

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



# RAPORT DE EVALUARE

Nr. **126/20.12.2025**

**ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI INTABULAT IN  
CARTEA FUNCIARA NR.408952, NR. CAD/TOP. 408952  
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 situat in CF nr. 408952, nr top/cad 408952 Jebel  
in scopul estimarii valorii de piata pentru vanzare.***

Am inspectat si evaluat terenul cuprins in CF nr.408952, nr. top/cad 408952 Jebel in scopul estimarii valorii de piata pentru vanzare.

Raportul de evaluare care urmeaza, constand in 16 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 a fost obtinuta urmatoarea valoare de piata a terenului pentru inceperea negocierilor in vederea vanzarii:

**Valoarea de piata a parcelei de teren este:**

**76.240 Lei, echivalent 14.980 Euro (valori rotunjite).**

### 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 est, 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, editia 2025.

### 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 2025 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 2025

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 evaluatorului.***

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de Ing. Marinescu Constantin, evaluator autorizat-membru titular A.N.E.V.A.R. ( Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din România), legitimația nr.13947, specialitatea\**Evaluări bunuri imobile\**, domiciliat în Timișoara, strada Ion Romanu nr. 10, tf. 0744626382, e-mail: [marinescu.constantin@yahoo.com](mailto:marinescu.constantin@yahoo.com). Evaluatorul este autorizat din anul 2003, persoana fizică autorizată din anul 2009, este agreat de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Ministerul Mediului și Padurilor din anul 2010 și are la activ peste 3000 de lucrări de evaluare /reevaluare pentru instituții, companii, asociații și persoane fizice. La data elaborării acestui raport evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de educație continuă a ANEVAR, având încheiată asigurarea de răspundere profesională.

**ING. MARINESCU CONSTANTIN, E.P.I.**

**EVALUATOR AUTORIZAT- MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.13947.**

## CUPRINS

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.Rezultatul evaluarii.....                                               | 1         |
| 2. Opinia evaluatorului. ....                                             | 1         |
| 3. Declaratie de conformitate. ....                                       | 2         |
| 4.Certificare.....                                                        | 2         |
| <b>CAPITOLUL 1 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII .....</b>             | <b>5</b>  |
| 1.1.Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate. ....            | 5         |
| 1.2.Scopul lucrării: .....                                                | 5         |
| 1.3.Clientul si destinatarul lucrării: .....                              | 5         |
| 1.4.Bazele evaluarii.....                                                 | 5         |
| 1.4.1. Ipoteze și condiții limitative.....                                | 5         |
| 1.4.2.Valoarea estimată. ....                                             | 6         |
| 1.4.3. Data evaluării. ....                                               | 6         |
| 1.4.4.Data inspectiei.....                                                | 6         |
| 1.4.5. Metodologia de evaluare folosita. ....                             | 6         |
| 1.4.6. Modalități și termene de plată .....                               | 7         |
| 1.5. Responsabilitatea față de terți .....                                | 7         |
| 1.6. Sursele de informare.....                                            | 7         |
| <b>CAPITOLUL 2 –PREZENTAREA DATELOR.....</b>                              | <b>8</b>  |
| 2.1. Identificarea proprietatii.....                                      | 8         |
| 2.1.1. Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale. .... | 8         |
| 2.1.2.Aspecte juridice, .....                                             | 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         |
| <b>CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....</b>                       | <b>9</b>  |
| 3.1.Descrierea pietei locale.....                                         | 9         |
| 3.1.1. Definirea piețe .....                                              | 9         |
| 3.1.2. Analiza cererii.....                                               | 9         |
| 3.1.3. Analiza ofertei competitive . ....                                 | 9         |
| 3.1.4. Echilibrul pieței .....                                            | 10        |
| <b>CAPITOLUL 4 – EVALUARE .....</b>                                       | <b>10</b> |
| 4.1. Cea mai buna utilizare(CMBU). ....                                   | 10        |
| 4.2. Evaluarea proprietatii/terenului. ....                               | 10        |
| 4.2.1.Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii).....    | 10        |
| 4.2.2. Abordarea prin piata. Metoda comparatiei directe/vanzarilor.....   | 11        |
| <b>CAPITOLUL 5 - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII ASUPRA VALORII ..</b>  | <b>16</b> |
| <b>CAPITOLUL 6 - ANEXE .....</b>                                          | <b>16</b> |

## **CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.**

### **1.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.**

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafața de 1.040 mp înscris în CF nr.408952, nr. top /cad 408952, comuna Jebel, județul Timis.

### **1.2. Scopul lucrării:**

Estimarea valorii de piață a terenului așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2025, *SEV 102 Tipuri ale valorii, pgf. A10.1* 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 considerare elementele în baza constatărilor vizuale la fața locului.

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

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

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

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

**Condiții limitative:**

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

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

Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu 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, ediția 2025 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 cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”*** (Cf. SEV 102 Tipuri ale valorii, pgf. A10.1).

**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 20.12.2025 la un curs valutar de 1Euro = 5,0896 Lei.

**1.4.4. Data inspecției.**

Inspecția proprietății a fost realizată în ziua de 19.12.2025 de către ing. Marinescu Constantin în prezența reprezentantului clientului, prilej cu care s-au cules informații referitoare la proprietatea evaluată, s-a inspectat și fotografiat proprietatea evaluată. Nu s-au efectuat investigații privind eventuale contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

**1.4.5. Metodologia de evaluare folosită.**

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

-Abordarea prin piață. Metoda comparației directe/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 informațiilor 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, EDITIA 2025.

- CODUL DE ETICA AL PROFESIEI DE EVALUATOR AUTORIZAT.

- INSPECTIA PROPRIETATILOR IN SCOPUL EVALUARII.

- BAZA DE DATE A EVALUATORULUI.

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

-APLICATII CU EVALUAREA TERENULUI, COORDONATOR SORIN V STAN, EDITURA IROVAL, BUCURESTI 2010.

- BULETINUL INFORMATIV NR.3/2004 EDITAT DE IROVAL.

- LEGEA nr.219/1998 PRIVIND REGIMUL CONCESIUNILOR, ACTUALIZATA.

-LEGEA n.r.50/1991 REPUBLICATA PRIVIND AUTORIZAREA LUCRARILOR IN CONSTRUCTII.

-OG.54/2006 PRIVIND REGIMUL CONTRACTELOR DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICA.

- SPIC11\*EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE\* ANEVAR-IROVAL.



## CAPITOLUL 2 –PREZENTAREA DATELOR.

### 2.1. Identificarea proprietatii.

#### 2.1.1. Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale.

Terenul evaluat este situat in UAT Jebel, la iesire din localitate catre Liebling, pe partea stanga. Terenul are acces la o strada pietruita, este plan si imprejmuit. Suprafata terenului evaluat este de 1040 mp. Forma terenului este trapezoidala si se poate vedea din Planul de proiectie Stereo 70 existent in cartea funciara. Pe teren se afla construita o locuinta P+M, cu suprafata construita la sol de 98 mp, construita desfasurata de 192 mp, apartinand D-lui Boitar Darius. Terenul este in proprietatea Comunei Jebel-domeniu privat.

#### 2.1.2.Aspecte juridice,

Carte Funciara Nr. 408952 Jebel



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Jebel, Loc. Jebel

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinta                                         |
|---------|------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------|
| A1      | 408952                       | 1.040           | Teren imprejmuit;<br>Imobil inregistrat in CF sporadic 401800; |

Construcții

| Crt  | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa                            | Observatii / Referinta                                                                     |
|------|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 408952-C1                   | Jud. Timis, UAT Jebel, Loc. Jebel | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:98 mp; S. construita desfasurata:192 mp; Locuinta P+M |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                  | Referințe |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>19969 / 11/07/2022</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                  |           |
| Registru Cadastral al Imobilelor (UAT Jebel); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                  |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 408952 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 3983. | A1        |
| Act Administrativ nr. O.P. nr.743, din 30/06/1994 emis de PREFECTURA TIMIS;                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                  |           |
| B2                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) COMUNA JEBEL, Domeniul Privat                                                                       | A1        |
| Act Administrativ nr. 2069, din 16/03/2022 emis de Primaria Jebel (certificat existenta; Act Administrativ nr. 2069 certificat fiscal, din 16/03/2022 emis de Primaria Jebel; Act Administrativ nr. 5789 documentatie cadastrala receptionata, din 18/03/2022 emis de Ocpi Timis); |                                                                                                                                                                                  |           |
| B3                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1<br>1) BOITAR DARIUS                                                                                 | A1.1      |

#### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini |                                                                                                          | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>19969 / 11/07/2022</b>                                                                          |                                                                                                          |           |
| Act Administrativ nr. 304, din 27/12/2011 emis de Primaria Jebel;                                  |                                                                                                          |           |
| C1                                                                                                 | Intabulare, drept de CONCESIUNELg 50/1991, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) BOITAR DARIUS | A1        |

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

*Raport de evaluare*

#### **2.1.3. Amplasament, vecinatati si cai de acces.**

Terenul evaluat este intabulat in CF nr.408952, nr. top/cad 408952 Jebel. Accesul la teren se realizeaza din strada. Caile de acces spre teren sunt favorabile.

#### **2.1.4 Dotare cu utilitati.**

Terenul are, ca utilitati, reseaua de energie electrica si apa.

#### **2.1.5. Gradul de poluare.**

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

### **CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.**

#### **3.1. Descrierea pietei locale.**

##### **3.1.1. Definirea piețe**

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

##### **3.1.2. Analiza cererii**

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea de terenuri. Cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară/teren este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a utilitatilor, vecinatatilor, mediului si nu in ultimul rand a accesului la proprietate. La nivelul localitatii, actualmente se manifestă cerere moderată pentru acest tip de proprietati 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 si stocul de proprietati existente in faza de proiect Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica 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 potentialului vandabil al proprietatilor evaluate arata ca, la nivelul zonei/localitatii se constata interes moderat pentru cumpararea 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 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 amplasata proprietatea evaluata s-a desprins concluzia că **cea mai bună utilizare este cea pentru constructii rezidentiale** 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 evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piata** așa cum a fost ea definită 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.
- discuții purtate cu proprietarul/reprezentantii 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.

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

#### **4.2.2. Abordarea prin piață. Metoda comparației directe.**

Suprafața de teren evaluată este cea rezultată din actele oficiale de proprietate puse la dispoziție de clientul lucrării, respectiv 1.040 mp.

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se găsește pe teritoriul administrativ al comunei Jebel, județul Timiș.

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

**Tehnica 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 preț pentru loturi similare, care concurează cu proprietatea evaluată, poate aduce o mare contribuție la înțelegerea pieței.

**Tehnica 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. Această 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 să le prezinte în întregime. Când nu există disponibile terenuri comparabile pot fi aplicate, cu precauție, următoarele metode.

**Repartizarea(alocarea)** este o tehnică indirectă de comparație care utilizează o proporție între valoarea terenului și valoarea proprietății construite, sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o măsură/proporție de repartizare a prețului de piață total între teren și amenajările terenului și construcții, pentru scopuri comparative.

**Extractia (prin scadere)** este o altă tehnică de comparație indirectă (uneori denumită și abstracție). Prin această metodă valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor se estimează prin costul de înlocuire net, care se scade din prețul total al proprietăților comparabile. Rezultatul rezidual este o indicație a valorii posibile a terenului.

**Tehnica reziduală** pentru evaluarea terenului se aplică atunci când avem informații privind venitul și cheltuielile ca elemente de analiză. Este realizată o analiză financiară a venitului net care poate fi obținut printr-o utilizare generatoare de venit și se face o scădere, 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 proprietatiile 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 aplicarea metodei au fost culese date cu preturile de ofertare - tranzactionare a terenurilor intravilane din zona unde se afla terenul evaluat, sau zonele apropiate/similare la momentul efectuarii raportului de evaluare, sau apropiat acestuia.

## COMPARABILE VANZARI TERENURI

### COMPARABILA A

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-905-m-IDfFX>

**Teren de vanzare; 905 m<sup>2</sup>, 19 999 €, 22 €/m<sup>2</sup>**





**Suprafață utilă:** 905 m<sup>2</sup>, intravilan

### Descriere

De vânzare teren intravilan situat în Jebel, cu o suprafață de 905 m<sup>2</sup>, amplasat într-o zonă liniștită și ușor accesibilă.

Localizare excelentă, aproape de case noi și de drumul principal - strada în curs de asfaltare

Utilități (apă, curent, canal) disponibile în apropiere

Ideal pentru construcția unei locuințe sau pentru investiție pe termen lung. Tf 0727194169.

## COMPARABILA B

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-jebel-1300mp-247840418>

**Teren intravilan de 1300 mp, Asfalt – Jebel, 29.990 €.**



### Descriere teren

Teren intravilan pretabil constructii de vanzare in Jebel. FOXFORT propune teren intravilan pretabil constructii de vanzare in Jebel, avand o suprafata de 1300 mp, numar fronturi 1 si deschiderea de 14 ml la strada. Caracteristici teren: regim de inaltime permis Parter + Etaj + Mansarda. Pe teren se afla o casa veche aproximativ 50 mp utili ce necesita renovare sau demolare si o anexa de 70 mp utili. Utilitati: curent electric, apa, canalizare dar fara bransament, catv, fibra optica. Strada asfaltata. Tf 0373760383.

## COMPARABILA C

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-cu-casa>

Vand teren cu casa veche

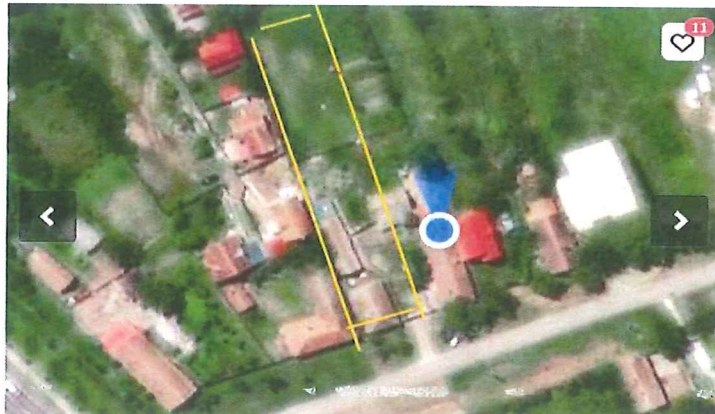
24 EUR negociabil

Telefon validat

Timis, Jebel

Vezi pe hartă

Valabil din 6/30/2025 1:09:03 PM



petre

Vezi toate anunțurile

0747480605

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

### Descriere

Vând teren intravilan cu casă veche 1300mp, front stradal 14m, în localitatea Jebel, terenul este situat pe strada asfaltată foarte aproape de DN59 E70.

Locația are toate utilități racordate.

Preț 24 de euro mp negociabil.

## COMPARABILA D

<https://www.romimo.ro/terenuri/vanzare/timis/jebel/>

Teren in Jebel 1500mp, 23 EUR



### Specificații

Suprafata terenului; 1500 m<sup>2</sup>. Front stradal; 20. Numar fronturi; 1

Amenajare strazi ;Asfaltate, Soseaua spre Liebling, după cimitir.

Facilități: curent, apă, canalizare iar gazul de anul viitor.

Tf 0740305701 Anghel Cristian

Alte caracteristici; Acces auto, Teren imprejmuit

Raport de evaluare

## **Explicarea ajustarilor pentru comparabilele din UAT Jebel, teren intravilan.**

### **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** - 15%
- comparabila **B** - 15%
- comparabila **C** -15%
- comparabila **D** - 15%

Marja de negociere nu reprezintă o ajustare, ea nu se ia în 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 ajustare negativa la comparabilele B, C, D si pozitiva la comparabila A.

#### **DESTINAȚIA (utilizarea terenului)**

Nu am aplicat ajustari la comparabile, au destinatie rezidentiala.

#### **AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)**

Am aplicat ajustare negativa la comparabile, au acces la strazimodernizate/in curs de modernizare.

#### **TOPOGRAFIE/RELIEF**

Nu am aplicat ajustari.

#### **UTILITĂȚI DISPONIBILE**

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

#### **FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE**

Nu am aplicat ajustare la comparabile.



Este selectata valoarea de 14,40 Euro/mp comparabila A deoarece are cea mai mica ajustare bruta (30,45%).

*In aceasta situatie avem:*

**Valoarea de piata estimata pentru teren este:**

**1.040 mp x 14,40 lei/mp x 5,0896 Lei/euro = 76.240 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 in vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informațiile de piața care au stat la baza aplicării ei, si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile terenului supus evaluării, in opinia evaluatorului **valoarea de piața** este justa si corespunzatoare tendintelor actuale ce se manifesta pe piata imobiliara specifica.

### **Concluzie:**

***In urma evaluarii efectuate de mine analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca negocierile in vederea vanzarii parcelei de teren situata in CF nr.408952, nr. top/cad 408952 Jebel, sa porneasca de la valoarea obtinuta prin metoda comparatiei directe/vanzarilor, adica:***

**73,30 Lei/mp, echivalent 14,40 Euro/mp.**

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. Extras de carte funciara nr. 408952, nr. top/cad 408952 Jebel.
3. Fisa de evaluare a terenului (Anexa nr.1)

