

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



RAPORT DE EVALUARE

Nr.121/19.05.2026

**ESTIMAREA VALORII DE PIATA TERENULUI SITUAT IN UAT
JEBEL, CF NR 406321, NR TOP/CAD 406321, COMUNA
JEBEL, JUDETUL TIMIS, IN VEDEREA VANZARII.**

CLIENT: PRIMARIA COMUNEI JEBEL.
DESTINATAR: 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: estimarea valorii de piata a terenul situat in UAT Jebel, intabulat in CF nr 406321, nr. cad/top. 406321, in vederea vanzarii.

Am inspectat si evaluat parcela de teren aflata la adresa/cartea funciara sus mentionata, in scopul estimarii **valorii de piata** in vederea vanzarii

Raportul de evaluare care urmeaza, constand in 15 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 prezentate in cuprinsul raportului a fost obtinuta urmatoarea valoare de piata:

Nr.crt.	Denumire activ	Valoare de piata (lei, rotunjit)
1	Teren extravilan pasune, in suprafata de 2.041 mp, intabulat in: - C.F nr.406321, nr cad/top 406321 Jebel.	55.620,00

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 de piata a terenului este in concordanta cu tendintele actuale ce se manifesta pe piata specifica.

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 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. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), 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 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
CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	5
1.1.Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.....	5
1.2.Scopul lucrării.....	5
1.3.Clientul si destinatarul lucrării.....	5
1.4.Bazele evaluarii.....	5
1.4.1. Ipoteze și condiții limitative.....	5
1.4.2.Valoarea estimată.....	6
1.4.3. Data evaluării.....	6
1.4.4.Data inspectiei.....	6
1.4.5.Metodologia de evaluare folosita.....	6
1.4.6.Modalități și termene de plată.....	7
1.6.Sursele de informare.....	7
CAPITOLUL 2 – PROPRIETATEA EVALUATA	7
2.1.Identificarea proprietatii.....	7
2.1.1.Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale.....	7
2.1.3.Amplasament,vecinatati si cai de acces.....	8
2.1.4.Dotare cu utilitati.....	9
2.1.5.Gradul de poluare.....	9
CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	9
3.1.Descrierea pietei locale.....	9
3.1.1.Definirea pieței.....	9
3.1.2.Analiza cererii.....	9
3.1.3.Analiza ofertei competitive.....	9
3.1.4.Echilibrul pieței.....	10
CAPITOLUL 4 – EVALUAREA PROPRIETATII.....	10
4.1.Cea mai buna utilizare (CMBU).....	10
4.2. Evaluarea terenului.....	10
4.2.1. Procedura de evaluare (Etapе parcurse, surse de informatii).....	10
4.2.2. Abordarea prin venit. Metoda capitalizarii venitului.....	11
CAPITOLUL 5 – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII.....	15
ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE.....	15

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 2.041 mp, situată în UAT Jebel, CF nr 406321, nr top/cad 406321, județul Timiș. Terenul aparține comunei Jebel, domeniu privat și urmează a fi vândut.

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 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.

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 situatie/parcelare/documentele/fotografiile cuprinse in lucrare au caracter orientativ neinfluentand valoarea obtinuta.;

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 catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului si evaluatorului nu este permisa.

Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

1.4.2.Valoarea estimată.

Evaluarea terenului s-a efectuat tinind cont de recomandarile Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2025 si de sarcinile din extrasul de carte funciara pus la dispozitia evaluatorului de catre clientul lucrarii (daca sunt). Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este **valoarea de piata**.

“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. SEV 102 Tipuri ale valorii, pgf. A10.1).

1.4.3. Data evaluării.

La baza efectuării evaluării au stat calculele si analizele efectuate, dar si informațiile culese de evaluator cu privire la nivelul actual al prețurilor de vanzare 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 19.05.2026, la un curs valutar de 1Euro =5,2270 Lei.

1.4.4.Data inspectiei.

Inspectia proprietatii a fost realizata in ziua de 19.05.2026 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 de piata** asa cum a fost ea definita anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost utilizata urmatoarea abordare:

Abordarea prin venit. Metoda capitalizarii rentei funciare.

1.4.6.Modalități și termene de plată.

Valoarea prezentata ca opinie în prezentul raport de evaluare este calculata fara a lua in considerare vanzarea 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 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.
- Inspectia proprietatii prin care s-au constatat:
- caracteristicile terenului/cladirii 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
- 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 ce leaga localitatea Jebel de orasul Deta. Proprietatea nu este imprejmuita.Terenul are o forma elipsoidala

2.1.2.Aspecte juridice.

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 406321 Jebel



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Jebel

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	406321	2.041	Teren neimprejuiat;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17338 / 11/07/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Jebel); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 406321 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1248.	A1
Act Administrativ nr. 17, din 09/03/2022 emis de Consiliul Local Jebel;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEHCL NR.17/09.03.2022, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA JEBEL-DOMENIUL PRIVAT	A1
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRAREHCL NR.17/09.03.2022, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILUL LOCAL JEBEL	A1

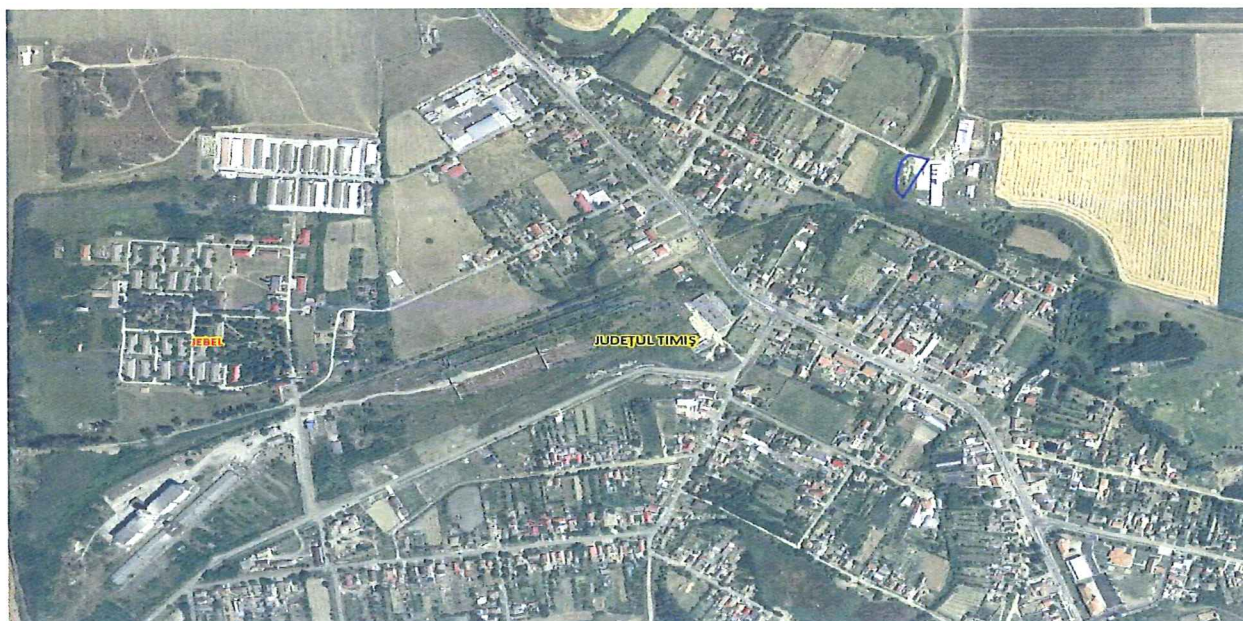
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele 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 UAT Jebel, in extravilan. Accesul la proprietate se realizeaza pe un drum nemodernizat. Vecinatatile sunt favorabile .



2.1.4.Dotare cu utilitati.

Terenul nu are utilitati.

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 chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile. Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară locală se definește ca piața proprietatilor de tip teren, piața a cărei limită geografică este, comuna Jebel, jud. Timis.

3.1.2.Analiza cererii.

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

3.1.3.Analiza ofertei competitive.

Pe piața imobiliară oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente.

Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar. În cadrul analizei au fost luate în considerare inventarul de proprietăți care sunt comparabile, în privința destinației/marimii, cu cea evaluată. În zona există puține oferte pentru vânzări de proprietăți similare.

3.1.4.Echilibrul pieței

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

CAPITOLUL 4 – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.

4.1.Cea mai buna utilizare (CMBU).

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodei/metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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

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

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

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

- permisibilă 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 actuală** deoarece îndeplinește criteriile ce definesc noțiunea de cea mai buna utilizare, fiind cea mai profitabilă.

4.2. Evaluarea terenului.

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

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** 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 venit. Metoda capitalizării venitului/capitalizare directă.

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

Etapă parcursă pentru determinarea acestei valori au fost:

- studierea documentației topografice aferente și inspecția terenului.
- 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 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 venit. Metoda capitalizării venitului.

Suprafata de teren, supusa evaluarii este cea rezultata din extrasul de carte funciara nr 406321, nr top/cad.406321 Jebel, pus la dispozitie de clientul lucrarii, respectiv 2.041 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 și 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 capitalizarii rentei funciare.

În esență, metoda presupune că proprietarul își arendează pământul, iar în acest caz arenda încasată pe hectar reprezintă renta funciară (renta solului).

Teoria structurii spațiale a producției agricole.

Teoria structurii spațiale a producției agricole își are originea în teoria orașului izolat, elaborată de J.H. von Thunen în 1826. Pe baza acestei teorii, W. Isard și E.S. Dunn au elaborat mai recent un model nou, care pornește de la următoarele premise:

- există o singură piață pe care poate fi vândută producția agricolă;
- întreaga producție agricolă este direcționată spre această piață;
- pământul este omogen din punct de vedere al fertilității;
- pentru simplificare, se consideră că se cultivă o singură cultură – grâu.

Diferența dintre venituri și costuri reprezintă, în sens tehnic, renta și devine rentă în sens economic atunci când este plătită proprietarului funciar. Să presupunem că nu se plătește renta. Un fermier observă că diferența dintre venituri și costuri depinde de plasarea terenului în raport cu piața de desfacere: astfel, această diferență crește pe măsură ce distanța față de piață scade. În consecință, renta plătită de el va fi proporțională cu această diferență: cu cât diferența va fi mai mare, cu atât renta va fi mai mare.

Competiția dintre fermieri pentru terenurile cele mai bine plasate face ca profitul suplimentar al fermierilor care cultivă terenuri mai apropiate de piață să fie preluat de către proprietar sub formă de rentă (așa cum am arătat mai sus, renta este direct proporțională cu diferența dintre venituri și costuri și invers proporțională cu distanța față de piața de desfacere). Astfel, fermierului îi revine doar profitul normal, care poate fi considerat o formă de plată a muncii.

Renta funciară apare ca fiind rezultatul unei duble condiționări:

- pe de-o parte depinde de situarea terenului în raport cu piața de desfacere;
- pe de altă parte, depinde de cerere, respectiv de preț;

Competiția face ca profiturile suplimentare (supraprofiturile) să fie încasate de proprietarii funciari sub formă de rentă și, în același timp, ca fiecare fermier să obțină profit normal indiferent de plasarea terenului sau, astfel încât să fie motivat să producă.

Din punct de vedere teoretic, fermierului îi este indiferent unde se află terenul său, cu condiția, ca mărimea rentei funciare să nu depășească diferența dintre venituri și costuri.

Indiferent de ajustarea mărimii rentei funciare de către proprietari, în raport cu prețul de desfacere, aceasta va trebui să-i asigure fermierului profitul normal.

În același timp, pe piața bunurilor se stabilește prețul de echilibru, în mod simultan sau iterativ. Acesta corespunde unei oferte care egalează cererea, ofertă care corespunde acelei suprafețe de teren care asigură satisfacerea cererii. Oferta de teren este influențată deci de mărimea rentei și de cererea de produse agricole.

Sintetizând, putem concluziona că:

- pentru fiecare utilizator potential de teren exista un set de rente oferite astfel încât utilizatorului îi este indiferenta situarea de-a lungul oricareia dintre aceste functii;

- prețul de echilibru (renta de echilibru) pentru un anumit teren este găsit prin compararea ofertelor de rentă ale potențialilor utilizatori, ulterior alegându-se cea mai bună dintre acestea;

- cantitatea de pământ de echilibru este determinată prin selectarea ofertelor de rentă corespunzătoare fiecărui utilizator.

Pretul pământului reflectă raritatea acestuia, calitatea, precum și cheltuielile aferente întreținerii și exploatării sale (inclusiv impozite și taxe).

Din punctul de vedere al unui economist, activitatea agricolă se deosebește de alte activități prin aceea că principala resursă utilizată – solul – nu este perfect reproductibilă: un element fundamental al procesului de producție nu poate fi creat de om, consecința fiind aceea că, în mare parte, condițiile de producție sunt impuse de către natură. În termeni economici, aceasta înseamnă că, în cazul resurselor naturale, curba ofertei este relativ rigidă la variațiile prețului.

Aplicarea metodei rentei funciare.

În evaluările pe bază de rentă funciară există o serie de factori care influențează valoarea finală;

Acești factori sunt:

Clasa de calitate a terenurilor - pentru care se acordă o notă de bonitare în funcție de producția medie obținabilă. Există în acest sens 5 clase de calitate:

Clasa I 81-100 puncte;

Clasa II 61-80 puncte;

Clasa III 41-60 puncte;

Clasa IV 21-40 puncte;

Clasa V 1-20 puncte.

Fiecare clasă de calitate se împarte în trei categorii în funcție de gruparea parcelelor, forma și obstacole, distanța față de centrul localității, de centrul de valorificare și depozitare a produselor, de gară, de calitatea drumurilor, etc astfel:

Categoria A- terenuri cu sol uniform, cu forme și dimensiuni optime pentru mecanizare, grupate, cu acces ușor și distanță mică.

Categoria B- terenuri cu sol moderat uniform, cu forme și dimensiuni ce asigură condiții medii de mecanizare, moderat grupate, cu acces mediu și distanță medie.

Categoria C- terenuri cu sol neuniform, cu forme și dimensiuni ce au condiții diferite de mecanizare, dispersate, drumuri necorespunzătoare și la distanțe mari.

Pentru determinarea clasei de calitate a terenurilor (din unitățile administrativ-teritoriale supuse evaluării) au fost consultate lucrări de specialitate în domeniul pedologiei și hărți cu structura și calitatea solurilor din zonă. La stabilirea valorii s-a luat în calcul media claselor pe unitatea administrativ teritorială.

Producția potențială exprimată în grâu sau echivalent grâu (PM) - fiecărei suprafețe de teren evaluate i s-a acordat o notă de bonitare „Nb”, în funcție de clasă de calitate și de categorie. Fiecărui punct de bonitare i s-a atribuit o producție medie de 40 kg grâu sau echivalent – grâu – rezultând o producție medie de grâu la hectar (Ordinul MAA 26/1994, art.8).

Pentru a echivala diverse producții la produsul etalon „grâu” se folosesc **coeficienți de convertibilitate** (Anexa 2 la Ordinul MAA, Legea 16/1994)– astfel:

- Grau :1,00
- Orz: 1,10.
- Porumb:1,30
- Floarea soarelui:0,40
- Sfecla de zahar: 7,00
- Cartofi de toamna:5,00

Prețul mediu de valorificare a grâului – PV (lei/kg), funcție de „cotația bursieră”. La data evaluării, acesta se situează în intervalul: 0,90-1,30 Lei/kg.

Valoarea producției – VP (lei /ha), care se obține prin aplicarea formulei:

$$VP = PM \times PV$$

Renta funciară ce corespunde pământului ca mijloc de producție este apreciată la 17 %.

$$\text{Valoarea rentei funciare în lei /ha} = VP \times 17\% = (PM \times PV) \times 17\%$$

Rata normală a dobânzii este inversul dobânzii de pe piața bancară și care se apreciază a se situa la nivelul de 100/6.5

Pe baza acestor factori și altora asemenea lor, se calculează o valoare unitară de bază a terenului pe hectar – VTA.

Valoarea unitară de bază a terenului (VTA) se obține cu formula:

$$VTA = (PM \times PV) \times 17\% \times 100/6.5$$

În situația evaluării terenului din **UAT Jebel** am avut la baza următoarele elemente:

- Clasa de calitate medie a terenului: 90 pct, conform datelor din Ghidul evaluatorului funciar din România, alte lucrări de specialitate.
- Pretul mediu al grâului de panificație luat în calcul, pentru zona = 1,20 lei/kg.
- Pentru terenuri arabile se aplică coeficientul =1.
- Criterii și note de corectare a valorii de randament a terenului (Anexa nr 2) = 5.70.
- Pentru alte categorii de terenuri, altele decât arabile, se aplică următorii coeficienți de corectare (Conf. HG 59/1994):
 - pasune=0,7-0,9; fâneată=0,7-0,9; livada clasică=1; pădure = 1,5; livada intensivă=2; vie hibridă=1; vie nobilă=2,5; vegetație forestieră = 0,7; helestei =3; păduri alpine =0,6; drum =0,2; neproductiv (balti, stufăriș, ape,) =0,25-0.35.

Înlocuind în formula:

$$VTA = (PM \times PV) \times 17\% \times 100/6.5$$

avem valoarea parcelei de teren evaluată.

Detalii privind modul de calcul și valoarea obținută pentru teren sunt prezentate în cuprinsul fișei de evaluare (Anexa nr 1)

CAPITOLUL 5 – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII.

Pentru stabilirea rezultatului final am 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, relevanța acestuia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse 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 a rezultat urmatoarea valoare:

NR.CRT.	CF	NR CAD/TOP	SUPRAFATA(mp)	VALOARE	
				LEI	EURO
1	406321	406321	2.041	55.620,00	10.640,00
	TOTAL			55.620,00	10.640,00

Concluzie finala. Opinia evaluatorului:

In urma evaluarii efectuate de mine, analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca valoarea de piata a terenului evaluat, situat in UAT Jebel este de:

55.620 Lei, echivalent 10.640 Euro (valori rotunjite).

ING. MARINESCU CONSTANTIN, EPI.

EVALUATOR AUTORIZAT- MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.13947.

ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE.

1. Plan de incadrare in zona, imagine satelit.
2. Extras din planul cadastral.
3. Extras de carte funciara nr 406321, nr cad/top 406321 Jebel.
4. Fisa de evaluare a terenului (Anexa nr 1).
5. Criterii si note de corectie a valorii de randament a terenului (Anexa nr 2).
6. Rata dobanzii de politica monetara.
7. Fotografii teren evaluat.