

Ueb
09.09.2024

ORASUL DETA		
Nr.	9193	
Ziua	Luna	Anul
6	09	2024

ING. MARINESCU CONSTANTIN E.P.I.
STR. ION ROMANU NR.10
MUNICIPIUL TIMISOARA, JUDETUL TIMIS
Email: marinescu.constantin@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

Nr.103/04.09.2024

**ESTIMAREA REDEVENTEI MINIME PENTRU BALTA SI PASUNEA
SITUATE IN CF NR 405097, NR. CAD 405097 DETA, IN VEDEREA
CONCESIONARII.**

CLIENT: 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: stabilirea nivelului minim al redeventei (chiriei de piata) pentru proprietatea imobiliara /balta+pasune intabulata in CFnr.405097, nr cad 405097 Deta, in vederea concesiunii.

Am inspectat si evaluat balta aflata la adresa/cartea funciara mai sus mentionata, in scopul estimarii redeventei (chiriei de piata) in vederea concesiunii.

Raportul de evaluare care urmeaza, constand in 19 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 redeventei. 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 (SINTEZA) EVALUARII

1.Rezultatul/sinteza evaluarii.

In urma aplicarii metodei prezentate in cuprinsul raportului a fost obtinuta urmatoarea chirie de piata/redeventa:

Nr.crt	Denumire activ	Valoare redeventa
1	Balta+pasune, in suprafata totala de 26.870 mp, fara infrastructura, intabulata in CF nr. 405097,nr cad 405097 Deta	15.550 lei/an,

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 finala estimata pentru concesiune este, in concordanta cu tendintele actuale ce se manifesta pe piata concesiunilor.

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,
- valoarea nu cuprinde TVA-ul.

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

Raport de evaluare

3. Declarație 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, 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. Afirmațiile 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, editia 2022

1.4.6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Prezentul raport se supune normelor A.N.E.V.A.R. si poate fi expertizat (la cerere) si verificat in conformitate cu cu SEV-400* Verificarea evaluărilor*. La data elaborării acestui raport evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de educație continuă a A.N.E.V.A.R., având încheiată asigurarea de răspundere profesională.

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.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de Ing. Marinescu Constantin, evaluator autorizat-membru titular A.N.E.V.A.R. (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), legitimația nr.13947, specialitatea **Evaluari 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 fizica autorizata din anul 2009, este agreat de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, Ministerul Mediului si Padurilor din anul 2010 si are la activ multiple lucrari de evaluare/reevaluare pentru institutii, companii, asociatii si persoane fizice. La data elaborarii acestui raport evaluatorul a indeplinit cerintele programului de educatie continua a ANEVAR, avand incheiata asigurarea de raspundere profesionala.

ING. MARINESCU CONSTANTIN, E.P.I.

EVALUATOR AUTORIZAT- MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.13947.

CUPRINS

1.Rezultatul/sinteza evaluarii	1
2.Opinia evaluatorului	1
3.Declaratie de conformitate.....	2
4.Certificare.	2
CAPITOLUL 1 - DETERMINII 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.....	6
1.4.2.Valoarea estimată.	6
1.4.3. Data evaluării.	7
1.4.4.Data inspectiei.	7
1.4.5.Metodologia de evaluare folosita.	7
1.4.6.Modalități și termene de plată.....	7
1.5.Responsabilitatea față de terți.	7
1.6.Sursele de informare.	8
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.	10
2.1.5.Gradul de poluare.	10
CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	10
3.1.Descrierea pietei locale.	10
3.1.1.Definirea pietei.....	10
3.1.2.Analiza cererii.	10
3.1.3.Analiza ofertei competitive.	10
3.1.4.Echilibrul pietei.....	11
CAPITOLUL 4 – EVALUARE	11
4.1.Cea mai buna utilizare (CMBU).....	11
4.2.Evaluarea proprietatii.....	11
4.2.1.Procedura de evaluare (Etapе parcurse, surse de informatii).	11
4.2.2.Evaluarea terenului/baltii si dotarilor/infrastructurii	12
4.2.3. Stabilirea redeventei.....	18
CAPITOLUL 5 - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	19
ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE.....	19

CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.

1.1.Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară/balta situată în CF 405097, nr cad 405097 Deta.

PROPRIETATE IMOBILIARA	DESCRIEREA PROPRIETATII	SUPRAFATA TEREN (mp)
Balti+pasune situate in UAT Deta, CF 405097, nr cad 405097	Balti in intravilan	17.919
	Pasune in intravilan	8.951

Alte detalii se pot vedea din extrasul de carte funciara, planul cadastral si planul de amplasament si delimitare a imobilului, documente cuprinse in capitolul ANEXE la raport.

Dreptul evaluat este dreptul aferent contractului de închiriere cunoscut și ca dreptul de ocupare și folosință sau dreptul chirieșului/locatarului. Dreptul real imobiliar care este creat mai degrabă de clauzele unui contract de închiriere, decât de drepturile legale aferente deținerii proprietății imobiliare. Dreptul aferent contractelor de închiriere este generat numai de clauzele unui anumit contract de închiriere, expiră la o dată prevăzută în timp și poate fi apt de a fi divizat sau cedat prin subînchiriere altor părți.

Contractul de concesiune este acel contract încheiat în forma scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumită concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe.

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluată este considerat a fi deplin.

1.2.Scopul lucrării.

Estimarea taxei de redevență, pe baza valorii de piață a proprietății, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2022, *IVS-Cadrul general*, pgf.29, pentru concesiunare.

1.3.Clientul și destinatarul lucrării.

PRIMARIA ORASULUI DETA cu sediul în oraș Deta, str. Victoriei, nr. 32, județul Timiș.

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 ca titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, ca nu există alte datorii care au legătură cu proprietatea evaluată în afara celor cuprinse în extrasul/extrasele de carte funciara. Chiria aferentă proprietății imobiliare (baltii) s-a evaluat ținând cont de drepturile aferente contractelor de închiriere după aceleași principii generale ca și dreptul absolut de proprietate, dar cu respectarea diferențelor create de un contract de închiriere/concesiune, care poate îngreuna dreptul deplin de proprietate, făcând ca acesta să fie nevandabil sau restricționat.

Valoarea dreptului chiriei este legată numai de dreptul lui de ocupare și folosință. Valoarea dreptului de ocupare și folosință poate îmbrăca o formă bănească, dar nu este o valoare de piață, deoarece acest drept nu poate fi vândut pe piață.

Se presupune că nu există condiții ascunse (toxice, daunatoare, etc) 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.

Planul de situație/documentele 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 chiriei/redevenței aferente proprietății s-a efectuat având în vedere că urmează a face obiectul concesiunii. Proprietatea imobiliară s-a evaluat netinând cont de sarcinile din extrasul de carte

funciara (daca sunt) pus la dispozitia evaluatorului de catre clientul lucrarii. Tinand seama de recomandarile Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022 valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este valoarea de piata, respectiv **chiria de piata**.

Chirie de piață. *Suma estimată pentru care o proprietate ar fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Evaluarea redevenței se efectueaza tinand cont de valoarea de piata a terenului/proprietatii, la care se adauga valoarea lucrarilor de infrastructura existente.

"Valoarea de piata" *este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere." (Cf. IVS-Cadrul general, pgf.29).*

1.4.3. Data evaluării.

La baza efectuării evaluării au stat calculele si analizele efectuate, dar si informatiile culese de evaluator cu privire la nivelul actual al prețurilor chiriilor practice pe piata libera pentru asemenea proprietati in ipotezele si conditiile limitative enumerate la pct.1.4.1. Evaluarea a fost realizata pentru data de 04.09.2024, la un curs valutar mediu de 1Euro =4,9769 Lei.

1.4.4.Data inspectiei.

Inspectia proprietatii a fost realizata in ziua de 22.08.2024 de catre ing. Marinescu Constantin in prezenta reprezentantului clientului, prilej cu care s-au cules informatii referitoare la proprietatea evaluata si s-a inspectat proprietatea evaluata. Nu s-au efectuat investigatii privind eventuale contaminari ale terenului/baitii sau amplasamentelor invecinate. Identificarea proprietatii s-a realizat dupa planul cadastral pus la dispozitie de client.

1.4.5.Metodologia de evaluare folosita.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea chiriei/redevenței asa cum a fost ea definita anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost utilizata urmatoarea abordare:

-Abordarea prin piata. Metoda comparatiei directe.

1.4.6.Modalități și termene de plată

Redeventa prezentata ca opinie în prezentul raport de evaluare nu include TVA si se presupune ca ar fi platita, anual, la datele ce vor fi stabilite prin contractul de inchiriere/concesiune.

1.5.Responsabilitatea față de terți.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de către beneficiar 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, documente privind istoricul si situatia juridica a proprietatii puse la dispozitie de catre proprietar si/sau reprezentantii acestuia.
- Inspectia amplasamentului prin care s-au constatat:
 - caracteristicile terenului/baltii și dimensiunile prezentate în plan.
 - existenta si starea tehnica in care se afla dotarile (daca sunt).
- Informații de pe piața imobiliară locală, agenții imobiliare și persoane fizice.
- Surse bibliografice:
 - STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, EDITIA 2022.
 - CODUL DE ETICA AL PROFESIEI DE EVALUATOR AUTORIZAT.
 - INSPECTIA PROPRIETATILOR IN SCOPUL EVALUARII.
 - INFORMATII EXISTENTE PE SITE-UL [www. Imobiliare.ro](http://www.Imobiliare.ro); Multe Case. ro, storia.ro, etc.
 - HOTARAREA GUVERNULUI Nr. 834 DIN 14 DECEMBRIE 1991 PRIVIND STABILIREA SI EVALUAREA UNOR TERENURI DETINUTE DE SOCIETATILE COMERCIALE CU CAPITAL DE STAT.
 - LEGEA NR.50/1991 PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUCTII, ACTUALIZATA PRIN LEGEA NR.127/2013.
 - DICTIONARUL EXPLICATIV AL LIMBII ROMANE, EDITURA ACADEMIEI, BUCURESTI 1975.
 - ORDONANTA DE URGENTA NR.54/28 Iunie 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.

Balta este intabulata in CF nr 4005097, nr cad 405097,intravilanul orasului Deta, judetul Timis. Accesul la balta se realizeaza prin intermediul unui drum de pamant direct din **Calea Opatitei**.Caracteristicile geometrice ale baltii sunt urmatoarele:suprafata luciului apa= 17.919 mp; suprafata pasune=8.951 mp. Terenul este plan si nemprejmuit..



2.1.2.Aspecte juridice.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 405097 Deta

11452
10
05
2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Deta, Jud. Timis

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
41	405097	26 870	Teren nemorejmuit, teren intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11452 / 10/05/2024		
Act Administrativ nr. 66 HCL din 30/04/2024 emis de Consiliul Local Deta; Act Administrativ nr. 5059- adunarea din 10/05/2024 emis de Primaria Deta; Act Administrativ nr. 18 HCL din 27/02/2007 emis de Consiliul Local Deta; Act Administrativ nr. 11452-documentatie cadastrala din 10/05/2024 emis de ANCP Timis		
B1	Se deschide prezenta carte funciara in baza prevederilor art. 40 alin 3 t.c din Legea nr. 7/1996 si art.67 din Noul Regulamentul aprobat prin O.D.S al ANCP nr 600/2023	-1
B2	Intabulare drept de PROPRIETATE, l.g. 18/1991, dobandit prin lege cota actuala 1/2 1) ORAS DETA CIF 2503378 domeniul privat	-1

C. Partea III. SARCINI.

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
Nu sunt	

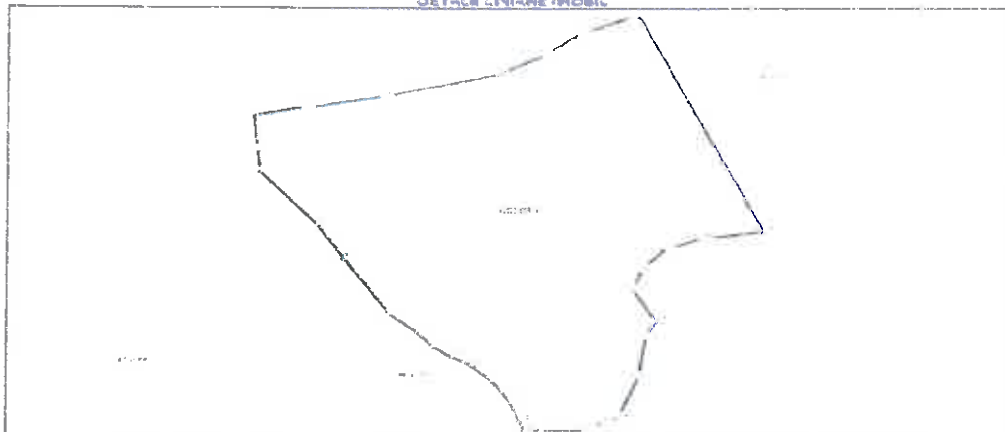
Carte Funciara Nr. 405097 Consiliul Local Deta, Jud. Timis
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
405097	26 870	teren intravilan

Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic

DETALIUL LĂNGĂRE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie funciara	Forma	Suprafața (mp)	Tara	Proiectat	Nr. topo	Observații / Referințe
1	balta	DA	17 919	HB 630	-	-	Balta intravilan
2	pasune	DA	8 951	Fe 629	-	-	Pasune intravilan

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

Raport de evaluare

2.1.3.Amplasament, vecinatati si cai de acces.

Proprietatea imobiliara evaluata este amplasat in zona periferica a localitatii. Categoria terenului: HB/pasune. Accesul la teren este facil. Terenul este fara denivelari majore si impedimente de relief care sa-i afecteze functionalitatea si utilizarea. Este neimprejmuit.

2.1.4.Dotare cu utilitati.

Amplasamentul nu este racordat la utilitati.

2.1.5.Gradul de poluare.

In zona de amplasare a proprietatii imobiliare evaluate nu au fost sesizate noxe sau poluare chimica. Din informatiile culese de evaluator, fara a efectua expertize sau 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 pietei.

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 afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile. Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară locală se definește ca piața proprietăților de balta, piața a cărei limită geografică este orașul Deta, județului Timiș.

3.1.2.Analiza cererii.

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea/concesionarea 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, nu se manifestă cerere pentru acest tip de proprietate imobiliară, fapt datorat situației financiare globale ce are repercusiuni și asupra pieței imobiliare.

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.

Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar. În cadrul analizei au fost luate în considerare inventarul de terenuri/balti care sunt comparabile, în privința destinației/marimii, cu cel evaluat. În zona nu exista oferte pentru vanzari de terenuri/balti similare.

3.1.4.Echilibrul pieței

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

CAPITOLUL 4 – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.

4.1.Cea mai buna utilizare (CMBU).

Conceptul de cea mai buna 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 metodei/metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Criteriile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost următoarele:

- permisibilitate legală; fizic posibilă; financiar fezabilă; maxim profitabilă.

Din studiul asupra pieței aferente zonei în care este amplasat terenul s-a desprins concluzia că **cea mai bună utilizare este cea actuală** deoarece îndeplinește criteriile ce definesc noțiunea de cea mai buna utilizare.

4.2.Evaluarea proprietății.

4.2.1.Procedura de evaluare (Etapă parcurse, surse de informații).

Conceptele și principiile generale de evaluare din Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2022 fac distincția între *proprietatea imobiliară*, adică "lucrul" corporal și *drepturile reale imobiliare*, care se referă la drepturile, interesele și beneficiile implicate de deținerea unei proprietăți imobiliare. Drepturile aferente contractelor de închiriere/leasing sunt un atribut al drepturilor reale imobiliare, care rezultă din relația contractuală (ale cărei clauze au fost convenite prin *contractul de închiriere*) între un *proprietar* sau *locator*, adică o persoană care deține proprietatea care este închiriată altuia și un *chiriaș* sau *locatar*, adică o persoană care primește, pe o perioadă limitată, dreptul de a folosi proprietatea, în schimbul plății unor chirii sau altor compensări cu valoare economică. Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2022 stabilesc definițiile, principiile și aspectele importante ce trebuie luate în considerare în evaluarea și raportarea drepturilor aferente contractelor de închiriere/leasing.

Leasing/închiriere. Un acord contractual prin care drepturile de folosință și de posesie sunt transferate de la deținătorul titlului de proprietate (numit și proprietar sau locator) în schimbul promisiunii făcute de către o altă parte (numită chiriaș sau locatar) de a plăti chiriile/rentele așa cum sunt prevăzute în contractul de închiriere/leasing. În practică, drepturile și obligațiile părților pot fi complexe și depind de clauzele specificate în contract.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea chiriei de piață (redeventei) așa cum a fost ea definită în cuprinsul raportului. Pentru determinarea acestei valori, ținând cont de informațiile disponibile, cantitatea și calitatea lor a fost utilizată următoarea abordare:

-Abordarea prin piață. Metoda comparației directe.

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

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost :

- studierea documentației topografice aferente și inspecția terenului.
- discuții purtate cu proprietarul/reprezentanții proprietarului.
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului.
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport.
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea evaluării.
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii de piață a terenului.
- Calculul redeventei.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

4.2.2.Evaluarea baltii.

Suprafața de teren evaluată este cea rezultată din extrasul de carte funciara pus la dispoziție de clienții lucrării, respectiv 26.870 mp.

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se găsește pe teritoriul administrativ al orașului Deta, județul Timiș.

În general, pentru evaluarea terenului pot fi folosite următoarele metode :

Metoda comparației directe/vanzărilor pentru evaluarea terenului implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren pentru care există informații disponibile asupra tranzacțiilor de piață recente. Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza ofertelor de pret pentru loturi similare, care concurează cu proprietatea evaluată, poate aduce o mare contribuție la înțelegerea pieței.

Metoda parcelării poate fi aplicată în evaluarea terenului. Acest proces presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate procesului de parcelare și actualizarea venitului net rezultat obținând astfel o indicație de valoare. Aceasta tehnică poate fi susținută în unele situații, dar presupune un număr prea mare de ipoteze, care pot face dificilă asocierea cu definiția valorii de piață. Se recomandă atenție sporită în stabilirea ipotezelor fundamentale pe care

evaluatorul trebuie sa le prezinte in intregime. Cand nu exista disponibile terenuri comparabile pot fi aplicate, cu precautie, urmatoarele metode.

Repartizarea (alocarea) este o tehnica indirecta de comparatie care utilizeaza o proportie intre valoarea terenului si valoarea proprietatii construite, sau alte relatii intre componentele proprietatii. Rezultatul consta intr-o masura/proportie de repartizare a pretului de piata total intre teren si amenajarile terenului si constructii, pentru scopuri comparative.

Extractia (prin scadere) este o alta tehnica de comparatie indirecta (uneori denumita si abstractie). Prin aceasta metoda valoarea amenajarilor terenului si constructiilor se estimeaza prin costul de inlocuire net, care se scade din pretul total al proprietatilor comparabile. Rezultatul rezidual este o indicatie a valorii posibile a terenului.

Metoda reziduala pentru evaluarea terenului se aplica atunci cand avem informatii privind venitul si cheltuielile ca elemente de analiza. Este realizata o analiza financiara a veniturii net care poate fi obtinut printr-o utilizare generatoare de venit si se face o scadere, din venitul net total al proprietatii, a veniturii alocabil remunerationii constructiilor. Venitul ramas este considerat ca venit rezidual al terenului si este capitalizat intr-o indicatie de valoare. Metoda este limitata la proprietatile generatoare de venit si este mai des aplicata pentru proprietatile noi, pentru care sunt necesare mai putine ipoteze.

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 fi neactuale, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obtinut.

In evaluare s-a utilizat metoda comparatiei directe deoarece au existat date si informatii referitoare la balti similare. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si corectate preturile de vanzare si alte date pentru baltile similare in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru balta evaluata.

In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre balti. Principalele elemente de comparatie sunt:

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

Pentru calcul s-a comparat balta evaluata cu patru balti despre care se detin date necesare stabilirii unei valori cat mai apropiate de valoarea de piata.

COMPARABILE – VÂNZARE

COMPARABILA A

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/9-hectare-de-balta-naturala-langa-acumularea-sanandrei-timis/ffe16hi9hi447972e4g3d43e0e08903d.html>

9 hectare de BALTĂ NATURALĂ lângă acumulara Sânaandrei, Timiș

310 000 EUR negociabil



Descriere

Vindem la doar 12 Km distanță de Timișoara, 92.816 mp de baltă naturală cu stuf, neamenajată, situată la 200 m de DN69 Timișoara-Arad, in apropiere de acumulara Sânaandrei.

Documente: plan cadastral, CF - intabulate, coordonate baltă, măsurători GPS.

Utilități: curent electric în apropiere.

Preț: 310.000 Euro, negociabil. Publi24_1720173000

Vezi detalii pe www.romimo.ro. Tf 0722213543

COMPARABILA B

https://www.storia.ro/ro/oferta/balta-de-pescuit-de-vanzare-21700-mp-tebea-jud-hunedoara-IDAU1x.html?_gl=1*3mk1cp*_gc

Balta de pescuit de vanzare, 21700 mp, Tebea, jud. Hunedoara

48 800 €; 2 Euro/mp. [Baia De Cris, Hunedoara.](#)



Prezentare generală

Suprafață utilă; **21.700 m²**

Descriere

Va propunem spre vanzare un teren de 2,2 hectare cu balta de pescuit situat la 10 km de Brad, la Tebea.

Luciul de apa este de cca 4.000 mp iar accesul se realizeaza pe drum asfaltat pana la aprox 100 m.

Suprafata totala BALTA + TEREN este de 21.700 mp

Terenul este ideal pentru investitie sau relaxare, necesita amenajare.. Tf 0746053915 Moroti Cristina.

Raport de evaluare

COMPARABILA C

<https://www.storia.ro/ro/oferta/balta-de-pescuit-de-vanzare-teren-4800-mp-luciu-3500-mp-paleu-ID>

Balta de pescuit de vanzare, teren 4800 mp, luciu 3500 mp, Paleu, jud. Bihor. 64 000 €; 13Euro/mp. [Paleu, Paleu, Bihor](#)



Prezentare generală

Suprafață utilă; 4.800 m²

Descriere

Esti pasionat de pescuit și ți-ai dorit toată viața să ai balta ta, unde să poți strânge prietenii la o partida serioasa de pescuit? Ei bine, acum ai ocazia să faci asta realitate!

Aici, lângă lacul din Paleu și padure, te întâmpină o balta de pescuit de vis, dedicată exclusiv pasionaților ca tine. Pe o suprafață de 4800 de metri pătrați, totul este pregătit pentru momente de neuitat alături de cei dragi.

Terenul este complet îngrădit, oferind intimitate și siguranță, iar lacul cu o suprafață de 3500 de metri pătrați este adevărata ta oază de liniște și relaxare. Aici vei găsi nu doar o locație perfectă pentru pescuit, ci și o suprafață plană de aproximativ 400 de metri pătrați, pregătită să devină "baza ta de operațiuni": o cabană rustică cu loc pentru gratare, poate chiar si un ciubar sau un spațiu de agreement, totul amenajabil după bunul tău plac.

Pe lângă toate acestea, ai la dispoziție încă aprox 100 de metri pătrați în celălalt colț al baltii, cu aceleași posibilități nesfârșite de amenajare.

Raport de evaluare

Utilitățile nu sunt o problemă aici. Ai curent trifazic și nu unul, ci două puțuri - unul la 6 metri adâncime și unul mai adânc de 100 de metri. Sistemul de golire este deja pus la punct, iar accesul facil de la drumul principal este asigurat printr-un pod pietonal.

La doar 50 de metri de balta se află un teren de 2000 de metri pătrați de vânzare (vezi ultima poza cu sageti), cu destinație turistică, o oportunitate de neegalat pentru un investitor cu viziune. Aici, un hotel sau o pensiune cu balta proprie poate deveni o afacere de succes. Unde mai pui și faptul că lacul din Paleu, cât și padurea sunt la 2 pași.

COMPARABILA D

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-10000-mp-cu-balta-de-pestes-salaj-sarmasag-IDAsnS.html?_gl=1*bwfmw4

Teren extravilan 10000 mp, cu balta de peste, Salaj, Sarmas.

42 500 €; 4Euro/mp. [Sarmasag, Salaj](#)



Prezentare generală

Suprafață utilă; **10.000 m²**

Descriere

Blitz propune la vanzare un teren de 10000 mp unde este amenajat o balta de pescuit pe 8000 mp, balta este populata cu peste. Pentru mai multe detalii contactati-ne telefonic la nr 0264333777.

Avand in vedere scopul evaluarii și tipul de valoare din prezentul raport valoarea de piata a fost ajustata corespunzator conditiilor specifice fiecarei parcele/balti.

Explicarea ajustarilor pentru comparabilele din UAT Deta, teren intravilan/balta.

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

Condiții de vanzare : pentru acest element am aplicat ajustari de -5% din oferta la toate comparabilele avand in vedere diferentele ce se manifesta intre cerere si oferta, la vanzare-cumparare, in conditiile de piata de la data evaluarii.

Localizare: pentru acest element nu am aplicat ajustari la comparabilele.

Destinatia terenului: pentru acest element am aplicat ajustare negative la comparabila D.

Forma in plan/deschidere: nu am aplicat ajustare la comparabile, au forme neregulate.

Utilitati: am aplicat ajustare negative la comparabila C, are curent trifazic.

Suprafata: am aplicat ajustari, au suprafete diferite.

Este selectata valoarea de 2,90 Euro/mp comparabila A deoarece are cea mai mica ajustare bruta (8,45%).

In aceasta situatie avem:

Valoarea de piata estimata este de:

26.870 mp x 2,90 euro/mp x 4,9769 lei/euro = 388.355 LEI (valoare rotunjita).

Datele, calculele și ajustarile aplicate in evaluarea baltii se gasesc in capitolul ANEXE la raport (Anexa nr.1).

4.2.4. Stabilirea redeventei.

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 54 din 28 iunie 2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „ (2) *Modul de calcul și de plata a redeventei se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.*”

De asemenea in L50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „*Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotarare a consiliului judetean, Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente*”.

Din aceasta ultima prevedere legala rezulta urmatoarea relatie:

$$r = (Vt + K) / N$$

Explicatii :

r= redeventa.

Vt= valoarea terenului.

N = numarul de ani corespunzator perioadei de fructificare a capitalului teren : 25 ani.

K= costul lucrarilor de infrastructura aferente (daca sunt).

In situatia evaluata avem urmatoarea valoare minima a redeventei/chiriei:

$$r = (388.335+0 \text{ lei}) / 25 \text{ ani} = 15.550 \text{ lei/an (valoare rotunjita)}$$

CAPITOLUL 5 - CONCLUZII.

Având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile iazului piscicol supus evaluării, în opinia evaluatorului valoarea redeventei este justă și corespunzătoare tendințelor actuale ce se manifesta pe piața imobiliară specifică. Redeventa astfel calculată ținând cont de valoarea de piață a proprietății, infrastructura existentă și suprafața concesionată.

Concluzie finală:

In urma evaluarii efectuate de mine, analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca, la momentul evaluarii, in actualele coditii de piata, redeventa minima (chiria de piata) obtenabila pentru proprietatea evaluata este:

15.550 Lei/an (rotunjit, fara TVA).

ING. MARINESCU CONSTANTIN, E.P.I.

EVALUATOR AUTORIZAT- MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R., LEG.13947.

ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE.

1. Plan de incadrare in zona, imagine satelit.
2. Extras de plan cadastral de carte funciara.
3. Plan de amplasament si delimitare a imobilului, sc 1:2000.
4. Extras de carte funciara nr.405097, nr. Cad 405097 Deta.
5. Fisa de evaluare a proprietatii/baltii folosind metoda comparatiei directe (Anexa nr. 1).
6. Fotografii balta evaluata.