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



RAPORT DE EVALUARE

Nr.144/15.09.2026

ESTIMAREA VALORII DE PIATA TERENULUI SITUAT IN UAT JEBEL, CF NR 408851, NR TOP/CAD 408851, COMUNA JEBEL, JUDETUL TIMIS, IN VEDEREA INCETARII STARII DE COPROPRIETATE.

CLIENT: PRIMARIA COMUNEI JEBEL.
DESTINATAR: PRIMARIA COMUNEI JEBEL.

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport de evaluare fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor putea fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului şi al beneficiarului lucrării.

JEBEL

RAPORT DE EVALUARE

Catre,

PRIMARIA COMUNEI JEBEL,

Referitor la evaluarea terenului situat in CF nr. 408851, nr top/cad 408851 Jebel in scopul estimarii valorii de piata in vederea incetarii starii de coproprietate , prin partaj voluntar.

Am inspectat si evaluat terenul cuprins in CF nr.408851, nr. top/cad 408851 Jebel in scopul estimarii valorii de piata in vederea incetarii starii de coproprietate , prin partaj voluntar.

Raportul de evaluare care urmeaza, constand in 17 pagini si anexe prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului. In urma analizei pietei imobiliare specifice si a informatiilor disponibile despre proprietatea evaluata a fost stabilita metoda de evaluare adecvata a fi aplicata pentru estimarea valorii de piata. Aplicarea metodei de evaluare a permis determinarea rezultatului care interpretat de catre evaluator a permis estimarea valorii finale, valoare prezentata in cuprinsul raportului de evaluare.

REZULTATUL EVALUARII.

1.Rezultatul evaluarii.

In urma aplicarii metodei comparatiei directe/vanzarilor a fost obtinuta urmatoarea valoare de piata a terenului in vederea incetarii starii de coproprietate, prin partaj voluntar:

Valoarea de piata a parcelei de teren este:152.040 Lei, respectiv 77,40 lei/mp (valori rotunjite).

In aceasta situatie repartitia pe cote si proprietari este urmatoarea:

- **CIUCLEA NICU-cota 617mp x 77,40 lei/ mp =47.755,80 lei.**
  CIUCLEA MARIOARA cota 1.235 mp x 77,40 lei/ mp =.95.589 let.
- **COMUNA JEBEL cota 113 mp x 77,40 lei/mp = 8.746,20 lei.**

2. Opinia evaluatorului.

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile care au stat la baza aplicarii ei si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie est, in concordanta cu tendintele actuale ce se manifesta pe piata imobiliara.

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

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecieriile exprimate in prezentul raport;

- valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatiile de mediu;
- valoarea este o opinie asupra unei valori.

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 priprietatea 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 cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1.4.1. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte.

1.4.2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.

1.4.3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.

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

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

1.4.6. Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.

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

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

Lucrarea a fost redactata in 2(doua) exemplare 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), legitimaţia nr.13947, specialitatea**Evaluari bunuri imobile**, domiciliat în Timişoara, strada Ion Romanu nr. 10, tf. 0744626382, e-mail: marinescu.constantin@yahoo.com. Evaluatorul este autorizat din anul 2003, persoana fizica autorizata din anul 2009, este agreat de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, Ministerul Mediului si Padurilor din anul 2010 si are la activ peste 3000 de lucrari de evaluare /reevaluare pentru institutii, companii, asociatii si persoane fizice. La data elaborarii acestui raport evaluatorul a indeplinit cerintele programului de educatie continua a ANEVAR, avand incheiata asigurarea de raspundere profesionala.

ING. MARINESCU CONSTANTIN, E.P.I.

EVALUATOR AUTORIZAT- MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.13947.

CUPRINS

1.Rezultatul evaluarii. 1
2. Opinia evaluatorului. 1
3. Declaratie de conformitate. 2
4.Certificare 2
CAPITOLUL 1 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 5
1.1.Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate. 5
1.2.Scopul lucrării: 5
1.3.Clientul si destinatarul lucrării: 5
1.4.Bazele evaluarii. 5
1.4.1. Ipoteze şi condiţii limitative. 5
1.4.2.Valoarea estimată. 6
1.4.3. Data evaluării. 6
1.4.4.Data inspectiei 6
1.4.5. Metodologia de evaluare folosita. 6
1.4.6. Modalităţi şi termene de plată 7
1.5. Responsabilitatea faţă de terţi 7
1.6. Sursele de informare 7
CAPITOLUL 2 –PREZENTAREA DATELOR 8
2.1. Identificarea proprietatii 8
2.1.1. Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale. 8
2.1.2.Aspecte juridice, ... 8
2.1.3. Amplasament,vecinatati si cai de acces. 9
2.1.4 Dotare cu utilitati. 9
2.1.5.Gradul de poluare. 9
CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE. 9
3.1.Descrierea pietei locale. 9
3.1.1. Definirea pieţe 9
3.1.2. Analiza cererii 9
3.1.3. Analiza ofertei competitive 9
3.1.4. Echilibrul pieţei 10
CAPITOLUL 4 – EVALUARE 10
4.1. Cea mai buna utilizare(CMBU). 10
4.2. Evaluarea proprietatii/terenului. 10
4.2.1.Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii). 10
4.2.2. Abordarea prin piata. Metoda comparatiei directe/vanzarilor. 11
CAPITOLUL 5 - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII ASUPRA VALORII .. 16
CAPITOLUL 6 - ANEXE 17

CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.

1.1. Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.

Obiectul evaluarii il constituie terenul intravilan, categoria de folosință arabil, in suprafata de 1.965 mp inscris in CF nr.408851, nr. top /cad 408851,comuna Jebel, judetul Timis.

1.2. Scopul lucrării:

Estimarea valorii de piata a terenului aşa cum este definita în Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2025, *SEV 102 Tipuri ale valorii, pgf. A10.1* pentru incetarea starii de coproprietate prin partaj voluntar.

Partajul reprezintă, în esență, un ansamblu de norme juridice, prin care este reglementat unul dintre modurile de încetare a *proprietății comune*. Este reglementat în Cartea a III-a (Despre bunuri) a Codului civil, Titlul al II-lea (Proprietatea privată), Capitolul IV (Proprietatea comună), Secţiunea a 5-a, art. 669-686. Codul civil defineşte partajul în art. 669 ca fiind o formă de încetare a *coproprietăţii*, iar în art. 686 dispune în sensul că prevederile cuprinse în secțiunea dedicată partajului "sunt aplicabile bunurilor aflate în coproprietate, indiferent de izvorul său, precum și celor aflate în *devălmășie*".

1.3. Clientul si destinatarul lucrării:

Prezentul Raport de evaluare se adreseaza Primariei Comunei Jebel, Judetul Timis.

1.4. Bazele evaluarii.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

1.4.1. Ipoteze şi condiţii limitative.

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

Ipoteze:

Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat.

Evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista alte datorii care au legatura cu proprietatea evaluata in afara celor cuprinse in extrasul de carte funciara. Nu s-au luat în considerare implicaţiile pe care le poate avea schimbarea destinaţiei proprietatii.

Se presupune că nu există condiţii ascunse ale proprietăţii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză ci a luat în consideraţie elementele in baza constatărilor vizuale la faţa locului.

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi 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 informaţii considerate adevarate si corecte, obtinute din surse pe care le considera credibile.

Planurile de situatie/parcelare/documéntele/fotografiile cuprinse in lucrare au carácter orientativ neinfluentand valoarea obtinuta.

Condiţii limitative:

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

Folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului si evaluatorului nu este permisa.

Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

1.4.2.Valoarea estimată.

Evaluarea terenului s-a efectuat tinind cont de recomandarile Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2025 si de sarcinile din extrasul de carte funciara pus la dispozitia evaluatorului de catre clientul lucrarii (daca sunt). Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este **valoarea de piata.**

"Valoarea de piata" ***este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."*** *(Cf. SEV 102 Tipuri ale valorii, pgf. A10.1).*

1.4.3. Data evaluării.

La baza efectuării evaluării au stat documentele puse la dispozitia evaluatorului (extras de carte funciara, planuri, situatii financiare.), constatarile desprinse de acesta cu prilejul inspectiei in teren, calculele si analizele efectuate de evaluator, dar si informaţiile obtinute din presa si publicatiile de specialitate privind nivelul preţurilor de tranzactionare, la acest moment, pe piata libera, a unor proprietati similare. Evaluarea a fost realizata pentru data de 15.09.2026 la un curs valutar de 1Euro =5,2636 Lei.

1.4.4. Data inspectiei.

Inspectia proprietatii a fost realizata in ziua de 15.09.2026 de catre ing. Marinescu Constantin in prezenta reprezentantului clientului, prilej cu care s-au cules informatii referitoare la proprietatea evaluata, s-a inspectat proprietatea evaluata. Nu s-au efectuat investigatii privind eventuale contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

1.4.5. Metodologia de evaluare folosita.

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

-Abordarea prin piata. Metoda comparatiei directe/vanzarilor.

1.4.6. Modalităţi şi termene de plată

Valoarea prezentata ca opinie în prezentul raport de evaluare este calculata fara a lua in considerare cumpararea in rate, leasing, etc.

1.5. Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor si informaţiilor furnizate de către clientul lucrarii/reprezentantul acestuia si calculelor evaluatorului. În conformitate cu uzanţele din România, valoarea estimata de evaluator este valabila la data prezentată în raport.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat şi numai pentru uzul destinatarului menţionat la pct.1.3. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar şi evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de altă persoană, în nici o circumstanţă.

1.6. Sursele de informare.

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

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

-Inspecţia terenului prin care s-au constatat:

- caracteristicile terenului şi dimensiunile prezentate în plan.

- Informaţii de pe piaţa imobiliară locala, agenţii imobiliare şi persoane fizice.

- Surse bibliografice:

- STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, EDITIA 2025.
- CODUL DE ETICA AL PROFESIEI DE EVALUATOR AUTORIZAT.
- INSPECTIA PROPRIETATILOR IN SCOPUL EVALUARII.
- BAZA DE DATE A EVALUATORULUI.

-INFORMATII EXISTENTE PE SITE-UL www. Imobiliare.ro; Publi 24.ro, Romimo.ro, tocmai.ro, Multe Case.ro, OLX.ro, etc.

-APLICATII CU EVALUAREA TERENULUI, COORDONATOR SORIN V STAN, EDITURA IROVAL, BUCURESTI 2010.

- SPIC11*EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE* ANEVAR-IROVAL.

CAPITOLUL 2 –PREZENTAREA DATELOR.

2.1. Identificarea proprietatii.

2.1.1. Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale.

Terenul evaluat este situat in UAT Jebel. Terenul are acces la o strada pietruita, este plan si neimprejmuit.Suprafata terenului evaluat este de 1.965 mp. Forma terenului este dreptunghiulaea si se poate vedea din Planul de proiectie Stereo 70 existent in cartea funciara. Conform extrasului fe carte funciara terenul are urmatorii proprietari::

- CIUCLEA NICU-cota 617/1.965 mp.
- CIUCLEA MARIOARA cota 1.235/1.965 mp.
- COMUNA JEBEL cota 113/1.965 mop-domeniu privat.

2.1.2.Aspecte juridice,

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Deta

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 408851 Jebel

Ziua 05
Luna 05
Anul 2026
Cod verificare
100208369745

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Jebel, Loc. Jebel, Nr. 150

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	408851	1.965	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 404929;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
19868 / 11/07/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Jebel); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 408851 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 3782.	A1
Act Notarial nr. 1214, din 29/12/1972 emis de BNP (contract de vanzare-cumparare);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 617/1965 1) **CIUCLEA NICU**, necasatorit	A1
6810 / 13/02/2026		
Act Notarial nr. Certificat de mostenitor suplimentatr si Certificat de mostenitor nr.13, din 12/02/2026 emis de LĂCĂTUȘU Camelia;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1235/1965 1) **CIUCLEA MARIOARA**	A1
22799 / 05/05/2026		
Act Administrativ nr. 23, din 15/04/2026 emis de Consiliul Local JEBEL;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 113/1965 1) **COMUNA JEBEL**, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

2.1.3. Amplasament, vecinatati si cai de acces.

Terenul evaluat este intabulat in CF nr.408851, nr. top/cad 408851 Jebel. Accesul la teren se realizeaza din strada. Caile de acces spre teren sunt favorabile.

2.1.4 Dotare cu utilitati.

Terenul are, ca utilitati, in apropiere, reteaua de energie eléctrica si apa.

2.1.5. Gradul de poluare.

In zona de amplasare a terenului evaluat nu au fost sesizate noxe sau poluare chimica. Din informatiile culese de evaluator, fara a efectua determinari de laborator, rezulta ca, in zona respectiva nu exista pericolul unor poluari chimice.

CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE.

3.1. Descrierea pietei locale.

3.1.1. Definirea pieţe

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, sau bani. Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor tipici. Piaţa imobiliară este influenţată de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor şi are caracteristici diferite de cele ale pieţelor eficiente (este foarte sensibilă la situaţia pieţei de muncă şi stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influenţate de tipul de finanţare, durata rambursării şi rata dobânzii, este o piaţă care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale şi locale, informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere şi ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea şi structura populaţiei). Avand in vedere cele prezentate, piata imobiliara locala se defineste ca piata proprietatilor de tip teren, piata a carei limita geografica este, comuna Jebel, judetului Timis.

3.1.2. Analiza cererii

Analiza cererii porneşte de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziţionarea de terenuri. Cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliara/teren este influenţată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a utilitatilor, vecinatatilor, mediului si nu in ultimul rand a accesului la proprietate. La nivelul localitatii, actualmente se manifestă cerere moderata pentru acest tip de proprietate imobiliara.

3.1.3. Analiza ofertei competitive.

Pe piata imobiliara oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si stocul de proprietati existente in faza de proiect Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar.

3.1.4. Echilibrul pieţei

La nivelul comunei nu se poate vorbi de o piaţă imobiliară funcţională cu tranzacţii imobiliare. Analiza efectuata asupra potentialului vandabil al proprietatil evaluate arata ca, la nivelul zonei/localitatii se constata interes moderat pentru cumpararea de teren.

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 situaţii:

- 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 proprietăţii au fost următoarele:

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

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

4.2. Evaluarea proprietatii/terenului.

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

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piata** aşa cum a fost ea definită in cuprinsul raportului. Pentru determinarea acestei valori, tinand cont de informatiile disponibile, cantitatea si calitatea lor a fost utilizata urmatoarea abordare:

-Abordarea prin piata. Metoda comparatiei directe/vanzarilor.

Prin aplicarea acestei metode s-a obtinut o valoare care interpretata a format opinia evaluatorului privind evaluarea.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- studierea documentatiei topografice aferente si inspecţia terenului.
- discuţii purtate cu proprietarul/reprezentantii proprietarului;
- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea evaluarii;

- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru determinarea valorii de piata a terenului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele şi metodologia de lucru recomandate de A.N.E.V.A.R.

4.2.2. Abordarea prin piata. Metoda comparatiei directe.

Suprafata de teren evaluata este cea rezultata din actele oficiale de proprietate puse la dispozitie de clientul lucrarii, respectiv 1.965 mp.

Amplasamentul proprietatii imobiliare evaluate se gaseste pe teritoriul administrativ al comunai Jebel, judetul Timis.

In general, pentru evaluarea terenului pot fi folosite urmatoarele metode:

Tehnica comparatiei directe/vanzariilor pentru evaluarea terenului implica o comparatie directa a terenului evaluat cu loturile similare de teren pentru care exista informatii disponibile asupra tranzactiilor de piata recente. Desi vanzarile sunt cele mai importante, analiza ofertelor de pret pentru loturi similare, care concureaza cu proprietatea evaluata, poate aduce o mare contributie la intelegerea pietei.

Tehnica parcelarii poate fi aplicata in evaluarea terenului. Acest proces presupune proiectarea unei parcelari a unui teren intr-o serie de loturi, calcularea veniturilor si cheltuielilor asociate procesului de parcelare si actualizarea venitului net rezultat obtinand astfel o indicatie de valoare. Aceasta tehnica poate fi sustinuta in unele situatii, dar presupune un numar prea mare de ipoteze, care pot face dificila asocierea cu definitia valorii de piata. Se recomanda atentie sporita in stabilirea ipotezelor fundamentale pe care evaluatorul trebuie sa le prezinte in intregime. Cand nu exista disponibile terenuri comparabile pot fi aplicate, cu precautie, urmatoarele metode.

Repartizarea(alocarea) este o tehnica indirecta de comparatie care utilizeaza o proportie intre valoarea terenului si valoarea proprietatii construite, sau alte relatii intre componentele proprietatii. Rezultatul consta intr-o masura/proportie de repartizare a pretului de piata total intre teren si amenajariile terenului si constructii, pentru scopuri comparative.

Extractia (prin scadere) este o alta tehnica de comparatie indirecta (uneori denumita si abstractie). Prin aceasta metoda valoarea amenajariilor terenului si constructiilor se estimeaza prin costul de inlocuire net, care se scade din pretul total al proprietatiilor comparabile. Rezultatul rezidual este o indicatie a valorii posibile a terenului.

Tehnica reziduala pentru evaluarea terenului se aplica atunci cand avem informatii privind venitul si cheltuielile ca elemente de analiza. Este realizata o analiza financiara a venitului net care poate fi obtinut printr-o utilizare generatoare de venit si se face o scadere, din venitul net total al proprietatii, a venitului alocabil remunerarii constructiilor. Venitul ramas este considerat ca venit rezidual al terenului si este capitalizat intr-o indicatie de valoare. Metoda este limitata la proprietatiile generatoare de venit si este mai des aplicata pentru proprietatiile noi, pentru care sunt necasare mai putine ipoteze.

Capitalizarea rentei funciare - daca terenul este capabil sa genereze in mod independent renta funciara, aceasta renta poate fi capitalizata intr-o indicatie de valoare de piata, atunci cand sunt disponibile suficiente informatii de piata. Trebuie acordata atentie in folosirea termenilor si conditiilor speciale ale rentei funciare care pot sa nu fie reprezentative pe anumite piete. In plus, deoarece rentele funciare au fost stabilite cu mai multi ani inainte de data evaluarii, rentele respective ar putea fii neactuale, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obtinut.

In evaluare s-a utilizat metoda comparatiei de piata/vanzarilor. Metoda s-a utilizat deoarece au existat date si informatii referitoare la loturi similare. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si corectate preturile de vanzare si alte date pentru loturi similare in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul evaluat. In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi. Principalele elemente de comparatie sunt:

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

Pentru aplicarea metodei au fost culese date cu preturile de ofertare - tranzactionare a terenurilor intravilane din zona unde se afla terenul evaluat, sau zonele apropiate/similare la momentul efectuarii raportului de evaluare, sau apropiat acestuia.

COMPARABILE VANZARI TERENURI

COMPARABILA A

https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-jebel-801mp-1923355



Descriere teren

Sunt disponibile doua parcele alipite, fiecare avand 801 mp, care pot fi achizi?ionate individual sau impreuna. Certificat Urbanism scos Varianta 1 * Suprafa?a: 801 mp * Front stradal: 13,5 ml Pret: 13.000 euro Varianta 2 * Suprafa?a totala: 1.602 mp * Front stradal total: aproximativ 27 ml Pret: 26.000euro Avantaje Teren intravilan Strada pietruita Utilita?i disponibile la aproximativ 50 m de proprietate Front stradal generos Posibilitate de achizi?ie individuala sau impreuna Zona este in dezvoltare ?i ofera un bun poten?ial atat pentru construc?ia unei locuin?e, cat ?i pentru investi?ie, avand acces facil catre principalele cai de circula?ie. TF 0753141218.

COMPARABILA B

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-jebel-1300mp-247840418

Teren intravilan de 1300 mp, Asfalt – Jebel,29.990 €.



Descriere teren

Teren intravilan pretabil constructii de vanzare in Jebel. FOXFORT propune teren intravilan pretabil constructii de vanzare in Jebel, avand o suprafata de 1300 mp, numar fronturi 1 si deschiderea de 14 ml la strada. Caracteristici teren: regim de inaltime permis Parter + Etaj + Mansarda. Pe teren se afla o casa veche aproximativ 50 mp utili ce necesita renovare sau demolare si o anexa de 70 mp utili. Utilitati: curent electric, apa, canalizare dar fara bransament, catv, fibra optica.Strada asfaltata. Tf 0373760383.

COMPARABILA C

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-jebel-19euro I



Specificații

Suprafata terenului;1700 m^2.**Front stradal**;21.**Numar fronturi**;1.**Latime drum acces**; 80 m.

Amenajare strazi

Asfaltate, Betonate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

Utilitati generale; Apa, Canalizare, CATV, Curent, Telefon

Alte caracteristici;Acces auto, Constructie demolabila, La sosea, Parcelabil, Teren imprejmuit

Descriere

Vand teren intravilan in localitate Jebel, pozitie centrala , între case , aproape de școală, magazine , primarie.Terenul se afla la 22km de Timișoara si la 12km de centura sud a orașului.

Toate utilitățile la poarta (apa , canalizare, curent electric) .

Parcela de 1700 m2 are 2 anexe in stare buna si o fantana .Pret; 32.500 euro.

Pret : aprox . 19 euro m2,NEGOCIABIL

Informatii suplimentare la telefon :O753. I4. I2. I8

COMPARABILA D

https://www.romimo.ro/terenuri/vanzare/timis/jebel/

Teren in Jebel 1500mp, 26.000 euro



Specificații

Suprafata terenului;1500 m^2.

Front stradal; 20.

Numar fronturi;1

Amenajare strazi; Asfaltate, Soseaua spre Liebling, după cimitir.

Facilități: curent, apă, canalizare iar gazul de anul viitor.

Tf 0740305701 Anghel Cristian

Alte caracteristici; Acces auto, Teren imprejmuit

Explicarea ajustarilor pentru comparabilele din UAT Jebel.

Marja de negociere

Având în vedere că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare din ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate procentual cu ofertantii prezentate în grila datelor de piață

Marjele de negociere sunt:

- comparabila **A** - 1%
- comparabila **B** -1%
- comparabila **C** -1%
- comparabila **D** - 1%

Marja de negociere nu reprezintă o ajustare, ea nu se ia in calcul pentru determinarea totalului ajustărilor aplicate prețului de ofertă al unei comparabile.

AJUSTĂRI PENTRU ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII:

Drept de proprietate transmis

Cheltuieli necesare imediat după cumpărare

Nu fost aplicate ajustari la comparabile, sunt terenuri ce nu necesita cheltuieli suplimentere pentru a fi construite.

Condiții de finanțare

Condiții de vânzare

Condiții de piață

AJUSTĂRI PENTRU ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII

LOCALIZARE

Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de locație în zonă ale proprietăților comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate.

Ajustările au fost aplicate în funcție de percepția de pe piața specifică pentru fiecare locație a comparabilelor.

SUPRAFAȚA

Am aplicat ajustare pozitiva la comparabilele A, B, C, D au suprafete mai mici.

DESTINAȚIA (utilizarea terenului)

Am aplicat ajustari la comparabile, au destinatie rezidentiala.

AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)

Am aplicat ajustare negativa la comparabilele B, C, D, au acces la strazi modernizate si pozitiva la comarabila A.

TOPOGRAFIE/RELIEF

Nu am aplicat ajustari.

UTILITĂȚI DISPONIBILE

Am aplicat ajustare negativa la comparabilele A, B, C, D, au mai multe utilitati.

FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE

Nu am aplicat ajustare la comparabile.

Este selectata valoarea de 14,70 Euro/mp comparabila C deoarece are cea mai mica ajustare bruta (24,15%).

In aceasta situatie avem:

Valoarea de piata estimata pentru teren este:
1.965 mp x 14,70 euro/mp x 5,2636 Lei/euro = 152.040 Lei,
respectiv 77,40 lei/mp (valori rotunjite).

Datele, calculele si ajustarile aplicate in evaluarea terenului se gasesc in Anexa nr 1 la raport.

CAPITOLUL 5 – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII ASUPRA VALORII.

Pentru stabilirea rezultatului final evaluatorul a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranţa că datele disponibile, tehnicile, raţionamentele şi logica aplicate au condus la judecăţi consistente. Având in vedere pe de o parte rezultatul obţinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informaţiile de piaţa care au stat la baza aplicării ei, si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile terenului supus evaluării, in opinia evaluatorului **valoarea de piaţa** este justa si corespunzatoare tendintelor actuale ce se manifesta pe piata imobiliara specifica.

Concluzie:

In urma evaluarii efectuate de mine analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca negocierile in vederea incetarii starii de coproprietate, prin partaj voluntar, cu sulta, asupra parcelei de teren intabulata in CF nr.408851, nr. top/cad 408851 Jebel, sa porneasca de la valoarea obtinuta prin metoda comparatiei directe/vanzarilor, adica:

77,40 Lei/mp, echivalent 14,70 Euro/mp (valori rotunjite).

In aceasta situatie repartitia pe cote si proprietari este urmatoarea:

- ***CIUCLEA NICU-cota 617mp x 77,40 lei/ mp =47.755,80 lei.***
- ***CIUCLEA MARIOARA cota 1.235 mp x 77,40 lei/ mp =.95.589 let.***
- ***COMUNA JEBEL cota 113 mp x 77,40 lei/mp = 8.746,20 lei.***

ING. MARINESCU CONSTANTIN, E.P.I.

EVALUATOR AUTORIZAT- MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.13947.

CAPITOLUL 6 –ANEXE.

1. Plan de incadrare in zona, imagine satelit.
2. Extras din planul cadastral.
3. Extras de carte funciara nr. 408851 nr. top/cad 408851 Jebel.
4. Fisa de evaluare a terenului (Anexa nr.1).