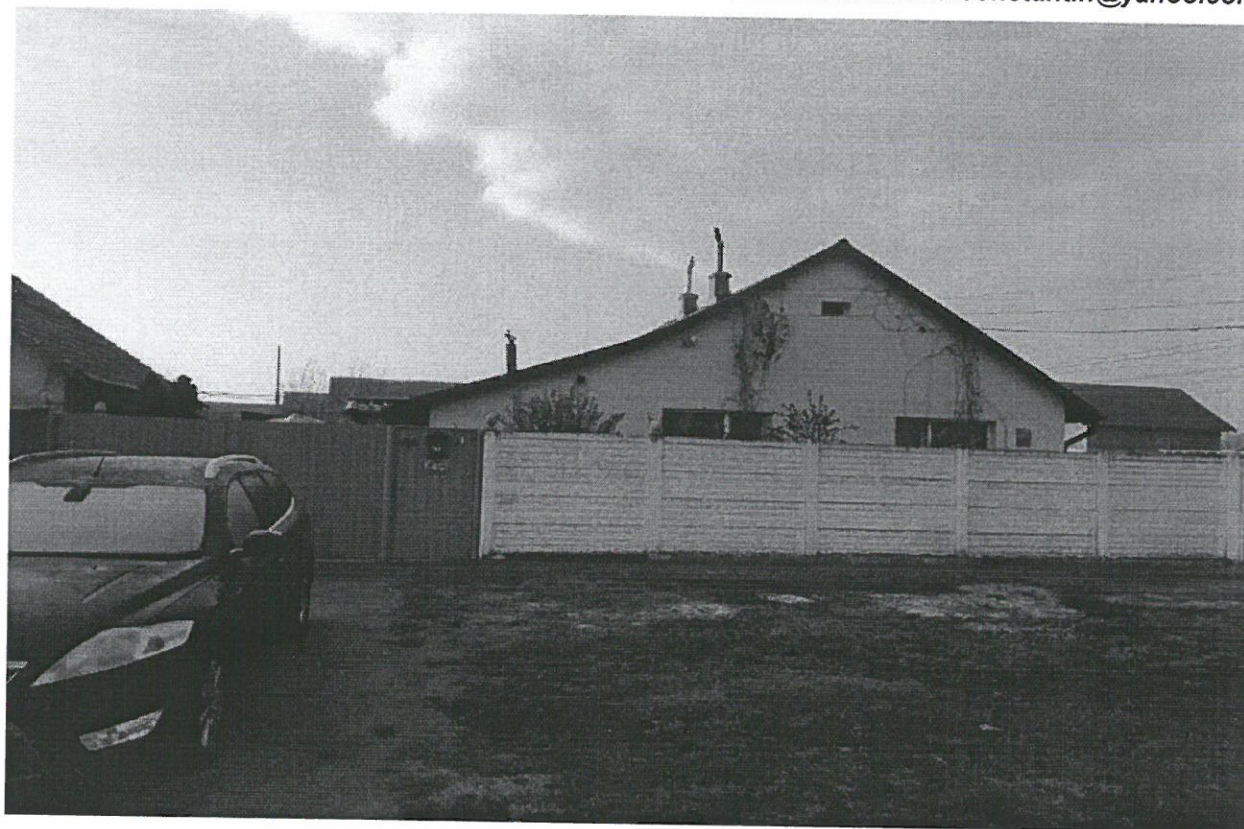


ROMANIA
PRIMĂRIA COMUNEI LIEBLING
Județul TIMIȘ
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 5380
Data 14-04-2022

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



RAPORT DE EVALUARE

Nr.43/11.04.2022

**ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI INTRAVILAN
SITUAT IN SAT LIEBLING,nr.245, CF NR 400356, NR CAD
400356, COMUNA LIEBLING,JUDETUL TIMIS IN VEDEREA
INCEPERII NEGOCIERILOR PENTRU VANZARE.**

CLIENT: PRIMARIA COMUNEI LIEBLING.
DESTINATAR: PRIMARIA COMUNEI LIEBLING.

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.

LIEBLING

RAPORT DE EVALUARE

Catre,

PRIMARIA COMUNEI LIEBLING,

Referitor la evaluarea terenului concesionat, situat in CF nr. 400356, nr cad 400356 Liebling in scopul estimarii valorii de piata pentru vanzare.

Am inspectat si evaluat terenul concesionat cuprins in CF nr. 400356, nr top/cad 400356 Liebling in scopul estimarii valorii de piata pentru vanzare.

Raportul de evaluare care urmeaza, constand in 13 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 capitalizarii venitului a fost obtinuta urmatoarea valoare de piata a terenului concesionat pentru inceperea negocierilor in vederea vanzarii:

Valoarea de piata a parcele de teren concesionata este :

15.085 Lei, echivalent 3.050 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 este in concordanta cu tendintele actuale ce se manifesta pe piata imobiliara.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt :

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- valoarea este o opinie asupra unei valori .

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

Raport de evaluare

3. Declaratie de conformitate.

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatul prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

4.Certificare.

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1.4.1.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, ANEVAR, editia 2022

1.4.6.Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat in conformitate cu cu SEV-400* Verificarea evaluarilor*. La data elaborarii acestui raport evaluatorul a indeplinit cerintele programului de educatie continua a A.N.E.V.A.R., avand incheiata asigurarea de raspundere profesionala.

Rezultatele si informatiile cuprinse in lucrare se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut, integral si intotdeauna, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele prezentate/evidentiate.

Lucrarea a fost redactata in 3(trei) exemplare, din care 2(doua) pentru beneficiar.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de Ing. Marinescu Constantin, evaluator autorizat-membru titular A.N.E.V.A.R. (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), legitimația nr.13947, specialitatea**Evaluari bunuri imobile**, domiciliat în Timișoara, strada Ion Romanu nr. 10, tf. 0744626382, e-mail: marinescu.constantin@yahoo.com. Evaluatorul este autorizat din anul 2003, persoana fizica autorizata din anul 2009, este agreat de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, Ministerul Mediului si Padurilor din anul 2010 si are la activ peste 2500 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, P.F.A.

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
1.5. Responsabilitatea față de terți	7
1.6. Sursele de informare.	7
CAPITOLUL 2 –PREZENTAREA DATELOR.	8
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	8
2.1.4 Dotare cu utilitati.	8
2.1.5.Gradul de poluare.	9
CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.	9
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
CAPITOLUL 4 – EVALUAREA PROPRIETATII.	10
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 venit. Metoda capitalizarii venitului	11
CAPITOLUL 5 - CONCLUZII/REZULTATUL EVALUARII.	12
ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE.....	13

CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.

1.1.Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan concesionat, categoria curti construcții, în suprafața de 723 mp situat în CF nr. 400356, nr top/cad 400356, comuna Liebling, județul Timis.

1.2.Scopul lucrării:

Estimarea valorii de piață a terenului așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii, pgf.30.1 pentru vânzare..

1.3.Clientul și destinatarul lucrării:

Prezentul Raport de evaluare se adresează Primăriei Comunei Liebling, Județul Timis.

1.4.Bazele evaluării.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

1.4.1. Ipoteze și condiții limitative.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare au fost:

Ipoteze:

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.

Evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există alte datorii care au legătură cu proprietatea evaluată în afara celor cuprinse în extrasul de carte funciara. Nu s-au luat în considerare implicațiile pe care le poate avea schimbarea destinației proprietății.

Se presupune că nu există condiții ascunse ale proprietății care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză ci a luat în considerație elementele în baza constatărilor vizuale la fața locului .

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

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

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

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 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 terenului s-a efectuat ținând cont de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022 și de sarcinile din extrasul de carte funciara pus la dispoziția evaluatorului de către clientul lucrării (dacă sunt). Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este **valoarea de piață**.

“Valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un 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 104 Tipuri ale valorii, pgf.30.1.).

1.4.3. Data evaluării.

La baza efectuării evaluării au stat documentele puse la dispoziția evaluatorului (extras de carte funciara, planuri, situații financiare..), constatările desprinse de acesta cu prilejul inspecției în teren, calculele și analizele efectuate de evaluator, dar și informațiile obținute din presa și publicațiile de specialitate privind nivelul prețurilor de tranzacționare, la acest moment, pe piața liberă, a unor proprietăți similare. Evaluarea a fost realizată pentru data de 11.04.2022 la un curs valutar de 1Euro = 4,9409 Lei.

1.4.4. Data inspecției.

Inspectia proprietatii a fost realizata in ziua de 11.04.2022 de catre ing. Marinescu Constantin in prezenta reprezentantilor clientului si concesionarului, prilej cu care s-au cules informatii referitoare la proprietatea evaluata, s-a inspectat si fotografiat proprietatea evaluata. Nu s-au efectuat investigatii privind eventuale contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

1.4.5. Metodologia de evaluare folosita.

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 venit. Metoda capitalizării venitului.

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 si fara TVA. etc.

1.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor si informațiilor furnizate de către clientul lucrării/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 întocmirii prezentului raport de evaluare au fost :

-Informatii privind istoricul si situatia juridica a terenului puse la dispozitie de catre proprietar si/sau reprezentantii acestuia.

- Inspecția terenului prin care s-au constatat:
 - caracteristicile terenului și dimensiunile prezentate în plan.
 - Informații de pe piața imobiliară locala, agenții imobiliare și persoane fizice.
- Surse bibliografice:
 - STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2022.
 - 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); [Publitim. Romimo.ro](http://Publitim.Romimo.ro), tocmai.ro, [Multe Case.ro](http://MulteCase.ro), OLX.ro, etc.
 - APLICATII CU EVALUAREA TERENULUI,COORDONATOR SORIN V STAN, EDITURA IROVAL, BUCURESTI 2010.
 - 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.
 - COLECTIA PUBLI.24/2022.
 - BULETINUL INFORMATIV NR.3/2004 EDITAT DE IROVAL .

CAPITOLUL 2 –PREZENTAREA DATELOR.

2.1. Identificarea proprietatii.

2.1.1. Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale.

Terenul evaluat este situat in intravilanul comunei Liebling, la nr. 245, judetul Timis. Terenul are acces direct la o strada modernizata, asfaltata. Suprafata terenului evaluat este de 723 mp. Terenul este plan si imprejmuit. Terenul are front stradal de 15,441 m. Forma terenului este dreptunghiulara si se poate vedea din Extrasul de carte funciara. Pe teren se afla construita o casa in regim parter, in suprafata construita la sol de 108 mp. Detalii in extrasul de carte funciara si fotografiile cuprinse in capitolul ANEXE la raport.

2.1.2.Aspecte juridice.

TEREN INTRAVILAN
Carte Funciara Nr. 400356 Liebling

Nr. CF vechi: 1902
Nr. topografic: 3714/14

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan
Adresa: Loc. Liebling, Nr. 245, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	400356	Din acte: 723 Masurata: 730	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	400356-C1	Loc. Liebling, Nr. 245, Jud. Timis	Nr. niveluri 1: 5. construita la sol: 108 mp. CASA P

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
1382 / 20/07/1959 Lege nr. 187/1945;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) COMUNA LIEBLING, DOMENIU PRIVAT OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1902)	A1
5907 / 11/09/2006 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BURCA DUMITRU 2) BURCA MIHAELA-MARIA	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
--	-----------

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

2.1.3. Amplasament,vecinatati si cai de acces.

Terenul evaluat este amplasat in CF nr. 400356, nr top/cad 400356 Liebling. Accesul la teren se realizeaza din strada. Caile de acces spre teren sunt favorabile.

2.1.4 Dotare cu utilitati.

Terenul are la gard retea de energie electrica , apa si canal.

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 Liebling, județului Timiș.

3.1.2. Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea de terenuri. Cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară/teren este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a utilitatilor, vecinătăților, mediului și nu în ultimul rând a accesului la proprietate. La nivelul localității, actualmente se manifestă cerere moderată pentru acest tip de proprietate imobiliară.

3.1.3. Analiza ofertei competitive .

Pe piața imobiliară oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar.

3.1.4. Echilibrul pieței

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

CAPITOLUL 4 – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.

4.1. Cea mai bună utilizare(CMBU).

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

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

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

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

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

Din studiul asupra pieței aferente zonei în care este amplasată proprietatea evaluată s-a desprins concluzia că **cea mai bună utilizare este cea rezidențială** deoarece îndeplinește criteriile ce definesc noțiunea de cea mai bună utilizare.

4.2. Evaluarea proprietății/terenului.

4.2.1.Procedura de evaluare (Etape parcurse, 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.

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 terenului .
- discuții purtate cu proprietarul/reprezentanții proprietarului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea evaluării;

- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii de piață a terenului.

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 .

Suprafața de teren evaluată a fost cea rezultată din actele oficiale de proprietate (extrasul de carte funciara, contractul de concesiune) puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, respectiv 723 mp. Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se găsește în UAT Liebling, Județul Timis. În stabilirea valorii de piață a terenului evaluatorul a aplicat :

METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI.

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concedent am avut în vedere :

- durata rămasă a contractului,
- fluxurile financiare generate de încasarea redevenței contractuale,
- valoarea terminală la finele contractului de concesiune .

În această situație au fost evaluate :

a)-drepturile de folosință cedate pe durata contractului,

b)-valoarea terminală a terenului la finele contractului.

a)Valoarea dreptului de folosință cedat(V) a fost estimată prin metoda actualizării veniturilor pentru plăți anuale pentru numărul de ani rămași din contract .

$$V = R \times f$$

Sau :

$$V = R \times \{1 - 1/(1+k)^n\} / k.$$

Unde :

V=valoarea dreptului de folosință cedat.

R=redevența anuală .

f=factorul de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic).

n=numărul de ani rămași din contract.

k=rata de actualizare

b)Valoarea terminală actualizată (Vt) a fost estimată prin parcurgerea a două etape :

- estimarea valorii de piață a terenului (Vp) la data încetării contractului de concesiune,
- estimarea ratei de actualizare pentru teren(Kt)

$$Vt = Vp / (1+Kt)^n$$

Având în vedere cele de mai sus ,formula generală de estimare a valorii de utilizare a terenului concesionat este :

$$V = R \times \{1 - 1/(1+k)^n\} / k \times \{Vp / (1+kt)^n\}$$

Cunoscand ca: redeventa anuala este de 1,00 lei/mp/an, suprafata evaluata este de 723 mp, numarul de ani ramasi din contract = 28, estimand ca redeventa anuala va creste cu 10% , valoarea terenului va creste cu 3 %, iar rata de actualizare pentru teren va fi de 6 % rezulta urmatoarele :

A)Valoarea dreptului de folosinta cedat= 6.728,65 LEI.

B)Valoarea terminala actualizata =8.354,14 LEI.

TOTAL VALOARE TEREN CONCESIONAT(A+B)= 15.085 LEI(rotunjit).

Calculule efectuate de evaluator si valorile exprimate se regasesc in Anexa Nr.1 si Anexa Nr. 2 din capitolul ANEXE la raport.

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII/REZULTATUL EVALUARII.

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 proprietății imobiliare (terenului) supusa 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. 400356, nr top/cad 400356 Liebling, sa porneasca de la valoarea obtinuta prin metoda capitalizarii venitului, adica:

20,85 Lei/mp, echivalent 4,20 Euro/mp (fara TVA).

ING. MARINESCU CONSTANTIN, P.F.A.

EVALUATOR AUTORIZAT, MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.13947.



ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE.

1. Extras din Planul cadastral pe ortofotoplan-ePayment.
2. Extras de carte funciara nr. 400356, nr top/cad 400356, comuna Liebling
3. Fisa de evaluare a terenului concesionat (Anexa nr.1, Anexa nr. 2).
4. Act additional la Contractul de concesiune nr.2060/25.05.2001.
5. Copie Carte de identitate concesionar.
6. Fotografii teren evaluat.



Termeni și condiții de utilizare

Localizare rapida

Bacau

Cautare imobil

Judet: TIMIS

UAT: Liebling

Numar carte funciara:

400356

Cautare imobil

Selectare fundal



Ortofoto 2005



Ortofoto 2008



Ortofoto 2009



Ortofoto 2010



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 400356 Liebling

Nr. cerere	6827
Ziua	31
Luna	03
Anul	2022

Cod verificare
100114559730



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 1902
Nr. topografic: 3714/14

Adresa: Loc. Liebling, Nr. 245, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	400356	Din acte: 723 Masurata: 730	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	400356-C1	Loc. Liebling, Nr. 245, Jud. Timis	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 108 mp; CASA P

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
1382 / 20/07/1959			
Lege nr. 187/1945;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1		A1
	1) COMUNA LIEBLING, DOMENIU PRIVAT		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1902)		
5907 / 11/09/2006			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1		A1.1
	1) BURCA DUMITRU		
	2) BURCA MIHAELA-MARIA		

C. Partea III. SARCINI

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
400356	Din acte: 723 Masurata: 730	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	730	-	-	3714/14	TEREN IMPREJMUIT

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	400356-C1	construcții de locuințe	108	Cu acte	S. construita la sol: 108 mp; CASA P

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.441
2	3	47.685
3	4	15.29
4	1	47.408

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 75 RON, -Chitanța internă nr.2021118704/31-03-2022 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

04-04-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
MARIA CAMELIA MOJZI

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

VALOAREA DREPTULUI DE FOLOSINTA

Suprafata terenului				723	mp
Curs euro				4.9409	LEI
Redeventa anuala/mp				1.0000	LEI
k =		10	%		
1+k =		0.1			
		1+k =			
i =	1	1.1	(1+k) la i =	1 / (1+k) la i =	
	2	1.1	1.1	0.909090909	
	3	1.1	1.21	0.826446281	
	4	1.1	1.331	0.751314801	
	5	1.1	1.4641	0.683013455	
	6	1.1	1.61051	0.620921323	
	7	1.1	1.771561	0.56447393	
	8	1.1	1.9487171	0.513158118	
	9	1.1	2.14358881	0.46650738	
	10	1.1	2.357947691	0.424097618	
	11	1.1	2.59374246	0.385543289	
	12	1.1	2.853116706	0.350493899	
	13	1.1	3.138428377	0.318630818	
	14	1.1	3.452271214	0.28966438	
	15	1.1	3.797498336	0.263331254	
	16	1.1	4.177248169	0.239392049	
	17	1.1	4.594972986	0.217629136	
	18	1.1	5.054470285	0.197844669	
	19	1.1	5.559917313	0.17985879	
	20	1.1	6.115909045	0.163507991	
	21	1.1	6.727499949	0.148643628	
	22	1.1	7.400249944	0.135130571	
	23	1.1	8.140274939	0.122845974	
	24	1.1	8.954302433	0.111678158	
	25	1.1	9.849732676	0.101525598	
	26	1.1	10.83470594	0.092295998	
	27	1.1	11.91817654	0.083905453	
	28	1.1	13.10999419	0.076277684	
	29	1.1	14.42099361	0.069343349	
	30	1.1			
	31	1.1			
	32	1.1			
	33	1.1			
	34	1.1			
	35	1.1			
		1.1			
	41	1.1			
	42	1.1			
	43	1.1			
	44	1.1			
	45	1.1			
	46	1.1			
	47	1.1			
	48	1.1			
	49	1.1			
f = SUMA de la i = 1 la i = 28 de 1/(1+k) la puterea i =				9.31	EURO
Redeventa anuala R =				146.33	EURO
Valoarea dreptului de folosinta V = R x f =				1361.83	EURO
				6728.65	LEI

ANEXA NR.2

VALOAREA TERMINALA					
			Cresterea anuala a valorii terenului =	3 %	
			Valoarea de piata a terenului la data evaluarii ANUL1Vp =	7 EURO/mp	
			ANUL 2	7.21	
			ANUL 3	7.43	
			ANUL 4	7.65	
			ANUL 5	7.88	
			ANUL 6	8.11	
			ANUL 7	8.36	
			ANUL 8	8.61	
			ANUL 9	8.87	
			ANUL 10	9.13	
			ANUL 11	9.41	
			ANUL 12	9.69	
			ANUL 13	9.98	
			ANUL 14	10.28	
			ANUL 15	10.59	
			ANUL 16	10.91	
			ANUL 17	11.23	
			ANUL 18	11.57	
			ANUL 19	11.92	
			ANUL 20	12.27	
			ANUL 21	12.64	
			ANUL 22	13.02	
			ANUL 23	13.41	
			ANUL 24	13.82	
			ANUL 25	14.23	
			ANUL 26	14.66	
			ANUL 27	15.10	
			ANUL 28	15.55	
			ANUL 29		
			ANUL 30		
			ANUL 31		
			ANUL 32		
			ANUL 33		
			ANUL 34		
			ANUL 35		
			ANUL 41		
			ANUL 42		
			ANUL 43		
			ANUL 44		
			ANUL 45		
			ANUL 46		
			ANUL 47		
			ANUL 48		
			ANUL 49		
			Rata de actualizare pentru teren kt =	7	
			(1+kt) =	1.07	
			n =	28	
			(1+kt) la puterea n	6.648838364	
Valoarea terminala actualizata pentru teren = $V_p/(1+kt)$ la puterea n				2.34	EURO/mp
Valoarea terminala actualizata a intregii suprafete concesionate				1690.81	EURO
				8354.14	LEI
VAL. TEREN CONCESIONAT = Val. Dreptului de folosinta + Val. terminala =				3052.64	EURO
				15082.79	LEI

ROMANIA
JUDETUL TIMIS
COMUNA LIEBLING
PRIMARIA LIEBLING

ACT ADITIONAL NR. 525/23.04.07

LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 2060/25.05.2001

Având în vedere art. 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, la Contractul de Concesiune nr. 2060 din 25 mai 2001, la Cap. I. PĂRȚILE CONTRACTULUI, intervine următoarea modificare :

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTULUI va avea următorul cuprins :

Între Primăria Comunei Liebling județul Timiș, reprezentată prin domnul Mircea Meheedin având funcția de Primar în calitate de concendent și Burcă Dumitru domiciliat în Timișoara str. Școlii nr. 13 - TM legitimată cu CI seria 77 nr. 336590, în calitate de concesionar.

Celelalte prevederi ale Contractului de Concesiune rămân neschimbate.

CONCIDENT
PRIMAR,
Mircea Meheedin



CONCESIONAR,
Burcă Dumitru

Burcă

ROUMANIE

CARTE
D'IDENTITE

CNP 2550124131238
Nume/Nom / last name
BURCA
Prenume/Prenom / first name
MIAELA-MARIA
Cetate/Jurisdiction/locality
Romania / ROU
Loc nasterii/Lieu de naissance / Place of birth
Jud.CS Ors.Bocsa
Domiciliu/Adresse / Address
Jud.TM Sat.Liebling (Com.Liebling)
nr.245
Emisa de/Cebrate par/Issued by
SPLCP Deta
Validitate/Validity
29.01.19-24.01.2079

IDROBURCA<<MIAELA<MARIA<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<

TZ492886<3ROU5501247F790124321312380

ROMANIA

ROUMANIE		ROMANIA	
CARTE D'IDENTITE	CARTE DE IDENTITATE	IDENTITY CARD	
CNP 1540812131240	SERIA TZ NR 492885	V2X3R	
Nume/Nom/Last name BURCA			
Prenume/Prenom/First name DUMITRU			
Cetatenie/Nationalite/Nationality Română / ROU			
Sex/Sexe/Sex M			
Loc nastere/Lieu de naissance/Place of birth Jud.CT Mun.Constanța			
Domiciliu/Adresse/Address Jud.TM Sat.Liebling (Com.Liebling)			
nr.245			
Emită de/Delivree par/Emitted by SPCLEP Deta	Valabilitate/Validite/Validity 29.01.19-12.08.2079		
IDROUBURCA<<DUMITRU<<<<<<<<<<<<<<<<<			
TZ492885<OROU5408128M790812711312400			

FOTOGRAFII TEREN EVALUAT

