

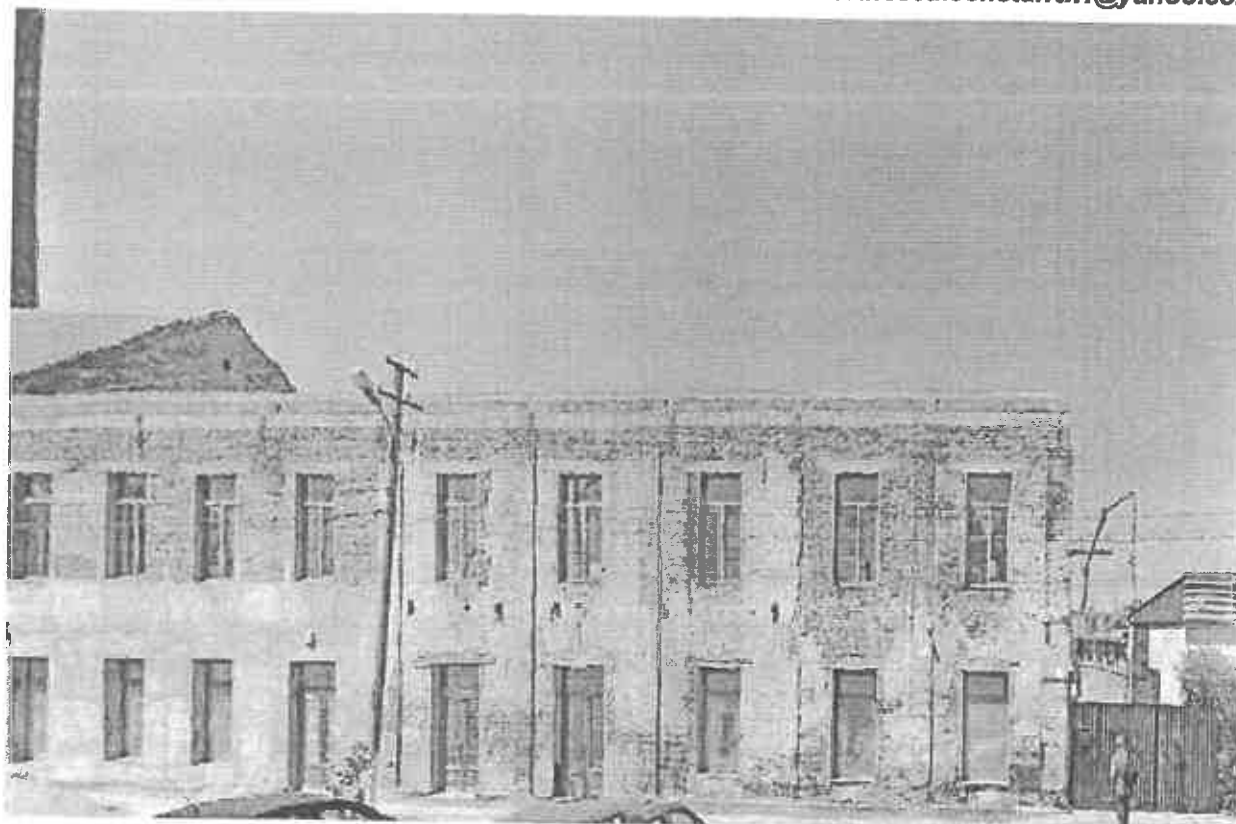
ORASUL DETA
Nr. 8635
Cua. 16 Luna 08 Anul 2023

ING. MARINESCU CONSTANTIN E.P.I.

STR. ION ROMANU NR.10

MUNICIPIUL TIMISOARA, JUDETUL TIMIS

Email: marinescu.constantin@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

Nr.100/06.06.2023

**ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI INTRAVILAN
SITUAT IN CARTEA FUNCIARA NR 404199, NR TOP 404199
DETA, IN VEDEREA VANZARII.**

CLIENT: PRIMARIA ORASULUI DETA.
DESTINATAR: PRIMARIA ORASULUI DETA.

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

DETA

RAPORT DE EVALUARE

Catre,

PRIMARIA ORASULUI DETA,

***Referitor la evaluarea terenului situat in CF nr 404199, nr top/cad 404199 Deta
in scopul estimarii valorii de piata pentru vanzare.***

Am inspectat si evaluat terenul intravilan cuprins in CF nr 404199, nr cad/top 404199 Deta, in scopul estimarii valorii de piata pentru vanzare.

Raportul de evaluare care urmeaza, constand in 18 pagini si anexe prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului. In urma analizei pietei imobiliare specifice si a informatiilor disponibile despre proprietatea evaluata a fost stabilita metoda de evaluare adecvata a fi aplicata pentru estimarea valorii de piata. Aplicarea metodei de evaluare a permis determinarea rezultatului care interpretat de catre evaluator a permis estimarea valorii finale, valoare prezentata in cuprinsul raportului de evaluare.

REZULTATUL EVALUARII.

1.Rezultatul evaluarii.

In urma aplicarii metodei comparatiei directe a fost obtinuta urmatoarea valoare de piata a terenului in vederea vanzarii.

Valoarea de piata a terenului pentru vanzare= 77.230 Lei,
respectiv: 79,80 lei/mp, echivalent =16,08 euro/mp (valori fara TVA).

2. Opinia evaluatorului.

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile care au stat la baza aplicarii ei si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie este in concordanta cu tendintele actuale ce se manifesta pe piata imobiliara.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt :

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- valoarea este o opinie asupra unei valori si nu cuprinde TVA-ul.

Raportul a fost pregatit pe baza Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022.

3. Declaratie de conformitate.

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatul prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

4.Certificare.

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1.4.1. Afirmățiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.

1.4.2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

1.4.3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

1.4.4. Implicarea mea în această misiune, inclusiv suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport, nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

1.4.5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022

1.4.6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat în conformitate cu cu SEV-400* Verificarea evaluarilor*. La data elaborarii acestui raport evaluatorul a îndeplinit cerintele programului de educatie continua a A.N.E.V.A.R., avand incheiata asigurarea de raspundere profesionala.

Rezultatele si informatiile cuprinse in lucrare se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut, integral si intotdeauna, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele prezentate/evidentiate.

Lucrarea a fost redactata in 3(trei) exemplare, din care 2(doua) pentru beneficiar, exemplarul electronic ramane la arhiva evaluatorului.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de Ing. Marinescu Constantin, evaluator autorizat-membru titular A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), legitimația nr.13947, specialitatea **Evaluări bunuri imobile**, domiciliat în Timișoara, strada Ion Romanu nr. 10, tf. 0744626382, e-mail: marinescu.constantin@yahoo.com. Evaluatorul este autorizat din anul 2003, persoana fizică autorizată din anul 2022, este agreat de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Ministerul Mediului și Padurilor din anul 2010 și are la activ peste 2500 de lucrări de evaluare /reevaluare pentru instituții, companii, asociații și persoane fizice. La data elaborării acestui raport evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de educație continuă a ANEVAR, având încheiată asigurarea de răspundere profesională.

ING. MARINESCU CONSTANTIN, E.P.I.

EVALUATOR AUTORIZAT- MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.13947.

CUPRINS

1.Rezultatul evaluarii.	1
2. Opinia evaluatorului.	1
3. Declaratie de conformitate.	2
4.Certificare.	2
CAPITOLUL 1 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.	5
1.1.Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.	5
1.2.Scopul lucrării:	5
1.3.Clientul si destinatarul lucrării:	5
1.4.Bazele evaluarii.	5
1.4.1. Ipoteze și condiții limitative.	5
1.4.2.Valoarea estimată.	6
1.4.3. Data evaluării.	6
1.4.4.Data inspectiei.	6
1.4.5. Metodologia de evaluare folosita.	6
1.4.6. Modalități și termene de plată.	7
1.5. Responsabilitatea față de terți.	7
1.6. Sursele de informare.	7
CAPITOLUL 2 –PREZENTAREA DATELOR.	8
2.1. Identificarea proprietatii.	8
2.1.1. Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale.	8
2.1.2.Aspecte juridice,	9
2.1.3. Amplasament,vecinatati si cai de acces.	9
2.1.4 Dotare cu utilitati.	9
2.1.5.Gradul de poluare.	9
CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.	10
3.1.Descrierea pietei locale.	10
3.1.1. Definirea piețe.	10
3.1.2. Analiza cererii.	10
3.1.3. Analiza ofertei competitive.	10
3.1.4. Echilibrul pieței.	10
CAPITOLUL 4 – EVALUARE.	11
4.1. Cea mai buna utilizare(CMBU).	11
4.2. Evaluarea proprietatii/terenului.	11
4.2.1.Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii).	11
4.2.2. Abordarea prin piata. Metoda comparatiei directe.	12
CAPITOLUL 5 - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII.	17
CAPITOLUL 6 - ANEXE.	18

CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.

1.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan categoria curți construcții, în suprafața de 968 mp situat în orașul Deta, str. Calea Voitegului, nr 1, CF nr 404199, nr cad/top 404199 Deta, jud.Timis.

1.2. Scopul lucrării:

Estimarea valorii de piață a terenului așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022, *SEV 104 Tipuri ale valorii, pgf.30.1* pentru vânzare.

1.3. Clientul și destinatarul lucrării:

Prezentul Raport de evaluare se adresează Primăriei Orașului Deta, Județul Timis.

1.4. Bazele evaluării.

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

1.4.1. Ipoteze și condiții limitative.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare au fost:

Ipoteze:

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.

Evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există alte datorii care au legătură cu proprietatea evaluată în afara celor cuprinse în extrasul de carte funciară. Nu s-au luat în considerare implicațiile pe care le poate avea schimbarea destinației proprietății.

Se presupune că nu există condiții ascunse ale proprietății care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză ci a luat în considerație elementele în baza constatărilor vizuale la fața locului.

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei/metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii informații considerate adevărate și corecte, obținute din surse pe care le considera credibile.

Planurile de situație/documentele/fotografiile cuprinse în lucrare au caracter orientativ neinfluențând valoarea obținută.

Condiții limitative:

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

Folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și evaluatorului nu este permisă.

Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

1.4.2. Valoarea estimată.

Evaluarea terenului s-a efectuat ținând cont de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022 și de sarcinile din extrasul de carte funciară pus la dispoziția evaluatorului de către clientul lucrării. Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este **valoarea de plată**.

“Valoarea de plată” este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.” (SEV 104 Tipuri ale valorii, pgf. 30.1).

1.4.3. Data evaluării.

La baza efectuării evaluării au stat documentele puse la dispoziția evaluatorului (extras de carte funciară, planuri, situații financiare, constatarile desprinse de acesta cu prilejul inspecției în teren, calculele și analizele efectuate de evaluator, dar și informațiile obținute din presa și publicațiile de specialitate privind nivelul prețurilor de tranzacționare, la acest moment, pe piața liberă, a unor proprietăți similare. Evaluarea a fost realizată pentru data de 06.06.2023 la un curs valutar de 1 Euro = 4,9615 Lei.

1.4.4. Data inspecției.

Inspectia proprietatii a fost realizată în ziua de 22.05.2023 de către ing. Marinescu Constantin în prezența reprezentantului clientului, prilej cu care s-au cules informații referitoare la proprietatea evaluată, s-a inspectat și fotografiat proprietatea evaluată. Nu s-au efectuat investigații privind eventuale contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.4.5. Metodologia de evaluare folosită.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost utilizată următoarea abordare:

-Abordarea prin piață. Metoda comparației directe.

1.4.6. Modalități și termene de plată

Valoarea prezentata ca opinie în prezentul raport de evaluare este calculata fara TVA.

1.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor si informațiilor furnizate de către clientul lucrării/reprezentantul acestuia si calculelor evaluatorului. În conformitate cu uzanțele din România, valoarea estimata de evaluator este valabila la data prezentată în raport. Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

1.6. Sursele de informare.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

-Informatii privind istoricul si situatia juridica a terenului puse la dispozitie de catre proprietar si/sau reprezentantii acestuia.

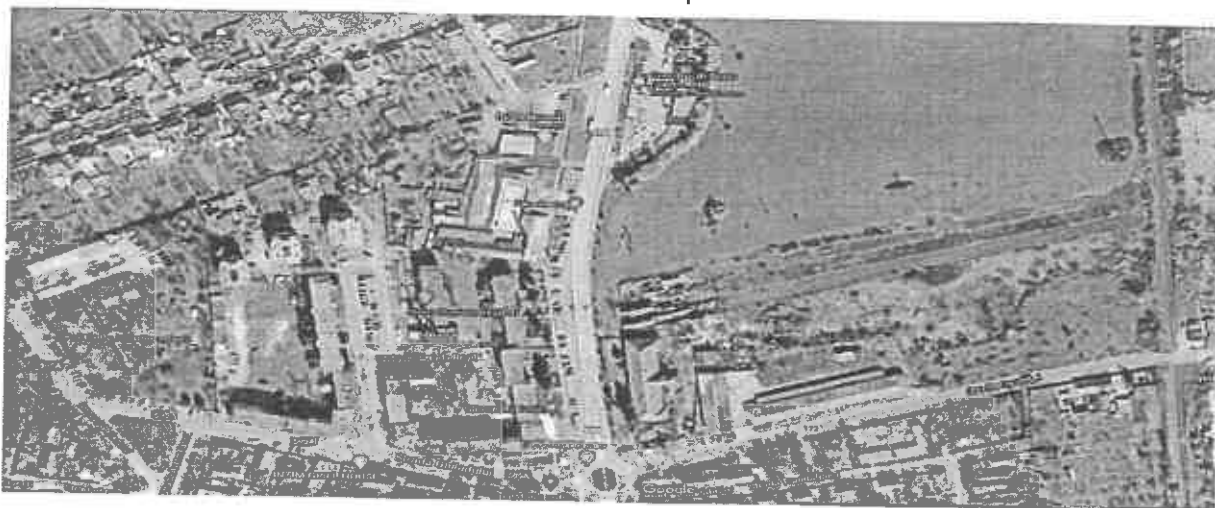
- Inspecția terenului prin care s-au constatat:
 - caracteristicile terenului și dimensiunile prezentate în plan.
- Informații de pe piața imobiliară locala, agenții imobiliare și persoane fizice.
- Surse bibliografice:
 - STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2022.
 - CODUL DE ETICA AL PROFESIEI DE EVALUATOR AUTORIZAT.
 - INSPECTIA PROPRIETATILOR IN SCOPUL EVALUARII.
 - BAZA DE DATE A EVALUATORULUI.
 - INFORMATII EXISTENTE PE SITE-UL [www. Imobiliare.ro](http://www.Imobiliare.ro); [Publitim. Romimo.ro](http://Publitim.Romimo.ro), tocmai.ro, [Multe Case.ro](http://MulteCase.ro), OLX.ro, etc.
 - APLICATII CU EVALUAREA TERENULUI, COORDONATOR SORIN V STAN, EDITURA IROVAL, BUCURESTI 2010.
 - BULETINUL INFORMATIV NR.3/2004 EDITAT DE IROVAL.
 - LEGEA nr.219/1998 PRIVIND REGIMUL CONCESIUNILOR, ACTUALIZATA.
 - LEGEA n.r.50/1991 REPUBLICATA PRIVIND AUTORIZAREA LUCRARILOR IN CONSTRUCTII.
 - OG.54/2006 PRIVIND REGIMUL CONTRACTELOR DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICA.

CAPITOLUL 2 –PREZENTAREA DATELOR.

2.1. Identificarea proprietatii.

2.1.1. Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale.

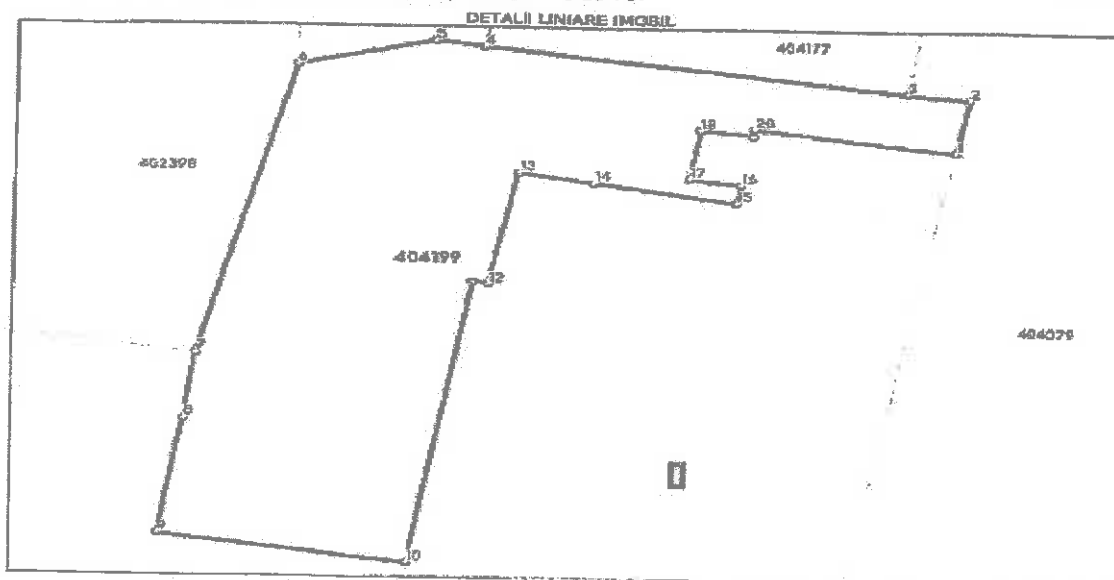
Terenul evaluat este situat in orasul Deta si este intabulat in CF nr 404199, nr cad/top 404199 Deta, judetul Timis. Terenul are acces direct la str. C.Voitegului. Parcela de teren care se evalueaza are o suprafata de 968 mp si apartine orasului Deta-domeniu privat.



Teren

Nr cadastru	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
404199	968	Teren intravilan partial imprejmuit

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stere 70.



Date referitoare la teren

Nr. Dt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	968	-	-	-	-

Detalii in extrasul de carte funciara document cuprins in capitolul ANEXE la raport.

2.1.2. Aspecte juridice,

Carte Funciară Nr. 404199 Deta



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:400623

Adresa: Loc. Deta, Str Calea Voitegului, Nr. 1, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	404199	968	Teren neimprejmuit; Teren intravilan partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinte
39033 / 02/11/2022	
Act Administrativ nr. 175, din 25/10/2022 emis de CONSILIUL LOCAL DETA; Act Administrativ nr. 39033 documentati cadastrala receptionata, din 02/11/2022 emis de Ocpi Timis;	
B1	Se deschide C.F. nr. 404199 /UAT Deta in baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPI nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad: 404199/ UAT Deta descris in partea I, adus din CF nr. 400623 /UAT Deta, introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru cu inscriere suprafetei masurate de 968 mp
Act Administrativ nr. 18 - HCL, din 27/02/2007 emis de CONSILIUL LOCAL ORASUL DETA, completat cu HCL 54/2021 anexa 3;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE , lg. 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	1) ORAS DETA, CIF:2503378, domeniul privat
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400623/Deta, inscrisa prin incheierea nr. 16232 din 08/07/2021;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinte
NU SUNT	

Detalii in extrasul de carte funciara prezentat in capitolul ANEXE la raport.

2.1.3. Amplasament, vecinatati si cai de acces.

Terenul evaluat este amplasat in zona Tg. Mare avand acces direct la strada C. Voitegului.

2.1.4 Dotare cu utilitati.

Terenul are, in apropiere, reseaua de energie electrica, canalizare, gaz si apa.

2.1.5. Gradul de poluare.

In zona de amplasare a terenului evaluat nu au fost sesizate noxe sau poluare chimica. Din informatiile culese de evaluator, fara a efectua determinari de laborator, rezulta ca, in zona respectiva nu exista pericolul unor poluari chimice.

CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.

3.1. Descrierea pietei locale.

3.1.1. Definirea piețe

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, sau bani. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației). Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară locală se definește ca piața proprietăților de tip teren, piața a cărei limită geografică este orașul Deta, județului Timis.

3.1.2. Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea de terenuri. Cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară/teren este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a utilitatilor, vecinatatilor, mediului și nu în ultimul rând a accesului la proprietate. La nivelul localității, actualmente se manifestă cerere moderată pentru acest tip de proprietate imobiliară.

3.1.3. Analiza ofertei competitive.

Pe piața imobiliară oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar. În cadrul analizei au fost luate în considerare inventarul de terenuri care sunt comparabile, în privința destinației/mărimii, cu cel evaluat.

3.1.4. Echilibrul pieței

La nivelul orașului nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională cu tranzacții imobiliare. Analiza efectuată asupra potențialului vandabil al proprietăților evaluate arată că, la nivelul zonei/localității se constată interes moderat pentru cumpărarea de teren.

CAPITOLUL 4 – EVALUARE.

4.1. Cea mai buna utilizare(CMBU).

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodei/metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare –este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Criteriile avute in vedere la analiza celei mai bune utilizari ale proprietatii au fost urmatoarele:

- permisibilita legal;
- fizic posibila;
- financiar fezabila;
- maxim profitabila.

Din studiul asupra pietei aferente zonei in care este amplasata proprietatea evaluata s-a desprins concluzia ca **cea mai buna utilizare este cea actuala-curte-** deoarece indeplineste criteriile ce definesc notiunea de cea mai buna utilizare.

4.2. Evaluarea proprietatii/terenului.

4.2.1. Procedura de evaluare (Etapе parcurse, surse de informatii).

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita in cuprinsul raportului. Pentru determinarea acestei valori, tinand cont de informatiile disponibile, cantitatea si calitatea lor a fost utilizata urmatoarea abordare:

-Abordarea prin piata. Metoda comparatiei directe.

Prin aplicarea acestei metode s-a obtinut o valoare care interpretata a format opinia evaluatorului privind evaluarea.

Etapеle parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- studierea documentatiei topografice aferente si inspectia terenului.
- discutii purtate cu proprietarul/reprezentantii proprietarului;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea evaluarii;

Capitalizarea rentei funciare - daca terenul este capabil sa genereze in mod independent renta funciara, aceasta renta poate fi capitalizata intr-o indicatie de valoare de piata, atunci cand sunt disponibile suficiente informatii de piata. Trebuie acordata atentie in folosirea termenilor si conditiilor speciale ale rentei funciare care pot sa nu fie reprezentative pe anumite piete. In plus, deoarece rentele funciare au fost stabilite cu mai multi ani inainte de data evaluarii, rentele respective ar putea fii neactuale, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obtinut.

In evaluare s-a utilizat metoda comparatiei de piata/vanzarilor. Metoda s-a utilizat deoarece au existat date si informatii referitoare la loturi similare. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si corectate preturile de vanzare si alte date pentru loturi similare in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul evaluat. In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi. Principalele elemente de comparatie sunt:

-dimensiunea, localizarea, utilitatile din zona, destinatia, drumuri de acces, etc.

Pentru aplicarea metodei au fost culese date cu preturile de ofertare - tranzactionare a terenurilor intravilane din zona unde se afla terenul evaluat, sau zonele apropiate/similare la momentul efectuarii raportului de evaluare, sau apropiat acestuia.

COMPARABILE – VÂNZARE

COMPARABILA A

Teren in DETA, suprafata 813 mp

20 €/mp



Descriere

Vand teren in suprafata de 813 mp cu acces din strada Trandafirilor.
Pret 20 euro/mp. Tf 0744 608 940 Maria.

COMPARABILA B

Vând teren intravilan

30.000 €

Timis (judet), Deta 22 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1 338 m²

Descriere anunt

Vând teren intravilan de 1.338 mp in centrul satului Opătița, județul Timiș. Terenul este imprejmuit cu gard din panouri de beton, are 2 fronturi stradale și are tras și curent electric. Tf 0755461561 Mircea.

COMPARABILA C

Vand teren in Deta in suprafata de 524 mp 20 €/mp



Descriere

Vand teren in suprafata de 524 mp cu acces din strada Trandafirilor.
Pret 20 euro/mp

Maria

Agentie

0744 608 940

Raport de evaluare

COMPARABILA D

Proprietar

20 500 EUR negociabil

Timis, Ciacova Vezi pe harta
Valabil din 14.08.2022 16:53:34



Specificatii

Suprafata terenului 1000,0 m²

Front stradal 40.00

Descriere

Proprietar vând teren intravilan situat în orașul Ciacova cu suprafața de 1000 mp, front stradal de 40 m. Prețul stabilit nu este negociabil. Terenul este situat în zona Târgului, aproape de str. Târgului recent asfaltată.

Utilitățile urmează să fie aduse de primărie în cursul anului viitor (apă, canalizare și ulterior gazul), în vecinătatea terenului este rețea electrică. Ideal pentru depozit/depozitare, fiind situat în vecinătatea Târgului. Publi24_1734041

Având în vedere scopul evaluării și tipul de valoare din prezentul raport **valoare de piață** a fost ajustată corespunzător condițiilor specifice fiecărei parcele.

Explicarea ajustarilor pentru comparabilele din UAT Deta, teren intravilan.

Dreptul de proprietate: nu s-au aplicat ajustari pentru acest element, drepturile de proprietate fiind depline si in cazul comparabilelor utilizate.

Conditii de vanzare: pentru acest element am aplicat ajustare de -20% din oferta avand in vedere diferentele ce s-au manifestat intre cerere si oferta, la vanzare-cumparare, in conditiile de piata de la data evaluarii.

Localizare: pentru acest element am aplicat ajustare pozitiva la comparabile deoarece sunt situate in locatii mai slabe fata de cea a proprietatii subiect.

Acces/Forma in plan/Deschiderea: Am aplicat ajustare negative la toate comparabilele, au acces direct mare la strazi modernizate, fata de comparabila subiect care are acces doar de 5 m.

Destinatia terenului: pentru acest element nu am aplicat ajustari, au destinatie curti constructii.

Utilitati: am aplicat ajustare pozitiva la comparabila B, are utilitati mai putine.

Suprafata: am aplicat ajustare negativa la comparabila B, are suprafata mai mare si pozitiva la celelalte comparabile.

Este selectata valoarea de 16,08 Euro/mp comparabila D, are cea mai mica ajustare bruta (4,50%).

In aceasta situatie avem:

Valoarea de piata a terenului este:

968 mp X 16,08 euro/mp X 4.9615 lei/euro = 77.230 lei (valoare rotunjita).

Datele, calculele si ajustarile aplicate in evaluare se gasesc in capitolul ANEXE la raport (Anexa nr.1).

CAPITOLUL5 – ANALIZA REZULTATELOR/CONCLUZII.

Pentru stabilirea rezultatului final evaluatorul a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile, raționamentele și logica aplicate au condus la judecăți consistente.

Având in vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acestora si informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei, si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietății imobiliare (terenului) supusa evaluării, in opinia evaluatorului **valoarea de piața** este justa si corespunzatoare tendintelor actuale ce se manifesta pe piata imobiliara specifica.

Concluzie:

In urma evaluarii efectuate de mine analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca negocierile in vederea vanzarii parcelei de teren din str. C. Voitegului, nr 1, CF nr 404199, nr top/cad 404199 Deta, sa porneasca de la valoarea obtinuta prin metoda comparatelor directe, adica:

16.08 Euro/mp. echivalent 79.80 Lei/mp (fara TVA).

CAPITOLUL 6 - ANEXE.

1. Plan de incadrare in zona, imagine satelit.
2. Plan de amplasament si delimitare a imobilului, sc 1:500.
3. Extras de carte funciara nr. 404199, nr cad/top 404199 Deta.
4. Fisa de evaluare a terenului (Anexa nr.1).

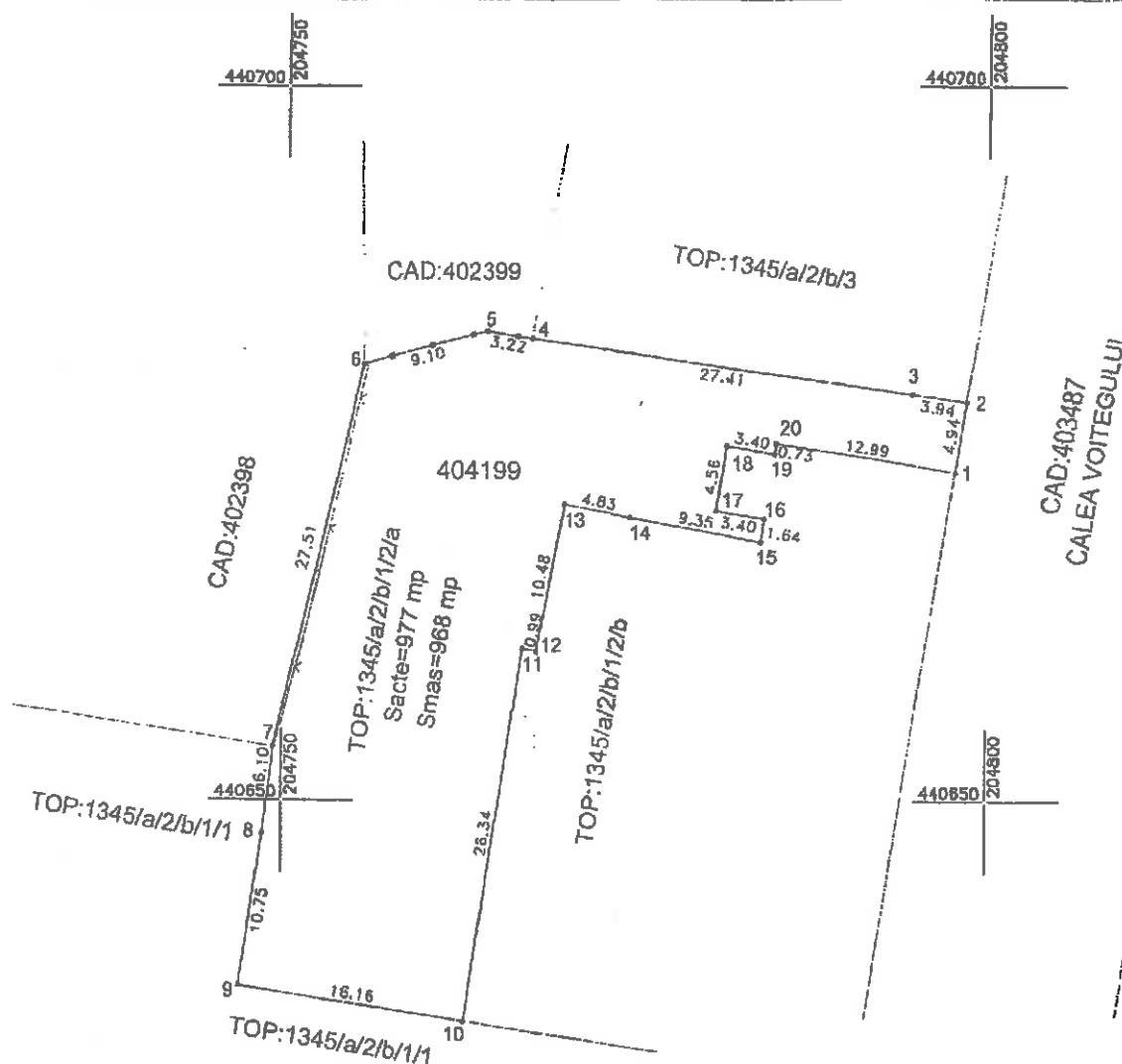
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

- imagine satelit -



Proiectul nr.:
Anexa nr. 1.35 la regulamentul

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului	
Top: 1345/a/2/b/1/2/a	968	Loc. DETA	INTRAVILAN
Nou: 404199		STR. CALEA VOITEGULUI, NR. 1, JUD. TIMIS	
Cartea Funciara nr.	400623	UAT	DETA



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiiuni
Tbp: 1345/a/2/b/1/2/a	CC	968		TEREN INTRAVILAN PARTIAL IMPREJMUIT
Total		968	-	-
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)		Mentiiuni
Total:				
Suprafata totala masurata a Imobilului = 968 mp				
Suprafata din act = 977 mp				
Executant: Ing. Pordea A. Vlad Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren			Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Semnatura si stampila: Data: 2022			Semnat digital de Gabriela- Dana Tolcea Dana Tolcea Data/...../..... 30/03/2022 Stampila BCPI:	

ABORDARE PRIN PIATA. METODA COMPARATIEI DIRECTE

ANALIZA PE PERECHI DE DATE

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	COMP. A	COMP. B	COMP. C	COMP. D
Pret de oferta (Euro)	?	16,500	30,000	10,480	16,260
Suprafata	968	400	1,338	524	813
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		41.25	22.42	20.00	20.00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)					
Marja de negociere din piata specifica(%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		-8.25	-4.48	-4.00	-4.00
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(Euro/mp)		33.00	17.94	16.00	16.00
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		33.00	17.94	16.00	16.00
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		33.00	17.94	16.00	16.00
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		33.00	17.94	16.00	16.00
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		33.00	17.94	16.00	16.00
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		33.00	17.94	16.00	16.00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	UAT Deta, CF nr. 404199, nr cad/top 404199	UAT Deta,Str. Independentei	UAT Deta, sat Opatita, Intre case, central	UAT Deta,Str. Trandafirilor	UAT Deta,Str. Trandafirilor
Comparativ cu subiectul		locatie mai slaba	locatie mai slaba	locatie mai slaba	locatie mai slaba
Cuquantum ajustare(%)		3%	5%	1%	1%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.99	0.90	0.16	0.16
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		33.99	18.83	16.16	16.16
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA	968.00	400.00	1,338.00	524.00	813.00
Cuquantum ajustare(%)		2.40%	-1.40%	1.85%	1.50%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.79	-0.25	0.30	0.24

DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	toate	toate	en el	toate	toate
Cuquantum ajustare(%)		0%	5%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.90	0.00	0.00
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, FS= 5 m	regulata, FS=20 m	regulata, 2 FS	regulata, FS= 17 m	regulata, FS=20 m
Cuquantum ajustare(%)		-2.00%	-2.00%	-2.00%	-2.00%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		-0.66	-0.36	-0.32	-0.32
Total ajustare caracteristici fizice %		3.40%	6.60%	0.85%	0.50%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0.13	0.29	-0.02	-0.08
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		34.12	19.12	16.14	16.08
Ajustare totala bruta absoluta(Euro/mp)		2.44	2.40	0.78	0.72
Ajustare totala procentuala absoluta(%)		7.40%	13.40%	4.85%	4.50%
Numarul de ajustari(buc)		3	4	3	3
Pentru comparabila D s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută procentuală a prețului de vânzare					
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII SUBIECT ESTE DE:	15,565			EURO	
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII SUBIECT ESTE DE:	16.08			EURO/mp	
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII SUBIECT (ROTUNJITĂ) ESTE DE:	77,230			LEI	
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII SUBIECT (ROTUNJITĂ) ESTE DE:	79.80			LEI/mp	