

EVAL SUN SRL
Nr. Reg. Com J35/124/2024
CUI 49400280
Nr. autorizație ANEVAR 0877
Evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare Cristina GALICIU
Legitimatie ANEVAR nr. 19506
Tel: 0740014830

Raport de evaluare nr. 13/25.03.2024

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

**Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, arabil si pasune
situat in comuna Liebling, jud. Timis**

CF 412510 Liebling, nr. cadastral 412510,

la data de 25 martie 2024

in scopul estimarii valorii de piata in

vederea vanzarii-cumpararii

**Beneficiar: BOSICA IRINA – MARIANA și CÎȘU REBECA -
ALEXANDRA**

Utilizator desemnat: COMUNA LIEBLING

- Martie 2024 -



25 Martie 2024

Referitor : Evaluare teren intravilan in suprafata de 1.293 mp, categoria de folosinta 476 mp curți construcții, 382 mp arabil și 435 mp pasune, înscris în CF 412510 Liebling, nr. cadastral 412510, comuna Liebling, aflat în proprietatea COMUNEI LIEBLING, CIF 4483897, domeniu privat, întabulare, drept de concesiune asupra 250 mp teren pe o durată de 49 de ani în vederea construirii unei locuințe în favoarea lui Urziceanu Victoria și întabulare drept de uzufruct viager, dobândit prin convenție , cota actuală 1/1 Urziceanu Victoria, la data de 25.03.2024, în scopul estimării valorii de piață în vederea vânzării-cumpărării. Terenul este partial împrejmuit: gard metal pe latura de nord, gard zidarie si metal (partial) pe latura de vest, gard metal (partial) pe latura de est, neimprejmuit pe latura de sud.

La cererea dumneavoastra, am efectuat evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Liebling, CF 412510 Liebling, nr. cadastral 412510. Am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, iar raportul de evaluare care urmează, constând din 42 de pagini cu anexe (centralizator, fișele de evaluare, tranzacții si oferte ale unor proprietati comparabile, documente de proprietate), prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

În scopul atingerii obiectivului propus s-au luat în considerare prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania), activitatea de evaluare fiind adaptată la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat.

Prin prezenta scrisoare, declarăm că nu avem nici un interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea ce face obiectul acestui raport. Valoarea de piață (rotunjită) a activului evaluat, estimată de evaluator este de:

Specificatie	Valoarea de piata (rotunjita) estimate de evaluator	
	euro	lei
Valoare de piata teren intravilan 1293 mp CF 412510 Liebling, comuna Liebling	11.456	56.967

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind “cea mai bună estimare” a valorii proprietății în condițiile date de definiția *valorii de piață*, așa cum apare ea în Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea este o predicție, valoarea este subiectivă;

- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

EVAL SUN SRL
Nr. Reg. Com J35/124/2024
CUI 49400280
Nr. autorizație ANEVAR 0877
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare
Cons. Jr. Cristina GALICIU
Membru ANEVAR legitimație nr. 19506
Mobil 0740014830
E-mail office@evalsun.ro

CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
II. PREZENTAREA DATELOR	10
III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	13
IV. EVALUARE	18
V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE	23

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului:

Prezenta evaluare este realizată de către EVAL SUN SRL, membru corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0877 care semneaza raportul prin Cristina Galiciu, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimatia nr. 19506 – valabila 2024.

Prin prezenta, în limita cunostințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că

analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, evaluatorul certifică faptul ca nu are niciun interes prezent sau de perspectivă cu proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine ca plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al A.N.E.V.A.R.

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor A.N.E.V.A.R. și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de Verificare A.N.E.V.A.R.

La data elaborării prezentului raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de educație continuă al A.N.E.V.A.R., având încheiata asigurarea de răspundere profesională.

Cons. Jr. Cristina GALICIU

EVAL SUN SRL este membru corporativ ANEVAR legitimație nr. 0877

Membru Titular Evaluator Autorizat ANEVAR legitimație nr.19506

Evaluarea proprietăților imobiliare EPI

Legitimație nr. 19506 valabilă 2024

Tel: 0740014830

E-mail: office@evalsun.ro

Evaluator autorizat
Cristina GALICIU

EVAL SUN SRL
Administrator
Cristina

GALICIU



1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client: BOSICA IRINA – MARIANA și CÎȘU REBECA - ALEXANDRA

Beneficiar: BOSICA IRINA – MARIANA și CÎȘU REBECA - ALEXANDRA

Utilizatorul desemnat: COMUNA LIEBLING

1.3 Scopul evaluării

Evaluarea este realizată în scopul estimării valorii de piață a terenului așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, ediția 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii, pentru vânzare-cumpărare.

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

1.4 **Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării**

Denumire: categoria de folosință 476 mp curți construcții, 382 mp arabil și 435 mp pasune

Adresa: Localitatea Liebling, nr.239, CF 412510 Liebling

Identificare cadastrală: 412510

Carte funciară: 412510 Liebling

Proprietar: Comuna Liebling, CIF 4483897, domeniul privat.

1.5 **Tipul valorii**

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea “valorii de piață” așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general

Valoarea de piață:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Valoarea estimată nu conține TVA.

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului. Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății. Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar.

1.6 **Data evaluării**

Data inspecției: 22.03.2024. Inspecția s-a realizat de către Evaluator Autorizat Cristina Galiciu, în prezența reprezentantului clientului.

Data evaluării: 25.03.2024

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 25.03.2024

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **Martie 2024**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile

estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la cursul valutar din data de 22.03.2024, **1 Euro = 4,9727 Lei.**

1.7 **Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: extras de CF nr. 412510 Liebling.

Inspekția proprietății (accesul) a fost asigurată de către reprezentantul clientului și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile; În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante.

1.8 **Natura și sursa informațiilor utilizate**

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului;
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin CF nr. 412510 Liebling)
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

Informații colectate de evaluator

- Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc);
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, publi24.ro, etc.;
- Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică.

1.9 **Ipoteze – Ipoteze speciale**

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în forma necertificată, așa cum aceasta a fost furnizată de către utilizatorul raportului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de beneficiarul raportului, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este

realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.

- prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliara se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Mediu:

- din informațiile deținute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie:

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile.

Consultanță viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune.

Alte aspecte:

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii

decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;

- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale: nu este cazul

1.10 **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Condiții restrictive:

- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

1.11 **Declarația conformității evaluării cu SEV**

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 400 – Verificarea evaluării

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

1.12 **Descrierea raportului**

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

a. Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică

Proprietatea evaluată **teren intravilan** este situată în jud. Timis, localitatea Liebling. Această adresă se află în zona intravilana a localitatii; accesul la imobil se face pe un drum asfaltat.

Dreptul de proprietate al imobilului este înscris în: **CF nr. 412510 Liebling, cu nr. cadastral 412510.**

La rubrica foaie de proprietate:

B. Partea II. Proprietari și acte		
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2884 / 12/02/2024		
Act Administrativ nr. 8 - HCL, din 30/01/2024 emis de Consiliul Local al Comunei Liebling; Act Administrativ nr. 417 documentatie alipire, din 12/01/2024 emis de receptionată OCPI Timis;		
B1	Se infiinteaza cf. 412510 a imobilului cu nr. cad. 412510/Liebling ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.409766\cf.409766; -- nr.cad.412490\cf.412490;	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 469, din 29/10/2003 emis de Jud. Deta;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Uzucapiune, cota actuala 858/1293	A1
1) COMUNA LIEBLING , CIF:4483897, domeniul privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 409766/Liebling, inscrisa prin incheierea nr. 9178 din 21/02/2023; (provenita din conversia CF 1806)		

Valoarea proprietatii a fost determinata in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini.

b. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În evaluarea imobilului subiect nu au fost luate în considerare bunuri mobile.

c. Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare

Liebling este o comună în județul Timiș, Banat, România. În subordinea administrativă, comuna Liebling are următoarele localități: Liebling, centru administrativ, satul Cerna, în partea de est și Conacu Iosif, în partea de vest, situate la o distanță de 8 km față de centrul comunei.

Localitate Liebling se învecinează la nord cu localitatea Pădureni, Unip, Stamora- Română, în partea de est cu satele Berini și Cerna, la sud cu satul Sipet, iar în partea de vest cu localitatea Jebel.

Localitatea Liebling este situată în partea de sud-vest a județului Timiș, la o distanță de 35 km fata de municipiul Timișoara, pe drumul județean DJ 69 și respectiv drumul național DN59. Alte orașe apropiate sunt: Deta la 32 km, Ciacova la 20 km și Gătaia la 25 km. Este legată de rețeaua feroviară prin intermediul liniei secundare Jebel-Liebling, dar care este închisă din 27 februarie 2014.

Prima atestare documentară a localității apare în secolul XIII sub numele de Besd sau Desd. Comuna Liebling a fost înființată în anul 1786 prin colonizarea etnicilor germani (șvabi).

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Liebling se ridică la 3.358 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,44%), cu minorități de romi (2,68%) și maghiari (1,76%). Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (72,13%), cu minorități de penticostali (7,15%), romano-catolici (3,1%) și greco-catolici (2,68%).

Comuna Liebling este administrată de un primar și un consiliu local compus din 13 consilieri. Localitatea aparține bazinului hidrografic al Timișului. Valea Tofoaia străbate teritoriul localității în partea de nord, dedusând în râul Timiș prin canalul Birda- Lanca.



Utilitati:

- Retea de energie electrica: existentă
- Retea de apa: existentă
- Retea de gaze: nu exista
- Retea de canalizare: existenta
- Retea de telefonie: existenta

Artere de circulatie:

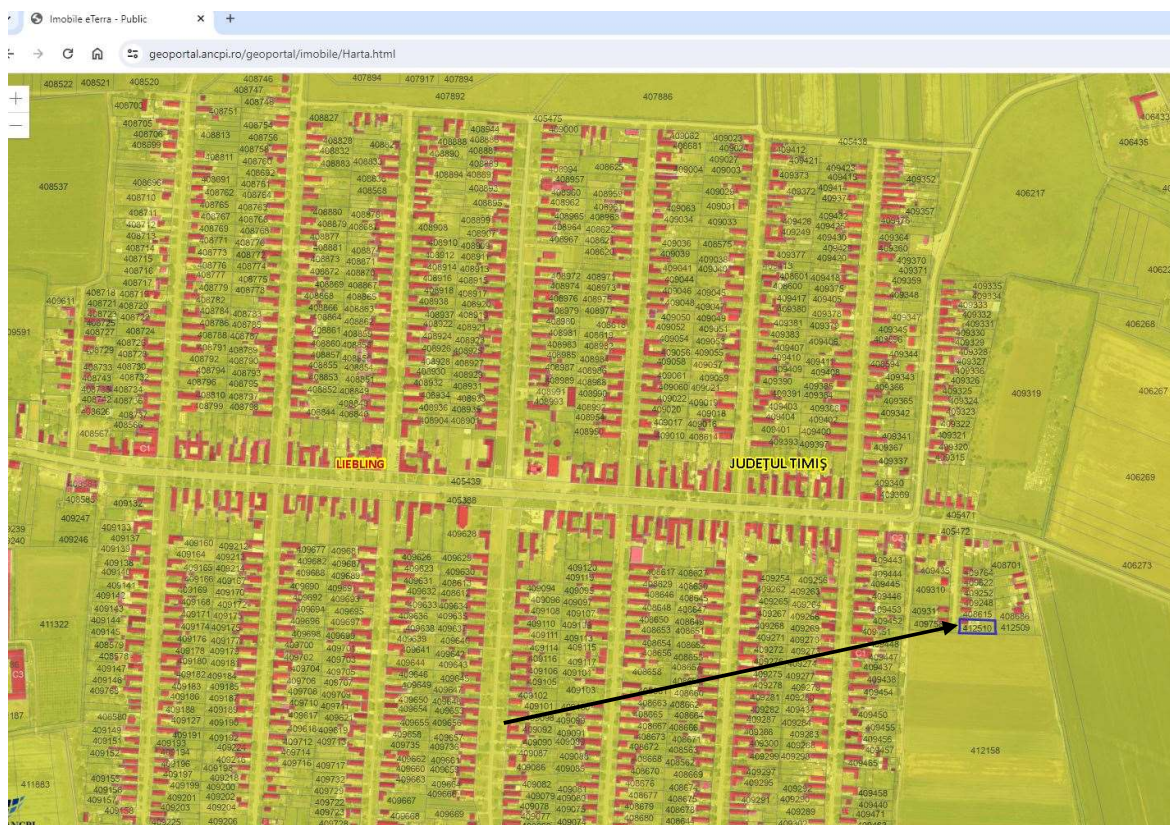
- Auto: drum asfaltat. Calitatea rețetelor de transport: asfaltat cu circulatia pe o banda pe fiecare sens.
- Trasee suprafata: Inexistenta.
- Statie de autobuz: existenta
- Feroviar: gara este amplasata la distanta medie de aproximativ 2 km.

Informații despre amplasament:

Imobilul se află în zona intravilana a localitatii Liebling, jud. Timis.

d. Informații despre amplasament. Descriere fizică

Terenul este intravilan și are o suprafață de 1293 mp (conform măsurătorilor cadastrale), avand categoria de folosință 476 mp curți construcții, 382 mp arabil și 435 mp pasune. Din punct de vedere topografic, acesta este plan, având formă dreptunghiulară.



Date generale:

- Amplasare in localitatea Liebling, jud. Timis, acces la drum asfaltat, avand vecinatatile:
- E – teren liber, V- drum, S – teren liber, N – constructie.
- Teren in surplus (considerat de evaluator): nu
 - Teren in exces (considerat de evaluator): nu

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	476	-	-	-	
2	arabil	DA	382	-	-	-	
3	pasune	DA	435	-	-	-	

e. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu Legea 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare.

Calculul impozitului datorat, datorita detinerii proprietatii evaluate nu a fost considerat relevant in cadrul abordarii in evaluare.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

a. Considerente generale

Piață imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare

(rezidențial/ administrative, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

b. Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Analiza preliminară a economiei: localitatea Liebling este un centru cu trend descendent din punct de vedere economic și edilitar; populația este majoritar activă, șomajul este în stagnare, iar venitul mediu pe locuitor este sub media pe țară; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei comunei datorită în principal profilului agricol al localității Liebling.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din terenuri de tip intravilan.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților de tip intravilan, case și terenuri intravilane, piață a cărei limită geografică este delimitată de comuna Liebling.

Localizare proprietate: jud. Timiș, comuna Liebling.

Proprietatea evaluată "teren intravilan"; subpiața specifică este cea a proprietăților de tip intravilan cu destinația rezidențială.

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de localitatea Liebling.

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre comuna Liebling, județul Timiș.

c. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru "teren intravilan" din comuna Liebling.

Analiza cererii de proprietăți intravilane în localitatea Liebling se poate efectua prin identificarea persoanelor care ar putea avea un asemenea tip de cerere: persoane fizice, persoane juridice.

Sunt căutate terenuri intravilane la care accesul să fie facil și care să aibă toate utilitățile. Cererea de proprietăți imobiliare de tip intravilan este relativ ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea preturilor și modalitățile de finanțare.

Majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piață locală au drept subiect terenuri intravilane, în general având destinații rezidențiale.

În ceea ce privește piața specifică terenului evaluat, în zonele analizate, nivelul de accept, conform informațiilor culese din surse publice, este în general pentru terenurile intravilane, între 9 euro/mp și 26 euro/mp. Analiza pieței imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate: teren liber intravilan;
- potențialul de a produce venituri: probabilitate ridicată;
- localizare: toate utilitățile și strada de asfalt.

Concluzii generale

În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat mediu din partea potențialilor cumpărători;

- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mediu;

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, ”persoană fizică”.

d. Analiza ofertei competitive

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

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cei care cumpără ”teren intravilan” sunt în general persoane fizice care doresc să investească într-o altă proprietate, care vând proprietăți similare ca urmare a execuției unor garanții bancare.

Din punct de vedere al investițiilor în proprietăți de tip intravilan, dobânzile ridicate influențează piața imobiliară, făcând-o mai puțin atractivă pentru investiții.

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea proprietăți similare: medie.

Disponibilitatea terenului ocupat: medie.

Tendința prețului: în stagnare.

Condiții și circumstanțe economice speciale

- Condițiile politice: neinfluențabile
- Condițiile juridice: neinfluențabile
- Condițiile economice generale: dezavantajoase
- Condițiile sociale: neinfluențabile

Impactul administrativ / reglementari locale: avantajoase

Disponibilitatea de finanțare /creditare: medie.

În urma analizei imobiliare în zona au fost identificate 3 comparabile, rezultând un interval de valori cuprins între:

Minim: 9 euro/mp,

Maxim: 26 euro/mp

Cele 3 comparabile utilizate în calcule ca fiind cele mai relevante (dpdv al similarității) pentru proprietatea subiect sunt poziționate pe harta comparativ cu proprietatea de evaluat, în Anexe.

STUDIU DE PIATA TERENURI INTRAVILANE

COMPARABILE VANZARE TEREN INTRAVILAN

Elemente de comparație	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Jud Timis, Comuna Liebling	Jud Timis, Sat Conacu Iosif (comuna Liebling)	Jud Timis, sat Cerna (comuna Liebling)
Sursa date	https://www.storia.ro/ro/oferta/av518-teren-intravilan-1038mp-asfalt-proiect-casa-liebling-IDvcZJ	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/442i3i524h2h73hfe03hdgd59ei9i651.html	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-pentru-casa-terna-timis-h83e50975f2g7f9124idg2h9g91fhe
Suprafață (mp)	1038	917	1500
Pret oferta euro/mp	26	16	9
Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	asfalt	asfalt	asfalt
Topografie/relief	drept	drept	drept
Utilități disponibile	cu utilități, proiect, AC	cu utilități	cu utilități
Formă în plan și deschidere	neregulată	neregulată	regulată

e. Echilibrul pieței

În prezent cererea potențială de proprietăți intravilane este relativ medie (piață activă), dar se situează sub oferta existentă pe piață, dar ea se manifestă în mică măsură datorită puterii scăzute de cumpărare a societăților comerciale și a persoanelor fizice. Piața este aproape de echilibru dar problema care afectează echilibrul pieței sunt condițiile de finanțare și rata dobânzii (foarte ridicată în condițiile actuale de inflație).

Valoarea unui "teren intravilan" depinde, pe lângă poziționare, de utilitățile pe care le oferă, drumul de acces și mai ales suprafața.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera ca piață proprietatilor imobiliare specifice proprietatii supusa evaluarii se caracterizeaza printr-un nivel al cererii inferior celui al ofertei ceea ce poate fi numita o piață a cumparatorului.

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Piața activă: DA este caracterizată de o cerere în creștere.

Piață în declin: NU. Creșterea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o creștere a prețurilor.

Piață a cumpărătorului: DA. O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)

Piață a vânzătorului: NU. O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltătorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la preturi predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

f. Cea mai bună utilizare (cmbu)

Comportamentul pietei imobiliare presupune cunoasterea relatiilor dintre comportamentul economic si evaluare, iar intelegerea lui se face prin conceptul fundamental de **cea mai bună utilizare** care 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 metodelor de evaluare în capitolele urmatoare 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 analizata uzual în una din urmatoarele situații:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului neconstruit**.

Practic, ținând cont de tipul construcțiilor și dotărilor aferente proprietății și de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizata este cea de :

- proprietate rezidențială

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este **permisibilă legal**;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

IV. EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori, ținând cont de informațiile disponibile, cantitatea și calitatea lor au fost aplicate abordările și metodele de evaluare astfel:

- abordarea prin comparative, metoda comparațiilor directe a vanzarilor

Astfel, s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etapele parcurse în vederea estimării valorii:

- documentarea, pe baza unei liste de informații de către reprezentantul clientului;
- inspecția amplasamentului, aprecierea stării tehnice a acestuia;
- 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 tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Abordarea prin piață

Metoda comparației

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferiți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici

comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda dă, de regulă, indicații de primă mână, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparare ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niste componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt :

Drepturile de proprietate transmise – evaluatorul determină dacă tranzacțiile sunt echivalente cu transmiterea totalității drepturilor (clauze de restricții, alte forme de constrângeri, etc).

Condițiile de finanțare – ajustările sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie folosite calcule de echivalență cash;

Condiții de vânzare – ajustările pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;

Condițiile pieței – ajustările se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;

Localizarea – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;

Caracteristicile fizice – ajustările se referă la diferențe în utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;

Caracteristicile economice – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;

Utilizarea – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;

Componente non-imobiliare ale valorii – cuprind elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din preț.

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

cantitative: analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;

calitative: analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului, interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, se va utiliza analiza pe perechi de date și analiza comparativă.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea ajustării ce se referă la o singură caracteristică.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative. Procesul analitic are patru etape:

1. Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
2. Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);
3. Obținerea ajustării nete pentru fiecare tranzacție/ofertă comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);
4. Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Ajustările obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor/ofertelor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Ajustarea procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Ajustarea se face asupra prețului tranzacției/ofertei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Ajustarea absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor/ofertelor comparabile.

In anexele raportului de evaluare se regasesc calculele metodei comparatiei directe.

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

a. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori:

Specificatie	Valoarea de piata estimate pe baza abordarii prin comparatii		Valoarea de piata (rotunjita) estimate de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare proprietate teren intravilan 1293 mp	11.456	56.967	11.456	56.967

b. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Criteriile prin care se analizeaza (reconciliaza) rezultatele abordarilor pentru a selecta valoarea de piata din randul valorilor estimate in cadrul abordarilor sunt:

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii exista suficiente tranzactii de bunuri similare; nivelul preturilor de tranzactionare in general se formeaza urmarind ofertele de vanzare prioritar fata de situatiile de inchirieri. Adecvarea unei abordari si in cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelata cu tipul de proprietate si cu viabilitatea acesteia; in acest caz se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru bunul evaluat.

Precizia: se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel incat confera o mai buna acuratete si se conformeaza modelului real al pietei de profil, metoda are un grad bun de incredere.

Cantitatea si calitatea informatiilor utilizate: in cadrul abordarii prin comparatie au fost utilizate informatii de pe piata imobiliara locala, sunt credibile si estimarea valorii de piata este corecta.

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile terenului intravilan, aflat in proprietatea Comunei Liebling, CIF 4483897, domeniul privat, valoarea de piata minima a vanzarii este in opinia evaluatorului de:

Specificatie	Valoarea de piata (rotunjita) estimata de evaluator	
	euro	lei
Valoare de piata teren intravilan 1293 mp CF 412510 Liebling, localitatea Liebling	11.456	56.967

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea se referă la plata integrală cash la data vânzării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



VI. ANEXE ȘI DOCUMENTE UTILIZATE ÎN EVALUARE

1. Centralizator

CENTRALIZATOR Teren intravilan comuna Liebling, jud. Timis
--

Specificatie	Valoarea de piata estimate pe baza abordarii prin comparatii		Valoarea de piata (rotunjita) estimate de evaluator	
	euro	lei	euro	lei
Valoare proprietate teren intravilan 1293 mp	11.456	56.967	11.456	56.967



Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei directe

EVALUAREA TERENULUI – ANALIZA PE PERECHI DE DATE -				
Localitatea Liebling, CF 412510 Liebling, zona intravilan, jud. Timis				
Metoda comparatiei directe				
Data evaluarii				
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Adresa	zona intravilan Liebling	zona intravilan Liebling	zona intravilan Conacu Iosif	zona intravilan Cerna
Suprafata (mp)	1293	1038	917	1500
Pret ofertă/vânzare (€/mp)		26	16	9
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă actuala	ofertă actuala	ofertă actuala
Marja de negociere din piața specifică (%)		-8%	-8%	-8%
Cuantum ajustare (€/mp)		-2,08	-1,28	-0,72
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		23,92	14,72	8,28
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		23,92	14,72	8,28
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		23,92	14,72	8,28
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		23,92	14,72	8,28
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		23,92	14,72	8,28
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		23,92	14,72	8,28
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Liebling	Liebling	Conacu Iosif	Cerna
Comparativ cu subiectul		locatie superioara	locatie inferioara	locatie inferioara
Cuantum ajustare (%)		-10%	5%	7%
Cuantum ajustare (€/mp)		-2,39	0,74	0,58
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		21,53	15,46	8,86

CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFAȚA (mp)	1293	1038	917	1500
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
DESTINAȚIA (utilizare terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0	0,00
TOPOGRAFIE/RELIEF	Drept	Drept	Drept	Drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
UTILITĂȚI DISPONIBILE	cu utilitati	cu utilitati, proiect, AC	cu utilitati	cu utilitati
Cuquantum ajustare (%)		-35%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7,5348	0,00	0
FORMĂ ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	neregulata	neregulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2,15	-2,32	0
VECINATATI		similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
ACCESIBILITATE	buna	buna	buna	buna
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %		-45%	-15%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-9,69	-2,32	0,00
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		11,84	10,82	8,86
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		11,84	10,82	8,86
Ajustare totală brută absolută	(€)	12,08	3,05	0,58
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	55%	20%	7%
Număr de ajustări	(buc.)	4	3	2
VALOARE DE PIATĂ* :	8,86 euro/mp			

Curs valutar BNR: 1 euro = 4,9727 lei

În conformitate cu GEV 630 pct.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila C, care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.

Astefel, valoarea de piata a terenului, obtinuta prin metoda comparatiei directe este de:
Valoare unitara rezultata din evaluare:

8,86 euro/mp
44,06 lei/mp

Valoarea de piata a terenului rezultat din evaluare:

11.456 euro
56.967 lei

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietarilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii de pe piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati maim ult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza tendintei. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare / tranzactiilor se prezinta astfel:

TIPUL COMPARABILEI (oferta tranzactie)

In general, diferentele intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranzactionare variaza pe piata locala in functie de negocierea dintre comparator si agentia imobiliara sau direct cu proprietarul. La ofertele analizate pe zona subiect s-a constatat o marja de negociere de

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	-8%	-8%	-8%

Valoarea ajustarii a fost determinate pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS

Toate comparabilele se vand independent, fara alte obligatii – nu sunt necesare ajustari.

RESTRICII LEGALE (reglementare urbanistica)

Se considera ca la data evaluarii, plata se face cash, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.

CONDITII DE FINANTARE

Pretul de tranzactionare al unei proprietati imobiliare poate fi diferit de cel al unei proprietati identice din cauza aranjamentelor financiare diferite - nu sunt necesare ajustari.

CONDITII DE VANZARE

Reflecta motivatiile speciale ale partilor implicate intr-o tranzactie - nu sunt necesare ajustari.

CONDITII DE PIATA

Conditiiile de piata se refera la diferenta intre datele tranzactiilor/ofertelor - nu sunt necesare ajustari.

LOCALIZARE

In functie de amplasamentul in zona analizata al imobilului, de accesul la drumuri de asfalt, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10%, in cadrul aceleasi zone.

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	locatie superioara	locatie inferioara	locatie
inferioara			
	ajustare negativa	ajustare pozitiva	ajustare
pozitiva			
	-10%	+5%	+7%

SUPRAFATA (mp)

Cu cat terenurile intravilane au o suprafata mai mare cu atat sunt mai ieftine ca pret pe unitate (mp). Ajustarile pornesc de la 3% si pot ajunge pana la 10%.

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	0%	0%	0%

AMENAJARI EXTERIOARE (drum de acces)

In functie de calitatea drumului de acces si anume asfalt sau pietruit sau de pamant, comparabilele se ajusteaza cu pana la 5%.

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	0%	0%	0%

UTILITATI

In functie de utilitatile de care dispun, terenurile se ajusteaza procentual, comparabila A are autorizatie de construire si proiect de executie casa individuala in regim de inaltime P+M si gard imprejmuit.

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp. C
	-35%	0%	0%

FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE

In functie de forma in plan si deschiderea la frontal stradal se pot amplasa viitoarele constructii si posibilitatea aprovizionarii constructiei prin masini de mare tonaj.

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp.
C	-10%	-15%	0%

VECINATATI

In functie de imobilele care se afla in imediata apropiere a terenurilor comparabile si de importanta comerciala a acestora se ajusteaza pozitiv/negative.

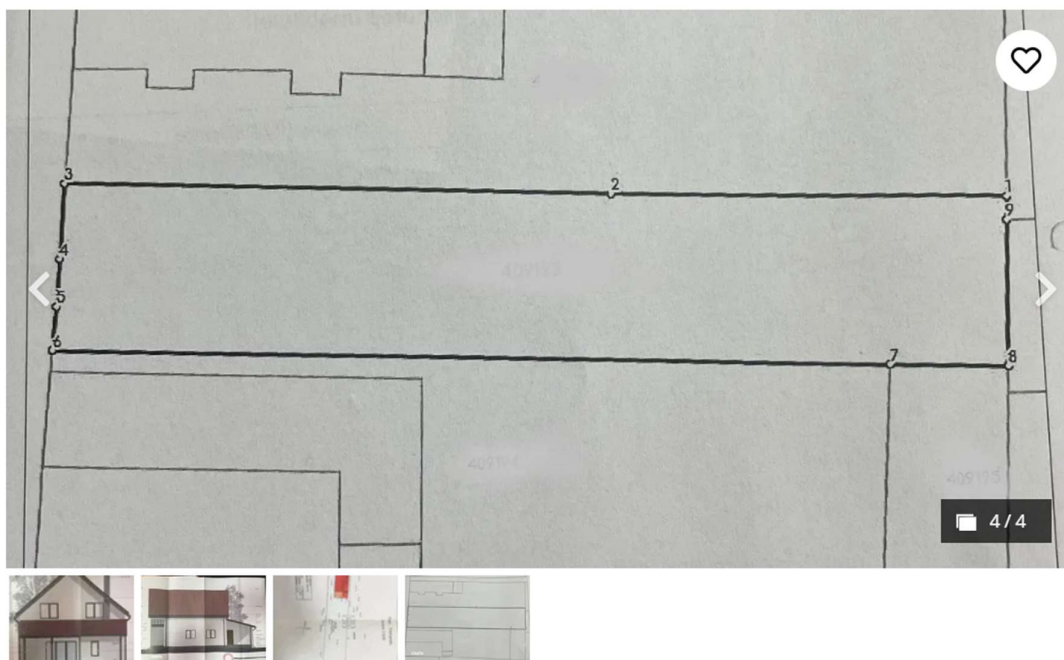
Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp.
C	-0%	-0%	0%

ACCESIBILITATEA

In functie de posibilitatea de a avea acces la teren si anume daca este asigurat accesul de pe o strada principala sau secundara.

Ajustari	Comp. A	Comp. B	Comp.
C	-0%	-0%	0%

Comparabila A



AV518 Teren intravilan, 1038MP, asfalt, proiect casa, Liebling

27 000 €

Liebling, Liebling, Timiș

26 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.038 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

AV-Estate va ofera spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 1.038 mp si front stradal de 13,5 ml, in Liebling, la 29 km de Timisoara.

Utilitati:

- apa, curent, canalizare. Drum asfaltat.

Terenul se vinde cu de autorizatie cu proiect de casa individuala in regim de inaltime P+M si gard imprejmuit.

Totul este platit - Disponibilitate imediata de construire.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/av518-teren-intravilan-1038mp-asfalt-proiect-casa-liebling-IDycZJ>

Comparabila B

Vand teren

15 000 EUR

Timis, Iosif Vezi pe hartă

Valabil din 21.03.2024 20:07:31

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
412479	917	Terenul este partial imprejmuit: gard sarma pe latura de est si pe latura de nord (partial).

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	arabil	DA	917	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	X / Y	Punct sfarsit	X / Y	Lungime segment m (m)
1	209.150.781 458.397.902	2	209.137.156 458.390.777	15.376
2	209.137.156 458.390.777	3	209.131.457 458.387.634	6.508

Descriere

Vand teren intravilan in loc. Iosif (com. Liebling) cu suprafata de 917 mp, front stradal 33 m, liber de sarcini. Pe teren exista bransament de curent, apa de la retea si fantana. Mai multe detalii la telefon.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/442i3i524h2h73hfe03hdgd59ei9i651.html>

Comparabila C

Teren pentru casa | Cerna - Timis 1500mp

13 500 EUR

📍 Timis, Timisoara 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 23.03.2024 10:32:10



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

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-pentru-casa-cerna-timis-1500mp/h83e50975f2g7f9124idg2h9g91fhe0i.html>

HARTA





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 412510 Liebling

Nr. cerere	2884
Ziua	12
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100144009522



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Liebling, Nr. 239, Jud. Timiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	412510	1.293	Teren neîmprejmuit; Terenul este parțial împrejmuit: gard metal pe latura de nord, gard zidarie și metal (parțial) pe latura de vest, gard metal (parțial) pe latura de est, neîmprejmuit pe latura de sud.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	412510-C1	Loc. Liebling, Nr. 239-251/1C, Jud. Timiș	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:75 mp; Casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2884 / 12/02/2024		
Act Administrativ nr. 8 - HCL, din 30/01/2024 emis de Consiliul Local al Comunei Liebling; Act Administrativ nr. 417 documentatie alipire, din 12/01/2024 emis de receptionată OCPI Timiș;		
B1	Se înființează cf. 412510 a imobilului cu nr. cad. 412510/Liebling ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: --- nr.cad.409766\cf.409766; --- nr.cad.412490\cf.412490;	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 469, din 29/10/2003 emis de Jud. Deta;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Uzucapiune, cota actuala 858/1293 1) COMUNA LIEBLING , CIF:4483897, domeniul privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 409766/Liebling, inscrisa prin incheierea nr. 9178 din 21/02/2023; (provenita din conversia CF 1806)	A1
Act Notarial nr. 57, din 25/08/2016 emis de VINTER CIPRIAN-OVIDIU;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) BOSICA IRINA-MARIANA , casatorita, bun propriu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 409766/Liebling, inscrisa prin incheierea nr. 9178 din 21/02/2023; nuda proprietate	A1.1
Act Notarial nr. 740, din 10/09/2018 emis de SICA SILVIA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) CIȘU REBECA-ALEXANDRA , necasatorita, bun propriu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 409766/Liebling, inscrisa prin incheierea nr. 9178 din 21/02/2023; nuda proprietate	A1.1
Act Administrativ nr. 64 -HCL, din 30/10/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Liebling; Act Administrativ nr. 35681-documentatie cadastrala pt dezmembrare, din 12/10/2023 emis de OCPI Timiș;		
B7	Se înființează cartea funciara 412490 a imobilului cu numărul cadastral 412490 / UAT Liebling, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 409737 înscris în cartea funciara 409737; OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 412490/Liebling, inscrisa prin incheierea nr. 42222 din 22/11/2023;	A1
Act Notarial nr. 0, din 24/05/1897 emis de NP;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 435/1293 1) COMUNA LIEBLING , CIF:4483897, domeniul privat	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 412490/Liebling, inscrisa prin incheierea nr. 42222 din 22/11/2023; pozitie transcrisa din CF 409737/Liebling, inscrisa prin incheierea nr. 9149 din 21/02/2023; (provenita din conversia CF 411), rectificarea cu nr. 27203/2023, notare domeniialitate cu incheierea 42222/2023	

C. Partea III. SARCINI

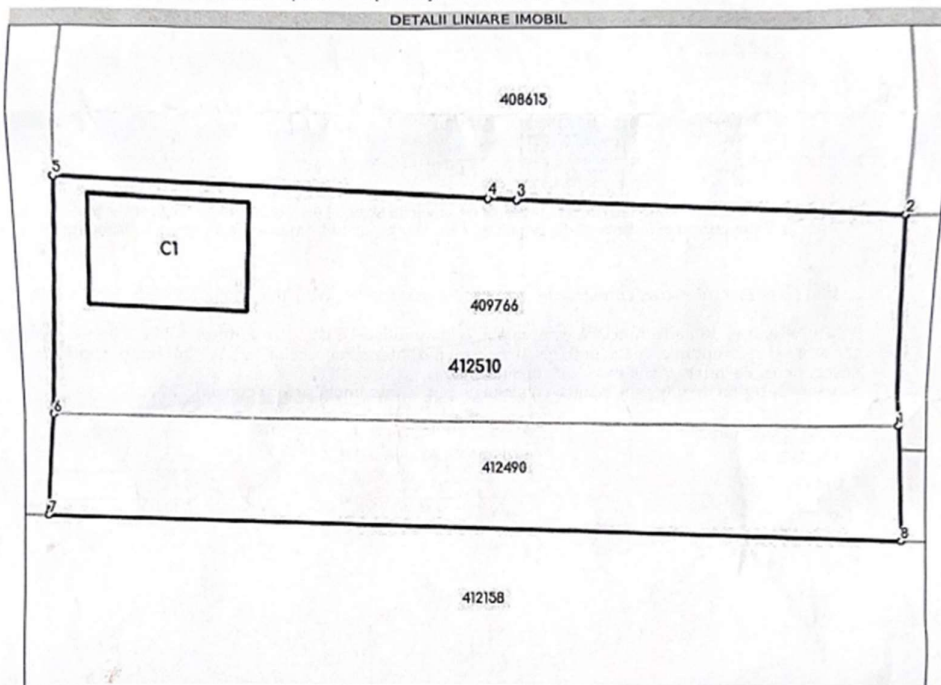
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
2884 / 12/02/2024	
Act Administrativ nr. 2830, din 05/08/2004 emis de Primaria Liebling;	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE as. 250 mp. teren pe o durata de 49 de ani in vederea construirii unei locuinte in fav.
	1) URZICEANU VICTORIA
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 409766/Liebling, inscrisa prin incheierea nr. 9178 din 21/02/2023; (provenita din conversia CF 1806)
Act Notarial nr. 740, din 10/09/2018 emis de SICA SILVIA;	
C2	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) URZICEANU VICTORIA
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 409766/Liebling, inscrisa prin incheierea nr. 9178 din 21/02/2023;

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
412510	1.293	Terenul este partial împrejmuit: gard metal pe latura de nord, gard zidarie si metal (partial) pe latura de vest, gard metal (partial) pe latura de est, neimprejmuit pe latura de sud.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	476	-	-	-	
2	arabil	DA	382	-	-	-	
3	pasune	DA	435	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	412510-C1	construcții de locuințe	75	Cu acte	S. construita la sol:75 mp; Casa

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	213.915,577 459.754,908	2	213.915,127 459.769,01	14.109

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
2	213.915,127 459.769,01	3	213.889,025 459.770,078	26.124
3	213.889,025 459.770,078	4	213.887,092 459.770,157	1.935
4	213.887,092 459.770,157	5	213.858,123 459.771,343	28.993
5	213.858,123 459.771,343	6	213.857,291 459.755,688	15.677
6	213.857,291 459.755,688	7	213.856,919 459.748,692	7.006
7	213.856,919 459.748,692	8	213.915,83 459.747,057	58.934
8	213.915,83 459.747,057	1	213.915,577 459.754,908	7.855

** 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

12-02-2024

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

ADRIANA ATANASOAI

(parafa și semnătura)

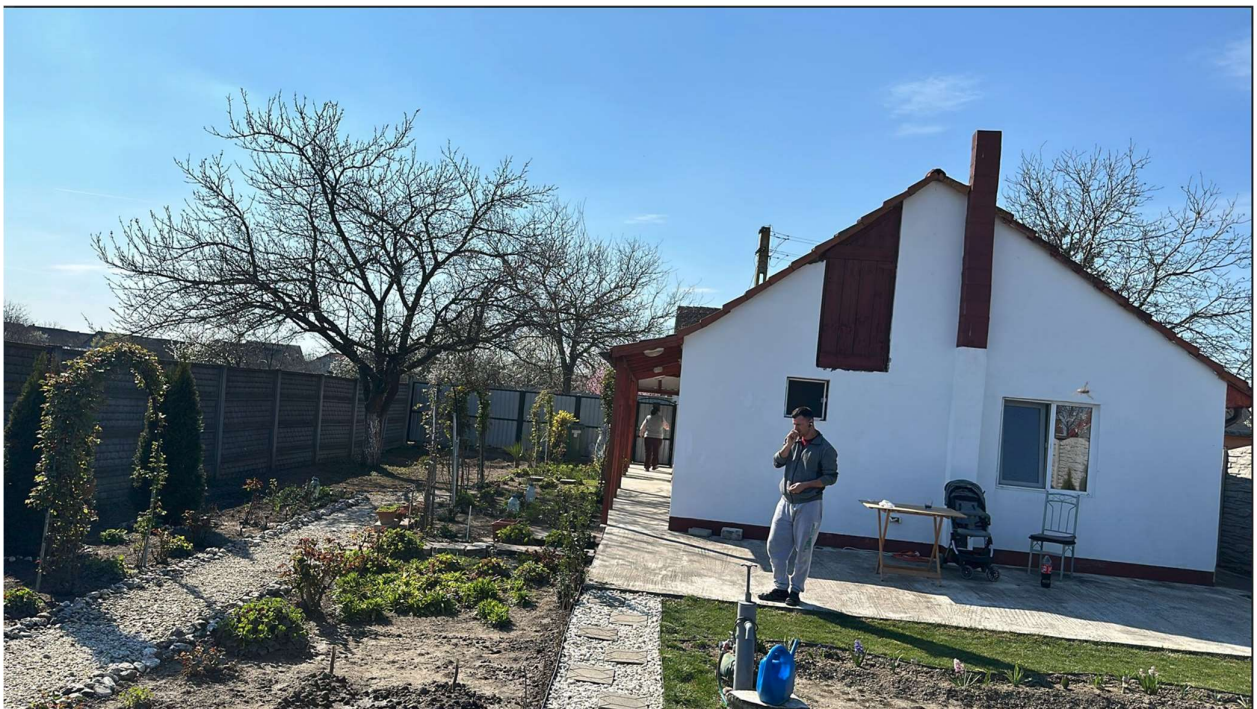
Referent,

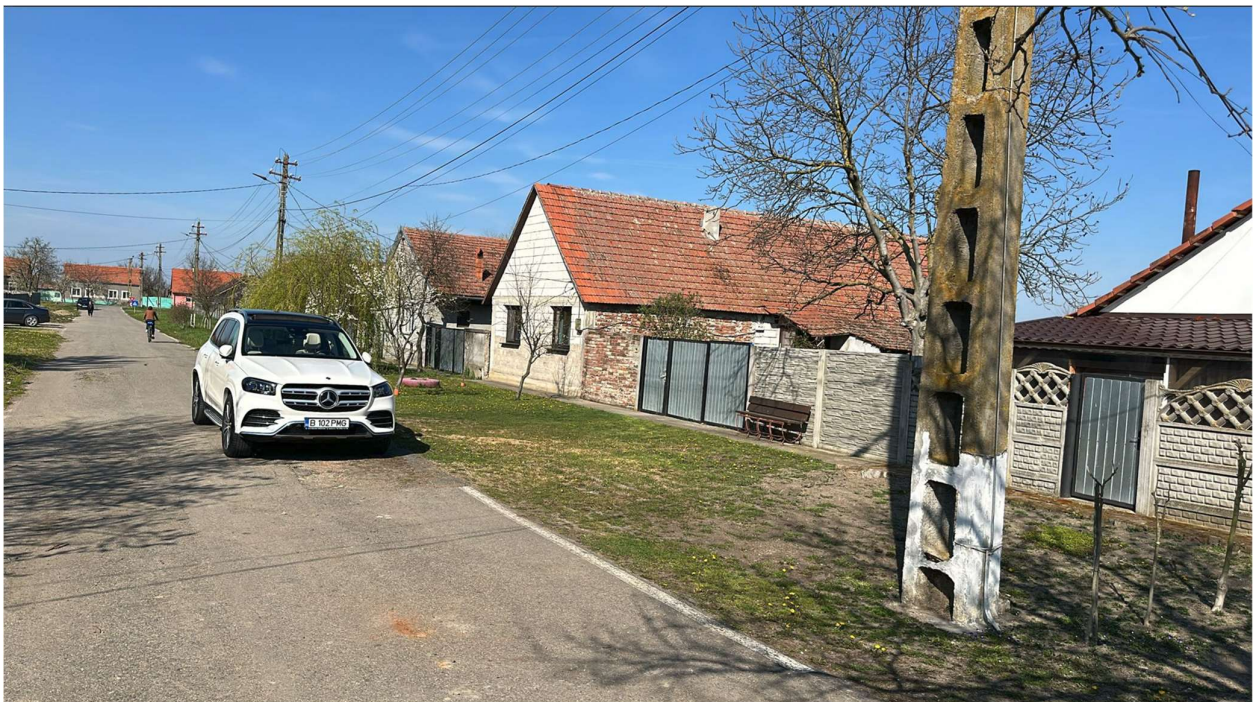
(parafa și semnătura)

FOTOGRAFII











AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0877

Se acordă societății:

EVAL SUN SRL

Cu sediul în județul TIMIS, cod unic de înregistrare 49400280

Data emiterii: 29.01.2024
Valabil până la: 31.12.2024

Președinte,
Adrian Ioan Popa Bochiș



2024