

RAPORT DE EVALUARE

Catre,

PRIMARIA COMUNEI LIEBLING,

Referitor la: stabilirea nivelului minim al redeventei pentru spatiul din imobilul situat in sat Liebling, str. Teiului, nr 75, comuna Liebling, in vederea inchirierii.

Am inspectat si evaluat spatiul aflat la adresa sus mentionata, in scopul estimarii **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 chiriei (lei/luna, fara TVA)
1	<i>Spatiu situat in imobil din sat Liebling, str. Teiului, nr 75, comuna Liebling , inscris in CF nr. 408571, nr cad/top 408571-C1</i>	158,00

2.Opinia evaluatorului.

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile care au stat la baza aplicarii ei si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii in opinia evaluatorului valoarea 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 2025.

3.Declaratie de conformitate.

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2025 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatul prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

4.Certificare.

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

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

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

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

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

1.4.5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2025

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

Rezultatele si informatiile cuprinse in lucrare se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut, integral si intotdeauna, detaliile metodologiei de evaluare care 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 evaluatorului.

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 2025, 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, asociații si persoane fizice. La data elaborarii acestui raport evaluatorul a indeplinit cerintele programului de educatie continua a ANEVAR, avand incheiata asigurarea de raspundere profesionala.

ING. MARINESCU CONSTANTIN, E.P.I.

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.....	7
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.	9
2.1.4. Dotare cu utilitati.....	9
2.1.5. Gradul de poluare.....	9
CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIETEI 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	10
CAPITOLUL 4 – EVALUARE.....	11
4.1. Cea mai buna utilizare (CMBU).	11
4.2. Evaluarea proprietatii.	11
4.2.1. Procedura de evaluare (Etapе parcurse, surse de informatii).....	11
CAPITOLUL 5 – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII.....	15
CAPITOLUL 6 - ANEXE.....	16

CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.

Obiectul evaluării îl constituie spațiul situat în imobilul din localitatea Liebling, str. Teiului, nr 75:

PROPRIETATE IMOBILIARA	DESCRIEREA PROPRIETATII	SUPRAFATA TEREN (mp)	SUPRAFATA INCHIRIATA (mp)
Proprietate imobiliara	Imobil situat in sat Liebling, str. Teiului, nr 75, com. Liebling, CF nr 408571, nr cad 408571-C1.	-	5,00

Detalii se pot vedea în extrasul de carte funciara și fotografiile din capitolul ANEXE. Dreptul evaluat este dreptul aferent contractului de închiriere cunoscut și ca dreptul de ocupare și folosință sau dreptul chiriașului/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.

Contracul de închiriere (locațiune) este contractual care transmite folosința temporară a unui bun de la una dintre părți, numită locator, celeilalte părți, numită locatar, în schimbul unei sume de bani, numită chirie (art. 1777 C.Civ).

Contract de închiriere, numit și contract de locațiune, este un acord legal prin care proprietarul (locatorul) permite unei alte persoane (locatarul sau chiriașul) să folosească temporar un bun (precum o locuință, un spațiu comercial, un autoturism etc.) în schimbul unei sume de bani (chirie). Acest document stabilește termenii specifici, drepturile și obligațiile ambelor părți, și protejează legal relația contractuală în caz de dispute.

1.2. Scopul lucrării.

Estimarea limitei minime a chiriei de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2025, SEV 102 Tipuri ale valorii, pgf.20.1, pentru inchiriere.

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 că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există alte datorii care au legătură cu proprietatea evaluată în afara celor cuprinse în extrasul/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 nevândabil 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 acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

1.4.2.Valoarea estimată.

Evaluarea chiriei de piata aferenta proprietatii s-a efectuat având în vedere că urmeaza a face obiectul concesiunii. 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 2025 valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este valoarea de piata, respectiv **chiria de piata**.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare¹ ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (Cf SEV 102 Tipuri ale valorii, pgf.20.1).

1.4.3. Data evaluării.

La baza efectuării evaluării au stat calculele si analizele efectuate, dar si informațiile culese de evaluator cu privire la nivelul actual al prețurilor 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 11.11.2025, la un curs valutar mediu de 1Euro =5,0845 Lei.

1.4.4. Data inspectiei.

Inspectia spatiului supus evaluarii a fost realizata de catre ing. Marinescu Constantin, in prezenta reprezentantului clientului, prilej cu care s-au cules informatii referitoare la proprietatea evaluata si s-a fotografiat si 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 de piata** asa cum a fost ea definita anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost utilizata urmatoarea abordare:

-Abordarea prin piata. Metoda comparatiilor de piata, pentru chirii.

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 concesiune.

1.5. Responsabilitatea față de terți.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor si informațiilor furnizate de către beneficiar si calculelor evaluatorului. În conformitate cu uzanțele din România, valoarea estimata de evaluator este valabila la data prezentată în raport.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

1.6. Sursele de informare.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind istoricul si situatia juridica a proprietatii puse la dispozitie de catre proprietar si/sau reprezentantii acestuia.
- Inspectia amplasamentului prin care s-au constatat:
 - caracteristicile spatiului și dimensiunile prezentate în plan.
 - existenta si starea tehnica in care se afla dotarile/constructiile/infrastructura.
- Informații de pe piața imobiliară locala, agenții imobiliare și persoane fizice.
- Surse bibliografice:
 - STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, EDITIA 2025.
 - INSPECTIA PROPRIETATILOR IN SCOPUL EVALUARII.
 - BROSURILE DIN COLECTIA* EVALUAREA RAPIDA A CONSTRUCTIILOR*, EDITURA MATRIX ROM, BUCURESTI, 1995.
 - 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. 172/IULIE 2025 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.

Spatiul ce urmeaza a fi concesionat pentru ATM CEK BANK se afla in cadrul imobilului din localitatea Liebling, str.Teiului, nr. 75 (localizare ultracentrala) si are suprafata specificata in contractul de concesiune.



Accesul la bancomat se face din strada, pentru public si din interiorul imobilului pentru reprezentantii CEC BANK.

2.1.2. Aspecte juridice.

Situația juridică este înscrisă în CF nr. 408571, nr cad 408571-C1 Liebling



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 408571 Liebling

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Liebling, Loc. Liebling, Str Teiului, Nr. 75

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	408571	128	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 400754;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	408571-C1	Jud. Timis, UAT Liebling, Loc. Liebling, Str Teiului, Nr. 75	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:78 mp; Casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7983 / 21/02/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Liebling); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 408571 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 5859.	A1
19888 / 30/06/2025		
Act Administrativ nr. 40-HCL, din 26/06/2025 emis de Consiliul Local al Comunei Liebling;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) COMUNA LIEBLING, domeniu public	
B5	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1, A1.1
	1) CONSILIUL LOCAL LIEBLING	

C. Partea III. SARCINI .

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

2.1.3. Amplasament, vecinatati si cai de acces.

Spatiul se afla in imobilul din str. Teiului, nr 75, imobil amplasat in zona centrala a localitatii. Vecinatatile si caile de acces sunt favorabile.

2.1.4. Dotare cu utilitati.

Spatiul evaluat este racordat la energie electrica.

2.1.5. Gradul de poluare.

In zona de amplasare a spatiului 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 pieței 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 chirieșilor 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 proprietăților folosite pentru concesiune, piața a cărei limită 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 închirierea/concesionarea de proprietăți cu specific social. Cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară/teren este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a utilitatilor, vecinătăților, mediului și nu în ultimul rând a accesului la proprietate. La nivelul localității, actualmente, nu se manifestă cerere pentru acest tip de proprietate imobiliară.

3.1.3. Analiza ofertei competitive.

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

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

3.1.4. Echilibrul pieței

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

CAPITOLUL 4 – EVALUARE.

4.1. Cea mai buna utilizare (CMBU).

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Evaluarea proprietatii.

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

Conceptele și principiile generale de evaluare din Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2025 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 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 2025 stabilesc definițiile, principiile și aspectele importante ce trebuie luate în considerare în evaluarea și raportarea drepturilor aferente contractelor de închiriere.

Inchiriere: Un acord contractual prin care drepturile de folosință și de posesie sunt transferate de la deținătorul titlului de proprietate (numit și proprietar sau locator) 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. 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.**”

Pentru determinarea chiriei de piata conform Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2025, tinand cont de informatiile disponibile, cantitatea si calitatea lor a fost utilizata urmatoarea abordare:

-Abordarea prin piata. Metoda comparatiilor de piata.

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 evaluarii.
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.
- aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea chiriei de piata.

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

4.2.2.-Abordarea prin piata. Metoda comparatiilor de piata.

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra unei valori/chiriei de piata prin compararea activului subiect cu active identice sau comparabile/asemanatoare ale caror informatii privind pretul/chiria de piata se cunosc. Metoda este recomandata de Standardele de Evaluare a bunurilor, A.N.E.V.A.R., Editia 2025.

In evaluare s-a utilizat metoda comparatiilor de piata/chiriilor de piata. Metoda s-a utilizat deoarece au existat date si informatii referitoare la chiriile de piata practicate in zona sau zonele apropiate/similare. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si corectate preturile chiriilor de piata si alte date pentru spatii similare in scopul identificarii unui nivel al chiriei pentru spatiul evaluat. In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre spatii. Principalele elemente de comparatie sunt:

-dimensiunea, localizarea, utilitatile din zona, destinatia, drumuri de acces, etc.

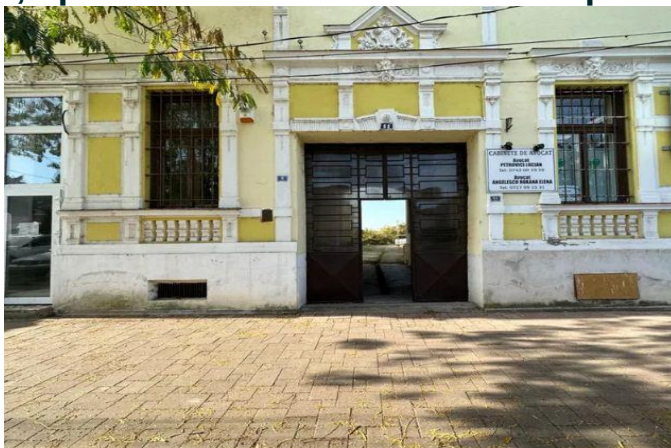
Pentru aplicarea metodei au fost culese date cu preturile de chiriilor de piata din zona unde se afla spatial evaluat, sau zonele apropiate/similare la momentul efectuării raportului de evaluare, sau apropiat acestuia.

COMPARABILE - CHIRII DE PIATA.

COMPARABILA A

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatii-comerciale-ultracentrale-de-diferite-suprafete-IDhaC7p.html>

Inchiriez, in Deta, spatii comerciale de diferite suprafete, 200 €/luna



Inchiriez spatii comerciale situate ultracentral, suprafete diverse, pentru birouri, cabinete, salon infrumusetare, cu acces prin curte.

Suprafata utila: 17 m². Toate spatiile sunt contorizate separat si dispun de clima inverter.

Tf 0745521878 Maria.

COMPARABILA B

<https://www.storia.ro/ro/rezultate/inchiriere/spatiu-comercial/timis>

Spatii comerciale diverse suprafete la artera principala str Conac

250 €/lună

Dumbravita, Dumbravita, Timis



Suprafață utilă: 25 m², parter

Destinația proprietății: servicii, birouri, magazin

Informații suplimentare:

Vitrine, parcare, acces asfaltat, aer condiționat, încălzire

Tf 0784443311 Daniel

COMPARABILA C

<https://www.olx.ro/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/timis-judet/q-deta-timis/>

Spatiu de inchiriat/vanzare, in Deta, **500 €/luna.**



Spatiu comercial 80 mp+ posibilitate terasa exterioara 65mp acoperita, pretabil pentru bar/salon infrumusetare/birouri, situat intr-o zona de blocuri, intens circulata. Spatiul dispune de centrala proprie pe gaz si alarma functionala. Predare imediata. Pret vanzare 80.000 euro + tva. Tf 0745521878 Diana

COMPARABILA D

<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-giroc-36mp-270660071>

Zona Giroc, ideal sediu firma, amenajat, centrala, Giroc, Județul Timiș
,252 €/ lună, 7 € / mp



Descriere spațiu comercial

Oferim spre inchiriere spatiu cu 1 camera situat in zona Braytim, la casa, pe Calea Martirilor. Imobilul are o suprafata de 36 mp, dispune de grup sanitar propriu si este ideal pentru spatiu birou, cabinet, depozit, sediu firma. Pret chirie 250 euro+garantie+comisionul agentiei.Tf 0726633689

Explicarea ajustarilor pentru comparabile:

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

Tipul tranzactiei: pentru acest element am aplicat ajustare de -30% din oferta avand in vedere diferentele ce s-au manifestat intre cerere si oferta, in conditiile de piata de la data evaluarii.

Localizare: pentru acest element am aplicat ajustare negativa la comparabile deoarece sunt situate in locatii mai bune fata de cea a proprietatii subiect.

Conditii de finantare, conditii de piata nu am aplicat ajustare la comparabile.

Etaj: pentru acest element am aplicat ajustare la comparabila D, spatial este situate la mansarda.

Finisaje: am nu am aplicat ajustari negative la comparabile, toate au finisaje medii fata de subiect care are finisaje inferioare.

Suprafata: am aplicat ajustari negative la comparabile, au suprafete mai mari decat subiectul.

Este selectata valoarea de 31 Euro/mp comparabila A, are cea mai mica ajustare bruta (89%).

In aceasta situatie avem:

$$\text{CHIRIA DE PIATA LUNARA} = 31 \text{ EURO} \times 5,0845 \text{ LEI/EURO} = 158 \text{ LEI/LUNA,}$$

(valoare rotunjita, fara TVA).

Fisa tehnica de evaluare (Anexa nr.1) aflata in capitolul ANEXE la raport, prezinta modul de determinare a chiriei de piata folosind abordarea prin piata, metoda comparatiilor de piata.

CAPITOLUL 5 – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII.

In urma aplicarii metodei prezentata in cuprinsul raportului de evaluare, analizelor si calculelor efectuate de evaluator, valoarea minima de inchiriere este de:

31,60 lei/mp/luna (valoare rotunjita, fara TVA).

Opinia evaluatorului.

Având in vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acestuia si informațiile de piață 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 este justa si corespunzatoare tendintelor actuale ce se manifesta pe piata chiriilor aferente spatiilor comerciale din zone rurale.

Concluzie finala :

In urma evaluarii efectuate de mine, analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca, la momentul evaluarii, in actualele conditii de piata chiria de piata obtenabila pentru spatiu evaluat este :

31,60 Lei/mp/luna, respectiv: 158 lei/luna, (valori fara TVA).

ING. MARINESCU CONSTANTIN, E.P.I.

EVALUATOR AUTORIZAT- MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R., LEG.13947.

CAPITOLUL 6 - ANEXE.

1. Plan de incadrare in zona, imagine satelit.
2. Extras de carte funciara nr. 408571 nr cad 408571-C1 Liebling.
3. Fisa de evaluare (Anexa nr 1).
4. Fotografii spatiu evaluat.