

P.F.A. MARINESCU CONSTANTIN

STR. ION ROMANU NR.10

MUNICIPIUL TIMISOARA, JUDETUL TIMIS

E-mail: marinescu.constantin@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

Nr.100/20.12.2022

ESTIMAREA REDEVENTEI MINIME IN VEDEREA CONCESIONARII
SPATIULUI COMERCIAL NR 1 SITUAT IN LOCALITATEA LIEBLING,
NR.108, COMUNA LIEBLING, JUDETUL TIMIS.

CLIENT: 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.

dreapta

LIEBLING

RAPORT DE EVALUARE

Catre,

PRIMARIA COMUNEI LIEBLING,

Referitor la: stabilirea nivelului minim al redeventei (chiriei de piata) pentru *Spatiu comercial nr 1* situat in sat Liebling, nr 108, comuna Liebling, in vederea inchirierii.

Am inspectat si evaluat spatiul comercial nr 1, aflat la adresa sus mentionata, in scopul estimarii redeventei (chiriei de piata) in vederea inchirierii.

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 redeventei. Aplicarea metodei de evaluare a permis determinarea rezultatului care interpretat de catre evaluator a permis estimarea valorii finale, valoare prezentata in cuprinsul raportului de evaluare.

REZULTATUL (SINTEZA) EVALUARII

1.Rezultatul/sinteza evaluarii.

In urma aplicarii metodei prezentata in cuprinsul raportului, evaluatorul estimeaza limita minima a pretului chiriei/redeventei astfel:

Nr.crt	Denumire activ	Valoare redeventa (lei/luna)
1	<i>Spatiu comercial nr 1 situat in sat Liebling, nr 108, comuna Liebling , inscris in CF nr. 400649-C1.</i>	620

2.Opinia evaluatorului.

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acestuia 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 inchiriere este in concordanta cu tendintele actuale ce se manifesta pe piata chiriilor.

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 si nu cuprinde TVA-ul.

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

3. Declarație de conformitate.

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

4. Certificare.

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

1.4.1. 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 2022

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

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

Lucrarea a fost redactata in 2 (doua) exemplare, din care 1 (un)exemplar pentru beneficiar, exemplarul electronic ramane la arhiva.

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, valabila pentru anul 2022, 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 multiple 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/sinteza 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.....	6
1.4.2.Valoarea estimată.....	7
1.4.3. Data evaluării.....	7
1.4.4.Data inspectiei.....	7
1.4.5.Metodologia de evaluare folosita.....	7
1.4.6.Modalități și termene de plată.....	7
1.5.Responsabilitatea față de terți.....	8
1.6.Sursele de informare.....	8
CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1.Identificarea proprietatilor.....	8
2.1.1.Identificarea proprietatilor – adresa, caracteristici generale.....	8
2.1.2.Aspecte juridice.....	9
2.1.3.Amplasament,vecinatati si cai de acces.....	10
2.1.4.Dotare cu utilitati.....	10
2.1.5.Gradul de poluare.....	10
CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	10
3.1.Descrierea pietei locale.....	10
3.1.1.Definirea pieței.....	10
3.1.2.Analiza cererii.....	10
3.1.3.Analiza ofertei competitive.....	10
3.1.4.Echilibrul pieței.....	11
CAPITOLUL 4 – EVALUARE.....	11
4.1.Cea mai buna utilizare (CMBU).....	11
4.2.Evaluarea proprietatilor.....	11
4.2.1.Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii).....	11
4.2.2.Abordarea prin cost.....	13
4.2.3. Stabilirea redeventei.....	14
CAPITOLUL 5 - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII.....	15
CAPITOLUL 6 - ANEXE.....	15

CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.

Obiectul evaluării îl constituie spatiul comercial nr 1(fara teren), situat in loc. Liebling, nr 108:

PROPRIETATE IMOBILIARA	DESCRIEREA PROPRIETATII	SUPRAFATA TEREN (mp)	SUPRAFATA UTILA (mp)
Proprietate imobiliara	Spatiu comercial nr 1, situat in sat Liebling, nr 108, CF 400649-C1, nr top 128-129.	0	75,16

Detalii se pot vedea in Relevu Spatiu comercial 1, sc 1:100 si fotografiile din capitolul ANEXE. Dreptul evaluat este dreptul aferent contractului de închiriere cunoscut și ca dreptul de ocupare și folosință sau dreptul chirieșului/locatarului. Dreptul real imobiliar care este creat mai degrabă de clauzele unui contract de închiriere, decât de drepturile legale aferente deținerii proprietății imobiliare. Dreptul aferent contractelor de închiriere este generat numai de clauzele unui anumit contract de închiriere, expiră la o dată prevăzută în timp și poate fi apt de a fi divizat sau cedat prin subînchiriere altor părți.

Contractul de concesiune este acel contract încheiat în forma scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumită concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe.

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluata este considerat a fi deplin.

1.2. Scopul lucrării.

Estimarea limitei minime a pretului concesiunii/taxei de redevență, pe baza valorii de piață a proprietatii, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii, pgf.30.1, pentru concesionare.

1.3. Clientul și destinatarul lucrării.

PRIMARIA COMUNEI LIEBLING cu sediul în Liebling, str. Principala, nr. 528, 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 ca titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, ca nu există alte datorii care au legătură cu proprietatea evaluată în afara celor cuprinse în extrasul/extrasele de carte funciara. Chiria aferentă proprietății imobiliare (strandului) s-a evaluat ținând cont de drepturilor aferente contractelor de închiriere după aceleași principii generale ca și dreptul absolut de proprietate, dar cu respectarea diferențelor create de un contract de închiriere/concesiune, care poate îngreuna dreptul deplin de proprietate, făcând ca acesta să fie nevandabil sau restricționat.

Valoarea dreptului chiriei este legată numai de dreptul lui de ocupare și folosință. Valoarea dreptului de ocupare și folosință poate îmbrăca o formă bănească, dar nu este o valoare de piață, deoarece acest drept nu poate fi vândut pe piață.

Se presupune că nu există condiții ascunse (toxice, daunatoare, etc) ale proprietății care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză, sau de rezistența a clădirilor, ci a luat în considerație elementele în baza constatărilor vizuale desprinse 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, de amplasament/documentele cuprinse în lucrare au caracter orientativ neinfluențând valoarea obținută.

Condiții limitative:

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

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

Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

1.4.2. Valoarea estimată.

Evaluarea chiriei/redeventei aferenta proprietatii s-a efectuat având în vedere că urmeaza a face obiectul concesiunii/inchirierii. Proprietatea imobiliara s-a evaluat netinind cont de sarcinile din extrasul de carte funciara (daca sunt) pus la dispozitia evaluatorului de catre clientul lucrarii. Tinand seama de recomandarile Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022 valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este valoarea de piata, respectiv **chiria de piata**.

Chirie de piață. Suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (Cf SEV 104 Tipuri ale valorii, pgf. 40.1)

Evaluarea redeventei se efectueaza tinand cont de valoarea de piata a proprietatii/strandului.

"Valoarea de piata" reprezinta 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, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere." (Cf SEV 104 Tipuri ale valorii, pgf.30.1)

1.4.3. Data evaluării.

La baza efectuării evaluării au stat calculele și analizele efectuate, dar și informațiile culese de evaluator cu privire la nivelul actual al prețurilor chiriilor practicate pe piata libera pentru asemenea proprietati in ipotezele si conditiile limitative enumerate la pct.1.4.1. Evaluarea a fost realizata pentru data de 20.12.2022, la un curs valutar mediu de 1Euro =4,9140 Lei.

1.4.4. Data inspectiei.

Inspectia proprietatilor a fost realizata in ziua de 19.12.2022 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. Nu s-au efectuat investigatii privind eventuale contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate. Identificarea proprietatii s-a realizat in teren, dar si dupa planul cadastral pus la dispozitie de client.

1.4.5. Metodologia de evaluare folosita.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea chiriei/redeventei** asa cum a fost ea definita anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost utilizata urmatoarea abordare:

-Abordarea prin cost. Metoda costului de nou.

1.4.6. Modalități și termene de plată

Redeventa prezentata ca opinie în prezentul raport de evaluare nu include TVA si se presupune ca ar fi platita, anual/lunar, la datele ce vor fi stabilite prin contractul de inchiriere/concesiune.

1.5. Responsabilitatea față de terți.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către beneficiar și calculelor evaluatorului. În conformitate cu uzanțele din România, valoarea estimată de evaluator este valabilă 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 informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind istoricul și situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către proprietar și/sau reprezentanții acestuia.
- Inspecția amplasamentului prin care s-au constatat:
 - caracteristicile spațiului și dimensiunile prezentate în plan.
 - existența și starea tehnică în care se afla dotările/construcțiile/infrastructura.
- Informații de pe piața imobiliară locală, agenții imobiliare și persoane fizice.
- Surse bibliografice:
 - STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, EDITIA 2022.
 - INSPECTIA PROPRIETATILOR IN SCOPUL EVALUARII.
 - BROSURILE DIN COLECTIA* EVALUAREA RAPIDA A CONSTRUCTIILOR*, EDITURA MATRIX ROM, BUCURESTI, 1995.
 - 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.
 - EXPERTIZA TEHNICA NR. 161/SEPTEMBRIE 2022 A CP. EX.TH.
 - INFORMATII EXISTENTE PE SITE-UL [www. Imobiliare.ro](http://www.Imobiliare.ro); Multe Case. ro, etc.

CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR.

2.1. Identificarea proprietatilor.

2.1.1. Identificarea proprietatilor – adresa, caracteristici generale.

Proprietatea imobiliară este situată în partea centrală a localității Liebling, pe strada Principală, la nr 108. Accesul la proprietate se realizează direct din strada, strada asfaltată/modernizată.



2.1.2. Aspecte juridice.

Situația juridică este înscrisă în CF nr. 400649, nr top 128-129 Liebling si CF nr. 400649-C1, nr top 128-129 Liebling



EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 400649 Liebling



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 3203/2

Adresa: Loc. Liebling, Nr. 108, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 128-129	1.493	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 128-129	Loc. Liebling, Nr. 108, Jud. Timis	Casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
672 / 14/05/1959			
Lege nr. 187/1945;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1	1) COMUNA LIEBLING-DOMENIU PUBLIC	A1
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3203/2)			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1	1) COMUNA LIEBLING-DOMENIU PUBLIC	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

2.1.3. Amplasament, vecinatati si cai de acces.

Spatiul comercial nr 1 se afla in fosta cladire a Caminului cultural, cladire amplasata in zona A a localitatii. Vecinatatile si caile de acces sunt favorabile.

2.1.4. Dotare cu utilitati.

Amplasamentul este racordat la reseaua de energie electrica.

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 folosite pentru inchiriere, piața a carei limita geografică este comuna Liebling, județului Timis.

3.1.2. Analiza cererii.

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru inchirierea/concesionarea de proprietati cu specific comercial. 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, nu se manifestă cerere pentru acest tip de proprietate imobiliara.

3.1.3. Analiza ofertei competitive.

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

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

3.1.4. Echilibrul pieței

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

CAPITOLUL 4 – EVALUARE.

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:

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

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

4.2. Evaluarea proprietății.

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

Conceptele și principiile generale de evaluare din Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022 fac distincția între *proprietatea imobiliară*, adică "lucrul" corporal și *drepturile reale imobiliare*, care se referă la drepturile, interesele și beneficiile implicate de deținerea unei proprietăți imobiliare. Drepturile aferente contractelor de închiriere/leasing sunt un atribut al drepturilor reale imobiliare, care rezultă din relația contractuală (ale cărei clauze au fost convenite prin *contractul de închiriere*) între un *proprietar* sau *locator*, adică o persoană care deține proprietatea care este închiriată altuia și un *chiriaș* sau *locatar*, adică o persoană care primește, pe o perioadă limitată, dreptul de a folosi proprietatea, în schimbul plății unor chirii sau altor compensări cu valoare economică. Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022

stabilesc definițiile, principiile și aspectele importante ce trebuie luate în considerare în evaluarea și raportarea drepturilor aferente contractelor de închiriere/leasing.

Leasing/închiriere. Un acord contractual prin care drepturile de folosință și de posesie sunt transferate de la deținătorul titlului de proprietate (numit și proprietar sau locatar) în schimbul promisiunii făcute de către o altă parte (numită chiriaș sau locatar) de a plăti chiriile/rentele așa cum sunt prevăzute în contractul de închiriere/leasing. În practică, drepturile și obligațiile părților pot fi complexe și depind de clauzele specificate în contract.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea **chiriei de piata (redeventei)** așa cum a fost ea definită în cuprinsul raportului.

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 54 din 28 iunie 2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „**(2) Modul de calcul și de plata a redeventei se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.**”

De asemenea în L50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „**Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotarare a consiliului judetean, Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente*.**

Pentru determinarea redeventei conform Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2022, GEV 232, prevederilor L50/1991, actualizata in anul 2014, art 17 si OU nr.54/28.06.2006, tinand cont de informatiile disponibile, cantitatea si calitatea lor a fost utilizata urmatoarea abordare:

-Abordarea prin cost. Metoda costului de nou.

Prin aplicarea acestor 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 proprietatii.
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului.
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport.
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea evaluării.
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.
- aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii de piata a proprietatii.
- Calculul redeventei.

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

4.2.2.-Abordarea prin cost. Metoda costului de inlocuire /costului de nou.

Abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii constructiilor evaluate prin deducerea din costul de nou al constructiilor a deprecierei cumulate. In cazul constructiilor, evaluatorul a ales metoda costului de nou/costului de inlocuire, metoda recomandata de Standardele de Evaluare a bunurilor, A.N.E.V.A.R., Editia 2022.

Costul de inlocuire este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o constructie similara care ofera o utilitate echivalenta cu cea a constructiei evaluate, utilizand materiale si tehnici moderne, normative, proiecte si planuri actuale (Glosar).

Spatiul comercial a fost evaluat, asa cum a fost identificate de evaluator cu prilejul inspectiei in teren, pornind de la preturile unitare valabile la 01.01.1965, publicate in colectia "Evaluarea Rapida a Constructiilor" editata de editura MATRIX-ROM, actualizate cu indicii de actualizare publicati in Expertiza Tehnica Nr.161/ Sept. 2022/CET-R, actualizati pentru data evaluarii.

A fost obtinuta o valoare de inlocuire actualizata, care amendata cu un coeficient de uzura reala estimata, a dus la estimarea valorii ramasa. Estimarea deprecierei cumulate s-a facut tinand seama de:

- Indicativul P 135/1999, aprobat de Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului prin Ordinul nr. 85/N/1999, publicat in Expertiza Tehnica nr.63/2000.

- Constatările vizuale ale evaluatorului rezultate in urma inspectiei proprietatilor.

A rezultat un grad de uzura pentru constructiile evaluate, materializarea lui gasindu-se in fisele de calcul. In general deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe. Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o constructie si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- uzura fizica**-reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale constructiei sau componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura, etc. Aceasta poate avea doua component-uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu mai pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice).

- neadecvarea functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea constructiei din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Este o pierdere in valoare din cauza deficientelor de conceptie sau proiectare, de deficient ale traseului circulatiei interioare, de lipsuri care diminueaza confortul. Poate fi cauzata si de schimbarile in timp referitoare la aspectu, material sau standard de constructive (grad seismic, izolatie termica). Se poate manifesta sub doua aspecte: neadecvare functionala recuperabila si neadecvare functionala nerecuperabila.

-depreciere din cauze externe/economica- se datoreaza unor factori externi cladirii/proprietatii cum ar fi: modificarea conditiilor pietei locale, utilizarea proprietatii, amplasarea/localizarea proprietatii in zona/comunitate, urbanismul, finantarea, declinul vecinatatii, etc.

In situatia spatiului comercial care face obiectul prezentei evaluari s-a determinat doar uzura fizica, deprecierea din cauze externe si deprecierea functionala nefiind luate in seama.

A rezultat:

Nr.anexa	Denumirea	Suprafata utila (mp)	Valoare(lei)
1	SPATIU COMERCIAL NR 1	75,16	186.600
TOTAL			186.600

Fisa tehnica de evaluare (Anexa nr.1) aflata in capitolul ANEXE la raport, prezinta modul de determinare a valorii spatiului folosind abordarea prin cost, metoda costului de nou.

4.2.3.- Stabilirea redeventei minime.

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 54 din 28 iunie 2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „ **(2) Modul de calcul și de plata a redeventei se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.**”

De asemenea în L50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „**Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotarare a consiliului judetean, Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente***.

Din aceasta ultima prevedere legala rezulta urmatoarea relatie :

$$r = (V_{tc} + K) / N$$

Explicatii :

r= redeventa

V_{tc}= valoarea terenului+valoarea constructiilor.

N = numarul de ani corespunzator perioadei de fructificare a capitalului teren/constructii : 25 ani.

K= costul lucrarilor de infrastructura aferente (daca sunt).

In situatia evaluata avem urmatoarea valoare minima a redeventei/chiriei :

$$r = (186.600 \text{ lei}) / 25 \text{ ani} = 7.460 \text{ lei/an (valoare rotunjita).}$$

$$7.460 \text{ lei/an} : 12 \text{ luni} = 620 \text{ lei/luna (valoare rotunjita).}$$

CAPITOLUL 5 – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII.

In urma aplicarii abordarii prin cost, metoda costului de nou, metoda prezentata in cuprinsul raportului de evaluare, analizelor si calculelor efectuate de evaluator, valoarea minima de inchiriere/redeventa minima este de:

620 lei/luna (valoare rotunjita).

Opinia evaluatorului.

Având in vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile de piața care au stat la baza aplicării ei si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile spatiului supus evaluării, in opinia evaluatorului valoarea chiriei estimata folosind abordarea prin cost, metoda costului de nou, este justa si corespunzatoare tendintelor actuale ce se manifesta pe piata chiriilor aferente spatiilor comerciale din zone rurale.

Redeventa calculata tine cont de valoarea de piata a proprietatii, fiind in concordanta si cu prevederile GEV 232* Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri*.pgf. 9-27.

Concluzie finala :

In urma evaluarii efectuate de mine, analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca, la momentul evaluarii, in actualele coditii de piata, redeventa minima (chiria de piata) obtenabila pentru proprietatea evaluata este :

620 Lei/luna (fara TVA).

ING. MARINESCU CONSTANTIN P.F.A.
EVALUATOR AUTORIZAT- MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R., LEG.13947.



CAPITOLUL 6 - ANEXE.

1. Plan de incadrare in zona, imagine satelit.
2. Relevu Spatiu comercial 1, sc 1:100.
3. Extras de carte funciara nr. 400649, nr top/cad 128-129 Liebling.
4. Fisa de evaluare a spatiului comercial nr 1 (Anexa nr 1).
5. Fotografii spatiu comercial evaluat.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

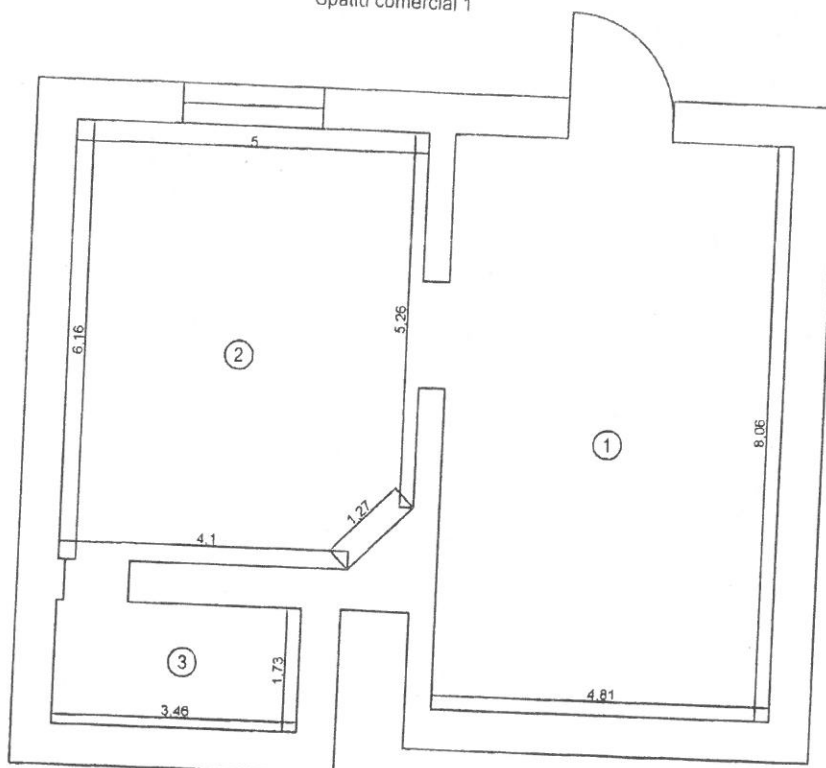
- imagine satelit -



Relevu Spatiu comercial 1
Scara 1:100

Nr. cadastral/Nr. topografic	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
128-129	1493	Loc. Liebling, Nr. 108, Jud. Timis	
Carte Funciara nr.	400649-C1	UAT	Liebling
Cod unitate individuala(UI)		CF individuala	400649-C1

Spatiu comercial 1



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	Incapere	38.77
2	Incapere	30.40
3	Magazie	5.99
Suprafata Utila=75.16mp		
Suprafata Totala=75.16mp		

Executant:
Persoana juridica autorizata SC START-TOPO SRL
(RO-B-J, NR.2310, Clasa III)
Persoana fizica autorizat ANGHEL PAUL ADRIAN
(RO-TM-F, NR.0041/2010, Categoria B)
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura (Stampila)
Data: 12.2022



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Deta

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 400649 Liebling

Nr. cerere	44831
Ziua	07
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121702827

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 3203/2

Adresa: Loc. Liebling, Nr. 108, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 128-129	1.493	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 128-129	Loc. Liebling, Nr. 108, Jud. Timis	Casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
672 / 14/05/1959		
Lege nr. 187/1945;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) COMUNA LIEBLING-DOMENIU PUBLIC OBSERVAȚII: (proveniență din conversia CF 3203/2)	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) COMUNA LIEBLING-DOMENIU PUBLIC	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 128-129	1.493	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorile folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.493	-	-	128-129	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 128-129	construcții de locuințe	-	Cu acte	Casa

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras. Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/12/2022, 12:32

ABORDAREA PRIN COST. METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET

ANEXA NR.1

1. DATE DE IDENTIFICARE

Denumire	SPATIU COMERCIAL NR 1
Amplasament	Sat Liebling, nr 108, CF nr 400649-C1, nr top 128-129 comuna Liebling, jud. Timis
Cod postal	307245
Data PIF	1960

2. CARACTERISTICI TEHNICE

Tipul constructiei	IMOBIL								
Regim de inaltime	Parter								
Aria constr. desf (Ac) mp	90.19								
Aria utila (Au) mp	75.16								
Inaltime medie (m)	3.00								

Structura de rezistenta

Fundatie	beton
Structura	zidarie caramida
Plansee	lemn
Pereti exteriori	zidarie caramida
Pereti interiori	zidarie caramida

Acoperis

Acoperis	sarpanta din lemn cu invelitoare de tigla
----------	---

Finisaje

Exterioare	tencuieli driscuite, glet, zugraveli lavabile, finisaj inferior
Interioare	tencuieli driscuite, glet, zugraveli lavabile, finisaj inferior
Pardoseli	marmura

Timplaria

Exterior	termopan
Interior	termopan

3. Instalatii

Instalatie electrica

Iluminat	da
Forta	nu

Instalatii sanitare

Alimentare cu apa	nu
Canalizare	nu

Instalatie incalzire

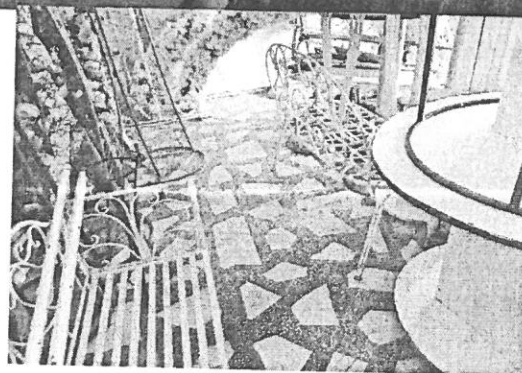
Tip instalatie	fara
----------------	------

Alte utilitati

Climatizare	nu
Gaz	nu
Alte utilitati	nu

3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT

5. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	MATRIX ROM 1995 . Catalog ERC nr.2, Fisa nr.2								
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 121, Fisa 9					Val. de inlocuire lei/mp Ad			
	Constructii				lei/mp Ad		745		
Estimarea costului	Instalatii electrice				lei/mp Ad		44		
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare				lei/mp Ad		0		
	Instalatii incalzire centrala				lei/mp Ad		0		
	Alte lucrari(instalatii de spalatorie)				lei/mp Ad		0		
	Total				lei/mp Ad		789		
	Corectie pentru H<3,00				lei/mp Ad		0		
	Total				lei/mp Ad		789		



	Corectii									
	- pentru lipsa acoperis				lei/mp Ad		0			
	- incalzire cu centrala termica prop.				lei/mp Ad		0			
	- instalatie electrica executata partial				lei/mp Ad		0			
	- pentru lipsapartiala finisaje exterioare				lei/mp Ad		0			
	- pentru lipsa incalzire centrala				lei/mp Ad		0			
	-echipamentul centralei termice				lei/mp Ad		0			
	Pret barem (Pb)				lei/mp Ad		789			
curs valutar la 30.09.2022	4.9144		lei/euro							
curs valutar la 20.12.2022	4.9140		lei/euro							
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)									
inlocuire brut	K1-cf aviz CER-T la data de 30.09.2022									
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro						40288.100			
	CIB (lei)						0.99991861			
	CIB (euro)					240,901	CIB/mp(lei)			3,205
						49,024	CIB/mp(euro)			652
Estimarea depreciierilor	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica	
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala	
	40	35	25	20	17	5	18	15	22.55	
	Valoare depreciere[lei]									
	Depreciere fizica				22.6	54,323	lei			
	Depreciere functionala				0	0	lei			
	Depreciere externa				0	0	lei			
	Total depreciere					54,328	lei			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET										
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciere									
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)				CIN	CIN/mp				
	CIN (euro)				186,573	2,482				
					37,966	505				
Valoarea constructiei (lei)					186,600					

FOTOGRAFII SPATIU COMERCIAL EVALUAT

