negativă și pozitivă, direct proporțională cu diferența dintre suprafața comparabilei și proprietatea subiect |                          |                          |                          |
| Cuanticum ajustare (€/mp)                          |                          | -0,29 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -0,23 €/mp               | -0,20 €/mp               | -0,12 €/mp               |
| <b>DESTINATIA (utilizarea terenului)</b>           | extravilan               | da                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | da                       | da                       | da                       |
| Cuanticum ajustare (%)                             |                          | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| Explicatie ajustare                                |                          | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                          |                          |
| Cuanticum ajustare (€/mp)                          |                          | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   |
| <b>AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>     | drum de exploatare       | similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | similar                  | similar                  | similar                  |
| Cuanticum ajustare (%)                             |                          | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| Explicatie ajustare                                |                          | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                          |                          |
| Cuanticum ajustare (€/mp)                          |                          | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   |
| <b>TOPOGRAFIE/RELIEF</b>                           | poligonal                | similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | similar                  | similar                  | similar                  |
| Cuanticum ajustare (%)                             |                          | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| Explicatie ajustare                                |                          | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                          |                          |
| Cuanticum ajustare (€/mp)                          |                          | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   |
| <b>UTILITATI DISPONIBILE</b>                       | fara - utilitati in zona | fara - utilitati in zona                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | fara - utilitati in zona | fara - utilitati in zona | fara - utilitati in zona |
| Cuanticum ajustare (%)                             |                          | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| Explicatie ajustare                                |                          | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                          |                          |
| Cuanticum ajustare (€/mp)                          |                          | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   |
| <b>FORMA IN PLAN &amp; Raport laturi</b>           | regulata                 | regulata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | regulata                 | regulata                 | regulata                 |
| Cuanticum ajustare (%)                             |                          | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| Explicatie ajustare                                |                          | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                          |                          |
| Cuanticum ajustare (€/mp)                          |                          | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   |
| <b>Total ajustare caracteristici fizice %</b>      |                          | -8%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -6%                      | -5%                      | -3%                      |
| <b>Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)</b> |                          | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   |
| <b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>                         |                          | 3,63 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3,77 €/mp                | 3,95 €/mp                | 3,74 €/mp                |
| <b>CMBU</b>                                        | agricol (arabil)         | arabil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | arabil                   | arabil                   | arabil                   |
| Cuanticum ajustare (%)                             |                          | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| Explicatie ajustare                                |                          | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                          |                          |
| Cuanticum ajustare (€/mp)                          |                          | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   |
| <b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>                         |                          | 3,63 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3,77 €                   | 3,95 €                   | 3,74 €                   |
| <b>Ajustare totala netă absolută (€)</b>           |                          | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   |
| <b>Ajustare totala netă procentuală (%)</b>        |                          | -8%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -6%                      | -5%                      | -3%                      |
| <b>Ajustare totala brută absolută (€)</b>          |                          | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   |
| <b>Ajustare totala brută procentuală (%)</b>       |                          | 8%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6%                       | 5%                       | 3%                       |
| <b>Număr ajustări</b>                              |                          | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1                        | 1                        | 1                        |
| <b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>                         |                          | 3,63 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3,77 €/mp                | 3,95 €/mp                | 3,74 €/mp                |
| <b>Valoarea de piață</b>                           | Curs euro                | 5,0777 lei/€                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3,74 €/mp                |                          |                          |
| <b>Valoarea de piață</b>                           | 81.495 lei               | echivalent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 16.050 €                 |                          |                          |

| EVALUAREA TERENULUI EXTRAVILAN PÂȘUNE - COMPARATIA DIRECTA |               |               |               |               |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Subiect                                                    | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 | Comparabila 4 |





|                                              |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            |                                            |                                  |
|----------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Element de comparatie</b>                 |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            |                                            |                                  |
| <b>Valoare de oferta</b>                     |                                | 4,90 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5,00 €                                     | 5,19 €                                     | 4,82 €                           |
| Suprafata (mp)                               | 14.614 mp                      | 17.300 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 10.000 mp                                  | 8.500 mp                                   | 6.100 mp                         |
| Pret oferta / vanzare (€/mp)                 |                                | 4,9 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5,0 €/mp                                   | 5,2 €/mp                                   | 4,8 €/mp                         |
| <b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII</b>    |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            |                                            |                                  |
| <b>TIPUL COMPARABILEI (tranzatie/oferta)</b> |                                | oferta                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | oferta                                     | oferta                                     | oferta                           |
| Marja de negociere din piata specifica (%)   | -20%                           | -20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -20%                                       | -20%                                       | -20%                             |
| Explicatie ajustare                          |                                | În urma discutiilor telefonice cu proprietarii, marja de negociere din prețul inițial se situează în intervalul 5-20 %. Marja recunoscută la nivelul județului Timiș.                                                                                                                                         |                                            |                                            |                                  |
| Quantum ajustare (€/mp)                      |                                | -0,98 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -1,00 €/mp                                 | -1,04 €/mp                                 | -0,96 €/mp                       |
| Pret estimat de tranzatie (€/mp)             |                                | 4 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                           |
| <b>DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>       | Drept absolut                  | Drept absolut                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Drept absolut                              | Drept absolut                              | Drept absolut                    |
| Quantum ajustare (%)                         |                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                                         | 0%                                         | 0%                               |
| Explicatie ajustare                          |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |                                            |                                  |
| Quantum ajustare (€/mp)                      |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                         |
| Pret ajustat (€/mp)                          |                                | 4 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                           |
| <b>RESTRICTIILE LEGALE</b>                   | Nu sunt                        | similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | similar                                    | similar                                    | similar                          |
| Quantum ajustare (%)                         |                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                                         | 0%                                         | 0%                               |
| Explicatie ajustare                          |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |                                            |                                  |
| Quantum ajustare (€/mp)                      |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                         |
| Pret ajustat (€/mp)                          |                                | 4 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                           |
| <b>CONDITII DE FINANATARE</b>                | La piata                       | La piata                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | La piata                                   | La piata                                   | La piata                         |
| Quantum ajustare (%)                         |                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                                         | 0%                                         | 0%                               |
| Explicatie ajustare                          |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |                                            |                                  |
| Quantum ajustare (€/mp)                      |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                         |
| Pret ajustat (€/mp)                          |                                | 4 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                           |
| <b>CONDITII DE VANZARE</b>                   | Obiective                      | Obiective                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Obiective                                  | Obiective                                  | Obiective                        |
| Quantum ajustare (%)                         |                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                                         | 0%                                         | 0%                               |
| Explicatie ajustare                          |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |                                            |                                  |
| Quantum ajustare (€/mp)                      |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                         |
| Pret ajustat (€/mp)                          |                                | 4 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                           |
| <b>CONDITII DE PIATA</b>                     | Curente                        | Curente                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Curente                                    | Curente                                    | Curente                          |
| Quantum ajustare (%)                         |                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                                         | 0%                                         | 0%                               |
| Explicatie ajustare                          |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |                                            |                                  |
| Quantum ajustare (€/mp)                      |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                         |
| Pret ajustat (€/mp)                          |                                | 4 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                           |
| <b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII</b>       |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            |                                            |                                  |
| <b>LOCALIZARE</b>                            |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            |                                            |                                  |
| Comparativ cu subiectul                      | Mosnita Veche - jud. Timisoara | Spre Sântandrei, jud. Timis                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Între Sanmihaiu Roman și Giroc, jud. Timis | Între Santandrei si Dumbravita, jud. Timis | Spre Sanmihaiu Roman, jud. Timis |
| Quantum ajustare (%)                         |                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                                         | 0%                                         | 0%                               |
| Explicatie ajustare                          |                                | Ajustarea tine cont de diferența de cotație de preț datorata amplasării imobilului de evaluat față de proprietatea subiect (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se găsesc terenuri cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare). În cazul de față nu este cazul |                                            |                                            |                                  |
| Quantum ajustare (€/mp)                      |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                                   | 0,0 €/mp                         |
| Pret ajustat (€/mp)                          |                                | 4 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                                     | 4 €/mp                           |
| <b>CARACTERISTICI FIZICE</b>                 |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            |                                            |                                  |



|                                                    |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                          |                          |
|----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>SUPRAFATA MEDIE (mp)</b>                        | 14.614,00 mp             | 17.300,00 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10.000,00 mp             | 8.500,00 mp              | 10.000,00 mp             |
|                                                    |                          | 2.686 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -4.614 mp                | *114 mp                  | -8.514 mp                |
| Cuquantum ajustare (%)                             |                          | -1,6%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4,6%                     | 7,2%                     | 14,0%                    |
| Explicatie ajustare                                |                          | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată suprafeței loturilor (de evaluat și comparabile) - cu cât o suprafață de teren este mai mare cu atât prețul tinde să crească în cazul terenurilor agricole. În cazul de față s-a aplicat ajustare negativă și pozitivă, direct proporțională cu diferența dintre suprafața comparabilei și proprietatea subiect |                          |                          |                          |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                          |                          | -0,06 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,18 €/mp                | 0,29 €/mp                | 0,56 €/mp                |
| <b>DESTINATIA (utilizarea terenului)</b>           | extravilan               | da                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | da                       | da                       | da                       |
| Cuquantum ajustare (%)                             |                          | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| Explicatie ajustare                                |                          | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                          |                          |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                          |                          | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   |
| <b>AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>     | drum de exploatare       | similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | similar                  | similar                  | similar                  |
| Cuquantum ajustare (%)                             |                          | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| Explicatie ajustare                                |                          | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                          |                          |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                          |                          | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   |
| <b>TOPOGRAFIE/RELIEF</b>                           | poligonal                | similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | similar                  | similar                  | similar                  |
| Cuquantum ajustare (%)                             |                          | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| Explicatie ajustare                                |                          | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                          |                          |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                          |                          | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   |
| <b>UTILITATI DISPONIBILE</b>                       | fara - utilitati in zona | fara - utilitati in zona                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | fara - utilitati in zona | fara - utilitati in zona | fara - utilitati in zona |
| Cuquantum ajustare (%)                             |                          | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| Explicatie ajustare                                |                          | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                          |                          |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                          |                          | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   |
| <b>FORMA IN PLAN &amp; Raport laturi</b>           | regulata                 | regulata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | regulata                 | regulata                 | regulata                 |
| Cuquantum ajustare (%)                             |                          | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| Explicatie ajustare                                |                          | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                          |                          |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                          |                          | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   |
| <b>Total ajustare caracteristici fizice %</b>      |                          | -2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 5%                       | 7%                       | 14%                      |
| <b>Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)</b> |                          | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0 €/mp                   | 0 €/mp                   | 1 €/mp                   |
| <b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>                         |                          | <b>3,86 €/mp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>4,19 €/mp</b>         | <b>4,44 €/mp</b>         | <b>4,41 €/mp</b>         |
| <b>CMBU</b>                                        | agricol (pasune)         | arabil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | arabil                   | arabil                   | arabil                   |
| Cuquantum ajustare (%)                             |                          | -10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -10%                     | -10%                     | -10%                     |
| Explicatie ajustare                                |                          | Ajustarea de minus 10% a fost aplicată conform studiului efectuat de ROMPRICE astfel: pentru terenurile extravilane de tip pasune situate în circumscripția comunei Mosnita Veche se diminuează cu 10% din valoarea terenurilor extravilane arabile.                                                                                                                         |                          |                          |                          |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                          |                          | -0,39 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -0,40 €/mp               | -0,42 €/mp               | -0,39 €/mp               |
| <b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>                         |                          | <b>3,47 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>3,79 €</b>            | <b>4,02 €</b>            | <b>4,03 €</b>            |
| <b>Ajustare totala netă absolută (€)</b>           |                          | <b>0 €/mp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>0 €/mp</b>            | <b>0 €/mp</b>            | <b>0 €/mp</b>            |
| <b>Ajustare totala netă procentuală (%)</b>        |                          | <b>-12%</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>-5%</b>               | <b>-3%</b>               | <b>4%</b>                |
| <b>Ajustare totala brută absolută (€)</b>          |                          | <b>0 €/mp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>1 €/mp</b>            | <b>1 €/mp</b>            | <b>1 €/mp</b>            |
| <b>Ajustare totala brută procentuală (%)</b>       |                          | <b>12%</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>15%</b>               | <b>17%</b>               | <b>24%</b>               |
| <b>Număr ajustări</b>                              |                          | <b>1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>1</b>                 | <b>1</b>                 | <b>1</b>                 |
| <b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>                         |                          | <b>3,47 €/mp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>3,79 €/mp</b>         | <b>4,02 €/mp</b>         | <b>4,03 €/mp</b>         |
| <b>Valoarea de piață</b>                           | Curs euro                | <b>5,0777 lei/€</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>3,47 €/mp</b>         |                          |                          |
| <b>Valoarea de piață</b>                           | 257.319 lei              | echivalent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 50.676 €                 |                          |                          |



| EVALUAREA TERENULUI INTRAVILAN CURȚI CONSTRUCȚII - COMPARATIA DIRECTA |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                |                                |                                |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Element de comparatie                                                 | Subiect                        | Comparabila 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Comparabila 2                  | Comparabila 3                  | Comparabila 4                  |
| Valoare de oferta                                                     |                                | 81,72 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 85,00 €                        | 80,00 €                        | 85,00 €                        |
| Suprafata (mp)                                                        | 203 mp                         | 673 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 741 mp                         | 501 mp                         | 750 mp                         |
| Pret oferta / vanzare (€/mp)                                          |                                | 81,7 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 85,0 €/mp                      | 80,0 €/mp                      | 85,0 €/mp                      |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII                                    |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                |                                |                                |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzatie/oferta)                                 |                                | oferta                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | oferta                         | oferta                         | oferta                         |
| Marja de negociere din piata specifica (%)                            | -3%                            | -3%                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -3%                            | -3%                            | -3%                            |
| Explicatie ajustare                                                   |                                | În urma discuțiilor telefonice cu proprietarii, marja de negociere din prețului inițial se situează în intervalul 1-10 %. Marja recunoscută la nivelul județului Timiș.                                                                                                                                       |                                |                                |                                |
| Cuantum ajustare (€/mp)                                               |                                | -2,45 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -2,55 €/mp                     | -2,40 €/mp                     | -2,55 €/mp                     |
| Pret estimat de tranzatie (€/mp)                                      |                                | 79 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 82 €/mp                        | 78 €/mp                        | 82 €/mp                        |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS                                       | Drept absolut                  | Drept absolut                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Drept absolut                  | Drept absolut                  | Drept absolut                  |
| Cuantum ajustare (%)                                                  |                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                             | 0%                             | 0%                             |
| Explicatie ajustare                                                   |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                                |                                |
| Cuantum ajustare (€/mp)                                               |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       |
| Pret ajustat (€/mp)                                                   |                                | 79 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 82 €/mp                        | 78 €/mp                        | 82 €/mp                        |
| RESTRICTIILE LEGALE                                                   | Nu sunt                        | similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | similar                        | similar                        | similar                        |
| Cuantum ajustare (%)                                                  |                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                             | 0%                             | 0%                             |
| Explicatie ajustare                                                   |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                                |                                |
| Cuantum ajustare (€/mp)                                               |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       |
| Pret ajustat (€/mp)                                                   |                                | 79 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 82 €/mp                        | 78 €/mp                        | 82 €/mp                        |
| CONDITII DE FINANATARE                                                | La piata                       | La piata                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | La piata                       | La piata                       | La piata                       |
| Cuantum ajustare (%)                                                  |                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                             | 0%                             | 0%                             |
| Explicatie ajustare                                                   |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                                |                                |
| Cuantum ajustare (€/mp)                                               |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       |
| Pret ajustat (€/mp)                                                   |                                | 79 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 82 €/mp                        | 78 €/mp                        | 82 €/mp                        |
| CONDITII DE VANZARE                                                   | Obiective                      | Obiective                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Obiective                      | Obiective                      | Obiective                      |
| Cuantum ajustare (%)                                                  |                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                             | 0%                             | 0%                             |
| Explicatie ajustare                                                   |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                                |                                |
| Cuantum ajustare (€/mp)                                               |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       |
| Pret ajustat (€/mp)                                                   |                                | 79 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 82 €/mp                        | 78 €/mp                        | 82 €/mp                        |
| CONDITII DE PIATA                                                     | Curente                        | Curente                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Curente                        | Curente                        | Curente                        |
| Cuantum ajustare (%)                                                  |                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                             | 0%                             | 0%                             |
| Explicatie ajustare                                                   |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                                |                                |
| Cuantum ajustare (€/mp)                                               |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       |
| Pret ajustat (€/mp)                                                   |                                | 79 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 82 €/mp                        | 78 €/mp                        | 82 €/mp                        |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII                                       |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                |                                |                                |
| LOCALIZARE                                                            |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                |                                |                                |
| Comparativ cu subiectul                                               | Mosnita Veche - jud. Timisoara | Mosnita Veche - jud. Timisoara                                                                                                                                                                                                                                                                                | Mosnita Veche - jud. Timisoara | Mosnita Veche - jud. Timisoara | Mosnita Veche - jud. Timisoara |
| Cuantum ajustare (%)                                                  |                                | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                             | 0%                             | 0%                             |
| Explicatie ajustare                                                   |                                | Ajustarea tine cont de diferența de cotație de preț datorată amplasării imobilului de evaluat față de proprietatea subiect (în cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente în care se găsesc terenuri cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare). În cazul de față nu este cazul |                                |                                |                                |
| Cuantum ajustare (€/mp)                                               |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       |





|                                                    |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |                                 |                                 |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Pret ajustat (€/mp)                                |                                 | 79 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 82 €/mp                         | 78 €/mp                         | 82 €/mp                         |
| <b>CARACTERISTICI FIZICE</b>                       |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |                                 |                                 |
| <b>SUPRAFATA (mp)</b>                              | 203,00 mp                       | 673,00 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 741,00 mp                       | 501,00 mp                       | 750,00 mp                       |
|                                                    |                                 | 470 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 538 mp                          | 298 mp                          | 547 mp                          |
| Cuanticum ajustare (%)                             |                                 | -0,7%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -0,7%                           | -0,6%                           | -0,7%                           |
| Explicatie ajustare                                |                                 | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată suprafeței loturilor (de evaluat și comparabile) - cu cât o suprafață de teren este mai mare cu atât prețul tinde să scadă în cazul terenurilor rezidențiale. În cazul de față s-a aplicat ajustare negativă, deoarece proprietățile comparabile sunt superioare din punct de vedere al suprafeței față de proprietatea subiect. |                                 |                                 |                                 |
| Cuanticum ajustare (€/mp)                          |                                 | -0,55 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -0,60 €/mp                      | -0,49 €/mp                      | -0,60 €/mp                      |
| <b>DESTINATIA (utilizarea terenului)</b>           | Intravilan                      | da                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | da                              | da                              | da                              |
| Cuanticum ajustare (%)                             |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Explicatie ajustare                                |                                 | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                                 |                                 |
| Cuanticum ajustare (€/mp)                          |                                 | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          |
| <b>AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>     | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit   |
| Cuanticum ajustare (%)                             |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Explicatie ajustare                                |                                 | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                                 |                                 |
| Cuanticum ajustare (€/mp)                          |                                 | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          |
| <b>TOPOGRAFIE/RELIEF</b>                           | poligonal                       | similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | similar                         | similar                         | similar                         |
| Cuanticum ajustare (%)                             |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Explicatie ajustare                                |                                 | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                                 |                                 |
| Cuanticum ajustare (€/mp)                          |                                 | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          |
| <b>UTILITATI DISPONIBILE</b>                       | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere |
| Cuanticum ajustare (%)                             |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Explicatie ajustare                                |                                 | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                                 |                                 |
| Cuanticum ajustare (€/mp)                          |                                 | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          |
| <b>FORMA IN PLAN &amp; Raport laturi</b>           | regulata                        | regulata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | regulata                        | regulata                        | regulata                        |
| Cuanticum ajustare (%)                             |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Explicatie ajustare                                |                                 | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                                 |                                 |
| Cuanticum ajustare (€/mp)                          |                                 | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          |
| <b>Total ajustare caracteristici fizice %</b>      |                                 | -1%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -1%                             | -1%                             | -1%                             |
| <b>Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)</b> |                                 | -1 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -1 €/mp                         | 0 €/mp                          | -1 €/mp                         |
| <b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>                         |                                 | <b>78,72 €/mp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>81,85 €/mp</b>               | <b>77,11 €/mp</b>               | <b>81,85 €/mp</b>               |
| <b>CMBU</b>                                        | rezidential                     | rezidential                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | rezidential                     | rezidential                     | rezidential                     |
| Cuanticum ajustare (%)                             |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Explicatie ajustare                                |                                 | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                                 |                                 |
| Cuanticum ajustare (€/mp)                          |                                 | 0,00 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,00 €/mp                       | 0,00 €/mp                       | 0,00 €/mp                       |
| <b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>                         |                                 | <b>78,72 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>81,85 €</b>                  | <b>77,11 €</b>                  | <b>81,85 €</b>                  |
| <b>Ajustare totala netă absolută (€)</b>           |                                 | <b>-1 €/mp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>-1 €/mp</b>                  | <b>0 €/mp</b>                   | <b>-1 €/mp</b>                  |
| <b>Ajustare totala netă procentuală (%)</b>        |                                 | <b>-1%</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>-1%</b>                      | <b>-1%</b>                      | <b>-1%</b>                      |
| <b>Ajustare totala brută absolută (€)</b>          |                                 | <b>1 €/mp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>1 €/mp</b>                   | <b>0 €/mp</b>                   | <b>1 €/mp</b>                   |
| <b>Ajustare totala brută procentuală (%)</b>       |                                 | <b>0,7%</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>0,7%</b>                     | <b>0,6%</b>                     | <b>0,7%</b>                     |
| <b>Număr ajustări</b>                              |                                 | <b>1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>1</b>                        | <b>1</b>                        | <b>1</b>                        |
| <b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>                         |                                 | <b>78,72 €/mp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>81,85 €/mp</b>               | <b>77,11 €/mp</b>               | <b>81,85 €/mp</b>               |
| <b>Valoarea de piață</b>                           | Curs euro                       | <b>5,0777 lei/€</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>77,11 €/mp</b>               |                                 |                                 |





|                          |                   |                   |                 |  |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--|
| <b>Valoarea de piață</b> | <b>79.482 lei</b> | <b>echivalent</b> | <b>15.653 €</b> |  |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|--|

| <b>EVALUAREA TERENULUI INTRAVILAN ZONE VERZI - COMPARATIA DIRECTA</b> |                                |                                                                                                                                                                       |                                |                                |                                |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Element de comparatie</b>                                          | <b>Subiect</b>                 | <b>Comparabila 1</b>                                                                                                                                                  | <b>Comparabila 2</b>           | <b>Comparabila 3</b>           | <b>Comparabila 4</b>           |
| <b>Valoare de oferta</b>                                              |                                | 81,72 €                                                                                                                                                               | 85,00 €                        | 80,00 €                        | 85,00 €                        |
| Suprafata (mp)                                                        | 407,5 mp                       | 673 mp                                                                                                                                                                | 741 mp                         | 501 mp                         | 750 mp                         |
| Pret oferta / vanzare (€/mp)                                          |                                | 81,7 €/mp                                                                                                                                                             | 85,0 €/mp                      | 80,0 €/mp                      | 85,0 €/mp                      |
| <b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI</b>                              |                                |                                                                                                                                                                       |                                |                                |                                |
| <b>TIPUL COMPARABILEI (tranzatie/oferta)</b>                          |                                | oferta                                                                                                                                                                | oferta                         | oferta                         | oferta                         |
| Marja de negociere din piata specifica (%)                            | -3%                            | -3%                                                                                                                                                                   | -3%                            | -3%                            | -3%                            |
| Explicatie ajustare                                                   |                                | În urma discutiilor telefonice cu proprietarii, marja de negociere din prețul inițial se situează în intervalul 1-10 %. Marja recunoscută la nivelul județului Timiș. |                                |                                |                                |
| Cuantum ajustare (€/mp)                                               |                                | -2,45 €/mp                                                                                                                                                            | -2,55 €/mp                     | -2,40 €/mp                     | -2,55 €/mp                     |
| Pret estimat de tranzatie (€/mp)                                      |                                | 79 €/mp                                                                                                                                                               | 82 €/mp                        | 78 €/mp                        | 82 €/mp                        |
| <b>DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>                                | Drept absolut                  | Drept absolut                                                                                                                                                         | Drept absolut                  | Drept absolut                  | Drept absolut                  |
| Cuantum ajustare (%)                                                  |                                | 0%                                                                                                                                                                    | 0%                             | 0%                             | 0%                             |
| Explicatie ajustare                                                   |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                         |                                |                                |                                |
| Cuantum ajustare (€/mp)                                               |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                              | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       |
| Pret ajustat (€/mp)                                                   |                                | 79 €/mp                                                                                                                                                               | 82 €/mp                        | 78 €/mp                        | 82 €/mp                        |
| <b>RESTRICTIILE LEGALE</b>                                            | Nu sunt                        | similar                                                                                                                                                               | similar                        | similar                        | similar                        |
| Cuantum ajustare (%)                                                  |                                | 0%                                                                                                                                                                    | 0%                             | 0%                             | 0%                             |
| Explicatie ajustare                                                   |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                         |                                |                                |                                |
| Cuantum ajustare (€/mp)                                               |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                              | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       |
| Pret ajustat (€/mp)                                                   |                                | 79 €/mp                                                                                                                                                               | 82 €/mp                        | 78 €/mp                        | 82 €/mp                        |
| <b>CONDITII DE FINANATARE</b>                                         | La piata                       | La piata                                                                                                                                                              | La piata                       | La piata                       | La piata                       |
| Cuantum ajustare (%)                                                  |                                | 0%                                                                                                                                                                    | 0%                             | 0%                             | 0%                             |
| Explicatie ajustare                                                   |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                         |                                |                                |                                |
| Cuantum ajustare (€/mp)                                               |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                              | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       |
| Pret ajustat (€/mp)                                                   |                                | 79 €/mp                                                                                                                                                               | 82 €/mp                        | 78 €/mp                        | 82 €/mp                        |
| <b>CONDITII DE VANZARE</b>                                            | Obiective                      | Obiective                                                                                                                                                             | Obiective                      | Obiective                      | Obiective                      |
| Cuantum ajustare (%)                                                  |                                | 0%                                                                                                                                                                    | 0%                             | 0%                             | 0%                             |
| Explicatie ajustare                                                   |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                         |                                |                                |                                |
| Cuantum ajustare (€/mp)                                               |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                              | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       |
| Pret ajustat (€/mp)                                                   |                                | 79 €/mp                                                                                                                                                               | 82 €/mp                        | 78 €/mp                        | 82 €/mp                        |
| <b>CONDITII DE PIATA</b>                                              | Curente                        | Curente                                                                                                                                                               | Curente                        | Curente                        | Curente                        |
| Cuantum ajustare (%)                                                  |                                | 0%                                                                                                                                                                    | 0%                             | 0%                             | 0%                             |
| Explicatie ajustare                                                   |                                | Nu este cazul                                                                                                                                                         |                                |                                |                                |
| Cuantum ajustare (€/mp)                                               |                                | 0,0 €/mp                                                                                                                                                              | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       | 0,0 €/mp                       |
| Pret ajustat (€/mp)                                                   |                                | 79 €/mp                                                                                                                                                               | 82 €/mp                        | 78 €/mp                        | 82 €/mp                        |
| <b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII</b>                                |                                |                                                                                                                                                                       |                                |                                |                                |
| <b>LOCALIZARE</b>                                                     |                                |                                                                                                                                                                       |                                |                                |                                |
| Comparativ cu subiectul                                               | Mosnita Veche - jud. Timisoara | Mosnita Veche - jud. Timisoara                                                                                                                                        | Mosnita Veche - jud. Timisoara | Mosnita Veche - jud. Timisoara | Mosnita Veche - jud. Timisoara |
| Cuantum ajustare (%)                                                  |                                | 0%                                                                                                                                                                    | 0%                             | 0%                             | 0%                             |



|                                                    |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                                 |                                 |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Explicatie ajustare                                |                                 | Ajustarea tine cont de diferența de cotație de preț datorată amplasării imobilului de evaluat față de proprietatea subiect (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se găsesc terenuri cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare). În cazul de față nu este cazul                                                                                                                         |                                 |                                 |                                 |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                          |                                 | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,0 €/mp                        | 0,0 €/mp                        | 0,0 €/mp                        |
| Pret ajustat (€/mp)                                |                                 | 79 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 82 €/mp                         | 78 €/mp                         | 82 €/mp                         |
| <b>CARACTERISTICI FIZICE</b>                       |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                                 |                                 |
| <b>SUPRAFATA medie a zonelor verzi (mp)</b>        | 407,50 mp                       | 673,00 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 741,00 mp                       | 501,00 mp                       | 750,00 mp                       |
|                                                    |                                 | 266 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 334 mp                          | 94 mp                           | 343 mp                          |
| Cuquantum ajustare (%)                             |                                 | -0,4%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -0,5%                           | -0,2%                           | -0,5%                           |
| Explicatie ajustare                                |                                 | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată suprafeței loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cât o suprafața de teren este mai mare cu atât prețul tinde să scadă în cazul terenurilor rezidențiale. În cazul de fata s-a aplicat ajustare negativă, deoarece suprafața zonelor verzi diferă față de proprietățile comparabile și nu este optimă pentru cea mai bună utilizare de teren intravilan rezidențial. |                                 |                                 |                                 |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                          |                                 | -0,31 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -0,37 €/mp                      | -0,15 €/mp                      | -0,38 €/mp                      |
| <b>DESTINATIA (utilizarea terenului)</b>           | Intravilan                      | da                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | da                              | da                              | da                              |
| Cuquantum ajustare (%)                             |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Explicatie ajustare                                |                                 | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |                                 |                                 |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                          |                                 | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          |
| <b>AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>     | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit   |
| Cuquantum ajustare (%)                             |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Explicatie ajustare                                |                                 | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |                                 |                                 |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                          |                                 | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          |
| <b>TOPOGRAFIE/RELIEF</b>                           | poligonal                       | similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | similar                         | similar                         | similar                         |
| Cuquantum ajustare (%)                             |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Explicatie ajustare                                |                                 | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |                                 |                                 |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                          |                                 | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          |
| <b>UTILITATI DISPONIBILE</b>                       | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere |
| Cuquantum ajustare (%)                             |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Explicatie ajustare                                |                                 | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |                                 |                                 |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                          |                                 | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          |
| <b>FORMA IN PLAN &amp; Raport iaturi</b>           | regulata                        | regulata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | regulata                        | regulata                        | regulata                        |
| Cuquantum ajustare (%)                             |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Explicatie ajustare                                |                                 | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |                                 |                                 |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                          |                                 | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          |
| <b>Total ajustare caracteristici fizice %</b>      |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| <b>Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)</b> |                                 | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          |
| <b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>                         |                                 | <b>78,96 €/mp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>82,08 €/mp</b>               | <b>77,45 €/mp</b>               | <b>82,07 €/mp</b>               |
| <b>CMBU</b>                                        | zona verde                      | rezidential                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | rezidential                     | rezidential                     | rezidential                     |
| Cuquantum ajustare (%)                             |                                 | -70%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -70%                            | -70%                            | -70%                            |
| Explicatie ajustare                                |                                 | Ajustarea de minus 70% a fost aplicată conform studiului efectuat de ROMPRICE astfel: pentru terenurile extravilane de tip pasune situate in circumscriptia comunei Mosnita Veche se diminueaza cu 70% din valoarea terenurilor intravilane.                                                                                                                                                                                          |                                 |                                 |                                 |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                          |                                 | -55,49 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -57,72 €/mp                     | -54,32 €/mp                     | -57,72 €/mp                     |
| <b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>                         |                                 | <b>23,47 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>24,36 €</b>                  | <b>23,13 €</b>                  | <b>24,36 €</b>                  |



|                                              |                  |              |            |            |            |
|----------------------------------------------|------------------|--------------|------------|------------|------------|
| <b>Ajustare totală netă absolută (€)</b>     |                  | -56 €/mp     | -58 €/mp   | -54 €/mp   | -58 €/mp   |
| <b>Ajustare totală netă procentuală (%)</b>  |                  | -70%         | -70%       | -70%       | -70%       |
| <b>Ajustare totală brută absolută (€)</b>    |                  | 56 €/mp      | 58 €/mp    | 54 €/mp    | 58 €/mp    |
| <b>Ajustare totală brută procentuală (%)</b> |                  | 70,39%       | 70,45%     | 70,20%     | 70,46%     |
| <b>Număr ajustări</b>                        |                  | 1            | 1          | 1          | 1          |
| <b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>                   |                  | 23,47 €/mp   | 24,36 €/mp | 23,13 €/mp | 24,36 €/mp |
| <b>Valoarea de piață</b>                     | <b>Curs euro</b> | 5,0777 lei/€ | 23,13 €/mp |            |            |
| <b>Valoarea de piață</b>                     |                  | 47.852 lei   | echivalent | 9.424 €    |            |

| EVALUAREA TERENULUI INTRAVILAN DRUM - COMPARATIA DIRECTA |               |                                                                                                                                                                       |               |               |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                          | Subiect       | Comparabila 1                                                                                                                                                         | Comparabila 2 | Comparabila 3 | Comparabila 4 |
| <b>Element de comparatie</b>                             |               |                                                                                                                                                                       |               |               |               |
| <b>Valoare de oferta</b>                                 |               | 81,72 €                                                                                                                                                               | 85,00 €       | 80,00 €       | 85,00 €       |
| Suprafata (mp)                                           | 1.213,33 mp   | 673 mp                                                                                                                                                                | 741 mp        | 501 mp        | 750 mp        |
| Pret oferta / vanzare (€/mp)                             |               | 81,7 €/mp                                                                                                                                                             | 85,0 €/mp     | 80,0 €/mp     | 85,0 €/mp     |
| <b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII</b>                |               |                                                                                                                                                                       |               |               |               |
| <b>TIPUL COMPARABILEI (tranzatie/oferta)</b>             |               | oferta                                                                                                                                                                | oferta        | oferta        | oferta        |
| Marja de negociere din piata specifica (%)               | -3%           | -3%                                                                                                                                                                   | -3%           | -3%           | -3%           |
| Explicatie ajustare                                      |               | În urma discutiilor telefonice cu proprietarii, marja de negociere din prețul inițial se situează în intervalul 1-10 %. Marja recunoscută la nivelul județului Timiș. |               |               |               |
| Cuantum ajustare (€/mp)                                  |               | -2,45 €/mp                                                                                                                                                            | -2,55 €/mp    | -2,40 €/mp    | -2,55 €/mp    |
| Pret estimat de tranzatie (€/mp)                         |               | 79 €/mp                                                                                                                                                               | 82 €/mp       | 78 €/mp       | 82 €/mp       |
| <b>DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>                   | Drept absolut | Drept absolut                                                                                                                                                         | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| Cuantum ajustare (%)                                     |               | 0%                                                                                                                                                                    | 0%            | 0%            | 0%            |
| Explicatie ajustare                                      |               | Nu este cazul                                                                                                                                                         |               |               |               |
| Cuantum ajustare (€/mp)                                  |               | 0,0 €/mp                                                                                                                                                              | 0,0 €/mp      | 0,0 €/mp      | 0,0 €/mp      |
| Pret ajustat (€/mp)                                      |               | 79 €/mp                                                                                                                                                               | 82 €/mp       | 78 €/mp       | 82 €/mp       |
| <b>RESTRICTIILE LEGALE</b>                               | Nu sunt       | similar                                                                                                                                                               | similar       | similar       | similar       |
| Cuantum ajustare (%)                                     |               | 0%                                                                                                                                                                    | 0%            | 0%            | 0%            |
| Explicatie ajustare                                      |               | Nu este cazul                                                                                                                                                         |               |               |               |
| Cuantum ajustare (€/mp)                                  |               | 0,0 €/mp                                                                                                                                                              | 0,0 €/mp      | 0,0 €/mp      | 0,0 €/mp      |
| Pret ajustat (€/mp)                                      |               | 79 €/mp                                                                                                                                                               | 82 €/mp       | 78 €/mp       | 82 €/mp       |
| <b>CONDITII DE FINANATARE</b>                            | La piata      | La piata                                                                                                                                                              | La piata      | La piata      | La piata      |
| Cuantum ajustare (%)                                     |               | 0%                                                                                                                                                                    | 0%            | 0%            | 0%            |
| Explicatie ajustare                                      |               | Nu este cazul                                                                                                                                                         |               |               |               |
| Cuantum ajustare (€/mp)                                  |               | 0,0 €/mp                                                                                                                                                              | 0,0 €/mp      | 0,0 €/mp      | 0,0 €/mp      |
| Pret ajustat (€/mp)                                      |               | 79 €/mp                                                                                                                                                               | 82 €/mp       | 78 €/mp       | 82 €/mp       |
| <b>CONDITII DE VANZARE</b>                               | Obiective     | Obiective                                                                                                                                                             | Obiective     | Obiective     | Obiective     |
| Cuantum ajustare (%)                                     |               | 0%                                                                                                                                                                    | 0%            | 0%            | 0%            |
| Explicatie ajustare                                      |               | Nu este cazul                                                                                                                                                         |               |               |               |
| Cuantum ajustare (€/mp)                                  |               | 0,0 €/mp                                                                                                                                                              | 0,0 €/mp      | 0,0 €/mp      | 0,0 €/mp      |
| Pret ajustat (€/mp)                                      |               | 79 €/mp                                                                                                                                                               | 82 €/mp       | 78 €/mp       | 82 €/mp       |
| <b>CONDITII DE PIATA</b>                                 | Curente       | Curente                                                                                                                                                               | Curente       | Curente       | Curente       |
| Cuantum ajustare (%)                                     |               | 0%                                                                                                                                                                    | 0%            | 0%            | 0%            |
| Explicatie ajustare                                      |               | Nu este cazul                                                                                                                                                         |               |               |               |
| Cuantum ajustare (€/mp)                                  |               | 0,0 €/mp                                                                                                                                                              | 0,0 €/mp      | 0,0 €/mp      | 0,0 €/mp      |
| Pret ajustat (€/mp)                                      |               | 79 €/mp                                                                                                                                                               | 82 €/mp       | 78 €/mp       | 82 €/mp       |





| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII             |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |                                 |                                 |
|---------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| LOCALIZARE                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |                                 |                                 |
| Comparativ cu subiectul                     | Mosnita Veche - jud. Timisoara  | Mosnita Veche - jud. Timisoara                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Mosnita Veche - jud. Timisoara  | Mosnita Veche - jud. Timisoara  | Mosnita Veche - jud. Timisoara  |
| Cuanta ajustare (%)                         |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Explicatie ajustare                         |                                 | Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de preț datorata amplasării imobilului de evaluat față de proprietatea subiect (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se găsesc terenuri cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare). In cazul de față nu este cazul                                                                                       |                                 |                                 |                                 |
| Cuanta ajustare (€/mp)                      |                                 | 0,0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,0 €/mp                        | 0,0 €/mp                        | 0,0 €/mp                        |
| Pret ajustat (€/mp)                         |                                 | 79 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 82 €/mp                         | 78 €/mp                         | 82 €/mp                         |
| CARACTERISTICI FIZICE                       |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |                                 |                                 |
| SUPRAFATA medie a drumului (mp)             | 1.213,33 mp                     | 673,00 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 741,00 mp                       | 501,00 mp                       | 750,00 mp                       |
|                                             |                                 | -540 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -472 mp                         | -712 mp                         | -463 mp                         |
| Cuanta ajustare (%)                         |                                 | -0,8%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | -0,6%                           | -1,4%                           | -0,6%                           |
| Explicatie ajustare                         |                                 | Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorata suprafeței loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cât o suprafața de teren este mai mare cu atât prețul tinde să scadă în cazul terenurilor rezidențiale. În cazul de fata s-a aplicat ajustare negativă, deoarece suprafața medie a loturi de teren nu se regăsesc în plaja de suprafețe optime pentru o dezvoltare rezidențială. |                                 |                                 |                                 |
| Cuanta ajustare (€/mp)                      |                                 | -0,64 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -0,53 €/mp                      | -1,17 €/mp                      | -0,51 €/mp                      |
| DESTINATIA (utilizarea terenului)           | Intravilan                      | da                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | da                              | da                              | da                              |
| Cuanta ajustare (%)                         |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Explicatie ajustare                         |                                 | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                                 |                                 |
| Cuanta ajustare (€/mp)                      |                                 | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)     | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit   | drum de exploatare - pietruit   |
| Cuanta ajustare (%)                         |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Explicatie ajustare                         |                                 | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                                 |                                 |
| Cuanta ajustare (€/mp)                      |                                 | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          |
| TOPOGRAFIE/RELIEF                           | poligonal                       | similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | similar                         | similar                         | similar                         |
| Cuanta ajustare (%)                         |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Explicatie ajustare                         |                                 | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                                 |                                 |
| Cuanta ajustare (€/mp)                      |                                 | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          |
| UTILITATI DISPONIBILE                       | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere | utilitati in imediata apropiere |
| Cuanta ajustare (%)                         |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Explicatie ajustare                         |                                 | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                                 |                                 |
| Cuanta ajustare (€/mp)                      |                                 | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          |
| FORMA IN PLAN & Raport laturi               | regulata                        | regulata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | regulata                        | regulata                        | regulata                        |
| Cuanta ajustare (%)                         |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0%                              | 0%                              | 0%                              |
| Explicatie ajustare                         |                                 | Nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                                 |                                 |
| Cuanta ajustare (€/mp)                      |                                 | 0 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          | 0 €/mp                          |
| Total ajustare caracteristici fizice %      |                                 | -1%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -1%                             | -1%                             | -1%                             |
| Total ajustare caracteristici fizice (€/mp) |                                 | -1 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -1 €/mp                         | -1 €/mp                         | -1 €/mp                         |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                         |                                 | 78,64 €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 81,92 €/mp                      | 76,43 €/mp                      | 81,94 €/mp                      |
| CMBU                                        | drum                            | rezidential                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | rezidential                     | rezidential                     | rezidential                     |
| Cuanta ajustare (%)                         |                                 | -85%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -85%                            | -85%                            | -85%                            |



|                                              |            |                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |                 |                 |
|----------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Explicatie ajustare                          |            | Ajustarea de minus 85% a fost aplicată conform studiului efectuat de ROMPRICE astfel: pentru terenurile extravilane de tip <i>pasune</i> situate în circumscripția comunei Mosnita Veche se diminueaza cu 85% din valoarea terenurilor intravilane. |                 |                 |                 |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                    |            | -67,38 €/mp                                                                                                                                                                                                                                         | -70,08 €/mp     | -65,96 €/mp     | -70,08 €/mp     |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                          |            | 11,25 €                                                                                                                                                                                                                                             | 11,84 €         | 10,47 €         | 11,86 €         |
| <b>Ajustare totala netă absolută (€)</b>     |            | <b>-68 €/mp</b>                                                                                                                                                                                                                                     | <b>-71 €/mp</b> | <b>-67 €/mp</b> | <b>-71 €/mp</b> |
| <b>Ajustare totala netă procentuală (%)</b>  |            | <b>-86%</b>                                                                                                                                                                                                                                         | <b>-86%</b>     | <b>-86%</b>     | <b>-86%</b>     |
| <b>Ajustare totala brută absolută (€)</b>    |            | <b>68 €/mp</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>71 €/mp</b>  | <b>67 €/mp</b>  | <b>71 €/mp</b>  |
| <b>Ajustare totala brută procentuală (%)</b> |            | <b>85,8%</b>                                                                                                                                                                                                                                        | <b>85,6%</b>    | <b>86,5%</b>    | <b>85,6%</b>    |
| <b>Număr ajustări</b>                        |            | <b>1</b>                                                                                                                                                                                                                                            | <b>1</b>        | <b>1</b>        | <b>1</b>        |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                          |            | 11,25 €/mp                                                                                                                                                                                                                                          | 11,84 €/mp      | 10,47 €/mp      | 11,86 €/mp      |
| Valoarea de piață                            | Curs euro  | 5,0777 lei/€                                                                                                                                                                                                                                        | 11,86 €/mp      |                 |                 |
| Valoarea de piață                            | 73.057 lei | echivalent                                                                                                                                                                                                                                          | 14.388 €        |                 |                 |

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 - 2025", publicat de Camera Notarilor Publici Timișoara, valoarea estimată prin aplicarea metodei comparației directe care are la bază informațiile furnizate de piață, fiind în concordanță cu studiul amintit.





## 8. 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 - 2025", publicat de Camera Notarilor Publici Timișoara, în opinia evaluatorului, valoarea despăgubirilor terenurilor incluse în coridorul de expropriere în cadrul execuției lucrării de utilitate publică "Modernizare DJ 595E, Moșnița Veche- Ghiroda" - UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș, este de:

**369.733,00 LEI echivalent 72.815,00 EURO**

| Nr.crt.     | Poz. | Județ | UAT          | Numele și prenumele / denumirea deținătorului terenului                                                                                                                                                                                              | Nr. cad. / top<br>Parcela | Nr. Carte Funciara/Nr.<br>titlu de proprietate | Suprafața<br>totală act | Categ. de<br>folosință | Intravilan/<br>Extravilan | Suprafața<br>afectată | Valoare grilă notarială |       |
|-------------|------|-------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|-------|
| 0           | 1    | 2     | 3            | 4                                                                                                                                                                                                                                                    | 5                         | 6                                              | 7                       | 8                      | 9                         | 10                    | (lei)                   | (EUR) |
| 1           | 7    | Timiș | Mosnița Nouă | BIRIAC EMANOEL                                                                                                                                                                                                                                       | 412114                    | 412114                                         | 1617                    | Zv                     | Intravilan                | 93                    | 19625                   | 2093  |
| 2           | 8    | Timiș | Mosnița Nouă | BIRIAC EMANOEL                                                                                                                                                                                                                                       | 412114                    | 412114                                         | 1617                    | Zv                     | Intravilan                | 252                   | 28791                   | 5670  |
| 3           | 16   | Timiș | Mosnița Nouă | BELINTAN VASILE-DORIN                                                                                                                                                                                                                                | 51608                     | 405580                                         | 801                     | Zv                     | Intravilan                | 30                    | 3427                    | 675   |
| 4           | 19   | Timiș | Mosnița Nouă | SOCIANU MARIOARA, SOCIANU VICTOR                                                                                                                                                                                                                     | A62/1/1                   | 416870                                         | 29800                   | A                      | Extravilan                | 1461                  | 22256                   | 4383  |
| 5           | 23   | Timiș | Mosnița Nouă | ANDREI VALERIA, ANDREI ADRIAN, MARKUS<br>AURORA, CRISMAR VASILE-LUCIAN, CANTEA<br>SIMONA, MARGHITAS DORINA-ELENA, MARGHITAS<br>AUREL, CRISMAR SILVIA, AVRAM RODICA-LUCIA,<br>CRISMAR MIRCEA-VICHENTIE, RABAN ARISTIDE-<br>ILIAN, RABAN ADRIANA-LAURA | Ce68/1/41                 | 401453                                         | 4269                    | Cc                     | Intravilan                | 203                   | 77308                   | 15225 |
| 6           | 29   | Timiș | Mosnița Nouă | ARNAUTU MARIAN CĂTĂLIN, ARNĂUTU IOAN<br>DANIEL, ARNĂUTU CLAUDIA DANIELA                                                                                                                                                                              | A92/4/2                   | 415563                                         | 5000                    | A                      | Extravilan                | 286                   | 4357                    | 858   |
| 7           | 30   | Timiș | Mosnița Nouă | BURTICA NICU, BURTICA CLAUDIA MERY                                                                                                                                                                                                                   | A92/4/1                   | 419553                                         | 10000                   | A                      | Extravilan                | 1457                  | 22195                   | 4371  |
| 8           | 33   | Timiș | Mosnița Nouă | CODOBAN MARIA - FELICIA                                                                                                                                                                                                                              | A74/1/5                   | 415422                                         | 35000                   | A                      | Extravilan                | 1090                  | 16604                   | 3270  |
| 9           | 38   | Timiș | Mosnița Nouă | DINULESCU DUMITRU, DINULESCU ANELUTA                                                                                                                                                                                                                 | 417355                    | 417355                                         | 3500                    | Ps                     | Extravilan                | 163                   | 2235                    | 446   |
| 10          | 39   | Timiș | Mosnița Nouă | MIOC GEORGETA                                                                                                                                                                                                                                        | P68/10                    | TP 2/98 din 05.12.2006                         | 4300                    | Ps                     | Extravilan                | 199                   | 2728                    | 537   |
| 11          | 40   | Timiș | Mosnița Nouă | DINULESCU DUMITRU, DINULESCU ANELUTA                                                                                                                                                                                                                 | 417280                    | 417280                                         | 6100                    | Ps                     | Extravilan                | 286                   | 3840                    | 756   |
| 12          | 41   | Timiș | Mosnița Nouă | BUGARIU CAMELIA                                                                                                                                                                                                                                      | 417440                    | 417440                                         | 6500                    | Ps                     | Extravilan                | 295                   | 4044                    | 797   |
| 13          | 42   | Timiș | Mosnița Nouă | CIZMA LIVIA                                                                                                                                                                                                                                          | P68/13                    | TP 2/67 din 25.08.2006                         | 12000                   | Ps                     | Extravilan                | 540                   | 7403                    | 1458  |
| 14          | 44   | Timiș | Mosnița Nouă | DEUTSCH PETRU-MARTIN                                                                                                                                                                                                                                 | 425965                    | 425965                                         | 5371                    | Dr                     | Intravilan                | 1083                  | 37119                   | 7310  |
| 15          | 45   | Timiș | Mosnița Nouă | COMUNA MOSNITA NOUA, domeniu privat                                                                                                                                                                                                                  | Ps 68/19                  | -                                              | 13031                   | Ps                     | Extravilan                | 560                   | 7677                    | 1512  |
| 16          | 46   | Timiș | Mosnița Nouă | PAROHIA ORTODOXA ROMANA MOSNITA VECHIE                                                                                                                                                                                                               | 412324                    | 412324                                         | 217188                  | Ps                     | Extravilan                | 8689                  | 119124                  | 23460 |
| Total (imp) |      |       |              |                                                                                                                                                                                                                                                      |                           |                                                |                         |                        |                           | 16681                 | 369733                  | 72815 |





## 9. ANEXE

TERENURI INTRAVILANE și TERENURI EXTRAVILANE  
MOȘNIȚA NOUĂ, JUD. TIMIȘ







- Formular pentru persoane fizice -

**A****OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN**Subsemnații <sup>^1)</sup>, 1) **Braun Gabriela**, CNP - cotă 1/2.;2) **Popovici Zoe-Anna**, căsătorită **Nanette**, CNP - cotă 1/2, str.având adresa de comunicare în: localitatea <sup>2)</sup>, nr. <sup>3)</sup>, bl. <sup>4)</sup>, sc. <sup>5)</sup>, et. <sup>6)</sup> ap. <sup>7)</sup>, județul/sectorul **Timiș** /Min. **Timișoara**, codul poștal **300385**, e-mail **dacimovat@gmail.com**, tel. **+40723315906**, vindem teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **1,73** (ha), reprezentând cota parte **1/2** la prețul de **(\*) 430 500 LEI** (patrusuteizecimicincisute **LEI**) <sup>^2)</sup> (lei)<sup>^1)</sup> Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.<sup>^2)</sup> Se va completa în cifre și litere.

Condițiile de vânzare sunt următoarele: nu e cazul

Date privind identificarea terenului:

| Specificare                         | Orașul/<br>Comuna/<br>Județul<br>(*) | Suprafața<br>(ha)            |                                  | Număr<br>cadastral<br>(**) | Număr<br>de carte<br>funciară<br>(**) | Număr<br>tarla/lot<br>(**) | Număr<br>parcele<br>(**) | Categorie<br>de<br>folosință <sup>^3)</sup><br>(**) | Observații |
|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|------------|
|                                     |                                      | Suprafață<br>a totală<br>(*) | Cotă-<br>parte<br><sup>^5)</sup> |                            |                                       |                            |                          |                                                     |            |
| Se completează de<br>către vânzător | Timișoara / Timiș                    | 1,73                         | 1/1                              | 444358                     | 444358                                | 206/1                      | 7                        | arabil                                              |            |
| Verificat primărie <sup>^4)</sup>   | X                                    | X                            | X                                | X                          | X                                     | X                          | X                        | X                                                   |            |

<sup>^3)</sup> Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.<sup>^4)</sup> Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.<sup>^5)</sup> Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.

(\*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să fină loc de contract de vânzare.

Motivul colectării informației: Informațiile sunt utilizate în procesul de soluționare a cererii privind vânzarea terenului agricol situat în extravilan, conform prevederilor Legii nr. 17/2014.









- Formular pentru persoane fizice -



## OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata <sup>^1)</sup> COCA ILIE, CNP .....  
 având adresa de comunicare în: localitatea ..... nr. .... bl. .... sc. .... et. ...., ap. ....  
 județul/sectorul ..... codul poștal .....  
 situat în extravilan, în suprafață de 1 (ha), reprezentând cota parte 1/1 la prețul de (\*) 35.500 (trezeci și cinci mii lei) (lei)  
<sup>^1</sup> Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.  
<sup>^2</sup> Se va completa în cifre și litere.

Condițiile de vânzare sunt următoarele: .....

Date privind identificarea terenului: .....

| Specificare                         | Orașul/<br>Comuna/<br>Județul<br>(*) | Informații privind amplasamentul terenului |                   |                            | Număr<br>de carte<br>funciară<br>(**) | Număr<br>tarla/lot<br>(**) | Număr<br>parcelă<br>(**) | Categorია de<br>folosință <sup>^3)</sup><br>(**) | Observații |
|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|------------|
|                                     |                                      | Suprafața<br>totală (*)                    | Suprafața<br>(ha) | Număr<br>cadastral<br>(**) |                                       |                            |                          |                                                  |            |
| Se completează de<br>către vânzător | TIMISOARA TIMIȘ                      | 1 ha                                       | 111               | 456891                     | 550891<br>TIMISOARA                   | 1121013                    | 1                        | ARABIL                                           | -          |
| Verificat primărie <sup>^4)</sup>   | X                                    | X                                          | X                 | X                          | X                                     | X                          | X                        | X                                                | X          |

<sup>^3</sup> Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

<sup>^4</sup> Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

<sup>^5</sup> Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.

(\*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare.  
 DA [ ] NU [X]

Motivul colectării informației: Informațiile sunt utilizate în procesul de soluționare a cererii privind vânzarea terenului agricol situat în extravilan, conform prevederilor Legii nr. 120/1998, cu modificările și completările ulterioare.





456891

Extras de la Carte Funciara - ePayment

Extras din Planul Cadastral pe ortodoxian ePayment



**Formular pentru persoane fizice**

## OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata <sup>^1)</sup> ..ARENZ HANZ..  
având adresa de comunicare în: localitatea <sup>^2)</sup> ..ARENZ.. județul/sectorul ..HANZ.., codul poștal ..  
situat în extravilan, în suprafață de ..0,85.. (ha), reprezentând cota parte ..1/1..  
<sup>^1)</sup> Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.  
<sup>^2)</sup> Se va completa în cifre și litere.

**Condițiile de vânzare sunt următoarele:**

**Date privind identificarea terenului:**

| Specifice                           | Orașul/<br>Comuna/<br>Judetul<br>(*) | Informații privind amplasamentul terenului |                   |                                       |                            |                          | Categorie de<br>folosință <sup>3)</sup><br>(**) | Observații |
|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|------------|
|                                     |                                      | Suprafața<br>(ha)                          |                   | Număr<br>de carte<br>funciară<br>(**) | Număr<br>tarla/lot<br>(**) | Număr<br>parcelă<br>(**) |                                                 |            |
|                                     |                                      | Suprafața<br>totală (*)                    | Cotă-parte<br>^5) |                                       |                            |                          |                                                 |            |
| Se completează de<br>către vânzător | 711150AZA                            | 085 ha                                     | 111               | 445559                                | 42561/11/12/8              |                          | ARADIC                                          |            |
| Verificat primărie ^4)              | X                                    | 2500 mp                                    | 0851085ha         | X                                     | X                          | X                        | X                                               | X          |

<sup>^</sup> 3 Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

4) Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, alte asemenea.

(\*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să pînă loc de contract de vânzare:  
DA ☐ NU ☒

20

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

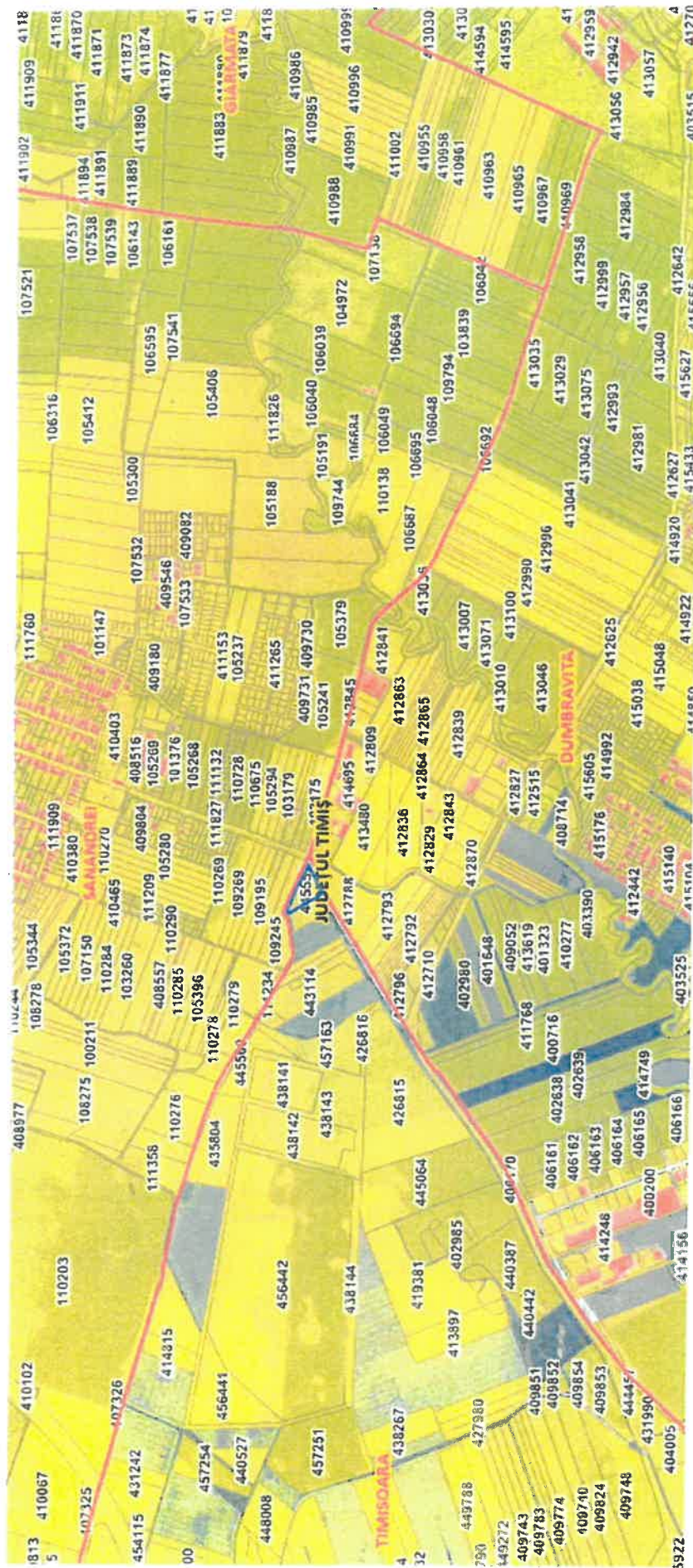
Vânzător/Impuțernicit,  
(numele și prenumele în clar)  
Sernătura

L.S.  
Data 23.05.25

**NOTE:**

- Câmpurile notate cu (\*) sunt obligatoriu de completat.  
- Câmpurile notate cu (\*\*) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.





Parcela nr. 45559

Extras de carte funciara - payment

Extras din planul cadastral de proprietate - payment

2023







- Formular pentru persoane fizice -

## OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnații <sup>^1)</sup> 1) AL. COTĂ 112 CNP 554000000000000000, având adresa de comunicare în: localitatea str. nr. bl. sc. et. ap. judetul/sectorul codul poștal e-mail tel. vinde teren agricol situat în extravilan, în suprafață de la prețul de (\*) ^2) (lei)

^1 Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.

^2 Se va completa în cifre și litere.

Condițiile de vânzare sunt următoarele: 554000000000000000

Date privind identificarea terenului:

| Specificare                        | Orașul/<br>Comuna/<br>Judetul<br>(*) | Suprafața<br>(ha)            |                       | Număr<br>cadastral<br>(**) | Număr<br>de carte<br>funciară<br>(**) | Număr<br>tarla/lot<br>(**) | Număr<br>parcelă<br>(**) | Categorie<br>de<br>folosință <sup>^3)</sup><br>(**) | Observații |
|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|------------|
|                                    |                                      | Suprafață<br>a totală<br>(*) | Cotă-<br>parte<br>^5) |                            |                                       |                            |                          |                                                     |            |
| Se completează de<br>câte vânzător | 15 APR                               | 0,5100                       | 111                   | 440512                     | 440512                                | -                          | -                        | APANU                                               | -          |
| Verificat primărie ^4)             | -                                    | -                            | -                     | 440512                     | 440512                                | -                          | -                        | -                                                   | -          |

^3 Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

^4 Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

^5) Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.

(\*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA [ ] NU [X]

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împunător:  
AL. COTĂ 112

(numele și prenumele în clar)  
Semnătura

Data



NOTE:

- Câmpurile notate cu (\*) sunt obligatorii de completat
- Câmpurile notate cu (\*\*) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.







{action}=redirector&ref(0){method}=index}



🔍 Căutare

📍 Locație (66)

Publicitate

C2

< Înapoi [Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri în vânzare](#) / [Terenuri în Timiș](#) / [Terenuri în județul Timiș](#) / [Terenuri în Mosnita Veche](#) / [Terenuri în județul Timiș](#)



FIRMA



Maria

Pe OLX din iunie 2012  
Activ ieri la 18:21

[/oferte/user/4nVi/](#)

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >  
[/oferte/user/4nVi/](#)

LOCALITATE



Mosnita Veche

Timiș



Vezi locația pe hartă

Postat la 09:35

Teren intravilan, curentul la parcela, Mosnita veche

85 € Preț negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 741 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

## DESCRIERE

De vânzare 741mp cu FS 16mL, în Mosnita Veche, în cartier locuit și în plina dezvoltare, cu urbanism pentru parter plus etaj.

În jur sunt case locuite și duplexuri în construcție pentru vânzare.

Curentul este la parcela, iar apa și gazul la câțiva m pe strada.

ID: 288156524

Visualizări: 171



Reportează

Publicitate

## DESPRE COMPANIE

Nume firmă: MARIMOB ZONE SRL

CUI: 33279107

Număr de telefon: 0740237005

Arată mai multe

## DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci de la

Arată mai multe

Chat

🔖 [Salvează anunțul](#)



Contul tău

[https://www.olx.ro/cont/?ref\(0\){params}](https://www.olx.ro/cont/?ref(0){params})

[{url}=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferte%2Fteren-intravilan-curentul-la-parcela-mosnita-veche-IDjuLEYY.html%3FisPreviewActive%3D0%26sliderIndex%3D2&ref\(0\)"}>https://www.olx.ro/cont/?ref\(0\){params}&url=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferte%2Fteren-intravilan-curentul-la-parcela-mosnita-veche-IDjuLEYY.html%3FisPreviewActive%3D0%26sliderIndex%3D2&ref\(0\)](https://www.olx.ro/cont/?ref(0){params}&url=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferte%2Fteren-intravilan-curentul-la-parcela-mosnita-veche-IDjuLEYY.html%3FisPreviewActive%3D0%26sliderIndex%3D2&ref(0))

Adaugă anunț nou





C3 / C4



Toate imaginile (7)

Schiță

Terenuri Mosnita, Padurea Bistra, gaz, apa, curent: 80euro/mp+TVA

**40 080 €** 80 €/m<sup>2</sup>

Strada Doctor Dumitru Cristea, Mosnita Noua, Mosnita Noua, Timiș

C3 - St - 501 m<sup>2</sup>  
80 €/mp

C4 - Se - 750  
85 €/mp

## Teren de vânzare

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Suprafață utilă: | 501 m <sup>2</sup> |
| Tip teren:       | intravilan         |
| Localizare:      | fără informații    |
| Dimensiuni:      | fără informații    |
| Gard:            | fără informații    |
| Tip acces:       | asfaltat           |
| Împrejurimi:     | fără informații    |
| Media:           | fără informații    |
| Tip vânzător:    | agenție            |

## Descriere

Terenurile sunt localizate în Mosnita Veche, în imediata vecinătate a Padurii Bistra (350m distanță)

Suprafetele terenurilor variază între 501mp și 924mp, cu fronturi stradale de minim 17m

Terenurile sunt destinate construirii clădirilor de tip individual sau duplex, în regim maxim de înălțime P+1E+M, cu procent de ocupare teritorială de **până la 30%**

Mesa



#### Utilități:

- rețea gaz metan
- rețea apă
- rețea electrică și iluminat strădal
- drumuri pietruite

Pret: 80euro/mp + TVA-->95.2euro/mp TVA INCLUS (pentru persoane fizice)  
Comision agentie: 2%

Mai puțin ^

ID: 8763741

Raportează

ID in turcu: CP2065731

#### Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

#### Istoric și statistici

Ultima actualizare: 2.07.2025

Data

Modificare

Preț



vizualizări



salvări

Conectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

#### Harta



Strada Doctor Dumitru Cristea, Mosnita Noua, Mosnita Noua, Timis

# Teren intravilan

## Circumscripția Judecătorei Timișoara

| Localitate             | Valoare<br>euro/comp. | Localități            | Valoare<br>euro/comp. |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Jimbolia</b>        | <b>zona A 38</b>      | <b>Cenei</b>          | <b>7</b>              |
|                        | <b>alte zone 15</b>   | Bobda                 | 6                     |
| <b>Recaș</b>           | <b>20</b>             | Checea                | 6                     |
| Bazoș                  | 10                    | <b>Chevereșu Mare</b> | <b>11</b>             |
| Izvin                  | 20                    | Dragșina              | 22                    |
| Herneacova             | 13                    | Vucova                | 5                     |
| Nadăș                  | 5                     | <b>Dudeștii Noi</b>   | <b>30</b>             |
| Petrovaselo            | 7                     | <b>Dumbravița</b>     | <b>zona A 170</b>     |
| Stanciova              | 5                     |                       | <b>zona B 130</b>     |
| <b>Becicherecu Mic</b> | <b>26</b>             |                       | <b>zona C 95</b>      |
| <b>Biled</b>           | <b>19</b>             |                       | <b>zona D 55</b>      |
| <b>Bogda</b>           | <b>6</b>              |                       | <b>zona E 30</b>      |
| Altringen              | 5                     | <b>Fibiș</b>          | <b>8</b>              |
| Buzad                  | 5                     | <b>Foeni</b>          | <b>4</b>              |
| Charlottenburg         | 8                     | Cruceni               | 3                     |
| Comeat                 | 3                     | <b>Ghiroda</b>        | <b>zona A 100</b>     |
| Sintar                 | 3                     |                       | <b>zona B 55</b>      |
| <b>Bucovăț</b>         | <b>28</b>             |                       | <b>zona C 30</b>      |
| Bazoșu Nou             | 23                    | Giarmata Vii          | 45                    |
| <b>Carpiniș</b>        | <b>16</b>             | <b>Giarmata</b>       | <b>40</b>             |
| Ilecea Mică            | 7                     | Cerneteaz             | 35                    |

| Localitate          | Valoare<br>euro/comp. |
|---------------------|-----------------------|
| <b>Giroc</b>        | <b>zona A 140</b>     |
|                     | <b>zona B 95</b>      |
|                     | <b>zona C 45</b>      |
|                     | <b>zona D 25</b>      |
| Chișoda             | <b>zona A 130</b>     |
|                     | <b>zona B 85</b>      |
|                     | <b>zona C 40</b>      |
| <b>Giulvaz</b>      | <b>8</b>              |
| Crai Nou            | 3                     |
| Ivanda              | 3                     |
| Rudna               | 3                     |
| Ilecea Mare         | 9                     |
| <b>Mașloc</b>       | <b>8</b>              |
| Alloș               | 5                     |
| Remetea Mică        | 3                     |
| <b>Moșnița Noua</b> | <b>zona A 120</b>     |
|                     | <b>zona B 85</b>      |
|                     | <b>zona C 75</b>      |
|                     | <b>zona D 45</b>      |
| Albina              | 25                    |

| Localitate           | Valoare<br>euro/comp. |
|----------------------|-----------------------|
| <b>Moșnița Veche</b> | <b>A 85</b>           |
|                      | <b>zona B 75</b>      |
|                      | <b>zona C 45</b>      |
|                      | <b>zona D 25</b>      |
| Rudicica             | 45                    |
| Urseni               | <b>zona A 70</b>      |
|                      | <b>zona B 75</b>      |
|                      | <b>zona C 45</b>      |
|                      | <b>zona D 25</b>      |
| <b>Orțișoara</b>     | <b>25</b>             |
| Călacea              | 9                     |
| Cornești             | 12                    |
| Seceani              | 6                     |
| <b>Otelec</b>        | <b>5</b>              |
| <b>Pața</b>          | <b>25</b>             |
| <b>Peciu Nou</b>     | <b>17</b>             |
| Diniaș               | 9                     |
| Sănmartinu Sârbesc   | 7                     |



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

1. Valorile pentru parcelele de teren intravilan sunt exprimate în euro pe metrul pătrat, se aplică tuturor categoriilor de folosință, cu excepția drumurilor, spațiilor verzi și parcelelor supuse interdicției permanente de construcție.
2. Pentru parcelele de teren intravilan a căror suprafață depășește 3.000 mp situate în localități unde există zone, pentru zonele A și B, valoarea suprafeței ce depășește această limită va fi redusă cu 20%, iar valoarea pentru primii 3.000 mp se va determina conform tabelului de mai sus.
3. Pentru parcelele de teren intravilan a căror suprafață depășește 3.000 mp situate în localități fără zone sau în zonele C, D, E, respectiv "Alte zone" din localitățile în care există zone, valoarea suprafeței ce depășește această limită va fi redusă cu 80%, iar valoarea pentru primii 3.000 mp se va determina conform tabelului de mai sus.
4. Dispozițiile de la punctele 2 și 3 se aplică și parcelelor de teren adiacente care au cel puțin o latură comună, sunt parte a unei singure tranzații și a căror suprafață cumulată depășește 3.000 mp.
5. Pentru terenurile încadrate în categoria de folosință drum valoarea va fi redusă cu 85%.
6. Pentru terenurile destinate spațiilor verzi sau pentru orice alt teren supus unei interdicții totale de construcție permanentă valoarea va fi redusă cu 70%.





| Localitate       | Valoare<br>m2/ha | Localitate 2           | Valoare<br>m2/ha | Localitate         | Valoare<br>m2/ha | Valoare<br>m2/ha |
|------------------|------------------|------------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| <b>Sânandrei</b> | <b>8500</b>      | <b>Sânmihaie Roman</b> | <b>8000</b>      | <b>Șag</b>         | <b>9500</b>      | <b>6500</b>      |
| Carani           | 8500             | Sânmihaie German       | 8000             | Șandra             | 8500             | 6500             |
| Covaci           | 8500             | Utiin                  | 8000             | Uihei              | 8500             | 6500             |
|                  |                  |                        |                  | Sânmartinu Maghiar |                  | 6500             |

Pășuni, livezi, vie, păduri, sîmuri construite în extravilan

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Pășuni, fânețe          | 90% din terenul arabil  |
| Livezi, vie, păduri     | 150% din terenul arabil |
| Curți construcții       | 200% din terenul arabil |
| Teren neproductiv, drum | 60% din terenul arabil  |
| Heleștee                | 200% din terenul arabil |

**Notă:**

1. Valorile sunt exprimate în euro pe hectar.
2. Pentru parcelele de teren extravilan situate în zona râului Timiș din localitățile Moșița Nouă și Urseni, a căror suprafață depășește 2 ha, valoarea suprafeței ce depășește această limită va fi stabilită de către instanța de judecată, iar valoarea pentru primele 2 ha se va determina conform tabelului de mai sus. Dispozițiile se aplică și parcelelor de teren adiacente care au cel puțin o latură comună, sunt parte a unei singure tranzații sau aparțin unei singure persoane fizice sau juridice.





VALABIL 2025

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA

Evaluator Autorizat ANEVAR

BOGDAN NICOLAE

Legitimație nr. 19405

Membru Titular  
SPECIALIZAREA: EN



**ANEVAR**

str. Scărișoara, nr. 7  
sector 1, cod 011159, București  
tel: +40 21 315 65 64  
+40 21 315 65 05  
fax: +40 21 311 13 40  
e-mail: [contact@anevar.ro](mailto:contact@anevar.ro)  
[www.anevar.ro](http://www.anevar.ro)

[illegible]

ANEXA nr. 4 LA REGT 255/11.09.2023-

Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul:  
**"MODERNIZARE DJ 595E MOȘNIȚA VECHIE - GHIRODA"** - UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș

| Nr.crt.    | Poz. | Județ | UAT          | Numele și prenumele / denumirea deținătorului terenului                                                                                                                                                                               | Nr. cad./top. Parcela | Nr. Carte Funciara/Nr. titlu de proprietate | Suprafața totală act | Categ. de folosință | Intravilan/ Extravilan | Suprafața afectată | Valoare grila notarială |       |
|------------|------|-------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|--------------------|-------------------------|-------|
|            |      |       |              |                                                                                                                                                                                                                                       |                       |                                             |                      |                     |                        |                    | (lei)                   | (EUR) |
| 0          | 1    | 2     | 3            | 4                                                                                                                                                                                                                                     | 5                     | 6                                           | 7                    | 8                   | 9                      | 10                 |                         |       |
| 1          | 7    | Timiș | Mosnița Noua | BIRIAC EMANOEL                                                                                                                                                                                                                        | 412114                | 412114                                      | 1617                 | Zv                  | Intravilan             | 93                 | 10625                   | 2093  |
| 2          | 8    | Timiș | Mosnița Noua | BIRIAC EMANOEL                                                                                                                                                                                                                        | 412114                | 412114                                      | 1617                 | Zv                  | Intravilan             | 252                | 28791                   | 5670  |
| 3          | 16   | Timiș | Mosnița Noua | BELINTAN VASILE-DORIN                                                                                                                                                                                                                 | 51608                 | 405580                                      | 801                  | Zv                  | Intravilan             | 30                 | 3427                    | 675   |
| 4          | 19   | Timiș | Mosnița Noua | SOCIANU MARIOARA, SOCIANU VICTOR                                                                                                                                                                                                      | A62/1/1               | 416870                                      | 29800                | A                   | Extravilan             | 1461               | 22256                   | 4383  |
| 5          | 23   | Timiș | Mosnița Noua | ANDREI VALERIA, ANDREI ADRIAN, MARKUS AURORA, CRISMAR VASILE-LUCIAN, CANTEA SIMONA, MARGHITAS DORINA-ELENA, MARGHITAS AUREL, CRISMAR SILVIA, AVRAM RODICA-LUCIA, CRISMAR MIRCEA-VICHENTIE, RABAN ARISTIDE-IULIAN, RABAN ADRIANA-LAURA | Cc68/1/41             | 401453                                      | 4269                 | Cc                  | Intravilan             | 203                | 77308                   | 15225 |
| 6          | 29   | Timiș | Mosnița Noua | ARNĂUTU MARIAN CĂTĂLIN, ARNĂUTU IOAN DANIEL, ARNĂUTU CLAUDIA DANIELA                                                                                                                                                                  | A92/4/2               | 415563                                      | 5000                 | A                   | Extravilan             | 286                | 4357                    | 858   |
| 7          | 30   | Timiș | Mosnița Noua | BURȚICA NICU, BURȚICA CLAUDIA MERY                                                                                                                                                                                                    | A92/4/1               | 419553                                      | 10000                | A                   | Extravilan             | 1457               | 22195                   | 4371  |
| 8          | 33   | Timiș | Mosnița Noua | CODOBAN MARIA -FELICIA                                                                                                                                                                                                                | A74/1/5               | 415422                                      | 35000                | A                   | Extravilan             | 1090               | 16604                   | 3270  |
| 9          | 38   | Timiș | Mosnița Noua | DINULESCU DUMITRU, DINULESCU ANELUTA                                                                                                                                                                                                  | 417355                | 417355                                      | 3500                 | Ps                  | Extravilan             | 163                | 2235                    | 440   |
| 10         | 39   | Timiș | Mosnița Noua | MIOC GEORGETA                                                                                                                                                                                                                         | P68/10                | TP 2/98 din 05.12.2006                      | 4300                 | Ps                  | Extravilan             | 199                | 2728                    | 537   |
| 11         | 40   | Timiș | Mosnița Noua | DINULESCU DUMITRU, DINULESCU ANELUTA                                                                                                                                                                                                  | 417280                | 417280                                      | 6100                 | Ps                  | Extravilan             | 280                | 3840                    | 756   |
| 12         | 41   | Timiș | Mosnița Noua | BUGARIU CAMELIA                                                                                                                                                                                                                       | 417440                | 417440                                      | 6500                 | Ps                  | Extravilan             | 295                | 4044                    | 797   |
| 13         | 42   | Timiș | Mosnița Noua | CUZMA LIVIA                                                                                                                                                                                                                           | Ps68/13               | TP 2/67 din 25.08.2006                      | 12000                | Ps                  | Extravilan             | 540                | 7403                    | 1458  |
| 14         | 44   | Timiș | Mosnița Noua | DEUTSCH PETRU-MARTIN                                                                                                                                                                                                                  | 425965                | 425965                                      | 5371                 | Dr                  | Intravilan             | 1083               | 37119                   | 7310  |
| 15         | 45   | Timiș | Mosnița Noua | COMUNA MOSNIȚA NOUA, domeniu privat                                                                                                                                                                                                   | Ps 68/19              | -                                           | 13031                | Ps                  | Extravilan             | 560                | 7677                    | 1512  |
| 16         | 46   | Timiș | Mosnița Noua | PAROHIA ORTODOXA ROMANA MOSNIȚA VECHIE                                                                                                                                                                                                | 412324                | 412324                                      | 217188               | Ps                  | Extravilan             | 8689               | 119124                  | 23460 |
| Total (mp) |      |       |              |                                                                                                                                                                                                                                       |                       |                                             |                      |                     |                        |                    | 16681                   | 72815 |

Director executiv  
Radu ȘERBAN

Șef Serviciu  
Blanca BELU





**Principali indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții:****"MODERNIZARE DJ 595E MOȘNIȚA VECHĂ - GHIRODA"****- VARIANTA 2 (STRUCTURĂ RUTIERĂ RIGIDĂ) -**

**a) indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general:**

**Valoarea totală a investiției ( INV ), inclusiv TVA (lei)**

(în preț - martie 2025: 1 euro = 4,9772 lei)

**: 51.956.548,29 lei**

din care

construcții – montaj (C+M)

**: 35.728.689,71 lei**

**Valoarea totală a investiției ( INV ), exclusiv TVA (lei)**

(în preț - martie 2025: 1 euro = 4,9772 lei)

**: 43.793.767,80 lei**

din care

construcții – montaj (C+M)

**: 30.024.109,00 lei**

**b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice / capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare:**

- structura rutieră: rigidă;
- categoria drumului: drum județean;
- lungimea totală a traseului modernizat: 3,015 km;
- clasa tehnică a drumului: IV;
- lățimea părții carosabile: 6,00 / 7,00 m;
- lățimea acostamentelor: 2 x 1,00 m;
- - din care lățimea benzilor de încadrare: 2 x 0,25 m;
- lățimea platformei: 7,00 / 8,00 m;
- clasa de importanță: III;
- categoria de importanță: C.

**c) indicatori financiari, socioeconomi, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții:**

Pentru structura rutieră rigidă (VARIANTA 2), costurile estimative, fără TVA, pentru realizarea investiției sunt de **43.793.767,80 lei**, din care C+M = **30.024.109,00 lei**.

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

Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții este de **9 luni**.

Întocmit,  
PROIECTANT  
S.C. IRICONSTRUCT S.R.L.  
Șef proiect  
ing. Irinel GRĂJDEANU

