

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



RAPORT DE EVALUARE

Nr.100/07.08.2024

**ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI INTRAVILAN SITUAT
IN SAT JEBEL, CF NR 410661, NR TOP/CAD 410661, CF NR 410662,
NR CAD/TOP 410662, CF NR 410664, NR CAD/TOP 410664, CF NR
410680, NR CAD/TOP 410680, CF NR 410681, NR CAD/TOP 410681, CF
NR 410682, NR CAD/TOP 410682, CF NR 410683, NR CAD/TOP
410683, CF NR 410684, NR CAD/TOP 410684, CF NR 410687, NR
CAD/TOP 410687, CF NR 410688, NR CAD/TOP 410688, CF NR 410689,
NR CAD/TOP 410689, COMUNA JEBEL, JUDETUL TIMIS,
IN VEDEREA VANZARII.**

DESTINATAR: PRIMARIA COMUNEI JEBEL.
CLIENT: PRIMARIA COMUNEI JEBEL.

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.

JEBEL

RAPORT DE EVALUARE

Catre,

PRIMARIA COMUNEI JEBEL,

Referitor la evaluarea terenului intabulat in CF nr. 410661, nr top/cad 410661 , CF nr. 410662, nr top/cad 410621, CF nr. 410664, nr top/cad 410664 , CF nr. 410680, nr top/cad 410680 , CF nr. 410681, nr top/cad 410681 , CF nr. 410682, nr top/cad 410682 , CF nr. 410683, nr top/cad 410683 , CF nr. 410684, nr top/cad 410684 , CF nr. 410687, nr top/cad 410687 , CF nr. 410688, nr top/cad 410688 , CF nr. 410689, nr top/cad 410689 Jebel in scopul estimarii valorii de piata pentru vanzare.

Am inspectat si evaluat terenul intabulat in cartile funciare mentionate mai sus in scopul estimarii valorii de piata pentru vanzare.

Raportul de evaluare care urmeaza, constand in 17 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/vanzarilor au fost obtinute urmatoarele valori de piata pentru terenul intabulat in cartile funciare specificate mai sus :

Nr. crt	Nr carte funciara	Nr top/cad	Suprafata (mp)	Categorie	Valoare (lei)
1	410661	410661	1000	PASUNE	42.450
2	410662	410662	1000	PASUNE	42.450
3	410664	410664	2000	PASUNE	84.900
4	410680	410680	2500	PASUNE	106.150
5	410681	410681	2000	PASUNE	84.900
6	410682	410682	2500	PASUNE	106.150
7	410683	410683	2666	PASUNE	113.170
8	410684	410684	4028	PASUNE	170.990
9	410687	410687	2000	PASUNE	84.900
10	410688	410688	1000	PASUNE	42.450
11	410689	410689	1500	PASUNE	63.675
12	TOTAL		22194	PASUNE	942.185

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.

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. 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.

Raport de evaluare

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 in conformitate cu cu *SEV-400* Verificarea evaluarilor**. La data elaborarii acestui raport evaluatorul a indeplinit 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 2(doua) exemplare pentru beneficiar, exemplarul electronic ramane la arhiva.

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 evaluării.....	1
2. Opinia evaluatorului.....	1
3. Declarație de conformitate.....	2
4. Certificare.....	2
CAPITOLUL 1 - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.....	5
1.2. Scopul lucrării:	5
1.3. Clientul și destinatarul lucrării:	5
1.4. Bazele evaluării.....	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 inspecției.....	6
1.4.5. Metodologia de evaluare folosită.....	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 proprietății.....	8
2.1.1. Identificarea proprietății – adresa, caracteristici generale.....	8
2.1.2. Aspecte juridice.....	8
2.1.3. Amplasament, vecinătăți și cai de acces.....	9
2.1.4. Dotare cu utilități.....	9
2.1.5. Gradul de poluare.....	9
CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	9
3.1. Descrierea pieței locale.....	9
3.1.1. Definirea pieței.....	9
3.1.2. Analiza cererii.....	9
3.1.3. Analiza ofertei competitive	10
3.1.4. Echilibrul pieței	10
CAPITOLUL 4 – EVALUARE	10
4.1. Cea mai bună utilizare (CMBU).....	10
4.2. Evaluarea proprietății/terenului.....	10
4.2.1. Procedura de evaluare (Etapă parcurse, surse de informații).....	10
4.2.2. Abordarea prin piață. Metoda comparației directe/vanzărilor.....	11
CAPITOLUL 5 - ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII ..	16
CAPITOLUL 6 - ANEXE	17

CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.

1.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan, categoria de folosință pasune, intabulat în CF nr. 410661, nr top/cad 410661 , CF nr. 410662, nr top/cad 410621, CF nr. 410664, nr top/cad 410664 , CF nr. 410680, nr top/cad 410680 , CF nr. 410681, nr top/cad 410681 , CF nr. 410682, nr top/cad 410682 , CF nr. 410683, nr top/cad 410683 , CF nr. 410684, nr top/cad 410684 , CF nr. 410687, nr top/cad 410687 , CF nr. 410688, nr top/cad 410688 , CF nr. 410689, nr top/cad 410689 în suprafața totală de 22194 mp, comuna Jebel, județul 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 Comunei Jebel, 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 funciara. 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.

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 acceptă 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 funciara pus la dispoziția evaluatorului de către clientul lucrării (dacă sunt). Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este **valoarea de piață**.

“Valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.” (Cf. 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 funciara, planuri, situații financiare.), constatările 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 08.08.2024 la un curs valutar de 1Euro =4,9760 Lei.

1.4.4. Data inspecției.

Inspectia proprietatii a fost realizata in ziua de 02.08.2024 de catre ing. Marinescu Constantin in prezenta reprezentantului clientului, prilej cu care s-au cules informatii referitoare la proprietatea evaluata, s-a inspectat si fotografiat proprietatea evaluata. Nu s-au efectuat investigatii privind eventuale contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

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 piata. Metoda comparatiei directe/vanzarilor.

1.4.6. Modalități și termene de plată

Valoarea prezentata ca opinie în prezentul raport de evaluare este calculata fara a lua in considerare cumpararea in rate, leasing, etc.

1.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de către clientul lucrarii/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..

- INSPECTIA PROPRIETATILOR IN SCOPUL EVALUARII.

- BAZA DE DATE A EVALUATORULUI.

-INFORMATII EXISTENTE PE SITE-UL [www. Imobiliare.ro](http://www.Imobiliare.ro); Publi 24.ro, Romimo.ro, etc.

CAPITOLUL 2 –PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii.

2.1.1. Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale

.Terenul evaluat este situat in UAT Jebel. Suprafata totala a terenului evaluat este de 22.194 mp.

Terenul este format/cuprins in 11 parcele, este plan si neimprejmuit. Localizarea si forma terenului se pot vedea din Planul parcelar si Planul de incadrare in zona. Pe teren nu se afla constructii .Terenul apartine Comunei Jebel-domeniu privat.



2.1.2.Aspecte juridice,

21.10.2024

Carte Funciară Nr. 410680 Jebel



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Jebel, jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	410680	2.500	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11390 / 09/05/2024		
Act Administrativ nr. 35 HCL, din 30/04/2024 emis de CONSILIUL LOCAL JEBEL; Act Administrativ nr. 10295 documentație cadastrală, din 24/04/2024 emis de OCPI TIMIS;		
B1	Se înființează cartea funciara 410680 a imobilului cu numărul cadastral 410680 / UAT Jebel, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 410666 înscris în cartea funciara 410666;	A1
Act Administrativ nr. 18, din 31/03/2022 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA JEBEL;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1935/2500	A1
1) COMUNA JEBEL, CIF:5238993, domeniul privat		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 410666/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 8740 din 04/04/2024; pozitie transcrisa din CF 410649/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 4065 din 22/02/2024; pozitie transcrisa din CF 409803/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 20820 din 11/07/2022; pozitie transcrisa din CF 403339/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 17638 din 28/06/2018; pozitie transcrisa din CF 403341/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 17639 din 28/06/2018		
Act Administrativ nr. 18, din 31/03/2022 emis de Consiliul Local Jebel;		
B4	Înscrisura provizorie, drept de PROPRIETATE art 41 alin. 5 [^] 2 din lg. 7/1996 respectiv art. 358 alin. 1 NCA, dobândit prin Lege, cota actuala 565/2500	A1
1) COMUNA JEBEL, CIF:5238993, domeniul privat		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 410666/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 8740 din 04/04/2024; pozitie transcrisa din CF 410649/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 4065 din 22/02/2024; pozitie transcrisa din CF 409803/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 20820 din 11/07/2022; pozitie transcrisa din CF 403340/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 22938 din 15/09/2021		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Alte detalii în extrasele de carte funciara prezentate în capitolul ANEXE la raport.

2.1.3. Amplasament, vecinatati si cai de acces.

Terenul evaluat este amplasat în zona de nord a localității Jebel. Accesul la teren se realizează pe o stradă de macadam, apoi de pământ.

2.1.4 Dotare cu utilitati.

Terenul are, în apropiere/la mică distanță, rețeaua de energie electrică și apă.

2.1.5. Gradul de poluare.

În zona de amplasare a terenului evaluat nu au fost sesizate noxe sau poluare chimică. Din informațiile culese de evaluator, fără a efectua determinări de laborator, rezultă că, în zona respectivă nu există pericolul unor poluări chimice.

CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.

3.1. Descrierea pieței 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 chirieșilor 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, comuna Jebel, județul 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, vecinătăților, mediului și nu în ultimul rând a accesului la proprietate. La nivelul localității, actualmente se manifestă cerere moderată pentru acest tip de proprietăți 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 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.

3.1.4. Echilibrul pieței

La nivelul comunei 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:

- permisibilitate legala; 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 rezidentiala** deoarece indeplineste criteriile ce definesc notiunea de cea mai buna utilizare.

4.2. Evaluarea proprietatii/terenului.

4.2.1. Procedura de evaluare (Etape 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/vanzarilor.

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

Etapele 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;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru determinarea valorii de piata a terenului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele și metodologia de lucru recomandate de A.N.E.V.A.R.

4.2.2. Abordarea prin piata. Metoda comparatiei directe.

Suprafata de teren evaluata este cea rezultata din actele oficiale de proprietate puse la dispozitie de clientul lucrarii, respectiv 22.194 mp, impartiti in 11 parcele, cu suprafete diferite.

Amplasamentul proprietatii imobiliare evaluate se gaseste pe teritoriul administrativ al comunai Jebel, judetul Timis.

In general, pentru evaluarea terenului pot fi folosite urmatoarele metode:

Tehnica comparatiei directe/vanzariilor pentru evaluarea terenului implica o comparatie directa a terenului evaluat cu loturile similare de teren pentru care exista informatii disponibile asupra tranzactiilor de piata recente. Desi vanzariile sunt cele mai importante, analiza ofertelor de pret pentru loturi similare, care concureaza cu proprietatea evaluata, poate aduce o mare contributie la intelegerea pietei.

Tehnica parcelarii poate fi aplicata in evaluarea terenului. Acest proces presupune proiectarea unei parcelari a unui teren intr-o serie de loturi, calcularea veniturilor si cheltuielilor asociate procesului de parcelare si actualizarea venitului net rezultat obtinand astfel o indicatie de valoare. Aceasta tehnica poate fi sustinuta in unele situatii, dar presupune un numar prea mare de ipoteze, care pot face dificila asocierea cu definitia valorii de piata. Se recomanda atentie sporita in 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.

Tehnica reziduala pentru evaluarea terenului se aplica atunci cand avem informatii privind venitul si cheltuielile ca elemente de analiza. Este realizata o analiza financiara a venitului net care poate fi obtinut printr-o utilizare generatoare de venit si se face o scadere, din venitul net total al proprietatii, a venitului alocabil remunerarii 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 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 comparatie a fost folosita parcela de teren intabulata in CF nr 410680, nr cad/top 410680 fiind 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

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-centrul-comunei-jebel-22-km-pina-la-timisoara/fe3ih62f5eg974idd8d559h8d9677ed>

Vand teren in centrul comunei jebel 23 EUR



Specificații:

Suprafata terenului 1000,0 m². **Front stradal** 23. **Numar fronturi**1. **Latime drum acces** 4 m.

Descriere

Vand teren intravilan în centrul comunei jebel județul Timiș la 22 km de Timișoara lângă biserica ortodoxa are stâlp de curent în fața apa canalizare și asfalt pina în fața parcelei cazemata cu pomi în fundul grădinii preț 23 de euro mp suprafață 1550 mp sau schimb cu locuință im Timișoara plus minus diferența tel; 0722292203

COMPARABILA B

romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/loc-de-casa-in-jebel/3673gh0182397651f281190edf79536.html?utm_source=oferte360.ro

romimo.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Caută anunțuri...

Toate județele



Toate categoriile



Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Loc de casa în jebel..

Timis, Jebel [Vezi pe hartă](#)

21 EUR negociabil

Preț negociabil 18.000 - 21.000 EUR



☎ 07XX XXX XXX Areată telefon

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

Proprietar vind loc de casa intravilan 1200mp în com.jebel.aproape de centru...are utilități. apa ,curent, canalizare ,iluminat stradal, strada asfaltată, preț 21 euro neg mp...mai multe la tel.

0747040146

[Adaugă fișier ?](#)

Contactează vânzătorul

COMPARABILA C

romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-jebel/588f2d8e6i472fe201f632de3372d52.html

romimo.ro

Contul



1 / 3

romimo.ro



Descriere

Vând teren în Jebel 810 m, front de 15.5m, preț 18.000 euro . Telefon 0733056373

0733056373

COMPARABILA D

romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-de-casa/26126ig4319785See441731e14gffdg.html?utm_source=oferte360.ro

romimo.ro

Vând teren de casa

Timis, Jebel [Vezi pe hartă](#)

17 500 EUR
negociabil

0733606306

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

Vizualizări: 537

[Raportează](#)

Dorin
Telefon validat
Vezi toate anunțurile
[Urmărește](#)

Descriere
vând teren intravilan în comuna Jebel, 1206 mp , front 18 metri, utilități curent, apă de la rețea și asfalt până la proprietate.
preț ușor negociabil

0733606306

Descriere

Teren de vanzare cu suprafata totala de 1460 mp, format din doua parcele.

Terenul se vinde cu ambele parcele impreuna. Intravilan.

Terenul este amplasat pe colt, cu doua fronturi stradale. Front stradal pe latura sudica (21.3m) si partial pe latura estica (36.3m).Amplasamentul terenului este unul foarte bun. Aproape de soseaua spre Ciacova si cea spre Timisoara.Strada asfaltata.

Utilitatile (curent si apa) in imediata apropiere.

Pret: 22 euro/mp. Publi24_1688

Avand în vedere scopul evaluarii și tipul de valoare din prezentul raport **valoare de piata** a fost ajustata corespunzator conditiilor specifice fiecarei parcele.

Explicarea ajustarilor pentru comparabilele din UAT Jebel, teren intravilan pasune.

Marja de negociere

Având în vedere că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare din ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate procentual cu ofertantii prezentate în grila datelor de piață

Marjele de negociere sunt:

- comparabila A - 5%
- comparabila B - 5%
- comparabila C -5%
- comparabila D - 5%

Marja de negociere nu reprezintă o ajustare, ea nu se ia in calcul pentru determinarea totalului ajustărilor aplicate prețului de ofertă al unei comparabile.

AJUSTĂRI PENTRU ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII:

Drept de proprietate transmis

Cheltuieli necesare imediat după cumpărare

Au fost aplicate ajustari negative la comparabile, sunt terenuri ce nu necesita cheltuieli suplimentare pentru a fi construite.

Condiții de finanțare

Condiții de vânzare

Condiții de piață

AJUSTĂRI PENTRU ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII

LOCALIZARE

Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de locație în zonă ale proprietăților comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate.

Ajustările au fost aplicate în funcție de percepția de pe piața specifică pentru fiecare locație a comparabilelor.

SUPRAFAȚA

Am aplicat ajustări la comparabile, exista diferența de suprafață între proprietatea subiect și comparabile.

DESTINAȚIA (utilizarea terenului)

Am aplicat ajustari, comparabilele au destinatie rezidentiala fata de proprietatea subiect care are destinatie pasune.

AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)

Am aplicat ajustare negativa la toate comparabilele , au acces la strazi modernizate.

TOPOGRAFIE/RELIEF

Nu am aplicat ajustari.

UTILITĂȚI DISPONIBILE

Am aplicat ajustare negativa la comparabilele A, B, C, au mai multe utilitati.

FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE

Nu am aplicat ajustare la comparabile.

Este selectata valoarea de 8,53 Euro/mp comparabila D deoarece are cea mai mica ajustare bruta (39,00%).

In aceasta situatie avem:

Valoarea de piata estimata pentru teren este:

2.500 mp x 8,53 lei/mp x 4,9760 Lei/euro = 106.150 Lei (valoare rotunjita).

Datele, calculele si ajustarile aplicate in evaluarea terenului se gasesc in Anexa nr 1 la raport.

CAPITOLUL 5 – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII ASUPRA VALORII.

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 în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile terenului supus evaluării, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** este justă și corespunzătoare tendințelor actuale ce se manifestă pe piața imobiliară specifică.

Concluzie:

In urma evaluarii efectuate de mine analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca negocierile in vederea vanzarii parcelelor de teren prezentate in cuprinsul raportului, situate in UAT Jebel, sa porneasca de la valoarea obtinuta prin metoda comparatiei directe/vanzarilor, adica:

42,45 Lei/mp, echivalent 8,53 Euro/mp.

In aceasta situatie avem urmatoarele valori de piata pentru parcelele evaluate:

Nr. crt	Nr carte funciara	Nr top/cad	Suprafata (mp)	Categorie	Valoare (lei)
1	410661	410661	1000	PASUNE	42.450
2	410662	410662	1000	PASUNE	42.450
3	410664	410664	2000	PASUNE	84.900
4	410680	410680	2500	PASUNE	106.150
5	410681	410681	2000	PASUNE	84.900
6	410682	410682	2500	PASUNE	106.150
7	410683	410683	2666	PASUNE	113.170
8	410684	410684	4028	PASUNE	170.990
9	410687	410687	2000	PASUNE	84.900
10	410688	410688	1000	PASUNE	42.450
11	410689	410689	1500	PASUNE	63.675
12	TOTAL		22194	PASUNE	942.185

ING. MARINESCU CONSTANTIN, E.P.I.

EVALUATOR AUTORIZAT- MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.13947.

CAPITOLUL 6 –ANEXE.

1. Plan de incadrare in zona, imagine satelit.
2. Plan de situatie.
3. Extrase de carte funciara .
4. Fisa de evaluare a terenului (Anexa nr.1).
5. Fotografii teren evaluat.

