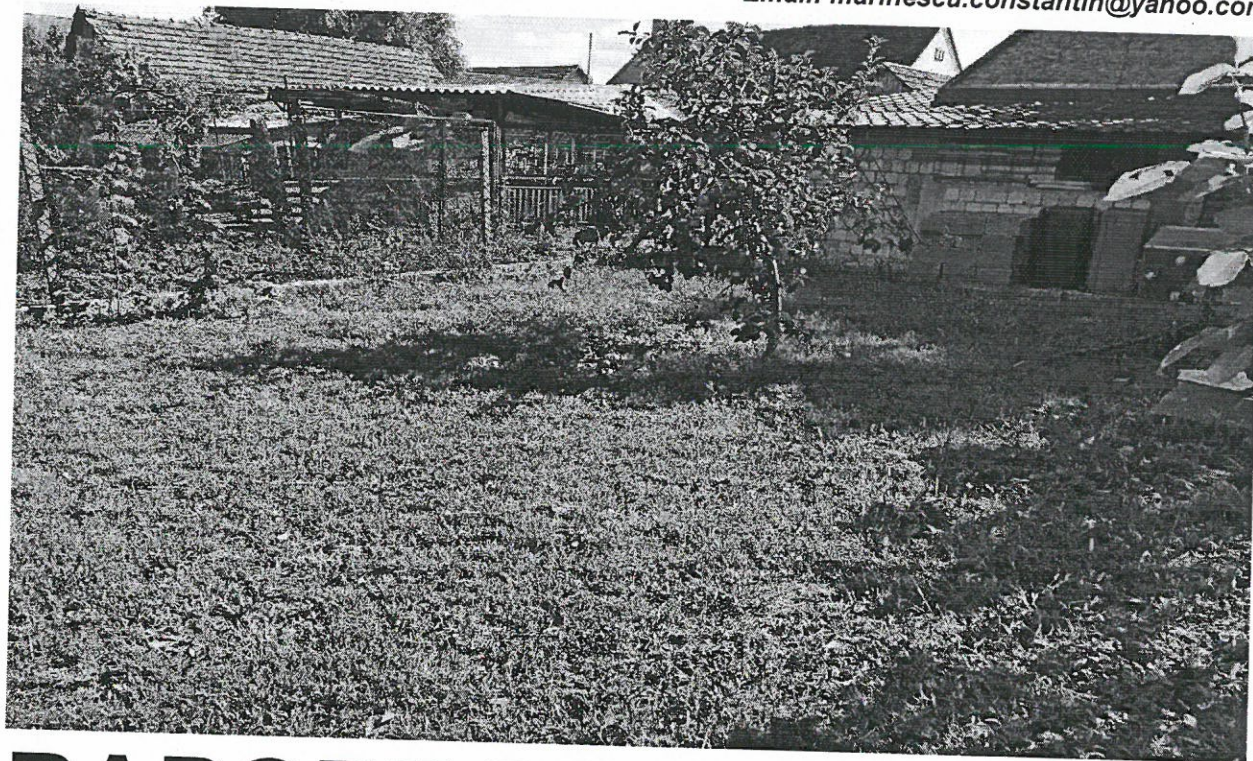


ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI LIEBLING
Județul TIMIȘ
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 4559
Data 11.08.2023

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



RAPORT DE EVALUARE

Nr.111/08.08.2023

**ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI INTRAVILAN
SITUAT IN SAT LIEBLING, NR.984, CF NR 409713, NR CAD
409713, COMUNA LIEBLING, JUDETUL TIMIS
IN VEDEREA VANZARII.**

DESTINATAR: PRIMARIA COMUNEI LIEBLING.
CLIENT: D-UL KISS VIOREL GHEORGHE.

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, intabulat in CF nr. 409713, nr cad 409713 Liebling in scopul estimarii valorii de piata pentru vanzare.

Am inspectat si evaluat terenul concesionat cuprins in CF nr. 409713, nr top/cad 409713 Liebling 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 concesionat pentru inceperea negocierilor in vederea vanzarii:

Valoarea de piata a parcele de teren concesionata este :

43.490 Lei, echivalent 8.790 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 aprecieriile exprimate in prezentul raport;

- valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva;

- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- valoarea este o opinie asupra unei valori.

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

3. Declaratie de conformitate.

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

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

4. Certificare.

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

1.4.1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.

1.4.2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

1.4.3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

1.4.4. Implicarea mea în această misiune, inclusiv suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport, nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

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. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), legitimația nr.13947, specialitatea**Evaluari bunuri imobile**, valabila pentru anul 2023, 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 2800 de lucrari de evaluare /reevaluare pentru institutii, companii, asociații 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, EPI.

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.....	9
2.1.5.Gradul de poluare.....	9
CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIȚEI 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 piata. Metoda comparatiei directe/vanzarilor.....	11
CAPITOLUL 5 - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....	15
ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE.....	16

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 1066 mp intabulat în CF nr. 409713, nr top/cad 409713 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.

Clientul raportului de evaluare este D-ul KISS VIOREL GHEORGHE, CNP1771018354720.

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 raportului 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 acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

1.4.2. Valoarea estimată.

Evaluarea terenului s-a efectuat ținând cont de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022 și de sarcinile din extrasul de carte funciara pus la dispoziția evaluatorului de către clientul lucrării (daca 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 vanzator 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 08.08.2023 la un curs valutar mediu de 1Euro =4,9497 Lei.

1.4.4. Data inspecției.

Inspectia proprietatii a fost realizata in ziua de 08.08.2023 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 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 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 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.

- Inspekția 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); [Publi 24.ro](http://Publi.24.ro). 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.
 - 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 apartine Comunei Liebling, domeniu privat si este situat in intravilanul comunei, la nr. 984, judetul Timis. Terenul este concesionat din anul 2006 de D-ul Kiss Viorel Gheorghe. Terenul are acces direct la o strada modernizata, asfaltata. Suprafata terenului evaluat este de 1.066 mp. Terenul este plan si imprejmuit. Terenul are front stradal de 13,70 m. Forma terenului este dreptunghiulara. Pe teren se afla o anexa in regim P+M, cu suprafata construita la sol de 44 mp si o fundatie de casa, proprietatile D-lui Kiss Viorel Gheorghe.

2.1.2. Aspecte juridice.

Carte Funciara Nr. 409713 Liebling



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Liebling, Nr. 984, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	409713	1.066	Teren imprejmuit; Imobil inregistrat in CF sporadic 400435.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	409713-C1	Loc. Liebling, Nr. 984, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construite la sol:43 mp; Casa
A1.2	409713-C2	Loc. Liebling, Nr. 984, Jud. Timis	Nr. niveluri:2; S. construite la sol:44 mp; ANEXA P+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9125 / 21/02/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Liebling); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 409713 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 7002.	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 597/1966, din 01/01/1966 emis de Tribunalul Popular Deta (Sentinta civila, Decret nr. 111/1951);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) COMUNA LIEBLING, CIF:4483897, DOMENIU PRIVAT OBSERVATII: (provenita din conversia CF 966)	A1
Act Administrativ nr. 7640, din 02/08/2022 emis de PRIMARIA COMUNEI LIEBLING;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, construire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) KISS VIOREL GHEORGHE	A1.1
Act Administrativ nr. 13, din 02/10/2008 emis de PRIMARIA LIEBLING (act administrativ nr. 2677/24-08-2010 emis de PRIMARIA LIEBLING; act administrativ nr. 2680/25-08-2010 emis de PRIMARIA LIEBLING; act administrativ-certificat de atestare a edificarii nr. 2677/1/24-08-2010 emis de PRIMARIA LIEBLING; act administrativ nr. 2678/24-08-2010 emis de COMUNA LIEBLING);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) KISS VIOREL GHEORGHE	A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
9125 / 21/02/2023		
Act Administrativ nr. 1402, din 08/06/2006 emis de Primaria Liebling (Contract de concesiune);		
C1	Drept de concesiune asupra 250 mp teren 1) KISS VIOREL GHEORGHE OBSERVATII: (provenita din conversia CF 966)	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 amplasat in CF nr. 409713, nr top/cad 409713 Liebling. 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 PIEȚEI 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 in vedere cele prezentate, piata imobiliara locala se defineste ca piata proprietatilor de tip teren, piata a carei limita geografica este comuna Liebling, judetul 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 imobiliara/teren este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a utilitatilor, vecinatatilor, mediului si nu in ultimul rand a accesului la proprietate. La nivelul localitatii, actualmente se manifestă cerere moderata pentru acest tip de proprietate imobiliara.

3.1.3. Analiza ofertei competitive.

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

precum si stocul de proprietati existente 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 proprietatii evaluate arata ca, la nivelul zonei/localitatii se constata interes moderat pentru cumpararea de teren.

CAPITOLUL 4 – EVALUAREA PROPRIETATII.

4.1. Cea mai buna utilizare(CMBU).

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodei/metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare –este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

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

- permisibila legal; fizic posibilă; financiar fezabilă; maxim profitabilă.

Din studiul asupra pieței aferente zonei în care este amplasata proprietatea evaluata s-a desprins concluzia că **cea mai bună utilizare este cea rezidentiala** deoarece indeplineste criteriile ce definesc notiunea de cea mai buna utilizare.

4.2. Evaluarea proprietatii/terenului.

4.2.1. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii).

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piata** așa cum a fost ea definită în 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 1.066mp.

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

În general, pentru evaluarea terenului pot fi folosite următoarele metode

Tehnica comparației vânzărilor 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 scădere) 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 – VÂNZARE

COMPARABILA A

Teren pentru casa in sat Cerna, jud. Timis

14 000 EUR



Descriere

Vand teren pentru casa in sat. Cerna apartine de Liebling
Suprafata teren 1500mp , front stradal 18.5ml si adancime 82m
Teren intravilan, cu numar de casa
Apa si curent in fata terenului, situat intre case
Pret 14.000 euro
Tf 0755328312

COMPARABILA B

TEREN PENTRU CASA IN SAT IOSIF, COMUNA LIEBLING

Vand teren intravilan pentru casa la 25. km de Timisoara. Terenul se afla in sat Iosif comuna Liebling (drumul principal care leaga Liebling de Jebel) la soseaua principala 2850. mp, curent, apa. Pret. 5. euro/mp negociabil.
Telefon:0736474583. 0726378039.

COMPARABILA C

Vand teren parcelat in jebel

14 EURO



Specificatii

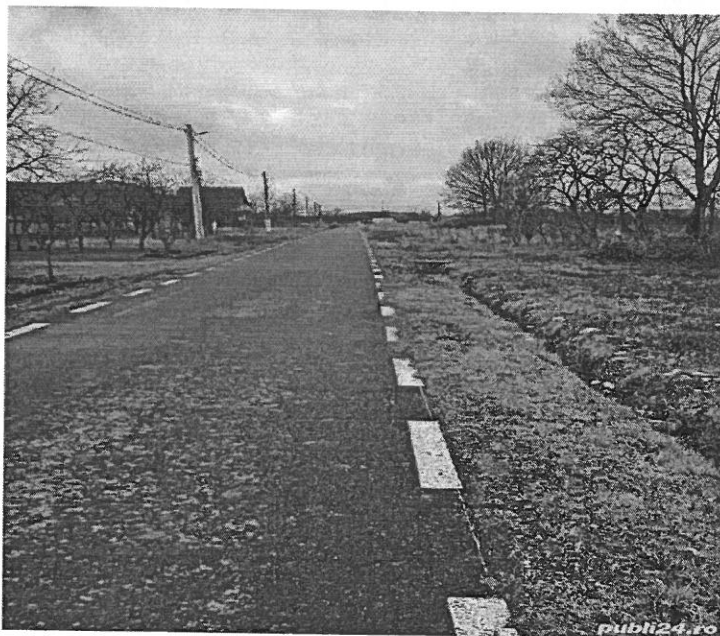
Suprafata terenului 2200,0 m²

Descriere

TEREN PARCELAT PENTRU CASA, CU SUPRAFATA DE 2200 MP. (LANGA AVICOLA).
STRADA ASFALTATA. INFORMATII LA Tf 0723181876.

COMPARABILA D

Vand teren intravilan jebel **18 EUR negociabil**



Descriere

VAND PARCELE DE TEREN INTRAVILAN IN JEBEL ,STRADA ASFALTATA ,UTILITATI - APA,CANAL,CURENT.

PARCELELE AU URMATOARELE SUPRAFETE-746 mp,816 mp,962 mp,959 mp. Front 22 m si 15,5 m. PRET 18 EURO/MP NEGOCIABIL.TEL. Publi24_1667719016

Vezi detalii pe www.romimo.ro. Tf 0722292203

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

Explicarea ajustarilor pentru comparabilele din UAT Liebling, teren intravilan.

Dreptul de proprietate: nu s-au aplicat ajustari pentru acest element drepturile de proprietate fiind depline si in cazul comparabilelor utilizate.

Tipul tranzactiei: pentru acest element am aplicat ajustare de la -15%--25% din oferta avand in vedere diferentele ce se manifesta intre cerere si oferta, la vanzare-cumparare.

Localizare: pentru acest element am aplicat ajustare negativa la comparabilele C, D deoarece au o locatie mai buna si ajustare pozitiva la comparabilele A, B, au localizare mai slaba.

Amenajari exterioare: am aplicat ajustare pozitiva la comparabila A deoarece are acces la o strada pietruiata.

Forma in plan/deschidere: am aplicat ajustare negativa la comparabilele, front stradal mai mare.

Destinatia terenului: pentru acest element nu am aplicat ajustari la comparabile, avand in vedere faptul ca au o singura destinatie(rezidentiala).

Utilitati: am aplicat ajustare negativa la comparabila D, are utilitati mai multe decat comparabila si ajustare pozitiva la comparabila A, are utilitatile in apropiere.

Suprafata: avand in vedere ca suprafetele comparabilelor A, B, C sunt mai mari decat cea evaluata am aplicat ajustari negative la comparabile si ajustare pozitiva la comparabila D, are suprafata mai mica.

Este selectata valoarea de 8,24 Euro/mp comparabila C are cea mai mica ajustare bruta (21,50%).

In aceasta situatie avem:

Valoarea de piata estimata este: 8,24 Euro/mp, echivalent 40,80 Lei/mp(rotunjit).

Valoarea de piata estimata pentru teren este:

1.066 mp x 8,24 Euro/mp x 4,9497 Lei/euro = 43.490 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 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 valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii descrise in acest raport este:

43.490 LEI, echivalent 8.790 EURO.

ING. MARINESCU CONSTANTIN, E.P.I.

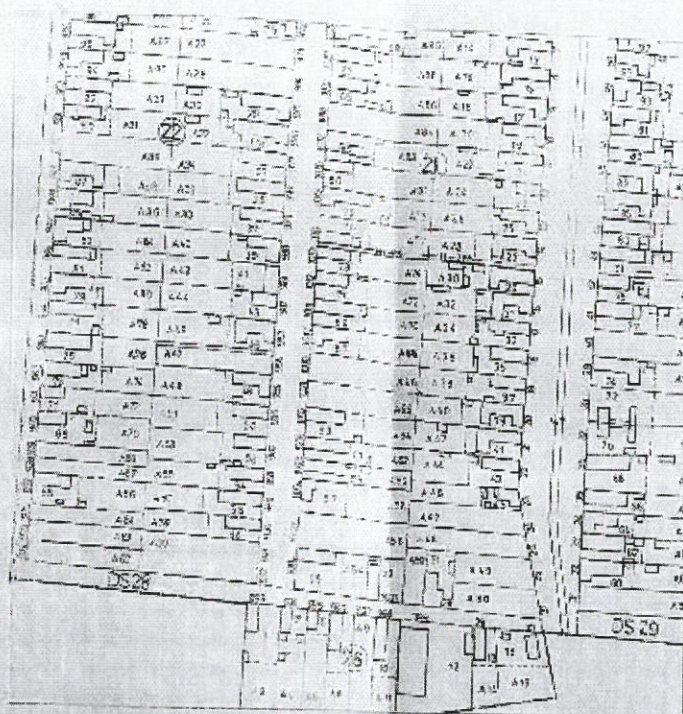
EVALUATOR AUTORIZAT- MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.13947.



CAPITOLUL 6 –ANEXE.

1. Plan de incadrare in zona, sc 1:5000
2. Plan de carte funciara, sc 1:2000.
3. Plan de amplasament si delimitare a imobilului, sc 1:500.
4. Extras de carte funciara nr. 409713 nr top/cad 409713, comuna Liebling
5. Fisa de evaluare a terenului concesionat (Anexa nr.1).
6. Contract de concesiune nr 1902/08.06.2006.
7. Copei Xerox Carte de identitate concesionar.
8. Fotografii teren evaluat.

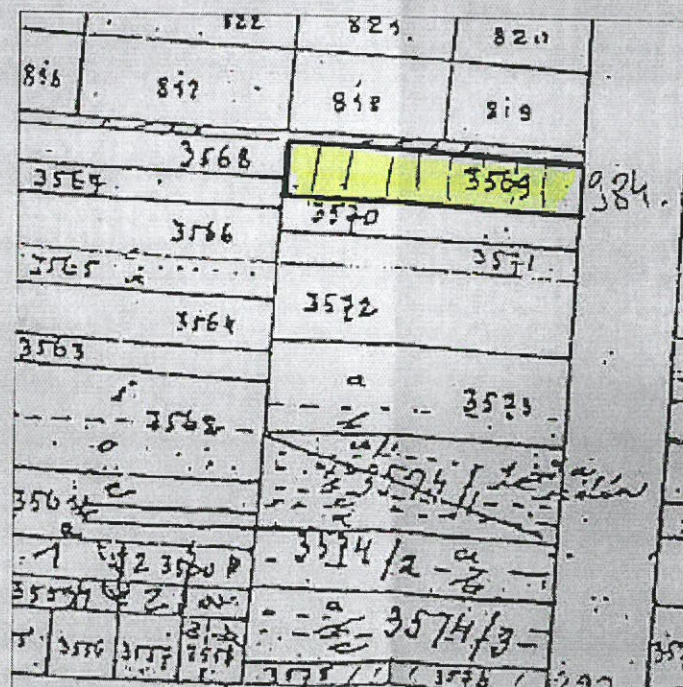
Plan de Incadrare in zona
Scara 1:5000



A-SITUATIA ACTUALA

NR. CRT	NR. CF	NR. TOPO	D
1.	100435 (provine din conversia CF 366)	3569	

Plan de Carte Funciara
Scara 1:2000



B-SITUATIA DUPA

NR. CRT	NR. CF	NR. TOPO	D
1.	100435 (provine din conversia CF 366)	3569	

Mr. Vendor	Quantity	Unit Price	Total Price	Customer Name	Address
Mr. Vendor	1000	1.00	1000.00	Customer Name	Address
Mr. Vendor	1000	1.00	1000.00	Customer Name	Address

A. Data relative to the

№	Содержание	Страна
1	СС	
2		
3		
4		

suprefic
(mp)

Method

B. Data reference to construction

Code	Supratotal constr.	Valore di	
CI	caner in soli v. r.p.)	impozizione (rel)	
	4.	9256	
			Numero
			2-14
			Mentore

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

[illegible]

2. 10. 1950

Supplies

[illegible]

Semodura 31.10.
 Data: 2010

Se continue suprafata cu măsurători și
introducerea noului în lucru de-a
23 SEP 1960

143 1/2

Ministerul de Casa
ALTAN, DUMITRU
CONSILIER

Mr. Wolfe, summarized as follows

— 279 —

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 409713 Liebling

Nr. cerere	27559
Ziua	08
Luna	08
Anul	2023

Cod verificare
100151860063



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Liebling, Nr. 984, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	409713	1.066	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 400435;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	409713-C1	Loc. Liebling, Nr. 984, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:41 mp; Casa
A1.2	409713-C2	Loc. Liebling, Nr. 984, Jud. Timis	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:44 mp; ANEXA P+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9125 / 21/02/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Liebling); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 409713 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 7002.	A1
Hotărare Judecatorească nr. 597/1966, din 01/01/1966 emis de Tribunalul Popular Deta (Sentința civilă, Decret nr. 111/1951);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotărare Judecatorească, cota actuală 1/1 1) COMUNA LIEBLING , CIF:4483897, DOMENIU PRIVAT OBSERVATII: (provenita din conversia CF 966)	A1
Act Administrativ nr. 7640, din 02/08/2022 emis de PRIMARIA COMUNEI LIEBLING;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, construire, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) KISS VIOREL GHEORGHE	A1.1
Act Administrativ nr. 13, din 02/10/2008 emis de PRIMARIA LIEBLING (act administrativ nr. 2677/24-08-2010 emis de PRIMARIA LIEBLING; act administrativ nr. 2680/25-08-2010 emis de PRIMARIA LIEBLING; act administrativ-certificat de atestare a edificării nr. 2677/1/24-08-2010 emis de PRIMARIA LIEBLING; act administrativ nr. 2678/24-08-2010 emis de COMUNA LIEBLING);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) KISS VIOREL GHEORGHE	A1.2

C. Partea III. SARCINI

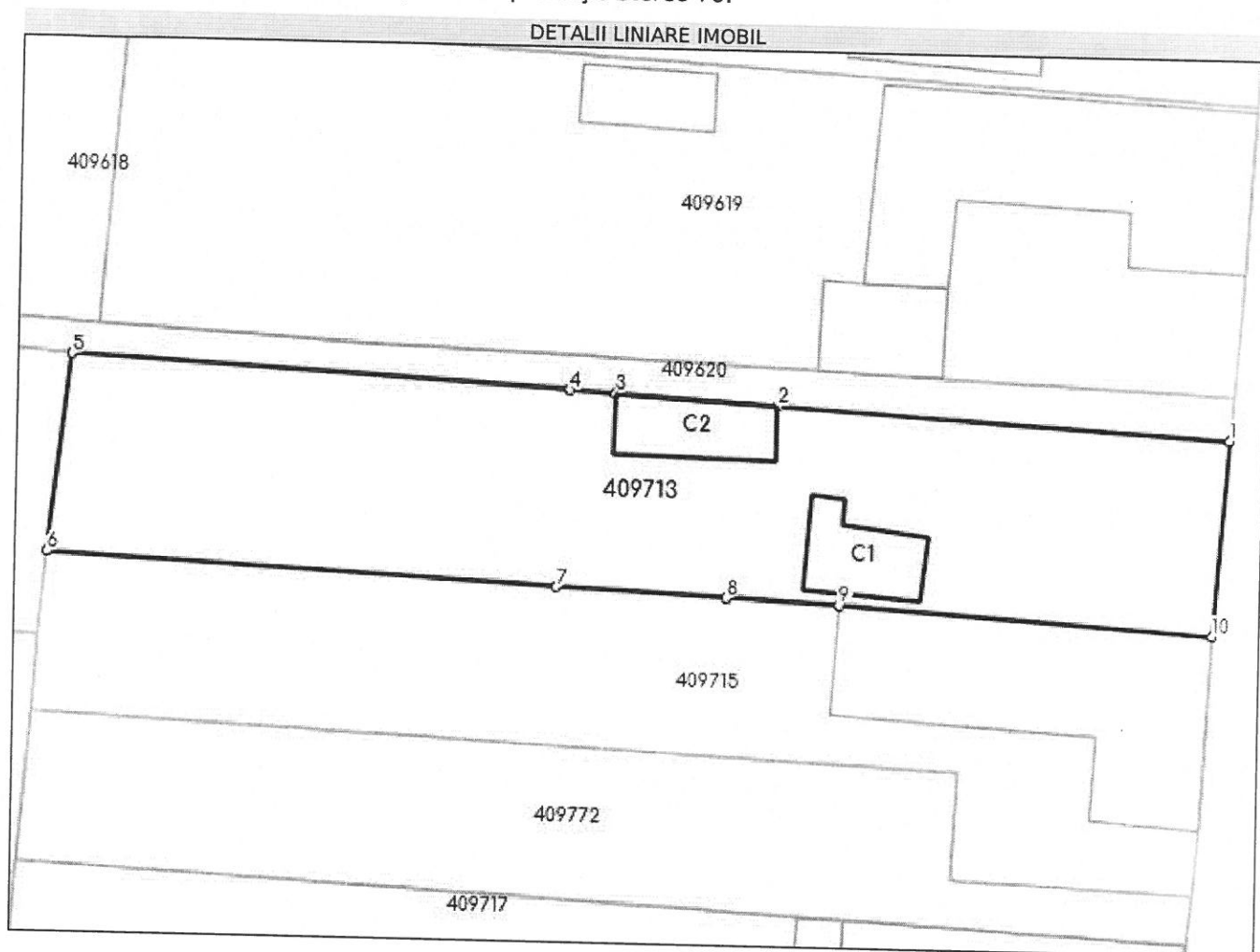
Înscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
9125 / 21/02/2023		
Act Administrativ nr. 1402, din 08/06/2006 emis de Primaria Liebling (Contract de concesiune);		
C1	Drept de concesiune asupra 250 mp teren 1) KISS VIOREL GHEORGHE OBSERVATII: (provenita din conversia CF 966)	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
409713	1.066	imobil înscris în CF sporadic 400435;

* 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	curți construcții	DA	601	22	-	-	
2	arabil	DA	465	22	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	409713-C1	construcții de locuințe	41	Cu acte	S. construită la sol:41 mp; Casa
A1.2	409713-C2	construcții anexa	44	Cu acte	S. construită la sol:44 mp; ANEXA P+M

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	212.899,017 459.576,996	2	212.868,155 459.578,716	30.91
2	212.868,155 459.578,716	3	212.857,107 459.579,337	11.065
3	212.857,107 459.579,337	4	212.853,952 459.579,505	3.159
4	212.853,952 459.579,505	5	212.820,057 459.581,258	33.94
5	212.820,057 459.581,258	6	212.818,581 459.567,706	13.632
6	212.818,581 459.567,706	7	212.853,282 459.566,026	34.742
7	212.853,282 459.566,026	8	212.864,86 459.565,515	11.589
8	212.864,86 459.565,515	9	212.872,564 459.565,174	7.712
9	212.872,564 459.565,174	10	212.898,03 459.563,624	25.513
10	212.898,03 459.563,624	1	212.899,017 459.576,996	13.408

** 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 20 RON, -Online nr.5291184/08-08-2023 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
09-08-2023Data eliberării,
//_Asistent Registrator,
ADRIANA ATANASOAI

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIEI DIRECTE

ANALIZA PE PERECHI DE DATE -UAT LIEBLING

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	COMP. A	COMP. B	COMP. C	COMP. D
Pret de oferta (Euro)	?	14,000	14,250	30,800	17,262
Suprafata(mp)	1,066	1,500	2,850	2,200	959
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		9.33	5.00	14.00	18.00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)					
Marja de negociere din piata specifica(%)		-15%	-25%	-25%	-15%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		-1.40	-1.25	-3.50	-2.70
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE(Euro/mp)		7.93	3.75	10.50	15.30
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS					
	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0	0	0	0
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		7.93	3.75	10.50	15.30
CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL					
	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		7.93	3.75	10.50	15.30
CONDITII DE FINANTARE					
	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		7.93	3.75	10.50	15.30
CONDITII DE VANZARE					
	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		7.93	3.75	10.50	15.30
CONDITII DE PIATA					
	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		7.93	3.75	10.50	15.30
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	UAT Liebling , CF nr.409713, nr.cad/top 409713	UAT Liebling, sat Cerna, intre case	UAT Liebling, sat Conacul Iosif, la DJ 638 B	UAT Jebel, intre case, langa Avicola	UAT Jebel, intre case,
Comparativ cu subiectul		mai slaba	mai slaba	mai buna	mai buna
Cuquantum ajustare(%)		10%	10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.79	0.38	-1.05	-1.53
PRET AJUSTAT(Euro/mp)		8.73	4.13	9.45	13.77
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA	1,066	1,500	2,850	2,200	959
Cuquantum ajustare(%)		-2.00%	-7.50%	-6.50%	3.00%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		-0.16	-0.28	-0.68	0.46
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00

AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	strada asfaltata	strada pietruita	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Cuquantum ajustare(%)		5%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.40	0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare(%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITATI DISPONIBILE	apa, curent	apa, curent, -in fata parcelei	apa, curent,	apa, curent,	apa, curent,canal
Cuquantum ajustare(%)		5%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		0.40	0.00	0.00	-0.77
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, FS=13,408 m	regulata,FS= 26 m	regulata,FS= 24 m	regulata,FS= 22 m	regulata,FS= 20 m
Cuquantum ajustare(%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare(Euro/mp)		-0.40	-0.19	-0.53	-0.77
Total ajustare caracteristici fizice %		13.00%	-2.50%	-21.50%	-17.00%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0.24	-0.47	-1.21	-1.07
PRET AJUSTAT(Euro/mp)					
Ajustare totala bruta absoluta(Euro/mp)		8.96	3.66	8.24	12.70
Ajustare totala procentuala absoluta(%)		2.14	0.84	2.26	3.52
Numarul de ajustari(buc)		27.00%	22.50%	21.50%	23.00%
		4	2	2	3
Pentru comparabila C s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută procentuală a prețului de vânzare					
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII SUBIECT ESTE DE:		8,787	EURO	EURO	
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII SUBIECT ESTE DE:		8.24	EURO/mp	EURO/mp	
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII SUBIECT (ROTUNJITĂ) ESTE DE:		43,490	LEI	LEI	
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII SUBIECT (ROTUNJITĂ) ESTE DE:		40.80	LEI/mp	LEI/mp	

ROMANIA
JUDEȚUL TIMIȘ
COMUNA LIEBLING
PRIMĂRIA LIEBLING
NR. 1902 din 08.06 2006

CONTRACT DE CONCESIUNE

încheiat azi 08 iunie 2006

I. PARTILE CONTRACTULUI

Între Primaria comunei Liebling, județul Timiș, reprezentată prin domnul MILCEA MEHEMINT având funcția de primar, în calitate de concedent și KISS NICOL GHEORGHE domiciliat în TIMISOARA STR. STEFAN CEL MARTE NR. 15 OF. 6 legitimat cu C1 seria 717 nr. 501171, în calitate de concesionar.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului este concesionarea suprafeței de 250 mp din terenul intravilan situat în comuna Liebling nr. _____ înscris în CF nr. 966 nr. top. 3539, conform Procesul Verbal de licitație nr. 1464 din 29 martie 2006 care face parte integrantă din prezentul contract. Terenul intravilan situat la adresa de mai sus, are o suprafață totală de 1079 mp și este proprietatea Statului Român.

Art. 2. Pe terenul concesionat se va realiza, de către concesionar, o construcție cu destinația locuință care va corespunde cu prevederile planului urbanistic zonal.

III. DURATA CONCESIUNII

Art. 3. Concendentul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita amplasamentului cu condiția notificării intenției către concesionar cu 6 luni înainte.

3.1. Durata de concesionare a terenului menționat la art. 1 este de 49 ani.

3.2. Persoanele fizice și juridice care concesionează teren pentru construirea de locuințe sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construcție și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesionare a terenului.

3.3. În caz de încălcare a obligației prevăzute la pct. 3.2, concesionarea își pierde valabilitatea și se va lua măsura rezilierii contractului de concesiune.

IV. CARACTERISTICELE INVESTITIEI

Art.4. Investitia se va realiza in conformitate cu prevederile certificatului de urbanism si va fi calculat la gradul II de seismicitate.

4.1. Construcția se va face pe baza unui proiect legal avizat si aprobat pe baza căruia se elibereaza autorizatie de constructie de catre organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 republicata.

4.2. Investitia se va realiza după efectuarea studiului geotehnic și ridicare topo, eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construire. Studiul geotehnic și ridicarea topo se va face de către persoana care a câștigat licitația, cheltuielile fiind suportate de către acesta.

Art. Finalizarea lucrărilor de construcție a locuinței trebuie să se realizeze în maxim 24 luni de la data semnării Contractului de Concesiune.

Art.6(1). Tratarea arhitecturală va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.

2. Se vor folosi la finisajul exterior materiale durabile din producția internă sau din import care să confere personalitate obiectivului ce se va realiza.

V. ELEMENTELE DE PRET

Art.7. Pretul concesiunii pentru suprafata de 250 mp din terenul situat in comuna Liebling nr. 984 este de 1200 lei, adica (Una miedoua turkica) pe an asa cum rezulta din Procesul verbal de licitatie nr. 1746 din 29 mai 2006.

Art.8. Taxa concesiunii se va plati anual, in numerar, la Caseria Primariei Liebling, pâna la sfarsitul semestrului I (30 iunie)

Art.9. Pentru neplata sau depășirea termenului de plată menționat in contractul de concesiune se vor calcula dobânzi de întârziere si conform legilor în vigoare începând cu 01 iulie.

Art.10. Taxa de concesiune se va actualiza in funcție de rata inflației în baza Hoatărârii Consilului Local Liebling.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

(1) Incetarea concesiunii prin expirarea duratei

Art.11. La termenul de incetare a concesiunii, concesionarul are obligatia de a preda bunul ce a facut obiectul contractului de concesiune.

- Prin termen de concesionare înțelegem :
- 49 ani, in cazul in care se realizeaza constructia ;
- 1(un) an dacă concesionarul nu a realizat inceperea constructiei locuintei.

Art.12. Concesionarul va prezenta din partea Administratiei Financiare, dovada eliberării de orice sarcini a bunului concesionat, după care între

concedent si concesionar se va intocmi proces-verbal de predare-primire a bunului.

(2) Inetarea concesiunii prin răscumparare

Art.13. Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi rascumparată, concedentul asigurand despagubirea corespunzatoare valorii investitiei, care trebuie sa fie prompta, adecvata si efectiva. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea locala sau prin Hotarare a Guvernului.

Art.14. Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii, urmeaza a se adresa instantei de judecata.

(3) Inetarea contractului prin retragere

Art.15. Concesiunea se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, constatarea facandu-se de organele de control autorizate.

Art.16. Concedentul va putea rezilia contractul numai dupa notificarea intentiei sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera deplin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, daca concesionarul nu isi indeplineste obligatiile in acest interval

(4) Inetarea concesiunii prin renunțare

Art.17. Concesionarul poate renunta la concesiune in cazul in care cauze obiective, justificate, fac imposibila realizarea constructiei locuintei, dupa verificarea celor semnalate de concesionar, de catre o comisie formata din reprezentatii concedentului, ai Consiliului Local al comunei Liebling, si care impreuna vor hotara asupra continuarii sau inetarii contractului.

Art.18. Forta majora exonereaza partile de raspundere in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

Art.21. Aparitia si inetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 5 zile prin telefon, sau alt mijloc de comunicatie urmat de o scrisoare recomandata, cu mentiunea constatarii eventualelor evenimente de acest gen de catre organele competente, in prezenta partilor.

Art.22(1). In caz de forta majora comunicata si constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decaleaza in consecinta, cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri pentru intarzieri in executarea contractului.

(2). Partea care nu a indeplinit obligatia comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

(3).În cazul în care concesionarul renunță la Contractul de Concesiune, concesionarul cât și membrii familiei sale își pierd dreptul de a participa la o nouă licitație pentru terenul la care s-a renunțat.

VII. CONTROL

Art.23.Controlul general al respectării de către concesionar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de concesiune se efectuează de către Consiliul Local în conformitate cu prevederile Legii nr.215/2001.

VIII.OBLIGAȚIILE CONCENDENTULUI

Art.24.Sa predea bunul concesionat în stare corespunzătoare de folosință.

Art.25.Sa asigure folosința bunului în tot timpul contractului.

IX.OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art.26.Sa folosească terenul concesionat în scopul pentru care a fost concesionat, acela al construcției unei locuințe, la termenele stabilite prin Caietul de sarcini și Contractul de Concesiune .

Art.27.Sa plătească chiria la termenul stabilit prin contract.

Art.28.Să nu subînchirieze terenul concesionat altor persoane

Art.29.Sa respecte obligațiile asumate prin contract.

X. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.30.Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de concesiune sunt de competența organelor judecătorești. Pentru soluționarea lor părțile pot apela și la arbitraj.

XI.DISPOZIȚII FINALE

Art.31.Concesionarea se face începând cu data semnării prezentului Contract de Concesiune.

Art.32. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea investiției privesc pe concesionar.

Art.33.Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la proprietarii acestora privesc pe concesionar.

Art.34.Concesionarul este obligat să folosească terenul în scopul realizării locuinței și anexelor gospodărești.

Art.35.Concedentul are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească stadiul lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității construcției și încadrarea în termenul de finalizare stabilit prin Contractul de Concesiune.

Art.36.Concesionarea terenului începe cu data semnării de către parti a prezentului contract de concesiune.

Art.37.Prezentul Contract de concesiune s-a încheiat în doua exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCENDENT,

CONCESIONAR,

PRIMAR,

Mircea Mehedinti



PRIMARIA COMUNEI
LIEBLING

Nr. 1112 din 08.06.2006

Incepand cu 01.01.2006 conform
hot.nr.37/20.12.2005 a Consiliului
Local Liebling

FISA DE CALCUL
a terenului concesionat la nr. 984
detinut de KISS IOREL GHEORGHE

Nr. Crt.	Suprafata	Mp	Lei/mp	Total de Plata
1.	Suprafata concesionata	250	1200	700,0 (01.06 - 31.12.06)
2.	Suprafata atribuita in folosinta	829	0,0382	18,5
3.	TOTAL	1079		718,5

PRIMAR,
Mircea Mehedinti



CONTABIL,
Rodica Tiurbe

CONCESIONAR,

ROMANIA



CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY
CARD

CNP 1771018354720

S9L88

Nume/Nom/Last name

KISS

Prénome/Prénom/First name

VIORIEL-GHEORGHE

Cetățenie/Nationalitate/Nationality

Română / ROU

Loc nastera/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.TM Mun.Timisoara

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.TM Sat.Liebling (Com.Liebling)

nr.984

Emisă de/Delivree par/Issued by

SPCLEP Deta

Valabilitate/Validite/Validity

Valabilitate/Validite/Validity
10.07.18-18.10.2028

712  TM

IDROUKISS<<VIOREL<GHEORGHE<<<<<<<<<

TZ451274<3ROU7710182M281018013547206

FOTOGRAFII TEREN EVALUAT

