

HOTĂRÂREA

privind însușirea raportului de evaluare a terenurilor concesionate în Zona Termal, proprietatea orașului Deta, domeniul privat și aprobarea vânzării prin negociere directă către actualii concesionari.

Consiliul local al orașului Deta, Județul Timiș ;

Având în vedere referatul nr. 2.357/2019 al Serviciului Urbanism, amenajarea teritoriului, autorizarea executării lucrărilor și administrarea patrimoniului al Primăriei orașului Deta, privind însușirea raportului de evaluare a terenurilor concesionate în Zona Termal, proprietatea orașului Deta, domeniul privat și aprobarea vânzării prin negociere directă către actualii concesionari, expunerea de motive a Primarului orașului Deta, precum și rapoartele de avizare ale Comisiei de Urbanism și administrarea patrimoniului și Comisiei Economice ;

În conformitate cu art. 36 alin. (2) litera "c", alin. (5) litera "b" și art. 123 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârea nr. 53 din 17 aprilie 2018 a Consiliului local al orașului Deta privind aprobarea regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Deta ;

În temeiul art. 45 alin.(1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se însușește raportul de evaluare nr. 63/20.03.2019, întocmit de ing. Marinescu Constantin, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 13.947, valabilă 2019 și se aprobă vânzarea prin negociere directă către actualii concesionari, care au solicitat cumpărarea terenurilor concesionate în Zona Termal Deta și care au intabulate construcțiile în Cartea Funciară.

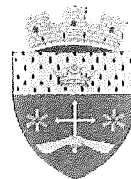
Art.2. Prețul de pornire al negocierii, conform raportului, este de 52,20 lei/m², respectiv 10,95 euro/m², preț ce nu include TVA.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului - Județul Timiș ;
- Primarului orașului Deta ;
- Compartimentului Administrație publică locală, secretariat al Primăriei orașului Deta ;
- Serviciului Urbanism, amenajarea teritoriului, autorizarea executării lucrărilor și administrarea patrimoniului al Primăriei orașului Deta ;
- Serviciului Buget, contabilitate, finanțe, impozite și taxe al Primăriei orașului Deta ;
- Prin afișare în orașul Deta și publicare pe site-ul www.detatm.ro ;

INIȚIATOR,
Primarul Orașului Deta.

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
ORAȘUL DETA
P R I M A R
Nr. 2.362 /21.03.2019



EXPUNERE DE MOTIVE

privind însușirea raportului de evaluare a terenurilor concesionate în Zona Termal, proprietatea orașului Deta, domeniul privat și aprobarea vânzării prin negociere directă către actualii concesionari.

În conformitate cu art. 36 alin. (2) litera "c", alin. (5) litera "b" și art. 123 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare și Hotărârea nr. 53 din 17 aprilie 2018 a Consiliului local al orașului Deta privind aprobarea metodologiei de vânzare la licitație a imobilelor din patrimoniul privat al orașului Deta, cu modificările ulterioare, am inițiat și propun spre adoptare proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare nr. 63/19.04.2019, întocmit de ing. Marinescu Constantin, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, a terenurilor concesionate în Zona Termal Deta, concesionarilor care au solicitat cumpărarea și care au intabulate construcțiile în Cartea Funciară.

P R I M A R,
Ec. Petru Roman.

PRIMĂRIA ORAȘ DETA
SERVICIUL URBANISM
Nr. 2357 din 21.03.2019

REFERAT

privind însușirea raportului de evaluare a terenurilor concesionate în Zona Termal, proprietatea Orașului Deta, domeniu privat și aprobarea vânzării prin negociere directă către actualii concesionari

Având în vedere solicitarea mai multor concesionari de cumpărare a terenurilor deținute cu contracte de concesiune în vederea construirii unei locuințe proprietate personală, în Zona rezidențială PUZ Termal, propunem Consiliului local al orașului Deta cu avizul Comisiei economice și al Comisiei de urbanism și administrarea patrimoniului, Comisiei juridice ;

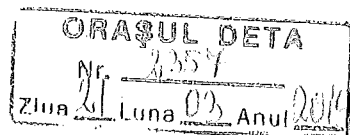
În conformitate cu art.36 (2) litera "c" și (5) litera "b", art.123 (3) din Legea nr.215/2001 cu modificările și completările ulterioare și Hotărârea nr.53 din 17 aprilie 2018 a Consiliului local al orașului Deta modificată, privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile din patrimoniul privat al orașului Deta..

Însușirea raportului de evaluare nr.63/20.03.2019, întocmit de ing.Marinescu Constantin, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, legitimația nr.13.947 , valabil 2019 și aprobarea vânzării prin negociere directă către actualii concesionari, a terenurilor concesionate în Zona Termal Deta și care au intabulate construcțiile în Cartea funciară.

Prețul de pornire al negocierii conform raportului este de 52,20 lei, respectiv 10,95 euro, preț ce nu include TVA.

SERVICIUL BUGET CONTABILITATE,

SERVICIUL URBANISM,

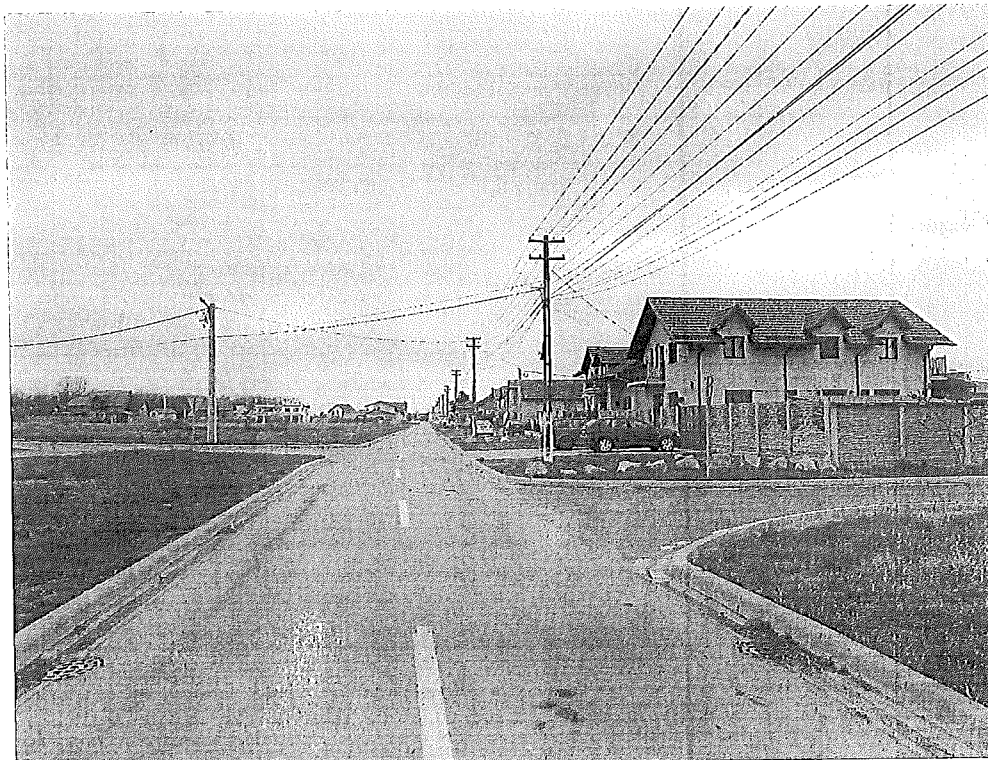


P.F.A. MARINESCU CONSTANTIN

STR. ION ROMANU NR.10

MUNICIPIUL TIMISOARA, JUDETUL TIMIS

Email: marinescu.constantin@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

Nr.63/20.03.2019

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENURILOR CONCESIONATE,
CU CONSTRUCTII PE PARCELE, SITUATE IN UAT DETA, ZONA
TERMAL, IN VEDEREA INCEPERII NEGOCIERILOR PENTRU
VANZARE.

CLIENT: PRIMARIA ORASULUI DETA.

DESTINATAR: PRIMARIA ORASULUI DETA.

ELABORAT DE :

ING. MARINESCU CONSTANTIN,
EVALUATOR AUTORIZAT, MEMBRU TITULAR ANEVAR.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului lucrării.

DETA

RAPORT DE EVALUARE

Către,

PRIMARIA ORASULUI DETA,

*Referitor la evaluarea terenurilor concesionate cuprinse in *Situatia cu terenurile concesionate in zona Termal Deta, cu constructii pe parcele* in scopul estimarii valorii de piata pentru vanzare.*

Am inspectat si evaluat terenurilor concesionate cuprinse in *Situatia cu terenurile concesionate in zona Termal Deta, cu constructii pe parcele* in scopul estimarii valorii de piata pentru vanzare.

Raportul de evaluare care urmeaza, constand in 15 pagini si anexe prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului. In urma analizei pietei imobiliare specifice si a informatiilor disponibile despre proprietatile evaluate au fost stabilite metodele de evaluare adecvate a fi aplicate pentru estimarea valorii de piata. Aplicarea metodelor 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 evaluarii au rezultat urmatoarele valori:

-Valoarea de piata estimata de evaluator prin metoda comparatiei directe:

10,93 Euro/mp, echivalent 52,00 Lei/mp(rotunjit).

-Valoarea de piata estimata de evaluator prin metoda capitalizarii venitului:

10,95 Euro/mp, echivalent 52,20 Lei/mp(rotunjit).

2. Opinia evaluatorului.

In urma evaluarii efectuate de mine, analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca negocierile in vederea vanzarii parcelelor de teren concesionate, cu constructii edificate pe acestea, sa porneasca de la valoarea obtinuta prin metoda capitalizarii venitului adica:

10,95 Euro/mp, echivalent 52,20 Lei/mp (rotunjit,fara TVA).

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile proprietatilor, in opinia evaluatorului valoarea minima estimata este in concordanta cu tendintele actuale ce se manifesta pe piata imobiliara a terenurilor.

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

Raport de evaluare

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

- valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva;

- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;

- valoarea este o opinie asupra unei valori si nu cuprinde TVA-ul.

Raportul a fost pregatit pe baza Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2018.

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, ANEVAR, editia 2018 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 proprietatile evaluate. Rezultatul prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

4.Certificare.

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

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

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

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

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

1.4.5.Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2018

1.4.6.Posed cunoștințele și experiența 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 .

Raport de evaluare

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, din care 1(unu) pentru beneficiar.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de Ing. Marinescu Constantin, evaluator autorizat-membru titular A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), legitimația nr.13947, valabila pentru anul 2019, specialitatea **Evaluari bunuri imobile**, domiciliat în Timișoara, strada Ion Romanu nr. 10, tf. 0744626382, e-mail: marinescu.constantin@yahoo.com. Evaluatorul este autorizat din anul 2003, persoana fizica autorizata din anul 2009, este agreat de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, Ministerul Mediului si Padurilor din anul 2010 si are la activ peste 1800 de lucrari de evaluare /reevaluare pentru institutii, companii si persoane fizice.

ING. MARINESCU CONSTANTIN, P.F.A.

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 - DATE GENERALE.....	5
1.1.Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.	5
1.2.Scopul lucrării:	5
1.3.Clientul si destinatarul lucrării:	5
1.4.Bazele evaluarii.....	5
1.4.1. Ipoteze și condiții limitative.....	6
1.4.2.Valoarea estimată.	6
1.4.3. Data evaluării.	6
1.4.4.Data inspectiei.....	6
1.4.5. Metodologia de evaluare folosita.	7
1.4.6. Modalități și termene de plată	7
1.5. Responsabilitatea față de terți	7
1.6. Sursele de informare.....	8
CAPITOLUL 2 –PROPRIETATEA EVALUATA.....	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.	8
2.1.4 Dotare cu utilitati.	8
2.1.5.Gradul de poluare.	8
CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	9
3.1.Descrierea pietei locale.....	9
3.1.1. Definirea piețe	9
3.1.2. Analiza cererii.....	9
3.1.3. Analiza ofertei competitive	9
3.1.4. Echilibrul pieței	9
CAPITOLUL 4 – EVALUAREA PROPRIETATII.....	10
4.1. Cea mai buna utilizare(CMBU).	10
4.2. Evaluarea proprietatii/terenului.	10
4.2.1.Procedura de evaluare (Etapе parcurse, surse de informatii).....	10
4.2.2. Abordarea prin piata. Metoda comparatiei directe	11
4.2.3. Abordarea prin venit. Metoda actualizarii veniturilor	13
CAPITOLUL 5 - CONCLUZII.....	14
ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE.	15

CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE.

1.1.Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.

Obiectul evaluării îl constituie evaluarea terenurilor concesionate cuprinse în *Situatia cu terenurile concesionate în zona Termal Deta, cu construcții pe parcele* în scopul estimării valorii de piață în vederea începerii negocierilor pentru vânzare.

1.2.Scopul lucrării:

Estimarea valorii de piață a terenurilor concesionate așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2018, *IVS-Cadrul general, pgf.30.1*, pentru vânzare.

1.3.Clientul și destinatarul lucrării:

Prezentul Raport de evaluare se adresează Primăriei Orașului Deta, Județul Timiș.

1.4.Bazele evaluării.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

1.4.1. Ipoteze și condiții limitative.

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

Ipoteze:

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.

Evaluatorul presupune că titlurile de proprietate sunt valabile și se pot tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietățile evaluate în afara celor cuprinse în extrasele de carte funciara (dacă sunt). Nu s-au luat în considerare implicațiile pe care le poate avea schimbarea destinației proprietăților.

Se presupune că nu există condiții ascunse ale proprietăților care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice ale parcelelor de teren în cauză ci a luat în considerație elementele în baza constatărilor vizuale de la fața locului.

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei/metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii informații considerate adevărate și corecte, obținute din surse pe care le considera credibile.

Raport de evaluare

Planurile de situatie,/documentele/fotografiile cuprinse in lucrare au caracter orientativ neinfluentand valoarea obtinuta.

Condiții limitative:

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatile evaluate, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri 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 terenurilor concesionate s-a efectuat tinind cont de recomandarile Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2018.

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. IVS-Cadrul general, pgf.30.1).

1.4.3. Data evaluării.

La baza efectuării evaluării au stat documentele puse la dispozitia evaluatorului (extrase de carte funciara, planuri, situatii financiare..), constatarile desprinse de acesta cu prilejul inspectiei in teren, calculele si analizele efectuate de evaluator, dar si informatiile obtinute din presa si publicatiile de specialitate privind nivelul prețurilor de tranzactionare, la acest moment, pe piata libera, a unor proprietati similare. Evaluarea a fost realizata pentru data de 20.03.2019 la un curs valutar de 1Euro =4,7607 Lei.

1.4.4.Data inspectiei.

Inspectia proprietatii a fost realizata in ziua de 20.03.2019 de catre ing. Marinescu Constantin in prezenta reprezentantului clientului, prilej cu care s-au cules informatii referitoare la proprietatea evaluata, s-a inspectat si fotografiat 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 au fost utilizate urmatoarele abordari:

- Abordarea prin piata. Metoda comparatiei directe.
- Abordarea prin venit. Metoda capitalizarii venitului/capitalizare directa.

1.4.6. Modalități și termene de plată

Valoarea prezentata în prezentul raport de evaluare este calculata fara TVA.

1.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor si informațiilor furnizate de către clientul lucrării/reprezentantul acestuia si calculelor evaluatorului. În conformitate cu uzanțele din România, valoarea estimata de evaluator este valabila la data prezentată în raport. Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

1.6. Sursele de informare.

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

- Informatii privind istoricul si situatia juridica a proprietatilor puse la dispozitie de catre proprietar si/sau reprezentantii acestuia.
- Inspecția amplasamentelor prin care s-au constatat:
 - caracteristicile terenurilor concesionate,
 - forma si dimensiunile acestora.
- Informații de pe piața imobiliară locala, agenții imobiliare și persoane fizice.
- Surse bibliografice:
 - STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2018.
 - 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](http://www.Imobiliare.ro); [Publitim. Romimo.ro](http://Publitim.Romimo.ro), tocmai.ro, [Multe Case.ro](http://MulteCase.ro), OLX.ro, etc.
 - APLICATII CU EVALUAREA TERENULUI,COORDONATOR SORIN V STAN, EDITURA IROVAL, BUCURESTI 2010.
 - BULETINUL INFORMATIV NR.3/2004 EDITAT DE IROVAL .
 - LEGEA nr.219/1998 PRIVIND REGIMUL CONCESIUNILOR , ACTUALIZATA.
 - LEGEA n.r.50/1991 REPUBLICATA PRIVIND AUTORIZAREA LUCRARILOR IN CONSTRUCTII .
 - OG.54/2006 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.

Terenurile evaluate sunt concesionate in conditiile Legii nr.219/1998 care prevede:
“concesionarea se face in baza unui contract prin care o persoana, numita concedent, transmite pentru o perioada determinata, de cel mult 49 de ani, unei alte persoane, numita concesionar, care actioneaza pe riscul si raspunderea sa, dreptul si obligatia de exploatare a unui bun, a unei activitati sau a unui serviciu public, in schimbul unei redevente “.

Zona de amplasare a acestora este orasul Deta, zona Termal, jud. Timis. Accesul la terenuri se realizeaza pe drumuri/strazi modernizate. Pe terenurile concesionate se afla edificate constructii (case, fundatii...). Suprafetele parcelelor de teren concesionate difera de la 270 mp-757 mp. Detalii in
Situatia cu terenurile concesionate in zona Terman Deta, cu constructii pe parcele, Plan cadastral de incadrare in zona, Plan cadastral de dezmembrare si fotografiile cuprinse in capitolul ANEXE la raport.

2.1.2.Aspecte juridice,

Dreptul de proprietate asupra parcelelor de teren apartine Consiliului Local al Orasului Deta, ,drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala1/1. La inscrieri privitoare la sarcini este intabulat drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, PRIMARIA DETA. Detalii in extrasele de carte funciara existente in capitolul ANEXE la raport.

2.1.3. Amplasament,vecinatati si cai de acces.

Terenurile concesionate evaluate sunt amplasate in partea de sud a orasului, langa strandul Termal. Accesul la terenuri se realizeaza de pe str. Padurii si str. Termal. Vecinatatile si ambientul sunt favorabile.

2.1.4 Dotare cu utilitati.

Amplasamentul este racordat la reseaua de energie electrica, apa, canalizare si gaz.

2.1.5.Gradul de poluare.

In zona de amplasare 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 PIETEI IMOBILIARE.

3.1.Descrierea pietei locale.

3.1.1. Definirea piețe

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, sau bani. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirieșilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației). Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară locală se definește ca piața proprietăților de tip teren, piața a cărei limită geografică este orașul Deta, județului Timis.

3.1.2. Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea de terenuri. Cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară/teren este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a utilitatilor, vecinatatilor, mediului și nu în ultimul rând a accesului la proprietate. La nivelul localității, actualmente se manifestă cerere moderată pentru acest tip de proprietăți imobiliare.

3.1.3. Analiza ofertei competitive .

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

Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar. În cadrul analizei au fost luate în considerare inventarul de terenuri care sunt comparabile, în privința destinației/marimii, cu cel evaluat.

3.1.4. Echilibrul pieței

La nivelul orașului nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională cu tranzacții imobiliare. Analiza efectuată asupra potențialului vandabil al proprietăților evaluate arată că, la nivelul zonei/localității se constată interes moderat pentru cumpărarea de teren.

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 situații:

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

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

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

Din studiul asupra pieței aferente zonei în care sunt amplasate proprietatile evaluate s-a desprins concluzia că **cea mai bună utilizare este cea actuala** deoarece indeplinește 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** așa cum a fost ea definită în cuprinsul raportului. Pentru determinarea acestei valori, tinand cont de informatiile disponibile, cantitatea si calitatea lor au fost utilizate urmatoarele abordari:

- Abordarea prin piata. Metoda comparatiei directe.
- Abordarea prin venit. Metoda capitalizarii veniturii/capitalizare directa..

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost :

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

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

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

4.2.2. Abordarea prin piata. Metoda comparatiei directe .

Suprafetele de teren avute in vedere in procesul de evaluare sunt cele rezultate din ***Situatia cu terenurile concesionate in zona Termal Deta, cu constructii pe parcele***. Pentru exemplificare in cadrul raportului de evaluare am luat in calcul suprafata de 630 mp, parcela cu CF nr.400144, nr. top. Cc 64/1/93.

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

Tehnica comparatiei 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.

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 amenajarile terenului si constructii, pentru scopuri comparative.

Extractia(prin scadere) este o alta tehnica de comparatie indirecta(uneori denumita si abstractie). Prin aceasta metoda valoarea amenajarilor terenului si constructiilor se estimeaza prin costul de inlocuire net, care se scade din pretul total al proprietatilor 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 proprietatile generatoare de venit si este mai des aplicata pentru proprietatile noi, pentru care sunt necesare 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.

Descriere comparabile teren.

Comparabila 1
Comparabila 2
Comparabila 3

1.Teren in suprafata de 800 mp ,intravilan ,situat in UAT Deta, str.E. Ghenescu, nr.19/A, la strada asfaltata, utilitati: apa, en. el,gaz, Tf:.

2.Teren in suprafata de 749 mp situat in UAT Deta, Zona Termal, utilitati: canalizare, apa, en. el, gaz, Tf.0765226670.

3. .Teren in suprafata de 7.600 mp situat in UAT Deta, langa centura orasului, utilitati in apropiere. Tf: 0747296644.

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

Explicarea ajustarilor pentru comparabilele din UAT Deta, 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 la -5% la -15% din oferta avand in vedere diferentele ce se manifestat intre cerere si oferta, la vanzare-cumparare, in conditiile de piata de la data evaluarii.

Localizare: pentru acest element am aplicat ajustare negativa la comparabila A deoarece este situata in locatie mai buna fata de cea a proprietatii subiect si pozitiva la comparabila C, are locatie mai slaba.

Destinatia terenului: pentru acest element nu am aplicat ajustari terenurile avand destinate curti constructii.

Forma in plan/deschidere: am aplicat ajustari pozitive la comparabilele B si C, au forme neregulate..

Utilitati: Nu am aplicat ajustari la comparabile, au toate utilitatile la gard/in apropiere.

Suprafata: nu am aplicat ajustare la comparabilele.

Este selectata valoarea de 10,93 Euro/mp comparabila C deoarece are cea mai mica ajustare bruta (15%).

Raport de evaluare

In aceasta situatie avem:

Valoarea de piata estimata de evaluator prin metoda comparatiei directe este de:

10,93 Euro/mp, echivalent 52,00 Lei/mp (rotunjit).

Datele, calculele si corectiile aplicate in evaluarea terenului se gasesc in capitolul ANEXE la raport (Anexa nr.3).

4.2.3.Abordarea prin venit. Metoda capitalizarii venitului.

In stabilirea valorii de piata a terenurilor concesionate evaluatorul a aplicat si

METODA CAPITALIZARII/ACTUALIZARII VENITULUI.

Pentru evaluarea drepturilor detinute de concendent am avut in vedere :

- durata ramasa a contractului,
- fluxurile financiare generate de incasarea redeventei contractuale,
- valoarea terminala la finele contractului de concesiune .

In aceasta situatie au fost evaluate :

a)-drepturile de folosinta cedate pe durata contractului,

b)-valoarea terminala a terenului la finele contractului.

a)Valoarea dreptului de folosinta cedat(V) a fost estimata prin metoda actualizarii veniturilor pentru plati anuale pentru numarul de ani ramasi din contract .

$$V = R \times f$$

Sau :

$$V = R \times \{1 - 1/(1+k)^n\} / k$$

Unde :

V=valoarea dreptului de folosinta cedat.

R=redeventa anuala .

f=factorul de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic).

n=numarul de ani ramasi din contract.

k=rata de actualizare

b)Valoarea terminala actualizata (Vt) a fost estimata prin parcurgerea a doua etape :

- estimarea valorii de piata a terenului (Vp) la data incetarii contractului de concesiune,
- estimarea ratei de actualizare pentru teren(Kt)

$$Vt = Vp / (1 + Kt)^n$$

Avand in vedere cele de mai sus ,formula generala de estimare a valorii de utilizare a terenului concesionat este :

$$V = R \times \{1 - 1/(1+k)^n\} / k \times Vp / (1 + kt)^n$$

Stiind ca : terenurile au fost concesionate incepand cu anul 2004, pana la zi, redeventa anuala a fost cuprinsa intre 0,36 lei/mp/an-6,19 lei/mp/an, suprafata concesionata a fost intre 270 mp-968 mp, numarul de ani ramasi din contract 37-49, cf. L 219/1998,

Estimand ca redeventa anuala va creste cu 16%, iar valoarea terenului va creste cu 2 %,

Calculand rata de capitalizare/actualizare pentru terenurile concesionate la 6.4 %,

Luand in calcul aceasi parcela de teren concesionat (CF nr.400144, nr. top. Cc 64/1/93 in suprafata de 630 mp).

Rezulta urmatoarea situatie pentru un teren concesionat :

A)Valoarea dreptului de folosinta cedat= 24.216,33 LEI.

B)Valoarea terminala actualizata =8.666,97 LEI.

TOTAL VALOARE TEREN CONCESIONAT(A+B) : 32.883,30 LEI, echivalent 6.907,24Euro,
respectiv ; 52,20 Lei/mp sau 10,95 Euro/mp.

Calcululele efectuate si valorile estimate se gasesc in Anexele nr.1-2 din capitolul ANEXE la raport.

CAPITOLUL 5 - CONCLUZII.

Pentru stabilirea rezultatului final evaluatorul a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile, raționamentele și logica aplicate au condus la judecăți consistente.

Având in vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informațiile de piața care au stat la baza aplicării lor, si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietăților imobiliare supuse evaluării, in opinia evaluatorului **valoarea de piața** este justa si corespunzatoare tendintelor actuale ce se manifesta pe piata imobiliara specifica.

Concluzie :

In urma evaluarii efectuate de mine au rezultat urmatoarele valori:

-Valoarea de piata estimata de evaluator prin metoda comparatiei directe:

10,93 Euro/mp, echivalent 52,00 Lei/mp.

-Valoarea de piata estimata de evaluator prin metoda capitalizarii venitului:

10,95 Euro/mp, echivalent 52,20 Lei/mp.

Concluzie finala. Opinia evaluatorului:

In urma evaluarii efectuate de mine analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca negocierile in vederea vanzarii parcelelor de teren concesionate , din zona Termal Deta, cu constructii edificate pe acestea, sa porneasca de la valoarea obtinuta prin metoda capitalizarii/actualizarii venitului, adica:

10,95 Euro/mp, echivalent 52,20 Lei/mp (fara TVA).

ING. MARINESCU CONSTANTIN, P.F.A.

EVALUATOR AUTORIZAT- MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.13947.

ANEXE/DOCUMENTE UTILIZATE IN EVALUARE.

1. Plan de incadrare in zona, sc 1:5000.
2. Plan cadastral de dezmembrare, sc 1:1000.
3. Situatia cu terenurile concesionate in zona Termal Deta, cu constructii pe parcele.
4. Fisa de evaluare a terenurilor folosind abordarea prin venit. Metoda actualizarii veniturilor,
(Anexa nr.1, Anexa nr.2).
5. Fisa de evaluare a terenurilor folosind abordarea prin piata. Metoda comparatiei directe,
(Anexa nr.3).
6. Comparabile vanzari terenuri.
7. Extrase de carte funciara.
8. Fotografii terenuri evaluate.

