



98

ROMANIA  
JUDECATORIA Satu Mare  
DOSAR 10574/296/2014  
Termen 18.01.2017

## RAPORT TEHNIC

Subsemnatul ing. Donka Vasile, expert tehnic judiciar de pe langa Tribunalul Satu Mare, solicitat pentru a efectua expertiza in dosarul de mai sus Va aduc la cunostinta urmatoarele :

### 1. Obiective de expertiza :

- 1.1. daca varianta de acces mentionata in raportul de expertiza pentru care s-a indicat o latime de 4.00 m este o varianta propusa sau corespunde latimii efective a caii de acces masurata la fata locului
- 1.2. daca pentru accesul cu o masina de mare tonaj latimea de 4 m propusa este suficienta
- 1.3. sa indicati contravaloarea despagubirilor asupra lotului desprins din terenul cu nr top 12876/3 solicitat de reclamant cu titlu de servitute , astfel cum s-a solicitat prin intrebarea nr 5, despagubiri pe care reclamantul le-ar datora proprietarului terenului in cazul admiterii actiunii, raportat la imprejurarea ca instanta apreciaza ca expertul nu a raspuns la acest punct , Hotararea de Consiliu indicata in cuprinsul expertizei vizand vanzarea unor terenuri din domeniul public , in timp ce solicitarea instantei vizeaza contravaloarea despagubirilor datorate pentru un drept de servitute, iar terenul este proprietatea privata a statului.

### 2. Partile in proces

- 2.1. Reclamanti :
  - 2.1.1.1. Dumitre Grigore si Floarea
- 2.2. Parati :
  - 2.2.1.1. UAT Municipiul Satu Mare, Statul Roman prin Ministerul Finantelor Publice

### 3. Desfasurarea expertizei

- 1) varianta de acces mentionata in raportul de expertiza pentru care s-a indicat o latime de 4.00 m este o varianta propusa
- 2) varianta folosita actualmente este de aproximativ 5.00 m, rezultand o suprafata a drumul de servitute de 193 mp.
- 3) avand in vedere ca latimea unui auto de mare tonaj este pana in 2,55 m , latimea de 4.00 m este suficienta pentru accesul acestui tip de utilaj.
- 4) in ceea ce priveste contravaloarea despagubirilor asupra lotului desprins din terenul paratului, aceasta se prezinta astfel :
  - a) Categoria de folosinta a terenului nr top 12876/3 este de Arabil intravilan , valoarea despagubirilor se va stabili pe baza acesteia.



97

<b>3.1.1 EVALUATOR</b>	<b>Donka Vasile Nicolae</b>
Legitimatie ANEVAR	11293
Parafa	
Firma	Donka Vasile I.I.
Adresa evaluatorului	Oraşul: Loc SATU MARE Strada/Bdul. Pastravului 2/7 Telefon: 0723292536 / 0743013009 Fax: 0361807843 E-mail: donka.plancad@gmail.com

2	<b>3.1.1.1.2. DESTIN ATARUL RAPORTULUI (cel care beneficiază de executarea raportului – de regulă banca creditoare)</b>	Persoană fizică: / Persoană Juridică: <b>TRIBUNALUL SATU MARE</b>
---	---	---

<b>3.1.13.1.1.1.4. PROPRIETATE A EVALUATĂ</b>	<b>Teren intravilan</b>
Proprietar	Persoană juridica - Municipiul Satu Mare
Adresa proprietăţii	Oraşul: Satu Mare Strada/Bdul. str Chendi

**VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.**

<b>3.1.13.1.1.1.6. BAZA DE</b>	<b>Valoarea de piață</b>		
<b>3.1.1.1.7. SCOPUL</b>	Stabilirea valorii de piata		
<b>3.1.1.1.8.</b>			
<b>3.1.1.1.9. CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ</b>	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;"><b>Curs Valutar -</b></td> </tr> <tr> <td>EURO 4,5048</td> </tr> </table>	<b>Curs Valutar -</b>	EURO 4,5048
<b>Curs Valutar -</b>			
EURO 4,5048			
<b>3.1.1.1.10. DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</b>	Inspecția a fost efectuată de către EVALUATOR la data de 11. 2016 .		

6.	<b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	Dobândirea: Temei legal: Mostenire , , - Alte situații:
	<b>MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară</b>	NU ESTE CAZUL
	<b>MENTIUNI 2: Abateri de la înscrierea din Cartea Funciară</b>	NU ESTE CAZUL
7.	<b>DATE PRIVIND</b>	-



	<b>DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</b>	Suprafața măsurată : A = 698 mp În ANEXA este prezentată copia planului de situație
8.	<b>SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI</b>	arabil intravilan
<b>9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>		
	ZONA DE AMPLASARE	marginal
<b>CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE</b>		Zona de referință (median etc.), amplasare favorabilă, etc. Dotări și rețele edilitare buna . Poluare slaba Ambient civilizat
<b>10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ se regaseste in fisele anexate</b>		
	ORIENTARE	Fațada Cardinal:
	CARACTERISTICI	Teren plat , fara denivelari, Necesita urbanizare
<b>CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ</b>		nu se recomandă efectuarea unei expertize tehnice
<b>11. DESCRIEREA TERENULUI conform anexelor</b>		
	BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	În ANEXA este prezentat bilanțul de suprafață conform amplasamentului cadastral / efectuat de către evaluator
<b>CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL</b>		Existenta utilități in apropiere Alte aspecte:
<b>12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>		
	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	Piața imobilelor teren arabil intravilan
	NATURA ZONEI	Zonă intravilan , intravilan in municipiu resedinta de judet Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare , Din punct de vedere economic: zonă cu economie in crestere
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	echilibru/ -
<b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b>		echilibru în favoarea / - ; - Tendință de creștere în favoarea / ofertei REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea / scaderii prețurilor / etc.

### 13. EVALUARE

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin



45

Abordarea comparației de piață prin corecții brute.  
Anunturi -  
anexate

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE						
CRITERIU	SUBIECT	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5
Adresa proprietatii	Zona Baritiu	Zona Baritiu	Zona Baritiu	Zona Baritiu	Zona Baritiu	Zona Baritiu
Descrierea tranzactiei	2017	2017	2016	2016	2016	2016
Pret de oferta / vanzare	Euro	17000	46000	60000	34000	35500
criteriu de comparare	Euro/ mp	33.27	20.91	46.15	13.60	32.27
ELEMENTE DE COMPARATIE						
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>		Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Variatie (corectie)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectata		33.27	20.91	46.15	13.60	32.27
<b>Restrictii de utilizare</b>	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Variatie (corectie)		0	0	0	0	0
Valoarea corectata		33	21	46	14	32
<b>Conditii de finantare</b>	cash	cash	cash	cash	cash	cash
Variatie (corectie)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectata		33	21	46	14	32
<b>Conditii de vanzare</b>	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
Variatie (corectie)		0	0	0	0	0
Valoarea corectata		33	21	46	14	32
<b>Conditii ale pietii</b>	Curente	1 luna	1 luna	6 luni	2 luni	2 luni
Variatie (corectie)		0%	0%	-10%	-2%	-2%
Valoarea corectata		33	21	42	13	32
<b>Localizare</b>	Zona 1	Zona 1	Zona 1	Zona 0	Zona 1	Zona 0



gh

Variatie (corectie)		0%	0	-2%	0	-2%
Valoarea corectata		33	21	41	13	31
<b>Acces la sosea</b>	da	da	da	da	da	da
Variatie (corectie)		0	0	0	0	0
Valoarea corectata		33	21	41	13	31
<b>Topografie</b>	plana	plana	plana	plana	plana	plana
Variatie (corectie)		0	0	0	0	0
Valoarea corectata		33	21	41	13	31
<b>Suprafata mp</b>	698	511	2200	1300	2500	1100
Variatie (corectie)		10%	1%	0	1%	0
Valoarea corectata		37	21	41	13	31
<b>Dimensiuni la strada</b>	16.59	17	42	14	24	17
Variatie (corectie)		0%	5%	-5%	2%	0%
Valoarea corectata		37	22	39	14	31
<b>Utilitati</b>	A,G,EE,C, Inter,	A,G,EE,C, Inter,	A,G,EE,C, Inter,	A,G,EE,C, Inter,	acces auto	acces auto
Variatie (corectie)		0	0%	0	-10%	-10.00%
Valoarea corectata		36.59	22.17	38.67	12.36	27.90
<b>Zonare</b>	Rez / com	idem	idem	idem	idem	idem
Variatie (corectie)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectata		37	22	39	12	28
<b>Alti Factori</b>						
Variatie (corectie)						
Valoarea corectata		37	22	39	12	28
<b>Valoare Teren</b>	Euro / mp	<b>26.00</b>				
	Ron / mp	<b>117</b>				
	EURO	<b>18,148</b>				
	RON	<b>81,753</b>				

	<i>Metoda comparatiei terenului</i>			<i>anexa 2.2</i>
Valoare teren rotund	euro		18148	Euro
Valoare teren rotund	Ron		81753	Ron



**13.2. Abordare reziduală**

Este bazată pe principiul echilibrului și a contribuției derivate din costurile terenului, a mărimii de lucru, coordonării și capitalului.

Se stabilește valoarea construcțiilor, valoarea venitului anual produs de construcție și ratele de capitalizare pe piață separat pentru clădire și teren.

Estimarea valorii de piață a proprietății în vederea achiziționării de un promotor imobiliar pentru a-l dezvolta prin construcția unei zone rezidențiale – se găsește în anexă.

Metoda reziduală				
intravilan				
		pret euro	Supr	698
pret estimat de vânzare/ proprietate	50000	50,000		
nr proprietati construibile	1			
proiect, amenajare, constructie	20000	20,000		
chelt neprevaz	2%	400		
onorariu insp santier	1%	122		
dobinda finantare cheltuieli	2%	2,183	nota 1	
dobinda aferenta insp de santier		131	nota 2	
onorarii agenti imobiliari	3%	1,500		
cheltuieli promovare si marketing		1,000		
profit promotor imobiliar	2%	1,000		
cheltuieli de dezafectare		1,000		
total cheltuieli constructie		27,336		
pret estimat de vânzare		50,000		
valoarea reziduala teren		22,664		
factor actualizare 12% n = 1 an		0.892		
valoarea reziduala teren actualizata		20,216		
cheltuieli achizitie teren	5%	1,011		
valoarea terenului de achizitionat		19,205		euro





92

	86,516		lei
euro/mp		27	
Ron/mp		123	

nota 1

Cost constructie + alte cheltuieli	20,400
Factorul dobinzii compuse 10 % si n = 1 an	1.07
Suma imprumutata + dobinda	21,828
dobinda pe an	2,183

nota 2

onorariu insp santier	122
Factorul dobinzii compuse 10 % si n = 1 an	1.070
Suma imprumutata + dobinda	131

### RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (A DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

TABEL CENTRALIZATOR CU DATELE VALORICE					
Nr. crt	Abordare	Denumire imobil	S mp	Valoare RON lei	Valoarea Euro
	teren				
1	reziduala	intravilan	698	86.516	19.205
2	comparatie	intravilan	698	81.753	18.148
	<b>Valoarea propusa</b>		698	86516	19205

9



## VALOAREA DREPTULUI DE SERVITUTE

In estimarcea valorii dreptului de servitute asupra terenului aferent drumului de acces in suprafata de 157 mp (latime de 4.00 m), in opinia mea, trebuie tinut seam a de cadrul legal de atribuire si proprietatile pe care le deserveste acest drum de acces:

Varianta A- Concesiune in baza OUG 54/2006, cu recuperarea valorii de piata in 25 ani

Varianta „concesionarii”- valoarea redeventei prin concesionarea terenului este determinata din valoarea de piata a terenului si recuperabila in 25 ani, adica

Suprafata ce se concesioneaza

Var 1 S = 157 mp. valoarea terenului 157 mp x 27 EUR/mp= 4239 EUR •

Vconcesiune 4239 EUR/25 ani= 170 EUR/an, adica 0.09Euro/mp/luna- valoare cu TV A

Var 2 S = 193 mp. valoarea terenului 193 mp x 27 EUR/mp= 5211 EUR •

Vconcesiune 4239 EUR/25 ani= 209 EUR/an, adica 0.09Euro/mp/luna- valoare cu TV A

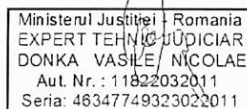
## Concluziile expertizei :

In urma prelucrarii datelor din masuratori, a studiului actelor din arhiva ANCPI, a documentelor care au stat la stabilirea drepturilor de proprietate ale partilor in litigiu VA, comunic urmatoarele:

- b) varianta de acces mentionata in raportul de expertiza pentru care s-a indicat o latime de 4.00 m este o varianta propusa
- c) varianta folosita actualmente este de aproximativ 5.00 m, rezultand o suprafata a drumul de servitute de 193 mp
- d) Valoarea despagubirilor se prezinta astfel :
  - i) varianta de 4.00 m latime S = 157 mp V = 170 eur/an
  - ii) varianta de 5.00 m latime S = 193 mp V = 209 eur/an

Intocmit

Expert tehnic judiciar



Ing Donka Vasile