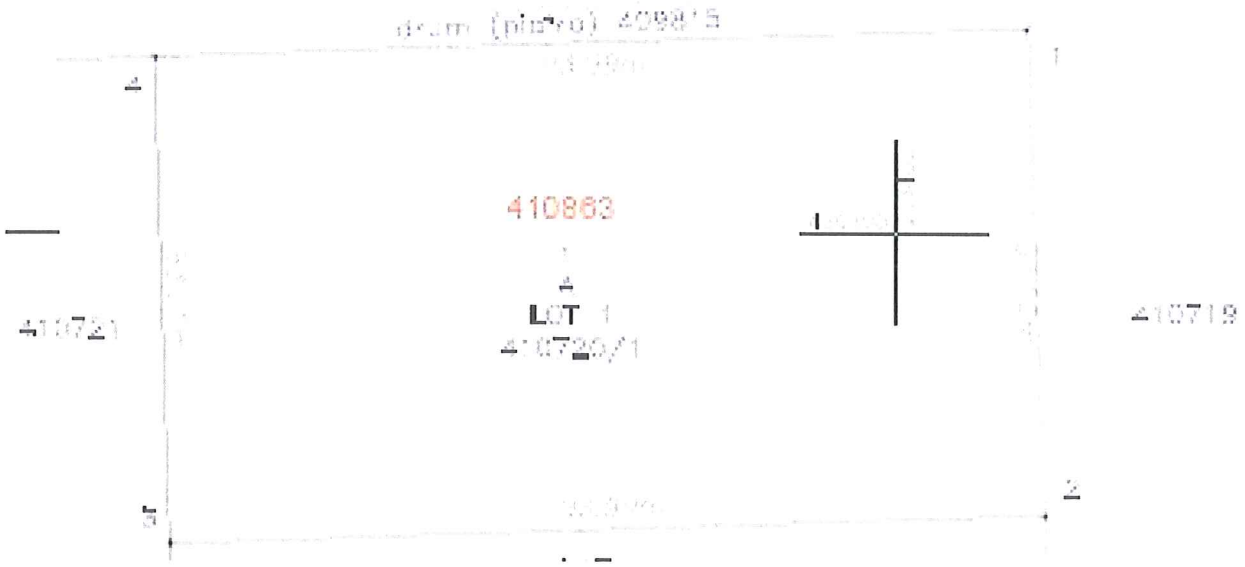
Anexa nr.5 la HCL nr.62 din 25.09.2026

1.RAPORT DE EVALUARE NR.147/15.09.2026-ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A TERENULUI INTRAVILAN SITUAT ÎN COMUNA JEBEL, CF NR.410863, NR.TOP/CAD 410863

2. RAPORT DE EVALUARE NR.148/15.09.2026-ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A TERENULUI INTRAVILAN SITUAT ÎN COMUNA JEBEL, CF NR.410864, NR.TOP/CAD 410864

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



RAPORT DE EVALUARE

Nr.147/15.09.2026

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI INTRAVILAN SITUAT IN SAT JEBEL, CF NR 410863, NR TOP/CAD 410863, COMUNA JEBEL, JUDETUL TIMIS, IN VEDEREA CONCESIONARII.

DESTINATAR: **PRIMARIA COMUNEI JEBEL.**
CLIENT: **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: stabilirea nivelului minim al redeventei (chiriei de piata) pentru terenul situat in UATJebel, CF nr 410863, nr. cad/top. 410863, in vederea concesionarii.

Am inspectat si evaluat parcela de teren aflata la adresa/cartea funciara sus mentionata, in scopul estimarii **redeventei** (chiriei de piata) in vederea concesionarii.

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 aplicate 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 EVALUARII

1.Rezultatul evaluarii.

In urma aplicarii metodei prezentate in cuprinsul raportului a fost obtinuta urmatoarea chirie de piata/redeventa:

Nr.crt.	Denumire activ	Valoare redeventa (lei/mp/an)	Total redeventa (lei/an)
1	Teren intravilan 5.000 mp, intabulat in : - C.F nr.410863, nr cad/top 410863 Jebel.	3,10	15.500

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 minima estimata pentru concesionarea terenului este, in concordanta cu tendintele actuale ce se manifesta pe piata concesionarilor.

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 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 au condus la rezultatele prezentate/evidentiate.

Lucrarea a fost redactata in 2 (doua)) exemplare, pentru beneficiar, exemplarul electronic a ramas 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 3200 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. 7
1.4.4.Data inspectiei. 7
1.4.5.Metodologia de evaluare folosita. 7
1.4.6.Modalităţi şi termene de plată. 7
1.5.Responsabilitatea faţă de terţi. 7
1.6.Sursele de informare. 7
CAPITOLUL 2 – PROPRIETATEA EVALUATA 8
2.1.Identificarea proprietatii. 8
2.1.1.Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale. 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 pieţei. 9
3.1.2.Analiza cererii. 9
3.1.3.Analiza ofertei competitive. 9
3.1.4.Echilibrul pieţei 10
CAPITOLUL 4 – EVALUAREA PROPRIETATII. 10
4.1.Cea mai buna utilizare (CMBU). 10
4.2.Evaluarea proprietatii 10
4.2.1.Procedura de evaluare (Etape parcurse, abordari, metode). 10
4.2.2.Evaluarea proprietatii. 11
Evaluarea terenului. 11
4.2.3. Stabilirea redeventei. 16
CAPITOLUL 5 - CONCLUZII. 17
ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE. 17

CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.

1.1.Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, formata din parcela de teren, in suprafata de 5.000 mp, situata in UAT Jebel, CF nr 410863, nr top/cad 410863, judetul Timis. Terenul apartine comunei Jebel, domeniu privat si urmeaza a fi concesionat. Dreptul evaluat este dreptul aferent contractului de concesiune cunoscut şi ca dreptul de ocupare şi folosinţă sau dreptul chiriaşului/locatarului. Dreptul real imobiliar care este creat mai degrabă de clauzele unui contract de concesiune, decât de drepturile legale aferente deţinerii proprietăţii imobiliare. Dreptul aferent contractelor deconcesiune este generat numai de clauzele unui anumit, expiră la o dată prevăzută în timp şi poate fi apt de a fi divizat sau cedat prin subînchiriere altor părţi.

Contractul de concesiune *este acel contract incheiat in forma scrisa prin care o autoritate publica, denumita concedent, transmite, pe o perioada determinate, unei persoane, denumita concesionar, care actioneaza pe riscul si raspunderea sa, dreptul si obligatia de exploatare a unui bun proprietate publica in schimbul unei redevente.*

Dreptul de proprietate evaluat este considerat a fi deplin.

1.2.Scopul lucrării.

Estimarea redeventei/taxei de concesiune, pe baza valorii de piata a terenului, aşa cum este definita în Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2025, *IVS-Cadrul general, pgf.29*, pentru concesionare.

1.3.Clientul si destinatarul lucrării.

Prezentul Raport de evaluare se adreseaza Primariei Comunei Jebel cu sediul in localitatea Jebel, str. Principala nr. 251, jud. 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. Chiria aferenta proprietatii imobiliare s-a evaluat tinand cont de drepturilor aferente contractelor de închiriere

după aceleaşi principii generale ca şi dreptul absolut de proprietate, dar cu respectarea diferenţelor create de un contract de inchiriere/concesiune, care poate îngrădi dreptul deplin de proprietate, făcând ca acesta să fie nevandabil sau restricţionat.

Valoarea dreptului chiriaşului este legată numai de dreptul lui de ocupare şi folosinţă. Valoarea dreptului de ocupare şi folosinţă poate îmbrăca o formă bănească, dar nu este o valoare de piaţă, deoarece acest drept nu poate fi vândut pe piaţă.

Se presupune că nu există condiţii ascunse (toxice, daunatoare, etc) 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 proprietatii 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.

Planul de situatie/documéntele 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 chiriei/redeventei aferenta proprietatii imobiliarei s-a efectuat având în vedere că urmeaza a face obiectul concesionarii. Proprietatea s-a evaluat netinind cont de sarcinile din extrasul de carte funciara (daca sunt) puse 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.**

Chirie de piaţă. Suma estimată pentru care o proprietate ar fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

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

"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. IVS-Cadrul general, pgf.29).*

1.4.3. Data evaluării.

La baza efectuării evaluării au stat calculele si analizele efectuate, dar si informaţiile culese de evaluator cu privire la nivelul actual al preţurilor 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 15.09.2026, la un curs valutar mediu 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 si s-a inspectat proprietatea evaluata. Nu s-au efectuat investigatii privind eventuale contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate. Identificarea terenului s-a realizat si dupa planul de incadrare in zona pus la dispozitie de client.

1.4.5.Metodologia de evaluare folosita.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea chiriei/redeventei** asa cum a fost ea definita anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost utilizata urmatoarea abordare:

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

1.5.Responsabilitatea faţă de terţi.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor si informaţiilor furnizate de către beneficiar 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 proprietatii puse la dispozitie de catre proprietar si/sau reprezentantii acestuia.

- Inspecţia proprietatii/terenului prin care s-au constatat:
- caracteristicile terenului/cladirii 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
- INSPECTIA PROPRIETATILOR IN SCOPUL EVALUARII.
- INFORMATII EXISTENTE PE SITE-UL www. Imobiliare.ro; Multe Case. ro,etc.

-LEGEA NR.50/1991 PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUCTII, ACTUALIZATA PRIN LEGEA NR.127/2013.

- DICTIONARUL EXPLICATIV AL LIMBII ROMANE, EDITURA ACADEMIEI, BUCURESTI 1975.

-ORDONANTA DE URGENTA NR.54/28 IUNIE 2006 PRIVIND REGIMUL CONTRACTELOR DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICA.

CAPITOLUL 2 – PROPRIETATEA EVALUATA .

2.1.Identificarea proprietatii.

2.1.1.Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale.

Proprietatea evaluata este situata in UAT Jebel, jud. Timis. Accesul la proprietate se realizeaza din DN 59(E70), prin intermediul unui drum nemodernizat. Proprietatea nu este imprejmuita.

2.1.2.Aspecte juridice.

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 410863 Jebel

Luna 08
Anul 2026
Cod verificare
1002152765B8

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	410863	5.000	Teren neimprejmuit; Terenul este neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
37839 / 28/08/2026		
Act Administrativ nr. 53, din 26/08/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL PRIMARIEI JEBEL; Act Administrativ nr. REFERAT DE ADMITERE LUCRARE AVIZATA OCPI, din 13/08/2026 emis de OCPI DETA;		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara 410863 a imobilului cu numarul cadastral 410863 / UAT Jebel, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 410720 inscris in cartea funciara 410720;	A1
Act Administrativ nr. 17, din 09/03/2022 emis de Consiliul Local Jebel;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE HCL 17/09.03.2022, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA JEBEL**, domeniul privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 410720/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 24863 din 18/09/2024; pozitie transcrisa din CF 410715/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 22327 din 20/08/2024; pozitie transcrisa din CF 410546/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 3750 din 09/02/2023; pozitie transcrisa din CF 409704/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 20811 din 11/07/2022;	

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.

Proprietatea evaluata este amplasata in partea de nord-vest a localitatii Jebel, zona Avicola. Accesul la proprietate este facil. Vecinatatile sunt favorabile .

2.1.4.Dotare cu utilitati.

Terenul are, in apropiere reteaua de energie eléctrica.

2.1.5.Gradul de poluare.

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

CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE.

3.1.Descrierea pietei locale.

3.1.1.Definirea pieţei.

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 afectată de multe reglementări guvernamentale şi locale, informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt imediat disponibile. Avand in vedere cele prezentate, piata imobiliara locala se defineste ca piata proprietatilor de tip teren, piata a carei limita geografica este, comuna Jebel, jud. Timis.

3.1.2.Analiza cererii.

Analiza cererii porneşte de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziţionarea/concesionarea 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 fapt datorat situatiei financiare globale ce are repercusiuni si asupra pietei imobiliare.

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.

Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar. În cadrul analizei au fost luate în considerare inventarul de proprietati care sunt comparabile, în privinţa destinaţiei/marimii, cu cea evaluata. In zona exista putine oferte pentru vanzari de proprietati similare.

3.1.4.Echilibrul pieţei

La nivelul zonei nu se poate vorbi de o piaţă imobiliară funcţională cu tranzacţii imobiliare. Analiza efectuata asupra potentialului vandabil al proprietatii evaluate arata ca, la nivelul zonei/localitatii, momentan, nu se constata interes pentru concesionarea de proprietati.

CAPITOLUL 4 – EVALUAREA PROPRIETATII.

4.1.Cea mai buna utilizare (CMBU).

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele 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 amplasat terenul s-a desprins concluzia că **cea mai bună utilizare este cea agricola** deoarece indeplineste criteriile ce definesc notiunea de cea mai buna utilizare, fiind cea mai profitabila.

4.2.Evaluarea proprietatii.

4.2.1.Procedura de evaluare (Etape parcurse, abordari, metode).

Conceptele şi principiile generale de evaluare din Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2025 fac distincţia între *proprietatea imobiliară*, adică "lucrul" corporal şi *drepturile reale imobiliare*, care se referă la drepturile, interesele şi beneficiile implicate de deţinerea unei proprietăţi imobiliare. Drepturile aferente contractelor de închiriere/leasing sunt un atribut al drepturilor reale imobiliare, care rezultă din relaţia contractuală (ale cărei clauze au fost convenite prin *contractul de închiriere*) între un *proprietar* sau *locator*, adică o persoană care deţine proprietatea care este închiriată altuia şi un *chiriaş* sau locatar, adică o persoană care primeşte, pe o perioadă limitată, dreptul de a folosi proprietatea, în schimbul plăţii unor chirii sau altor compensări cu valoare economică. Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2025

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

Leasing/închiriere. Un acord contractual prin care drepturile de folosinţă şi de posesie sunt transferate de la deţinătorul titlului de proprietate (numit şi proprietar sau locator) în schimbul promisiunii făcute de către o altă parte (numită chiriaş sau locatar) de a plăti chiriile/rentele aşa cum sunt prevăzute în contractul de închiriere/leasing. În practică, drepturile şi obligaţiile părţilor pot fi complexe şi depind de clauzele specificate în contract.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea **chiriei de piata (redeventei)** 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 proprietatii.
- 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/metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii de piata a proprietatii.
- Calculul redeventei.

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

4.2.2.Evaluarea proprietatii.

Evaluarea terenului.

Suprafata de teren, supusa evaluarii este cea rezultata din extrasul de carte funciara nr 410863, nr top/cad.410863 Jebel, pus la dispozitie de clientul lucrarii, respectiv 5.000 mp.

Terenul evaluat se gaseste pe teritoriul administrativ al comunei Jebel, judetul Timis.

In general, pentru evaluarea unui teren pot fi folosite urmatoarele metode :

Metoda 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 vanzariile sunt cele mai importante, analiza ofertelor de pret pentru loturi similare, care concureaza cu proprietatea evaluata, poate aduce o mare contributie la intelegerea pietei.

Metoda 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.

Metoda 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 directe/vanzarilor 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, frontul stradal, etc.

Pentru calcul s-a comparat terenul supus evaluarii cu patru suprafete de teren, din aceeasi UAT despre care se detin date necesare stabilirii unei valori cat mai apropiata de valoarea de piata.

COMPARABILE – VÂNZARE

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-m2/6i6fi5132g477g8de5d9013f148180i4.html



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/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-in-jebel-1500mp/f

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

Avand în vedere scopul evaluarii şi tipul de valoare din prezentul raport **valoarea de piata** a fost ajustata corespunzator conditiilor specifice fiecarei parcele.

Explicarea ajustarilor pentru comparabilele din UAT Jebel, teren intravilan.

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

Conditii de vanzare: pentru acest element am aplicat ajustari de -10% din oferta la comparabile avand in vedere diferentele ce se manifesta intre cerere si oferta, la vanzare-cumparare, in conditiile de piata de la data evaluarii.

Localizare: pentru acest element am aplicat ajustare negativa la comparabilele A, B, C, D deoarece sunt situate in locatii mai bune fata de cea a proprietatii subiect.

Destinatia terenului: pentru acest element am aplicat ajustare negative la toate comparabilele.

Forma in plan/deschidere: am aplicat ajustari la comparabile.

Utilitati: am aplicat ajustare negativa la comparabilele A, B, C, D au utilitati.

Suprafata: am aplicat ajustare pozitiva la toate comparabilele.

Este selectata valoarea de 14,83 Euro/mp comparabila C deoarece are cea mai mica ajustare bruta (24,80%).

In aceasta situatie avem:

Valoarea de piata recomandata de evaluator prin metoda comparatiei directe/vanzarilor este de:

5.000 mp x 14,83 Euro/mp x 5,2636 lei = 390.360 LEI (valoare rotunjita).

Datele, calculele si ajustarile aplicate in evaluarea terenuluii se gasesc in capitolul ANEXE la raport. (Anexa nr.1).

4.2.3. Stabilirea redeventei.

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 şi de plata a redeventei se stabileşte de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administraţiei publice centrale ori de către autorităţile administraţiei publice locale."***

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

Din aceasta ultima prevedere legala rezulta urmatoarea relatie:

r=(Vt+K)/(St*N)

Explicatii :

r= redeventa.

Vt= valoarea terenului.

St = suprafata terenului de inchiriat.

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

K= costul lucrarilor de infrastructura aferente (daca sunt)

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

r = 390.360 lei/ (5.000 mp x 25 ani)= 390.360lei/.125.000 = 3,10 lei/mp/an

(valoare rotunjita).

CAPITOLUL 5 - CONCLUZII.

Având in vedere pe de o parte rezultatele obţinute 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 redeventei** este justa si corespunzatoare tendintelor actuale ce se manifesta pe piata imobiliara specifica. Redeventa astfel calculata tine cont de valoarea de piata a terenului, utilitatile existente la amplasament, amplasarea in cadrul localitatii, facilitatile de transport, poluare si suprafata concesionata.

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, redeventa (chiria de piata) obtenabila pentru terenul evaluat este:

Nr. Crt.	Denumire	Chirie de piata/redeventa	Total redeventa
1	5.000 mp teren intravilan	3,10 Lei/mp/an.	15.500 lei/an

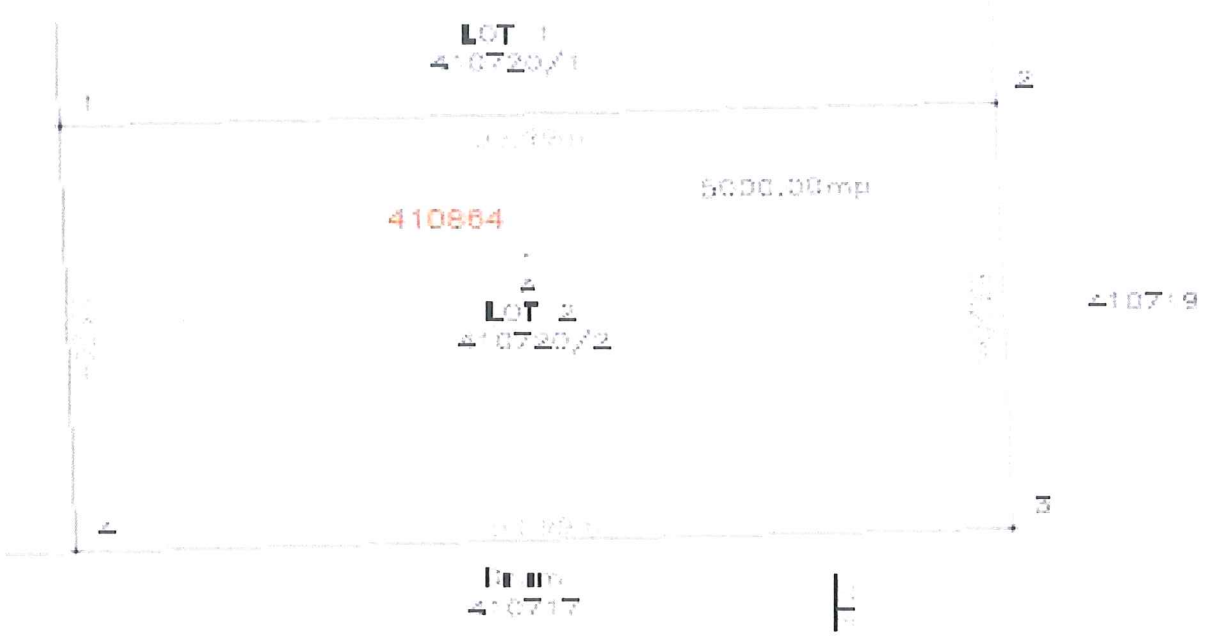
ING. MARINESCU CONSTANTIN E.P.I.

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

ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE.

1. Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare, sc 1;1000.
2. Plan de amplasament si delimitare a imobilului, sc 1;1000.
3. Extras de carte funciara nr 410863, nr cad/top 410863 Jebel.
4. Fisa de evaluare a terenului (Anexa nr 1).

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



RAPORT DE EVALUARE

Nr.148/15.09.2026

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI INTRAVILAN SITUAT IN SAT JEBEL, CF NR 410864, NR TOP/CAD 410864, COMUNA JEBEL, JUDETUL TIMIS, IN VEDEREA CONCESIONARII.

DESTINATAR: **PRIMARIA COMUNEI JEBEL.**
CLIENT: **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: stabilirea nivelului minim al redeventei (chiriei de piata) pentru terenul situat in UATJebel, CF nr 410864, nr. cad/top. 410864, in vederea concesionarii.

Am inspectat si evaluat parcela de teren aflata la adresa/cartea funciara sus mentionata, in scopul estimarii **redeventei** (chiriei de piata) in vederea concesionarii.

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 aplicate 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 EVALUARII

1.Rezultatul evaluarii.

In urma aplicarii metodei prezentate in cuprinsul raportului a fost obtinuta urmatoarea chirie de piata/redeventa:

Nr.crt.	Denumire activ	Valoare redeventa (lei/mp/an)	Total redeventa (lei/an)
1	Teren intravilan 5.000 mp, intabulat in : - C.F nr.410864, nr cad/top 410864 Jebel.	3,10	15.500

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 minima estimata pentru concesionarea terenului este, in concordanta cu tendintele actuale ce se manifesta pe piata concesionarilor.

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 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 au condus la rezultatele prezentate/evidentiate.

Lucrarea a fost redactata in 2 (doua)) exemplare, pentru beneficiar, exemplarul electronic a ramas 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 3200 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 Al 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. 7
1.4.4.Data inspectiei. 7
1.4.5.Metodologia de evaluare folosita. 7
1.4.6.Modalităţi şi termene de plată. 7
1.5.Responsabilitatea faţă de terţi. 7
1.6.Sursele de informare. 7
CAPITOLUL 2 – PROPRIETATEA EVALUATA 8
2.1.Identificarea proprietatii. 8
2.1.1.Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale. 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 pieţei. 9
3.1.2.Analiza cererii. 9
3.1.3.Analiza ofertei competitive. 9
3.1.4.Echilibrul pieţei 10
CAPITOLUL 4 – EVALUAREA PROPRIETATII. 10
4.1.Cea mai buna utilizare (CMBU). 10
4.2.Evaluarea proprietatii 10
4.2.1.Procedura de evaluare (Etape parcurse, abordari, metode). 10
4.2.2.Evaluarea proprietatii. 11
Evaluarea terenului. 11
4.2.3. Stabilirea redeventei. 16
CAPITOLUL 5 - CONCLUZII. 17
ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE. 17

CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.

1.1.Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, formata din parcela de teren, in suprafata de 5.000 mp, situata in UAT Jebel, CF nr 410864, nr top/cad 410864, judetul Timis. Terenul apartine comunei Jebel, domeniu privat si urmeaza a fi concesionat. Dreptul evaluat este dreptul aferent contractului de concesiune cunoscut şi ca dreptul de ocupare şi folosinţă sau dreptul chiriaşului/locatarului. Dreptul real imobiliar care este creat mai degrabă de clauzele unui contract de concesiune, decât de drepturile legale aferente deţinerii proprietăţii imobiliare. Dreptul aferent contractelor deconcesiune este generat numai de clauzele unui anumit, expiră la o dată prevăzută în timp şi poate fi apt de a fi divizat sau cedat prin subînchiriere altor părţi.

Contractul de concesiune *este acel contract incheiat in forma scrisa prin care o autoritate publica, denumita concedent, transmite, pe o perioada determinate, unei persoane, denumita concesionar, care actioneaza pe riscul si raspunderea sa, dreptul si obligatia de exploatare a unui bun proprietate publica in schimbul unei redevente.*

Dreptul de proprietate evaluat este considerat a fi deplin.

1.2.Scopul lucrării.

Estimarea redeventei/taxei de concesiune, pe baza valorii de piata a terenului, aşa cum este definita în Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2025, *IVS-Cadrul general, pgf.29*, pentru concesionare.

1.3.Clientul si destinatarul lucrării.

Prezentul Raport de evaluare se adreseaza Primariei Comunei Jebel cu sediul in localitatea Jebel, str. Principala nr. 251, jud. 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. Chiria aferenta proprietatii imobiliare s-a evaluat tinand cont de drepturilor aferente contractelor de închiriere

după aceleaşi principii generale ca şi dreptul absolut de proprietate, dar cu respectarea diferenţelor create de un contract de inchiriere/concesiune, care poate îngrădi dreptul deplin de proprietate, făcând ca acesta să fie nevandabil sau restricţionat.

Valoarea dreptului chiriaşului este legată numai de dreptul lui de ocupare şi folosinţă. Valoarea dreptului de ocupare şi folosinţă poate îmbrăca o formă bănească, dar nu este o valoare de piaţă, deoarece acest drept nu poate fi vândut pe piaţă.

Se presupune că nu există condiţii ascunse (toxice, daunatoare, etc) 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 proprietatii 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.

Planul de situatie/documéntele 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 chiriei/redeventei aferenta proprietatii imobiliarei s-a efectuat având în vedere că urmeaza a face obiectul concesionarii. Proprietatea s-a evaluat netinind cont de sarcinile din extrasul de carte funciara (daca sunt) puse 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.**

Chirie de piaţă. Suma estimată pentru care o proprietate ar fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

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

"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. IVS-Cadrul general, pgf.29).*

1.4.3. Data evaluării.

La baza efectuării evaluării au stat calculele si analizele efectuate, dar si informaţiile culese de evaluator cu privire la nivelul actual al preţurilor 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 15.09.2026, la un curs valutar mediu 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 si s-a inspectat proprietatea evaluata. Nu s-au efectuat investigatii privind eventuale contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate. Identificarea terenului s-a realizat si dupa planul de incadrare in zona pus la dispozitie de client.

1.4.5.Metodologia de evaluare folosita.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea chiriei/redeventei** asa cum a fost ea definita anterior.

Pentru determinarea acestei valori a fost utilizata urmatoarea abordare:

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

1.5.Responsabilitatea faţă de terţi.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor si informaţiilor furnizate de către beneficiar 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 proprietatii puse la dispozitie de catre proprietar si/sau reprezentantii acestuia.

- Inspecţia proprietatii/terenului prin care s-au constatat:
- caracteristicile terenului/cladirii 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
- INSPECTIA PROPRIETATILOR IN SCOPUL EVALUARII.
- INFORMATII EXISTENTE PE SITE-UL www. Imobiliare.ro; Multe Case. ro,etc.

-LEGEA NR.50/1991 PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUCTII, ACTUALIZATA PRIN LEGEA NR.127/2013.
- DICTIONARUL EXPLICATIV AL LIMBII ROMANE, EDITURA ACADEMIEI, BUCURESTI 1975.
-ORDONANTA DE URGENTA NR.54/28 IUNIE 2006 PRIVIND REGIMUL CONTRACTELOR DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICA.

CAPITOLUL 2 – PROPRIETATEA EVALUATA .

2.1.Identificarea proprietatii.

2.1.1.Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale.

Proprietatea evaluata este situata in UAT Jebel, jud. Timis. Accesul la proprietate se realizeaza din DN 59(E70), prin intermediul unui drum nemodernizat. Proprietatea nu este imprejmuita.

2.1.2.Aspecte juridice.

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 410864 Jebel

Ziua 26
Luna 08
Anul 2026
Cod verificare
1002152765B8

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	410864	5.000	Teren neimprejmuit; Terenul este neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
37839 / 28/08/2026		
Act Administrativ nr. 53, din 26/08/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL PRIMARIEI JEBEL; Act Administrativ nr. REFERAT DE ADMITERE LUCRARE AVIZATA OCPI, din 13/08/2026 emis de OCPI DETA;		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara 410864 a imobilului cu numarul cadastral 410864 / UAT Jebel, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 410720 inscris in cartea funciara 410720;	A1
Act Administrativ nr. 17, din 09/03/2022 emis de Consiliul Local Jebel;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE HCL 17/09.03.2022, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA JEBEL**, domeniul privat *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 410720/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 24863 din 18/09/2024; pozitie transcrisa din CF 410715/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 22327 din 20/08/2024; pozitie transcrisa din CF 410546/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 3750 din 09/02/2023; pozitie transcrisa din CF 409794/Jebel, inscrisa prin incheierea nr. 20811 din 11/07/2022;*	

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.

Proprietatea evaluata este amplasata in partea de nord-vest a localitatii Jebel, zona Avicola. Accesul la proprietate este facil. Vecinatatile sunt favorabile .

2.1.4.Dotare cu utilitati.

Terenul are, in apropiere reteaua de energie eléctrica.

2.1.5.Gradul de poluare.

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

CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE.

3.1.Descrierea pietei locale.

3.1.1.Definirea pieţei.

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 afectată de multe reglementări guvernamentale şi locale, informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt imediat disponibile. Avand in vedere cele prezentate, piata imobiliara locala se defineste ca piata proprietatilor de tip teren, piata a carei limita geografica este, comuna Jebel, jud. Timis.

3.1.2.Analiza cererii.

Analiza cererii porneşte de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziţionarea/concesionarea 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 fapt datorat situatiei financiare globale ce are repercusiuni si asupra pietei imobiliare.

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.

Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar. În cadrul analizei au fost luate în considerare inventarul de proprietati care sunt comparabile, în privinţa destinaţiei/marimii, cu cea evaluata. In zona exista putine oferte pentru vanzari de proprietati similare.

3.1.4.Echilibrul pieţei

La nivelul zonei nu se poate vorbi de o piaţă imobiliară funcţională cu tranzacţii imobiliare. Analiza efectuata asupra potentialului vandabil al proprietatii evaluate arata ca, la nivelul zonei/localitatii, momentan, nu se constata interes pentru concesionarea de proprietati.

CAPITOLUL 4 – EVALUAREA PROPRIETATII.

4.1.Cea mai buna utilizare (CMBU).

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele 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 amplasat terenul s-a desprins concluzia că **cea mai bună utilizare este cea agricola** deoarece indeplineste criteriile ce definesc notiunea de cea mai buna utilizare, fiind cea mai profitabila.

4.2.Evaluarea proprietatii.

4.2.1.Procedura de evaluare (Etape parcurse, abordari, metode).

Conceptele şi principiile generale de evaluare din Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2025 fac distincţia între *proprietatea imobiliară*, adică "lucrul" corporal şi *drepturile reale imobiliare*, care se referă la drepturile, interesele şi beneficiile implicate de deţinerea unei proprietăţi imobiliare. Drepturile aferente contractelor de închiriere/leasing sunt un atribut al drepturilor reale imobiliare, care rezultă din relaţia contractuală (ale cărei clauze au fost convenite prin *contractul de închiriere*) între un *proprietar* sau *locator*, adică o persoană care deţine proprietatea care este închiriată altuia şi un *chiriaş* sau locatar, adică o persoană care primeşte, pe o perioadă limitată, dreptul de a folosi proprietatea, în schimbul plăţii unor chirii sau altor compensări cu valoare economică. Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2025

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

Leasing/închiriere. Un acord contractual prin care drepturile de folosinţă şi de posesie sunt transferate de la deţinătorul titlului de proprietate (numit şi proprietar sau locator) în schimbul promisiunii făcute de către o altă parte (numită chiriaş sau locatar) de a plăti chiriile/rentele aşa cum sunt prevăzute în contractul de închiriere/leasing. În practică, drepturile şi obligaţiile părţilor pot fi complexe şi depind de clauzele specificate în contract.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea **chiriei de piata (redeventei)** 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 proprietatii.
- 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/metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii de piata a proprietatii.
- Calculul redeventei.

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

4.2.2.Evaluarea proprietatii.

Evaluarea terenului.

Suprafata de teren, supusa evaluarii este cea rezultata din extrasul de carte funciara nr 410863, nr top/cad.410863 Jebel, pus la dispozitie de clientul lucrarii, respectiv 5.000 mp.

Terenul evaluat se gaseste pe teritoriul administrativ al comunei Jebel, judetul Timis.

In general, pentru evaluarea unui teren pot fi folosite urmatoarele metode :

Metoda 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 vanzariile sunt cele mai importante, analiza ofertelor de pret pentru loturi similare, care concureaza cu proprietatea evaluata, poate aduce o mare contributie la intelegerea pietei.

Metoda 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.

Metoda 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 directe/vanzarilor 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, frontul stradal, etc.

Pentru calcul s-a comparat terenul supus evaluarii cu patru suprafete de teren, din aceeasi UAT despre care se detin date necesare stabilirii unei valori cat mai apropiata de valoarea de piata.

COMPARABILE – VÂNZARE

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-m2/6i6fi5132g477g8de5d9013f148180i4.html



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.

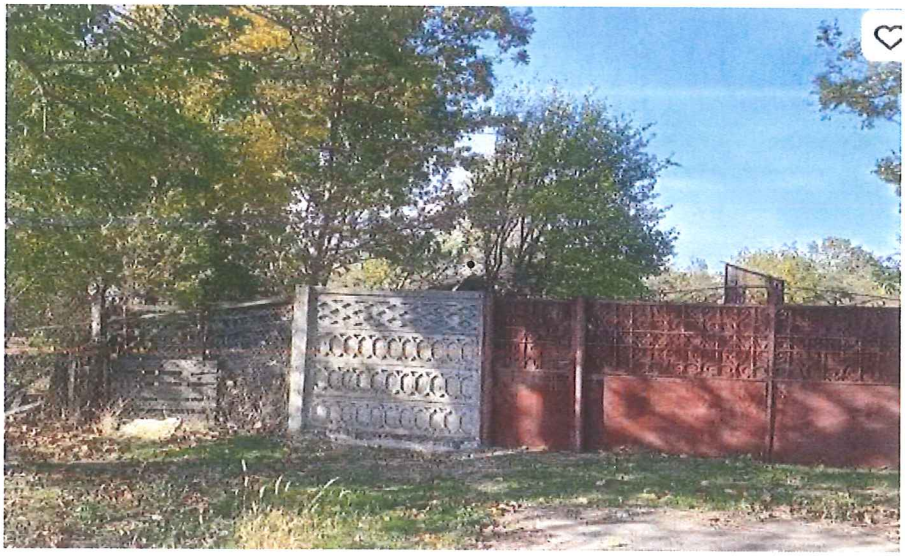
Pret : aprox . 19 euro m2,NEGOCIABIL

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

COMPARABILA D

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-in-jebel-1500mp/f

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

Avand în vedere scopul evaluarii şi tipul de valoare din prezentul raport **valoarea de piata** a fost ajustata corespunzator conditiilor specifice fiecarei parcele.

Explicarea ajustarilor pentru comparabilele din UAT Jebel, teren intravilan.

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

Conditii de vanzare: pentru acest element am aplicat ajustari de -10% din oferta la comparabile avand in vedere diferentele ce se manifesta intre cerere si oferta, la vanzare-cumparare, in conditiile de piata de la data evaluarii.

Localizare: pentru acest element am aplicat ajustare negativa la comparabilele A, B, C, D deoarece sunt situate in locatii mai bune fata de cea a proprietatii subiect.

Destinatia terenului: pentru acest element am aplicat ajustare negative la toate comparabilele.

Forma in plan/deschidere: am aplicat ajustari la comparabile.

Utilitati: am aplicat ajustare negativa la comparabilele A, B, C, D au utilitati.

Suprafata: am aplicat ajustare pozitiva la toate comparabilele.

Este selectata valoarea de 14,83 Euro/mp comparabila C deoarece are cea mai mica ajustare bruta (24,80%).

In aceasta situatie avem:

Valoarea de piata recomandata de evaluator prin metoda comparatiei directe/vanzarilor este de:

5.000 mp x 14,83 Euro/mp x 5,2636 lei = 390.360 LEI (valoare rotunjita).

Datele, calculele si ajustarile aplicate in evaluarea terenuluii se gasesc in capitolul ANEXE la raport. (Anexa nr.1).

4.2.3. Stabilirea redeventei.

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 şi de plata a redeventei se stabileşte de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administraţiei publice centrale ori de către autorităţile administraţiei publice locale."***

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

Din aceasta ultima prevedere legala rezulta urmatoarea relatie:

r=(Vt+K)/(St*N)

Explicatii :

r= redeventa.

Vt= valoarea terenului.

St = suprafata terenului de inchiriat.

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

K= costul lucrarilor de infrastructura aferente (daca sunt)

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

r = 390.360 lei/ (5.000 mp x 25 ani)= 390.360lei/.125.000 = 3,10 lei/mp/an

(valoare rotunjita).

CAPITOLUL 5 - CONCLUZII.

Având in vedere pe de o parte rezultatele obţinute 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 redeventei** este justa si corespunzatoare tendintelor actuale ce se manifesta pe piata imobiliara specifica. Redeventa astfel calculata tine cont de valoarea de piata a terenului, utilitatile existente la amplasament, amplasarea in cadrul localitatii, facilitatile de transport, poluare si suprafata concesionata.

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, redeventa (chiria de piata) obtenabila pentru terenul evaluat este:

Nr. Crt.	Denumire	Chirie de piata/redeventa	Total redeventa
1	5.000 mp teren intravilan	3,10 Lei/mp/an.	15.500 lei/an

ING. MARINESCU CONSTANTIN E.P.I.

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

ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE.

1. Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare, sc 1;1000.
2. Plan de amplasament si delimitare a imobilului, sc 1;1000.
3. Extras de carte funciara nr 410864, nr cad/top 410864 Jebel.
4. Fisa de evaluare a terenului (Anexa nr 1).