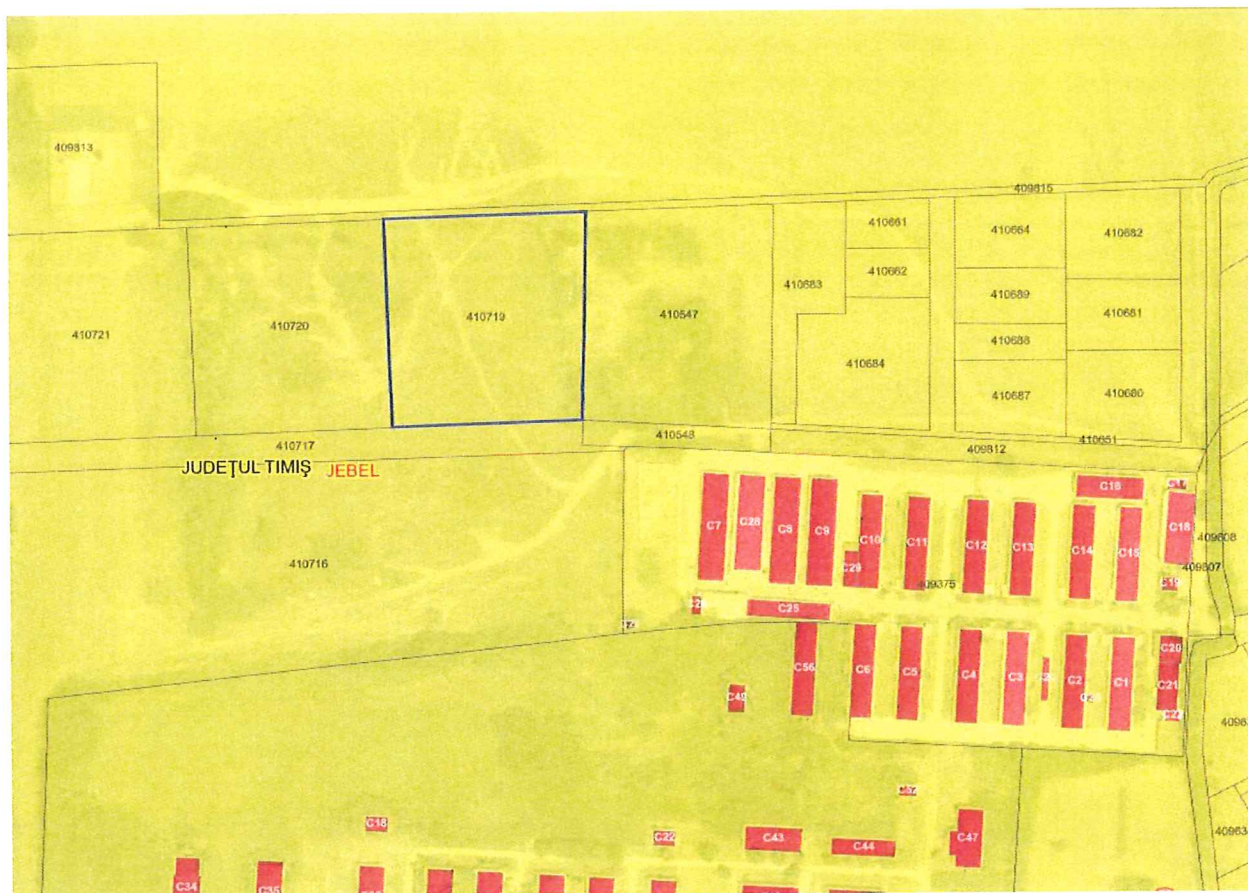


ING. MARINESCU CONSTANTIN E.P.I.
STR. ION ROMANU NR.10
MUNICIPIUL TIMISOARA, JUDETUL TIMIS
Email: marinescu.constantin@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

Nr.108/25.09.2024

**ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI INTRAVILAN SITUAT
IN SAT JEBEL, CF NR 410719, NR TOP/CAD 410719, COMUNA JEBEL,
JUDETUL TIMIS, IN VEDEREA CONCESIONĂRII**

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: stabilirea nivelului minim al redeventei (chiriei de piata) pentru terenul situat in Jebel, CF nr 410719, nr. cad/top. 410719, in vederea concesiunii.

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

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 aplicate 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 EVALUARII

1.Rezultatul evaluarii.

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

Nr.crt.	Denumire activ	Valoare redeventa (lei/mp/an)
1	Teren intravilan intabulat in : - C.F nr.410719, nr cad/top 410719 Jebel.	1,70

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 minima estimata pentru concesiunea terenului 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.

Raportul a fost pregatit pe baza Standardelor de Evaluare a bunurilor, 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, 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, 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 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 a ramas la arhiva evaluatorului.

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 peste 3000 de 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 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.	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.	7
CAPITOLUL 2 – PROPRIETATEA EVALUATA	8
2.1.Identificarea proprietatii.	8
2.1.1.Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale.	8
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.	9
3.1.Descrierea pietei locale.	9
3.1.1.Definirea pieței.	9
3.1.2.Analiza cererii.	10
3.1.3.Analiza ofertei competitive.	10
3.1.4.Echilibrul pieței.	10
CAPITOLUL 4 – EVALUAREA PROPRIETATII.	10
4.1.Cea mai buna utilizare (CMBU).	10
4.2.Evaluarea proprietatii.	11
4.2.1.Procedura de evaluare (Etape parcurse, abordari, metode).	11
4.2.2.Evaluarea proprietatii.	12
Evaluarea terenului.	12
4.2.3. Stabilirea redeventei.	16
CAPITOLUL 5 - CONCLUZII.	17
ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE.	17

CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.

1.1.Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, formată din parcela de teren, în suprafața de 10.000 mp situată în UAT Jebel, CF nr 410719, nr top/cad 410719, județul Timiș. Terenul aparține comunei Jebel, domeniu privat și urmează a fi concesionat. Dreptul evaluat este dreptul aferent contractului de concesiune 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 concesiune, decât de drepturile legale aferente deținerii proprietății imobiliare. Dreptul aferent contractelor de concesiune este generat numai de clauzele unui anumit, 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 risc și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe.*

Dreptul de proprietate evaluat este considerat a fi deplin.

1.2.Scopul lucrării.

Estimarea redevenței/taxei de concesiune, pe baza valorii de piață a terenului, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2022, *IVS-Cadrul general*, pag.29, pentru concesionare.

1.3.Clientul și destinatarul lucrării.

Prezentul Raport de evaluare se adresează Primăriei Comunei Jebel cu sediul în localitatea Jebel, str. Principala nr. 251, jud. 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 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. Chiria aferentă proprietății imobiliare 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 proprietății 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 imobiliare s-a efectuat având în vedere că urmează a face obiectul concesiunii. Proprietatea s-a evaluat ținând cont de sarcinile din extrasul de carte funciară (dacă sunt) puse la dispoziția evaluatorului de către clientul lucrării. Ținând seama de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, ediția 2022 valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este valoarea de piață, respectiv **chiria de piață**.

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

Evaluarea redevenței se efectuează ținând cont de valoarea de piață a proprietății imobiliare.

“Valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-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 practicate pe piata libera pentru asemenea proprietati in ipotezele si conditiile limitative enumerate la pct.1.4.1. Evaluarea a fost realizata pentru data de 25.09.2024, la un curs valutar mediu de 1Euro =4,9758 Lei.

1.4.4.Data inspectiei.

Inspectia proprietatii a fost realizata in ziua de 25.09.2024 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 sau amplasamentelor invecinate. Identificarea terenului s-a realizat si dupa planul de incadrare in zona pus la dispozitie de client.

1.4.5. Metodologia de evaluare folosita.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea chiriei/redeventei** asa cum a fost ea definita anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost utilizata urmatoarea 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 TVA. 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 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 privind istoricul si situatia juridica a proprietatii puse la dispozitie de catre proprietar si/sau reprezentantii acestuia.

- Inspecția proprietății prin care s-au constatat:
- caracteristicile terenului/clădirii și dimensiunile prezentate în plan.
- Informații de pe piața imobiliară locală, agenții imobiliare și persoane fizice.
- Surse bibliografice:
- STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, EDITIA 2022
- INSPECTIA PROPRIETATILOR IN SCOPUL EVALUARII.
- INFORMATII EXISTENTE PE SITE-UL [www. Imobiliare.ro](http://www.Imobiliare.ro); Multe Case. ro,etc.
- HOTARARE 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 – PROPRIETATEA EVALUATA .

2.1.Identificarea proprietatii.

2.1.1.Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale.

Proprietatea evaluata este situata in UAT Jebel, jud. Timis. Accesul la proprietate se realizeaza din DN 59(E70), prin intermediul unui drum de macadam+pamant. Proprietatea nu este imprejmuita.

2.1.2.Aspecte juridice.

TEREN INTRAVILAN

Carte Funciară Nr. 410719 Jebel



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Jebel, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	410719	10.000	Teren neimprejmuit. Terenul este neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24863 / 18/09/2024		
Act Administrativ nr. 51 HCL, din 13/09/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI JEBEL; Act Administrativ nr. 22677-documentatie cadastrala, din 23/08/2024 emis de OCPI Timis;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 410719 a imobilului cu numarul cadastral 410719 / UAT Jebel, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 410715 inscris in cartea funciara 410715;	A1
Act Administrativ nr. 17, din 09/03/2022 emis de Consiliul Local Jebel;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEHCL 17/09.03.2022, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA JEBEL , CIF:5238993, domeniul privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 410715/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 22327 din 20/08/2024; pozitie transcrisa din CF 410546/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 3750 din 09/02/2023; pozitie transcrisa din CF 409794/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 20811 din 11/07/2022;		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

2.1.3. Amplasament, vecinatati si cai de acces.

Proprietatea evaluata este amplasata in localitatea Jebel, in spate la Avicola. Accesul la proprietate este facil. Vecinatatile sunt favorabile .

**2.1.4. Dotare cu utilitati.**

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

2.1.5. Gradul de poluare.

In zona de amplasare a proprietatii 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 PIEȚEI IMOBILIARE.

3.1. Descrierea pietei locale.**3.1.1. Definirea pieței.**

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 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 tip teren, piața a cărei limită geografică este, comuna Jebel, jud. 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 imobiliara/teren este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a utilitatilor, vecinatatilor, mediului si nu in ultimul rand a accesului la proprietate. La nivelul localitatii, actualmente, se manifestă cerere moderata pentru acest tip de proprietate imobiliara fapt datorat situatiei financiare globale ce are repercusiuni si asupra pietei imobiliare.

3.1.3. Analiza ofertei competitive.

Pe piata imobiliara oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si stocul de proprietati existente.

Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar. În cadrul analizei au fost luate în considerare inventarul de proprietati care sunt comparabile, în privința destinației/marimii, cu cea evaluata. In zona exista putine oferte pentru vanzari de proprietati similare.

3.1.4. Echilibrul pieței

La nivelul zonei nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională cu tranzacții imobiliare. Analiza efectuată asupra potentialului vandabil al proprietatii evaluate arata ca, la nivelul zonei/localitatii, momentan, nu se constata interes pentru concesionarea de proprietati.

CAPITOLUL 4 – EVALUAREA PROPRIETATII.

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 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:

- permisibila legal, 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 pentru dezvoltare agricola** deoarece indeplineste criteriile ce definesc notiunea de cea mai buna utilizare, fiind cea mai profitabila.

4.2.Evaluarea proprietatii.

4.2.1.Procedura de evaluare (Etape parcurse, abordari, metode).

Conceptele și principiile generale de evaluare din Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 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, editia 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 piata (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 piata. Metoda comparației directe/vanzarilor.

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost :

- studierea documentației topografice aferente și inspecția proprietății.
- 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/metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii de piata a proprietății.
- Calculul redeventei.

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

4.2.2.Evaluarea proprietatii.

Evaluarea terenului.

Suprafata de teren, supusa evaluarii este cea rezultata din extrasul de carte funciara nr 410719, nr top/cad.410719 Jebel, pus la dispozitie de clientul lucrarii, respectiv 10.000 mp.

Terenul evaluat se gaseste pe teritoriul administrativ al comunei Jebel, judetul Timis.

In general, pentru evaluarea unui teren pot fi folosite urmatoarele metode :

Metoda 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.

Metoda 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.

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 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 directe/vanzarilor 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, frontul stradal, etc.

Pentru calcul s-a comparat terenul supus evaluarii cu patru suprafete de teren, din aceeasi UAT despre care se detin date necesare stabilirii unei valori cat mai apropiata de valoarea de piata.

COMPARABILE – VÂNZARE

COMPARABILA A

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/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 fronturi1. 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 fata apa canalizare și asfalt pina în fata parcelei cazemata cu pomi în fundul grădinii preț 23 de euro mp suprafată 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/3673gh0182397i651f281190edf79536.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

0747040146



07XX XXX XXX Arată 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/586f2d8e6i4i72fe201f632de3372d52.html

romimo.ro

Contul



1/3



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/26126ig-43197855ee441731e14gldg.html?utm_source=oferte360.ro

romimo.ro

Vând teren de casa

Timis, Jebel [Vezi pe hartă](#)17 500 EUR
negociabil

Contul meu

+ Adaugă anunt

0733606306

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 597

Raportează



Dorin

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

vând teren intravilan în comuna Jebel, 1206 mp, front 16 metri, utilități curent, apă de la rețea și asfalt până la proprietate.
preț ușor negociabil

0733606306

Distribuie anunțul pe



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 Ciocova 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 **valoarea de piata** a fost ajustata corespunzator conditiilor specifice fiecarei parcele.

Explicarea ajustarilor pentru comparabilele din UAT Jebel, 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 ajustari de -10% din oferta la comparabile 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 am aplicat ajustare negativa la comparabilele A, B, D deoarece sunt situate in locatii mai bune fata de cea a proprietatii subiect.

Destinatia terenului: pentru acest element am aplicat ajustare negativa la toate comparabilele.

Forma in plan/deschidere: nu am aplicat ajustari la comparabile.

Utilitati: am aplicat ajustare negativa la comparabilele A, B, C, au utilitati.

Suprafata: am aplicat ajustare pozitiva la toate comparabilele.

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 recomandata de evaluator prin metoda comparatiei directe/vanzarilor este de:

10.000 mp x 8,53 Euro/mp x 4,9758 lei = 424.595 LEI (valoare rotunjita).

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

4.2.3. 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 în 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:

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

Explicatii :

r= redeventa.

Vt= valoarea terenului.

St = suprafata terenului de inchiriat.

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:

$$r = 424.595 \text{ lei} / (10.000 \text{ mp} \times 25 \text{ ani}) = 424.595 \text{ lei} / 250.000 = 1,70 \text{ lei/mp/an}$$

(valoare rotunjita).

CAPITOLUL 5 - CONCLUZII.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acestora 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 redevenței** este justă și corespunzătoare tendințelor actuale ce se manifestă pe piața imobiliară specifică. Redeventa astfel calculată ținând cont de valoarea de piață a terenului, utilitățile existente la amplasament, amplasarea în cadrul localității, facilitățile de transport, poluare 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 conditii de piata, redeventa (chiria de piata) obtinabila pentru terenul evaluat este:

Nr. Crt.	Denumire	Chirie de piata/redeventa	Observatii
1	Teren intravilan	1,70 Lei/mp/an.	

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 încadrare în zonă, imagine satelit.
2. Extras din planul cadastral.
3. Extras de carte funciara nr 410719, nr cad/top 410719 Jebel.
4. Fișa de evaluare a terenului (Anexa nr 1).